

**Enquête publique unique relative au  
plan local d'urbanisme & zonage d'assainissement  
collectif et non collectif**

**Commune de SAINT- GELY -DU- FESC  
- Hérault -**

**Du 16 janvier 2017 au 17 février 2017**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 10/03/2017

Françoise FABRE commissaire enquêteur



## Sommaire

### Partie 1 RAPPORT

<b>1.</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>2</b>
1.1.	Objet de l'enquête et contexte communal	
1.2.	Cadre juridique	
1.3.	Caractéristiques des projets	
1.4.	Buts et objectifs des projets	
<b>2.</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>6</b>
2.1	Préparation	
2.2	Visite des lieux	
2.3	Publicité et information du public	
2.4	Constitution, contenu et lisibilité du dossier d'enquête	
<b>3.</b>	<b>DEROULEMENT</b>	<b>11</b>
3.1	Dates, durée et consultation du dossier	
3.2	Permanences	
3.3	Clôture	
3.4.	PV de synthèse et rencontre avec le Maître d'ouvrage	
3.5.	Remise du rapport & conclusions	
<b>4.</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>13</b>
4.1	Les observations du public	
4.2	Les avis et recommandations de l'autorité environnementale & des personnes publiques associées	

### Partie 2 CONCLUSIONS

1.	Résumé de l'enquête	1
2.	Les deux projets à l'enquête	1
3.	Avis motivé du commissaire enquêteur	2
4.	Conclusion	5

### Partie 3 ANNEXES

Annexe 1	Délibération arrêt projet PLU et bilan concertation
Annexe 2	PV de préparation de l'enquête
Annexe 3	Arrêté d'ouverture d'enquête publique
Annexe 3	Publicités et procès-verbaux Affichage
Annexe 4	Procès-verbal de synthèse des observations
Annexe 5	Réponse de la collectivité

### 1. GENERALITES

#### 1.2 Objet de l'enquête

L'enquête unique est relative à :

- la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et
- au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Saint-Gély-du-Fesc - Hérault.

Cette commune est située sur la RD 986 en direction de Ganges en limite de la métropole montpelliéraine sur l'axe du « LIEN », voie reliant l'A75 et l'A9. Elle fait partie de la communauté de commune du « Grand Pic Saint Loup ».

Elle a fait partie de la première couronne d'extension, dans les années 1970, de la ville de Montpellier et a connu une croissance démographique élevée ainsi qu'un développement urbain sous forme de lotissements d'habitat individuel et de groupe d'habitations.

Aujourd'hui elle représente une population de plus de 9512 habitants en 2015 et la courbe de la croissance tend à se stabiliser. Le document d'urbanisme applicable est le POS datant de mai 1975, révisé 6 fois et ayant connu plusieurs modifications.

#### 1.2. Cadre juridique

##### 1.2.1 Rappel du contexte

Par délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2008, la commune de Saint Gély du Fesc a lancé la révision de son plan d'occupation des sols valant élaboration du PLU et définit les modalités de la concertation, associant pendant la durée de l'élaboration du document les habitants, associations locales, et les autres personnes, publiques ou privées concernées.

Le 17 juin 2013 le conseil municipal a délibéré sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU. L'enquête publique s'est déroulée courant juin 2014.

Suite aux réserves de services de l'état et à la conclusion favorable avec réserves du commissaire enquêteur, la collectivité a préféré relancé complètement la procédure de révision du POS et d'élaboration du PLU afin d'éviter un recours de l'Etat sur le projet.

##### 1.2.2. Le cadre de cette enquête

Les principales dates de cette nouvelle procédure d'élaboration du projet de PLU et zonage d'assainissement:

- 26 Février 2015 Délibération du conseil municipal relançant la procédure et fixant les modalités de la concertation
- 26 novembre 2015 Débat en conseil municipal sur le PADD
- 29 juin 2016 Délibération du conseil municipal arrêtant le projet PLU et le projet d'assainissement collectif et non collectif

- 28 septembre 2016 désignation en qualité de commissaire enquêteur, reçue le 03 octobre 2016.
- 20 décembre 2016 Arrêté municipal ouvrant l'enquête publique unique
- 16 janvier 2017 au 18 février 2017 déroulement de l'enquête publique

Cette enquête est régie essentiellement par :

- le code l'environnement (Chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>, articles L 123-1 et suivants et R 123-1 à R 123-1,
- l'enquête unique des deux projets, par les articles L-123-6 et R 123-7 du code de l'environnement
- le code de l'urbanisme pour le projet PLU (élaboration, concertation et contenu)
- le code général des collectivités territoriales pour le zonage d'assainissement collectif et non collectif (élaboration et contenu)

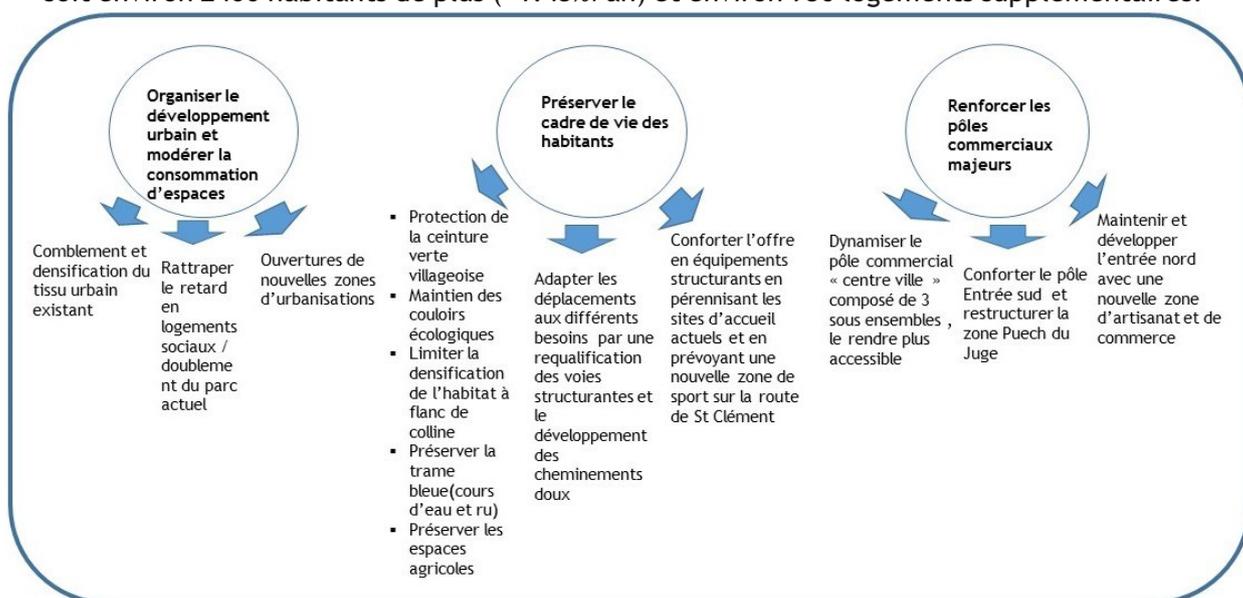
### 1.3. Caractéristiques des projets

#### 1.3.1. Le projet PLU (plan local d'urbanisme)

Le projet soumis à l'enquête a été remodelé en tenant compte des observations émises par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur lors du premier arrêt de projet PLU en 2013. L'enquête avait reçu un avis favorable avec réserves.

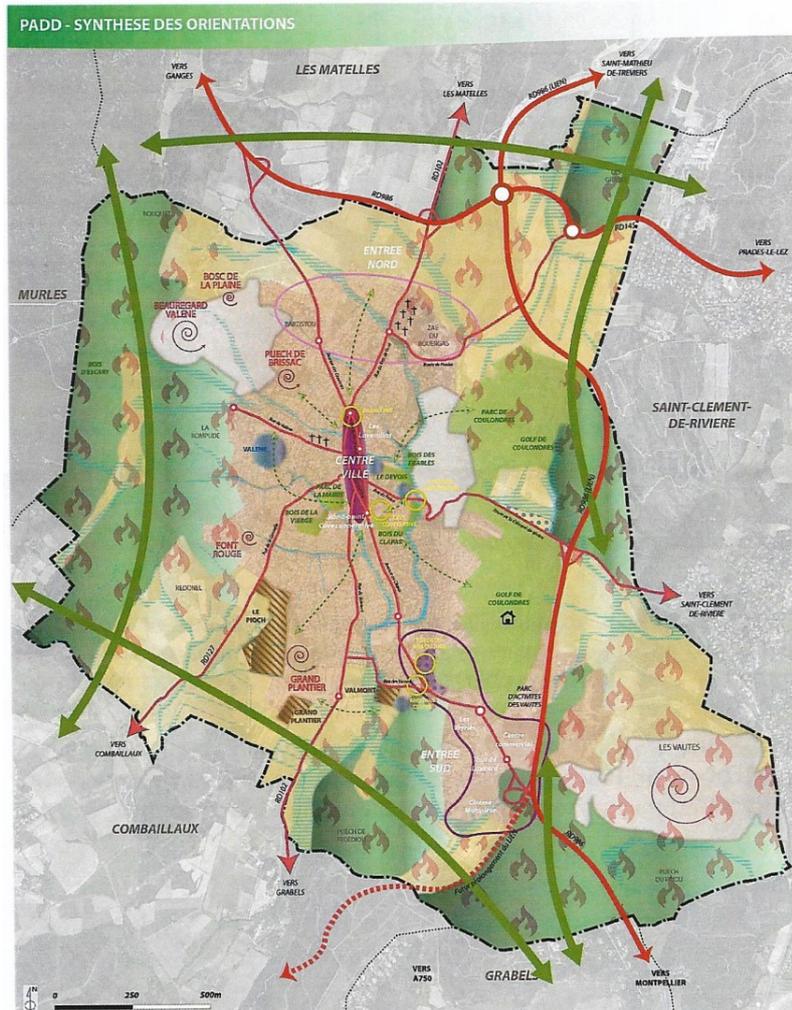
Le dossier actuel est très complet et conforme à la législation en vigueur. Ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (section II du chapitre 1<sup>er</sup> du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme). Il a fait l'objet d'un examen au cas par cas ne nécessitant pas d'évaluation environnementale. La collectivité a fait cependant établir une étude environnementale afin de prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire et notamment pour les secteurs à orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ses caractéristiques les plus importantes sont indiquées dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) avec un objectif à l'horizon 2030 de 11600 habitants soit environ 2400 habitants de plus (+1.45%/an) et environ 950 logements supplémentaires.



#### Les grandes orientations du PADD (synthèse)

# La retranscription graphique du PADD



## I. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

### I.1 Favoriser le développement dans le tissu urbain existant

- ⊗ Terminer l'urbanisation de l'enveloppe urbaine existante
- ⊙ Réinvestir les espaces urbains stratégiques

### I.2 Programmer l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation

- ▨ Nouvelles zones d'urbanisation

## II. PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

### II.1 Protéger l'environnement et la qualité des paysages

- ▨ Sauvegarder la ceinture verte saint-gilloise
- ➔ Maintenir les corridors écologiques
- ▨ Sauvegarder les poumons verts urbains
- ▭ Limiter la densification des quartiers d'habitat à flanc de colline
- ▨ Prendre en compte le risque inondation et préserver la Trame Bleue
- 🔥 Prendre en compte le risque incendie de forêt
- ▨ Préserver les espaces agricoles

### II.2 Adapter les déplacements aux différents besoins

- ➔ Requalifier et valoriser les grandes voies structurantes
- ➔ Poursuivre le développement du réseau de cheminements doux

### II.3 Conforter et renforcer l'offre en équipements structurants

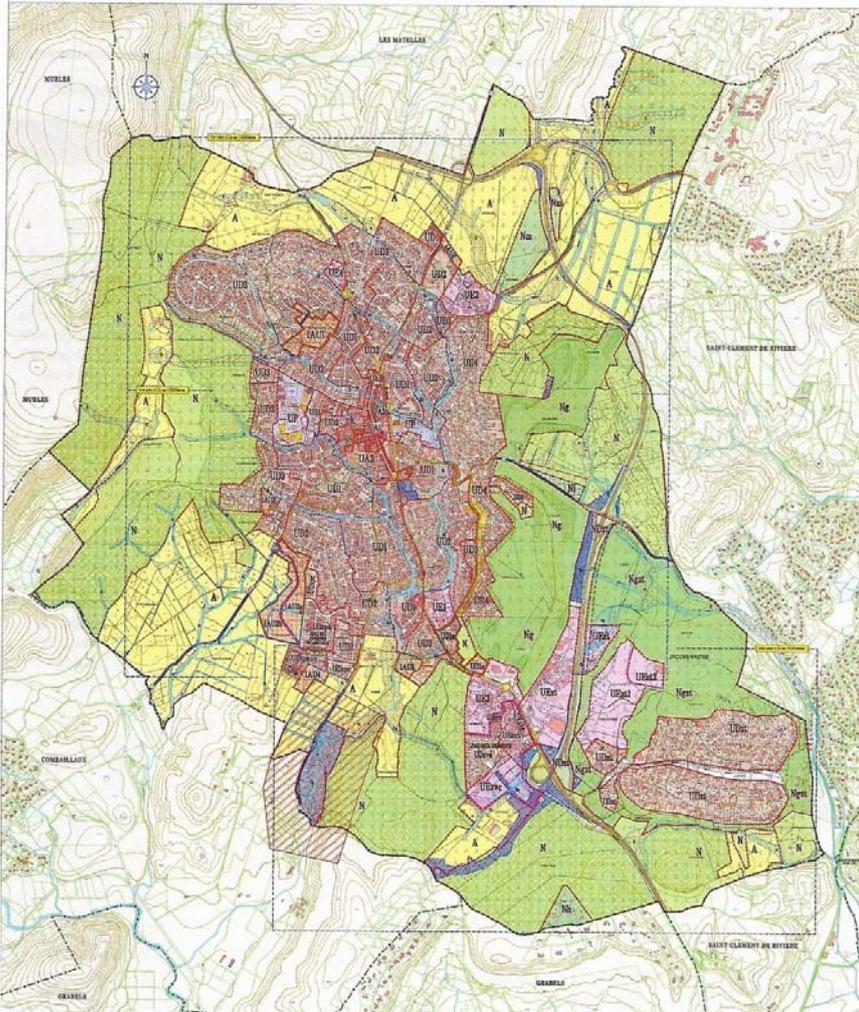
- Pérenniser les sites d'accueil en équipements existants
- Prévoir l'accueil de nouveaux équipements
- 🏠 Eventuelle structure hôtelière

## III. RENFORCER LES POLES COMMERCIAUX MAJEURS

- ▨ III.1 Dynamiser le pôle commercial «Centre-Ville»
- ▨ III.2 Conforter le pôle commercial «Entrée Sud»
- ⋯ Restructurer la zone du Puech du Mas du Juge
- ▨ III.3 Maintenir les zones d'activités «Entrée Nord»

### Plan du zonage général

L'évolution du PLU par rapport au POS montre une diminution des zones à urbaniser & des zones agricoles et une augmentation des zones naturelles.



Les documents graphiques expriment les orientations du PADD et les caractéristiques générales d'un périmètre à construire très sensiblement réduit au profit des zones naturelles (N).

Sur l'ensemble des zones futures à urbaniser des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été réalisées. Cela permet de bien préciser le projet d'aménagement communal pour les 20 prochaines années. Une étude environnementale jointe au rapport de présentation détaille les impacts environnementaux sur ces secteurs futurs d'urbanisation.

#### 13.2. Le zonage d'assainissement collectif et non collectif

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif a été actualisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. C'est un dossier conjoint du PLU. Il a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale avec un courrier en date du 19/12/2016.

Les caractéristiques principales concernent les six zones 1AU d'urbanisation future qui seront raccordées au réseau collectif.

En ce qui concerne la station d'épuration, sa capacité est de 14800 équivalents-habitants pour 9512 habitants en 2015. Des opérations de réhabilitation de la station par adjonction d'un bassin d'orage et des réhabilitations de réseaux vétustes sont programmées annuellement entre 2017 et 2025.

Un plan des zones d'assainissement collectif existant ou futur et d'assainissement non collectif précise les zones.

## **1.4 But et objectifs des projets**

### **1.4.1. Le projet PLU**

En mars 2017 les communes dotées d'un POS verront celui-ci abrogé. Le règlement national d'urbanisme sera appliqué avec l'instruction des dossiers d'autorisations de construire par le préfet.

La collectivité a engagé un PLU en 2008. Aujourd'hui le PLU a été revu pour tenir compte des observations de l'Etat (PPA) et des conclusions avec réserves du commissaire enquêteur lors de l'enquête. Le PLU ainsi modifié, est soumis à l'enquête.

La municipalité souhaite conserver la possibilité de mettre en œuvre les projets pour lesquels elle a été élue<sup>1</sup> sans pour autant ne pas continuer à dialoguer avec la communauté de communes sur l'aménagement intercommunal.

Les objectifs affichés par la collectivité pour ce projet PLU peuvent se résumer de la manière suivante :

- poursuivre la maîtrise de l'urbanisation en évitant l'étalement urbain
- prendre en compte la problématique des déplacements et de l'intermodalité
- préserver l'environnement en protégeant les espaces naturels par une approche qualitative en termes de ressources en eau, de capacité de traitement des eaux usées, de rétention et d'évacuation des eaux de pluie et de préservation des espaces naturels et agricoles
- mettre à jour et prendre en compte les évolutions réglementaires des documents PLU et notamment le volet environnemental
- prendre en compte les avis des personnes publiques associées et les réserves émises lors de la précédente enquête par le commissaire enquêteur.

### **1.4.2. Le zonage d'assainissement collectif et non collectif**

La révision du document de zonage d'assainissement est rendue nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs du projet PLU.

---

<sup>1</sup> Annexe 1 délibération 29/06/2016 bilan concertation et arrêt projet PLU

## **2. ORGANISATION**

### **2.1 Préparation**

J'ai a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Montpellier par décision du 28 septembre 2016 (dossier N° E16000165/34).

Une première rencontre a eu lieu le 11 octobre 2016 en mairie de Saint Gély du Fesc suite à notre échange téléphonique. Elle a fait l'objet d'un compte rendu<sup>1</sup> et d'une remise du projet PLU ainsi qu'une partie du projet zonage d'assainissement.

Suite aux interrogations sur la consultation ou non de l'autorité environnementale pour ce zonage, un report de l'ouverture d'enquête a été décidé.  
J'ai pu étudier le dossier pendant cette période.

Le 14 novembre 2016 une deuxième réunion a eu lieu avec le service urbanisme et juridique concernant le contenu du dossier d'enquête unique et le contenu de l'arrêté. A cette occasion un dossier complet m'a été remis.

Le 20 décembre la collectivité m'a transmis par mail l'arrêté, la décision au cas par cas de l'autorité environnementale et le tableau des réponses de la collectivité aux avis et observations des personnes publiques associées.

J'ai vérifié l'arrêté et fixé les dates des permanences par échange téléphonique avec la collectivité.

Le 22 décembre 2016 j'ai reçu l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le 13 janvier 2017, avant l'ouverture de l'enquête, je me suis rendue en mairie pour parapher et signer le dossier mis à la disposition du public.

Une modification de la présentation du dossier au public a été réalisée afin de le rendre plus clair et donc plus accessible au public.

J'ai constaté l'affichage A2 de l'avis d'enquête conforme à l'arrêté ministériel du 24/12/2013 sur les deux entrées de la mairie.

### **2.2 Visite sur place**

A l'occasion de la première réunion avec le maître d'ouvrage, j'ai effectué une rapide visite du territoire communal le 11/01/2016. Je connaissais bien le territoire communal excepté les dernières opérations réalisées ou en cours que j'ai pu parcourir. J'ai revu les zones 1 AU, objet des observations.

### **2.3 Publicité et information du public**

En application de l'article R123-11 du code de l'environnement, les avis dans la presse ont été effectués le :

1<sup>ère</sup> parution le Midi Libre & La Marseillaise le 26/12/2016

Ces parutions étaient dans le dossier mis à la disposition du public et visé par la commissaire enquêteur le 13/01/2017, avant l'ouverture de l'enquête.

---

<sup>1</sup> Annexe 4

2<sup>ème</sup> parution Midi Libre le 18 janvier 2017 & la Marseillaise le 20 janvier 2017  
Les pièces ont été visées lors de la deuxième permanence le 28 janvier 2017 et de la dernière permanence le 17 février 2017.

En dehors de la publicité dans la presse :

- le journal d'information municipale « Dialog » de décembre 2016 et janvier 2017 fait cas, en page 2, de l'ouverture de l'enquête sur le PLU et le zonage d'assainissement (dans dossier d'enquête).
- Des affichages ont été réalisés sur les panneaux associatifs (6) et sur le site de la station d'épuration. Ils ont fait l'objet d'un procès-verbal par le chef de la police municipale le 28 décembre 2016 et le 4 janvier 2017. Le certificat d'affichage du 23/12/2016 de l'ensemble de l'enquête est du 23 décembre 2016.
- Les panneaux lumineux d'informations municipales en ville rappelle l'enquête et ce pendant toute la durée de celle-ci.
- Le site internet de la ville rappelle l'objet de l'enquête, le contenu du dossier à la disposition du public, les permanences du commissaire enquêteur et les suites de la procédure à l'issue de la clôture de l'enquête ;  
<http://www.saintgelydufesc.com/Avis-d-enquete-publique-unique.html>

## 2.4 Constitution, contenu et lisibilité du dossier d'enquête

### 2.4.1. Bordereau des pièces du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprend les pièces suivantes et se fragmente en 3 dossiers:

N° des pièces	Désignation
I	DOSSIER PIECES ADMINISTRATIVES
II	DOSSIERS PROJET DE PLU
II.1	DOSSIER Projet PLU
II.2	DOSSIER Annexes projet PLU
III	DOSSIER ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF

LE DOSSIER I regroupe les pièces additives au projet de PLU et de zonage d'assainissement ainsi que les éléments administratifs de la procédure.

I	DOSSIER PIECES ADMINISTRATIVES
I.1	Notice de procédure unique
I.2	Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique
I.3	Note de présentation du PLU
I.4	Note de présentation du zonage d'assainissement
I.5	Mention des textes qui régissent l'enquête
I.6	Avis émis sur le projet PLU
I.7	Bilan de la concertation
I.8	Décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale projet PLU
I.9	Décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale zonage assainissement
I.10	Avis d'ouverture de l'enquête publique unique
I.11	Certificats et photos d'affichage

LE DOSSIER II comprend 2 sous dossiers : projet PLU et Annexes

II.1	II 1 LE PROJET PLU
N° des pièces	Désignation
1	Rapport de présentation
2	Projet d'aménagement et de développement durable(PADD)
3	Orientations d'aménagement et de programmation
4	Règlement
5	Document graphiques
	5.1 Zonage plan général au 1/6000
	5.2 Zonage nord 1/2000
	5.3 Zonage centre 1/2000
	5.4 Zonage sud 1/2000

<b>II.2</b>	<b>6. ANNEXES PLU</b>
6.1	Liste des emplacements réservés
6.2	Les zones d'aménagement concerté (ZAC)
6.2.1	Périmètres des ZAC
6.2.2	DCM relatives aux ZAC
6.2.3	Périmètre où s'applique le droit de préemption urbain
6.4.1	Servitudes d'utilité publique
6.4.2	Plan des servitudes d'utilité publique
6.5	PPR Inondations de Saint-Gély-du-Fesc
6.6	PPRIF "Nord Montpellier bassin n°2"
6.6 bis	Superposition du zonage du PLU avec le zonage PPRIF
6.7	Recommandation 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
6.10.3	Plan des réseaux d'eaux usées 1/5000
6.10.4	Notice sanitaire
6.11	Classement sonore des infrastructures de transport
6.12	Actes et informations relatifs aux sites archéologiques
6.13	Taxe d'aménagement
6.14	Arrêté préfectoral "Zone d'exposition au plomb"
6.15	Arrêté préfectoral "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé"

Le dossier III concerne le zonage d'assainissement

<b>III</b>	<b>DOSSIER D'ENQUETE SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF</b>
III.1	Mémoire justificatif
III.2	Carte du zonage d'assainissement

#### 2.4.2. Contenu et lisibilité

Cette enquête publique unique regroupe deux projets : celui du PLU (dossier II.1 et II.2) et celui du zonage d'assainissement collectif et non collectif (dossier III). Ce dernier reprend les limites des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles.

Le dossier d'enquête outre les dossiers de ces deux projets doit comprendre des pièces soit « administratives » (procédure) soit des pièces de présentation, moins techniques et synthétiques permettant au public de se faire rapidement une idée des objectifs poursuivis et du contenu de chaque projet. Celles-ci ont été regroupées dans le dossier I.

L'ensemble du dossier est à la fois complexe pour un non professionnel mais très complet si l'on souhaite rentrer dans les détails. Les notes de présentation reprennent les points essentiels des deux projets et sont particulièrement bien faites et faciles de lecture.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3.1 Dates, durée et consultation du dossier**

L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs en mairie de Saint Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique est resté affiché depuis le 23 décembre sur les deux entrées de la mairie.

Deux procès-verbaux datés du 4/01/2107 constatent les affichages des avis d'ouverture en mairie et sur les secteurs suivants : station d'épuration, salle Rompude, Ecole primaire Rompude, école primaire Valène, Ecole primaire Grande rue, école primaire Patus et salle Georges Brassens ;

Le registre a été paraphé et signé par mes soins avant le démarrage de l'enquête le 16 janvier 2017 et le dossier d'enquête le 13 janvier 2017.

Le dossier est mis à la disposition du public, en mairie, à l'accueil du service urbanisme et consultable dans la salle de réunion de ce service et ce pendant toute la durée de l'enquête. J'ai demandé à ce que le plan de zonage général soit affiché sur un mur pour faciliter une vue d'ensemble du projet.

#### **3.2 Permanences**

J'ai tenu les permanences dans la salle de réunion du service urbanisme de la mairie:

- le 16 janvier 2017 de 9 H à 12 H
- le 28 janvier de 9 H à 12 H
- le 17 février de 14 H à 17 H

#### **3.3 Clôture**

J'ai reçu 26 personnes. Soit 26 observations dont 12 orales et écrites (OE), 9 écrites (E) et 4 écrites et lettres(EL), et une lettre agrafée au registre.

J'ai clos le registre le 17 février 2017 et emporté l'ensemble du dossier d'enquête, les registre & documents annexés au registre.

#### **3.4. PV de synthèse et rencontre avec le Maître d'ouvrage**

A l'issue de chaque permanence, un point a été réalisé avec Mme le Maire et le service urbanisme. La production des copies du registre m'a permis d'avancer le tableau des observations du public.

La réunion du procès-verbal<sup>1</sup> de synthèse et des observations a eu lieu le 20/02/2017 de 10 H à 12 H en présence de Mme le maire, le DGS, le DEU et le service de l'urbanisme et de M. Arming commissaire enquêteur en tant qu'auditeur libre. Nous avons examiné les tableaux des personnes publiques associées et le tableau des observations du public.

---

<sup>1</sup> Annexe 4 PV de synthèse des observations

Certaines réponses m'ont été apportées et sont notées sur le procès-verbal. La collectivité m'a adressé par mail le 01/03/2017 la réponse aux tableaux du PV de synthèse des avis.<sup>1</sup>

### **3.5. Remise du rapport & conclusions**

Une réunion de remise du rapport et des conclusions a eu lieu le 13 mars à 14 h 30 en mairie de Saint Gély du Fesc et le 14 mars à 10 H au tribunal administratif de Montpellier.

---

<sup>1</sup> En annexe 5 réponse de la collectivité

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR et SYNTHÈSE

### 4.1. Observations du public

Un premier constat : Le projet PLU est soumis pour la deuxième fois à enquête publique après une modification pour répondre aux avis des PPA (personnes publiques associées) et aux réserves émises par le commissaire enquêteur précédent. Il a eu moins de mobilisation du public.

J'ai reçu 26 personnes en permanences et autant d'écrits soit de ma part soit directement du public. Certaines personnes sont venues 2 fois.

OBSERVATIONS DU PUBLIC							
N°	Date	Nom	Type	N°	Date	Nom	Type
<b>PERMANENCE 1</b>				<b>E2</b>	06/02/17	M. VITAL Dominique	écrit sur registre
<b>OE 1</b>	16/01/17	M. ROULLET	orale et enregistré sur registre	<b>EL 2</b>	16/01/17	Association Saint Gély nature	lettre L2- 2 pages
<b>OE 2</b>	16/01/17	Mme BASCOU	orale et enregistré sur registre	<b>E3</b>	08/02/2017 (1)	M. BLANDI-GNERES Frédéric	écrit sur registre (date sur registre mais écrite après feuillet 4 du registre)
<b>OE 3</b>	16/01/17	M. et Mme QUESSON	orale et enregistré sur registre	<b>E4</b>	pas de date	M. LAFFONT Vincent	écrit sur registre
<b>OE 4</b>	16/01/17	M. SIMARD (Rambier immobilier)	orale et enregistré sur registre	<b>E5</b>	13/02/17	M. HERAUD Hugues	écrit sur registre
<b>PERMANENCE 2</b>				<b>E6</b>	14/02/17	M. VINCENT Georges	écrit sur registre
<b>EL 1</b>	28/01/17	M. PEPIN Marc	lettre L1 avec plans et photos	<b>E7</b>	15/02/17	M. et Mme ZARIE Rodolphe	écrit sur registre
<b>OE 5</b>	28/01/17	Mme ROMANE assoc. ST Gély Nature	orale et enregistrée sur registre	<b>E8</b>	pas de date	M. et Mme PIGET	écrit sur registre
<b>OE 6</b>	28/01/17	M. SETA, M. GRECO	orale et enregistrée sur registre	<b>E9</b>	16/02/17	M. LORCA	écrite sur registre
<b>OE 7</b>	28/01/17	M. et Mme BOUQUET	orale et enregistrée sur registre	<b>PERMANENCE 3</b>			
<b>OE 8</b>	28/01/17	M. LACROIX	orale et enregistrée sur registre	<b>OE 11</b>	17/01/17	M. THIAULT Jérôme	orale et enregistrée sur registre
<b>OE 9</b>	28/01/17	M. SABOUREAU	orale et enregistré sur registre	<b>OE 12</b>	17/02/17	M. PUJOL & M. LALANDE	orale et enregistré sur registre avec tract
<b>OE 10</b>	28/01/17	M. GAUTHIER	orale et enregistrée sur registre	<b>EL 3</b>	17/02/17	M. CARDONNA association "La fontaine de "Rougé"	écrite sur registre et 3 lettres L3 (1à3)
<b>ENTRE LES PERMANENCES 2&amp; 3</b>				<b>EL 4</b>	17/02/17	M. HERAUD et Mme GOUIRAN Collectif des habitants de Allée des Asphodèles	écrite sur registre et remise de 3 courriers L4 (1 à 3) la dernière 10 co-signatures
<b>E1</b>	06/02/17	Association préserver le cadre de vie du Bosc de la plaine	écrit et courrier agrafé sur registre	<b>L 5</b>	17/02/17	M. PORTALES	agrafé sur registre

Les observations ont été résumées dans un tableau évoluant entre les permanences jusqu'à la remise du procès verbal de synthèse des observations. La collectivité l'a complété par ses réponses.

Les observations ont été analysées et regroupées par thème de réponse possible.

- ❖ Les observations ne nécessitant pas d'avis
- ❖ Règlement
- ❖ Zonage
- ❖ Secteur cave coopérative et emplacement réservé N° 10
- ❖ Observations sur le risque inondation
- ❖ Observations concernant le PLU des Associations « Saint Gély Nature » et « A gauche toute »
- ❖ Observations concernant les OAP « Le Puech de Brissac, Le Plantier et Le Pioch

#### 4.1.1. Observations ne nécessitant pas d'avis

N°	Date	Nom	Situation et zone	Objet	Constat et interrogation CE	REPONSES COLLECTIVITE
OE 2	16/01/17	Mme BASCOU	UD 2 et UA 2	possibilité de construction sur leur parcelle	réponse avec règlement PLU et schéma explicatif	
OE 3	16/01/17	M. et Mme QUESSON	PLU	renseignement sur le PLU en général et sur les zones AU et orientations d'aménagement	réponse orale et examen des OAP	
OE 4	16/01/17	M. SIMARD (Rambier immobilier)	Secteur entrée sud de la ville	renseignement	pas de question	
OE 5	28/01/17	Mme ROMANE assoc. ST Gély Nature	PLU	renseignement sur dossier	explication sur le contenu du dossier et les objectifs poursuivis	
OE 7	28/01/17	M. et Mme BOUQUET	UD 1	Ils souhaitent faire une extension	explication du règlement---pas de question	
OE 8	28/01/17	M.LACROIX	UD	renseignement sur les clôtures en bord de l'avenue du Pic Saint Loup	explication du règlement--- définition du mur bahut assez large pour permettre des murs assez haut	le mur bahut peut être défini comme tout mur de clôture réhaussé ou plein (sur les voies primaires) dont la hauteur totale ne doit pas excéder 2 m.
OE 9	28/01/17	M. SABOUREAU	N	renseignement sur parcelle 102 (chevaux) en limite commune St Clément	échange sur zone N	
OE 10	28/01/17	M.GAUTHIER	1AU2 Grand plantier	renseignement sur les OAP de ce secteur et autres	échange---pas de question	

#### 4.1.2. Observations concernant le règlement

N°	Date	Nom	Situation et zone	Objet	Constat et interrogation CE	REPONSES COLLECTIVITE	APPRECIATION CE
OE 1	16/01/17	M. ROULLET	UD 3	Division parcellaire rue des Sabots d'Hélène ; Il souhaite réaliser 2 logements	Interprétation de l'article 2 du secteur UD3 "au moins 4 logements"?	La construction de 4 logements par parcelle est un seuil mis en place à partir duquel doivent être réalisés des logements sociaux (25 %)	Une reformulation de cet article permettrait peut-être de clarifier son interprétation
E1	06/02/17	Association préserver le cadre de vie du Bosc de la plaine	zone UD3	Maintien du cahier des charges modifié à 2 logements par lot : l'association souhaite que cette disposition soit mentionnée dans le règlement de la zone UD3	Quelle est la règle juridique qui s'applique à ce cas de figure? Le règlement actuel de la zone prévoit la construction d'au moins 4 logements par parcelle	Le règlement du PLU ne permet pas de limiter le nombre de logements par parcelle. Seules peuvent apparaître les occupations et utilisation du sol. Il est donc impossible de mentionner une telle disposition dans le règlement. La construction de 4 logements par parcelle est un seuil mis en place à partir duquel doivent être réalisés des	La réponse de la collectivité me paraît fondée. Le cahier des charges du lotissement est une clause de droit privé qu'il convient aux acquéreurs de consulter et d'appliquer au regard des colotis. Un PLU ne peut intégrer ce cahier des charges privé.
L 5	17/02/17	M. PORTALES	UE 1	Il demande une modification de l'article UE 1 pour autoriser les résidences de services type "séniors" et UE 10 du règlement pour mettre en adéquation le nombre de niveau et la hauteur des constructions (avec les hauteurs indiquées on peut faire du 3 niveaux et non 2)	Pas d'avis sur cette demande / A voir en réunion de synthèse	Depuis l'arrêté du 10 novembre 2016, les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service sont considérées comme une sous destination de l'habitat au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme. Elle ne peuvent donc être autorisée en zone UE (cf. article UE 1)	En zone UE l'habitat est soumis à conditions dans l'article 2 . Il n'est pas possible d'accéder à cette demande au regard de la réponse motivée de la collectivité et des objectifs de la zone.

### 4.1.3. Observations concernant un point de zonage

N°	Date	Nom	Zone	Objet	Constat et interrogation CE	REponses COLLECTIVITE	APPRECIATION CE
OE 11	17/01/17	M. THIAULT Jérôme	N	C'est une zone classée précédemment IV NA au POS et ayant fait l'objet d'un PAE en 2001. Serez t'il possible de le reclasser en zone constructible?	Quels sont les objectifs communaux dans ce classement? Pinède entre 2 zones construites. Le PAE est-il toujours valide ? Si c'est le cas problème de cohérence des documents	<p>le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE signé en 2001) permettant la réalisation d'une zone d'activités sur ces terrains, n'a jamais été réalisé. Aucun projet n'a été proposé.</p> <p>La durée de ce PAE étant de 10 ans, celui-ci est expiré depuis le 17 décembre 2011. Partant de ce constat et compte-tenu du secteur habitat mitoyen à l'Ouest, il a été jugé préférable de prendre acte que cette zone était une zone naturelle et de de la classer en conséquence en N afin de maintenir un écran de verdure à flanc de colline. De plus, ce terrain est mitoyen à l'Est avec le parcours du golf de Coulondres, également inconstructible.</p>	le maintien de la zone N , espace tampon entre le golf et la zone d'activité me semble pertinent. Ce choix s'inscrit dans une perspective de périmètre urbain restreint (orientations du PADD et rapport de présentation p 206).

### 4.1.4 Cave coopérative et emplacement réservé (ER1)

N°	Date	Nom	Situation et zone	Objet	Constat et interrogation CE	REponses COLLECTIVITE	APPRECIATION CE
EL1	28/01/17	M. PEPIN Marc	parcelle BD142 avenue de Clapas zone UD1	déclassement partiel ou total de l'EBC* en vue de construire de petites structures d'habitation et du désenclavement de la parcelle piscine	Parcelle sous emplacement réservé N° 10 pour création d'un espace vert /lors de la permanence : conseil de prendre RDV avec le Maire et ses services --- Au regard du courrier et d'une observation des services de l'état , une étude a-t-elle été menée en incluant le projet sur la cave coopérative? Le classement en espaces boisés est-il pertinent ou n'est - ce qu'un report du classement précédent du POS?	<p>Pas d'étude menée pour ce terrain. Toutefois dans le cadre de l'OAP cave coopérative, est inscrit un cheminement doux à aménager entre la cave et le bois appartenant à Monsieur Pépin. Cet espace boisé de qualité est composé de chênes centenaires devant être préservés. Le classement en EBC (espace boisé classé) est simplement le même classement que celui du POS. La commune a en effet toujours souhaité l'acquiescer pour y créer un espace vert public et renforcer les liaisons piétonnes notamment celle entre l'avenue du Clapas et le terrain des Iris.</p>	Un regret sur ce site à l'entrée sud du vieux village. C'est un lieu stratégique avec la cave coopérative. Je respecte les objectifs communaux en matière de choix économique mais regrette le choix urbanistique. Avis favorable à l'emplacement réservé N°10
E2	06/02/17	M. VITAL Dominique	zone UA 2 secteur soumis à OAP	regret qu'il n'y ait pas de terrain réservé pour un équipement collectif (antérieurement envisagé au niveau de la cave coopérative)	pas de programmation d'équipement public dans l'OAP - à rapprocher de l'interrogation de M. Pepin	<p>Il n'a pas été jugé opportun de prévoir un équipement collectif à cet endroit, en raison de très importants coûts d'acquisition du terrain, de démolition et de construction. La commune dispose d'autres emplacements tout aussi adaptés mais moins onéreux.</p>	Cette observation rejoint celle de M.PEPIN (EL1). Je respecte le choix économique mais regrette le choix urbanistique

#### 4.1.5. Observations concernant le risque inondation

N°	Date	Nom	Situation et zone	Objet	Constat et interrogation CE	REponses COLLECTIVITE	APPRECIATION CE
E3	08/02/17	M. BLANDIGNERES Frédéric	zone 1AU1 Puech de Brissac	parcelle AI 133 intégration dans l'étude du pluvial compte tenu de la topographie, un bassin de rétention est nécessaire et prioritaire. La densification de cette zone pourrait amplifier les risques en cas de pluie. Egalement il faudrait préserver les alignements d'arbres. Il demande à être consulté avant de modifier tout élément jouxtant sa parcelle.	L'OAP du Puech de Brissac (II-1 3 du projet PLU) précise qu'une rétention pluviale est prévue. L'étude de ce bassin n'est pas indiquée; elle découlera certainement du programme de constructions envisagé. Une concertation ou information est-elle prévue avec les riverains de cette zone?	L'OAP prévoit l'emplacement des bassins de rétention. Une étude a été menée sur le bassin versant déterminant la capacité de rétention nécessaire. Lors de l'aménagement de la zone un dossier au titre de la loi sur l'eau devra être obligatoirement déposé (déclaration ou autorisation). Les Services de l'Etat seront donc saisis en amont pour validation du projet. Une concertation entre les riverains, la mairie et l'aménageur sera organisée,	la réponse de la collectivité me paraît répondre à l'inquiétude de M. BLANDIGNERES.
E9	16/02/17	M. LORCA	Puech de Brissac	lot 357 rue du plateau au sujet du projet Puech de Brissac en dessous de sa parcelle questions & inquiétudes sur les points suivants : mur de soutènement à la charge de qui? écoulement des eaux de ruissellement vers ce projet ? préservation de la flore et d'un chêne centenaire? Il souhaite une réponse communale sur ces 3 points .	Craintes justifiées de part la topographie de la zone et qui méritent une réponse de la collectivité	Le mur de soutènement s'il s'avère nécessaire sera réalisé par l'aménageur. Pour ce qui concerne hydraulique de la zone, il convient de se reporter à la réponse faite en E3.	La collectivité a répondu. Cette demande ne nécessite pas d'avis particulier.
E6	14/02/17	M. VINCENT Georges	Rappel historique sur la capacité actuelles des bassins de rétention calculés pour une urbanisation peu dense. La densification entraîne un surplus de ruissellement incompatible avec les bassins actuels sauf en prévoyant sur chaque parcelle densifiée une rétention spécifique. "Ce risque doit être largement pris en compte".	Dans le rapport de présentation, p.188 il est fait état d'un schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation (analyse et diagnostic réalisés en 2016) qui révèle des insuffisances. P. 321 de ce rapport les zones futures AU (à urbaniser) devront intégrer des bassins de rétention? P. 248, des emprises au sol différenciées ont été préconisées en UD, Le règlement précise p. 6 que tout projet quelque soit la superficie doit comporter des mesures compensatoires à l'imperméabilisation sur la base minimum de 120 L/m <sup>2</sup> imperméabilisé. Quelle gestion possible des projets individuels sans schéma directeur d'assainissement approuvé?	Un schéma directeur d'assainissement pluvial est réalisé. Des mesures seront effectivement prises tant au niveau des opérations d'aménagements que des projet individuels. Celles-ci sont rappelées dans le règlement du PLU (article 4 - dispositions applicables à toutes les zones) ainsi que dans le PPRI (zone de précaution); il s'agira pour tout projet de prévoir des mesures compensatoires sur la base minimum de 120 L/m <sup>2</sup> imperméabilisé.	En dehors des éléments de précision tirés du projet PLU cité précédemment, Schéma directeur d'assainissement pluvial: Il serait souhaitable de voir ce document en annexe du PLU ou au moins les éléments du diagnostic	

#### 4.1.6. Observations concernant le PLU Associations « Saint Gély Nature » & « A gauche toute »

N°	Date	Nom	Objet	Constat et interrogation CE	REPONSES COLLECTIVITE	APPRECIATION CE
EL 2	16/01/17	Association Saint Gély nature	<p>Un dossier complet mais très volumineux! Une comparaison a été faite entre ce PLU et le PLU antérieur : les points positifs frein à l'urbanisation, densification augmentée mais est-ce une bonne stratégie d'engorger plus le centre?, cela ne suffira pas à combler la pénurie de logements sociaux. Autres points, la sauvegarde des espaces boisés au centre ainsi que la prise en compte des PPR inondations et incendie de forêt, La zone d'activité de 30 ha au sud permettra d'accueillir des activités ne cantonnant pas St Gély dans un rôle de banlieue dortoir et permettra d'éviter des habitations à proximité du LIEN.</p>	<p>Un avis global sur dossier de PLU les points positifs</p>		<p>Cette association évoque le projet PLU dans son ensemble et le dossier du zonage d'assainissement. La réponse de la collectivité éclaire les points de questionnement de l'association.</p>
			<p>la circulation dans le village avec la densification, une "requalification" peu explicite des voies structurantes ; est demandée la fin des voies en impasses dans les quartiers nouveaux. Station d'épuration: le dossier ne permet de se rendre compte si elle est suffisante à terme; il n'est pas mentionné la capacité actuelle moyenne; qui vérifiera et contrôlera les assainissements individuels? Forages individuels d'eau répertoriés? source de pollution potentielle faute de protection . Ce problème n'est pas évoqué. Circulations douces : appréciables mais trottoir partagé souvent dangereux et souvent pas assez larges</p>	<p>Des questions effectives sur la qualification des voies en l'absence d'un plan de déplacement urbain(PDU), Sera t'il réalisé? Un avis à prendre en compte sur le dossier assainissement et sur les forages. Je souhaite l'avis de la commune sur ce courrier .</p>	<p>Le PDU relève de la compétence de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup ; aucune échéance n'a été fixée à ce jour pour son élaboration.  Un complément d'information a été apporté au rapport de présentation montrant que l'augmentation de la population sera toujours corrélée avec la capacité de traitement de la station d'épuration. Concernant les forages, seuls ceux déclarés en mairie à l'initiative de leur propriétaire peuvent être répertoriés.  Chaque opération d'aménagement prend en compte la problématique des circulations douces. La commune réalise les aménagements nécessaires en fonction de l'emprise disponible pour permettre la circulation des piétons, des vélos mais aussi celle des véhicules et leur stationnement.</p>	<p>En l'attente du PDU futur, la suggestion du département de rajout des éléments du schéma global des déplacements de la communauté de communes serait un point positif à intégrer dans le rapport. Il n'y a pas effectivement de capacité indiquée mis à part qu'elle a une capacité nominale de 14800 équivalents- habitants et que les débits journalier sont de 2070 m3/jour en 2014. La qualification des voies secondaires et primaires est simplement liée au type de clôture préconisé en bordure des voies.</p>
OE 12	17/02/17	M. PUJOL & M. LALANDE	<p>PLU tract pour une mixité sociale à St Gély Il n'y a pas de politique sociale dans le projet PLU</p>	<p>Aspect politique des objectifs du projet PLU sur laquelle la collectivité peut faire une réponse</p>	<p>En plus des zones ouvertes à l'urbanisation dans lesquelles sont prévus de 25 à 30 % de logements sociaux, le règlement prévoit, lors d'une requalification, la réalisation de 25 % de logements sociaux dès lors que l'opération comporte au moins 4 logements ou au moins 4 lots ou une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2. Le rattrapage en matière de logements sociaux se fera donc sur plusieurs années, afin de permettre la répartition des programmes sur le territoire communal.</p>	<p>Je prends acte de la réponse de la collectivité</p>

#### 4.1.7. Observations concernant les OAP « Le Puech de Brissac, Le Grand Plantier et Le Pioch »

N°	Date	Nom	Objet	Constat et interrogation CE	REPONSES COLLECTIVITE	APPRECIATION CE
E5	13/02/17	M. HERAUD Hugues	"Ce projet ruine un espace riche en faune diversifié", "La commune n'a pas besoin d'une telle croissance de l'espace urbain ni d'une augmentation de population", "Lourd impact sur la qualité de vie dans ce secteur". Un document complémentaire d'inventaire de ce site sera remis. Lors de la précédente enquête une étude complète a été demandé.	Dans le PLU un volet milieu naturel de l'étude environnementale est effectuée par NATURALIA consultants en environnement a été réalisée. En p. 17 Le Pioch est analysé et révèle des enjeux faibles et modérés. Des mesures sont proposées p. 126 du même document. Cette zone s'inscrit entre 2 zones déjà construites.	Il s'agit du secteur du "Pioch". En page 17, ce secteur a été analysé et révèle des enjeux faibles et modérés. Des mesures sont proposées p. 126 du même document, notamment le maintien d'une zone tampon humide (mare et fossés) ainsi qu'une grande zone dédiée aux espaces verts et à la rétention des eaux pluviales.	L'OAP propose un traitement de l'ensemble des points soulevés par l'étude environnementale du secteur concerné. Elle s'inscrit dans le projet de PLU à l'horizon 2030.
E4	pas de date	M. LAFFONT Vincent	Facilité des possibilités d'accès de ces 2 zones sur l'axe principal de la ZAC réalisée du Grand Plantier. La configuration de ces 2 secteurs justifie un phasage permettant leur mise en œuvre simultanée et en faire un rappel dans le rapport de présentation (p203)	Deux OAP sont concernées. Le phasage de ces zones n'est pas à programmer dans le cadre du PLU. Les 2 zones sont distinctes et je ne vois pas l'intérêt d'un phasage. Le seul lien est l'accès depuis la rue du Grand Plantier à 2 endroits différents.	La commune confirme la réponse apportée par le CE.	Deux OAP sont concernées. Le Grand Plantier et le Pioch . Les 2 zones sont distinctes et je ne vois pas l'intérêt d'un phasage. Le seul lien est l'accès depuis la rue du Grand Plantier à 2 endroits différents. Un phasage des zones 1AU sera ajouté au rapport de présentation.
E7	15/02/17	M. et Mme ZARIE Rodolphe	Habitant la ZAC du Grand Plantier désagréablement surpris par l'urbanisation intensive de ce secteur (nombreuses espèces endémiques, fort risque inondable)	thématique des OAP de ce secteur voir EL3		
E8	pas de date	M. et Mme PIGET	Habitant la ZAC du Grand Plantier désagréablement surpris par l'aménagement du secteur le Pioch (nombreuses espèces endémiques, fort risque inondable constaté) La création d'une nouvelle voie et l'urbanisation intensive entrainera des nuisances notamment sonores pour les habitants . Enfin une crainte de l'utilisation de cette voie pour rejoindre les écoles et collège avec un impact sonore et autre.	thématique des OAP de ce secteur -voir EL 3		
EL 3	17/02/17	M. CARDONNA association "La fontaine de "Rougé"	courrier CE et recours gracieux sur certaines nouvelles zones à urbaniser; rappel courrier au CE enquête précédente et courrier au maire La fontaine du Rougé et ses zones vertes limitrophes 1 AU sont à protéger de toute construction car le lézard ocellé (classé en liste rouge dans la base de données naturalistes) , a besoin d'un territoire de 2 km autour de son nid pour chasser et se reproduire.	Des éléments de réponse aux inquiétudes se retrouvent : 1/ dans rapport de présentation : enjeux faunistiques et floristiques( p145 à 146) / incidences particulières du PLU et des zones AU (313 et suivantes) sur l'environnement / biodiversité mesures spécifiques préconisées par secteur sur la thématique milieux naturels (p332 et suivantes) 2/ dans les OAP traitement paysager, rétention hydraulique /espace vert/zone humide à maintenir... 3/ dans le volet naturel de l'étude environnementale, approche sectorielle du diagnostic, évaluation des incidences de ces secteurs voués à l'aménagement, préconisations à l'échelle des secteurs.	Dans l'étude environnementale réalisée par EGIS et NATURALIA, il n'est pas fait mention de la présence du lézard ocellé directement sur la zone IAU3 (Zone à enjeux faibles à modérés). Toutefois, dans cette étude, un certain nombre de précautions sont édictées afin que cette zone soit aménagée en respectant la faune et la flore. Il convient de préciser que ce n'est qu'en limite Est du lotissement que doit être aménagée une zone, qui est déjà ouverte à l'urbanisation depuis plusieurs années dans le POS, il ne s'agit en aucun cas de terrains pris en zone agricole ou naturelle. En effet, le lotissement la Fontaine de Rougé reste limitrophe au Nord, au Sud et à l'Ouest de terrains classés en N (naturel) et en Espace Boisé Classé.	
EL 4	17/02/17	M. HERAUD et Mme GOUIRAN Collectif des habitants de Allée des Asphodèles	2 courriers du collectif au CE (10 signatures) et rappel courrier au CE enquête précédente concernant le déclassement des terres agricoles ou en friches Grand Plantier , riches en biodiversité ( lézard ocellé) et vocation AOC Pic St Loup de certaines parcelles, densification du secteur préjudiciable ; Enfin ils soulignent l'inadéquation des structures communales face à l'accroissement de population (groupes scolaires saurés, accès limité à la déchetterie, insuffisance de place de stationnement.	thématique des OAP de ce secteur voir EL3	D'un point de vue environnemental, EGIS et NATURALIA ont classé la zone IAUZ en zone à enjeux modérés. La commune est consciente de la nécessité de préserver le milieu humide notamment . C'est ainsi que sur l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) celle-ci a été clairement identifiée pour être protégée. De plus, une étude environnementale sur les 4 saisons sera menée par l'aménageur. Quant à l'inadéquation des structures communales, une programmation a été réalisée afin de maintenir une occupation constante des écoles. Contrairement aux propos tenus sur la saturation des groupes scolaires, la tendance est plutôt inverse, à savoir l'existence d'un risque de fermeture de classes.	

## Appréciation CE sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Comme je l'ai déjà constaté, le projet PLU, n'est pas soumis à évaluation environnementale (avis au cas par cas de l'autorité environnementale).

Néanmoins l'étude du BET « NATURALIA » est jointe au rapport de présentation et porte sur la prise en compte de la conservation de l'environnement avec une phase de mise à jour du diagnostic biologique et écologique du territoire déjà réalisé par EGIS et une phase d'évaluation des incidences au regard des enjeux écologiques du projet PLU et notamment des OAP.

Cet ensemble particulièrement bien documenté, joint aux orientations d'aménagement expriment clairement les enjeux et objectifs d'aménagement. On y retrouve l'ensemble des protections préconisés pour la sauvegarde de la flore & faune ainsi qu'un mixage de densité et de hauteur de constructions adaptée à la perception paysagère naturelle et bâti environnante.

La réponse de la collectivité est argumentée et circonstanciée et j'en prends bonne note.

Je comprends les inquiétudes soulevées par les 6 observations notées sur le registre et les 6 lettres et je remarque simplement que ces personnes habitent à proximité de ces zones à urbaniser. Concernant la photo du lézard ocellé, je constate avec plaisir qu'il se plaît sur le gazon d'une maison de lotissement. Et enfin, je n'ai pas eu d'observations autres que voisins des zones, ni même de l'association agréée au titre de l'environnement(EL2).

## 4.2. Les avis des personnes publiques associées (PPA)

### 4.2.1. Les personnes consultées

**PLU de Saint Gély du Fesc**  
**Personnes publiques associées et Autorité Environnementale**

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	DATE DE RAR du COURRIER	DATE RETOUR AVIS ou courrier	DANS DOSSIER D'ENQUETE LE
M.le préfet de région , du département de l'Hérault porté le	04/07/2016	28/09/2016	oui
Mme le préfet de la région Languedoc- Roussillon, Midi-Pyrénées	06/07/2016	28/09/2016	oui
M. le président du conseil départemental de l'Hérault	06/07/2016	26/09/2016	oui
M. le président de la chambre des métiers	07/07/2016	*	
M. le président de la chambre d'agriculture	06/07/2016	*	
M. le président de la chambre de commerce et d'industrie de Montpellier	11/07/2016	*	
M. le président de la communauté de communes du grand Pic Saint Loup*	07/07/2016	*	
*demande dérogation ouverture urbanisation (CCGPSL)	08/07/2016	*	
M. le président de Montpellier Méditerranée métropole	06/07/2016	*	
M. le président du syndicat mixte Hérault transports	06/07/2016	*	
M. le président du S.E.M.E.A. du Pic Saint Loup	06/07/2016	02/09/2016	oui
M. le maire Saint Clément de Rivière	06/07/2016	*	
M. le maire de Grabels	06/07/2016	*	
M. le maire de Murles	06/07/2016	*	
M. le maire de Combaillaux	06/07/2016	*	
M. le maire des Matelles	06/07/2016	*	
Directions départementale des territoires et de la mer	06/07/2016	04/09/2016	oui
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Languedoc-Roussillon	06/07/2016	*	
M. le directeur général de l'agence régionale de santé	06/07/2016	28/09/2016	
Direction régionale de l'archéologie	06/07/2016		
INAO	06/07/2016	30/08/2016	oui
M. le directeur départemental des territoires et de la mer , commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	06/07/2016	28/09/2016	oui
M. le président de la communauté de commune du grand Pic Saint Loup; demande de dérogation ouverture à l'urbanisation (L142-4 du code de l'urbanisme)	06/07/2016	08/072016	oui
M. le directeur du groupe AMEHA	06/07/2016	*	
M. le directeur de FDI habitat	06/07/2016	*	
M. le directeur de SFHE groupe Arcade	06/07/2016	*	
M. le directeur d'AMETIS	06/07/2016	*	
M. le directeur de nouveau logis méridional	06/07/2016	*	
AUTORITE ENVIRONNEMENTALE examen au cas par cas PLU	26/10/2016	19/12/2016	oui

**Zonage d'assainissement collectif et non collectif**

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Languedoc-Roussillon /AUTORITE ENVIRONNEMENTALE examen au cas par cas	26/10/2016	19/12/2016	oui
---	------------	------------	-----

### 4.2.2. Les retours des avis

\*L'absence de réponse de la part des personnes consultées vaut un avis favorable.

L'autorité environnementale a procédé à un examen au cas par cas des 2 projets soumis à l'enquête qui ne nécessitent pas d'évaluation environnementale.

Le BET en charge du PLU et la collectivité ont réalisé un tableau de synthèse<sup>1</sup> des avis des PPA (personnes publiques associées) et ont donné des réponses justificatives de la prise en compte ou non des avis et recommandations. Ce tableau n'a pas fait l'objet de modification lors de la réponse par mail de la collectivité LE 01/03/2017. Suite à ma demande, un complément par mail sur le PADD m'a été adressé le 08/03/2017 et intégré au tableau ainsi que l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) du secteur des « Vautes ».

<sup>1</sup> Annexe 6 réponses collectivité

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT (avis favorable sous réserves de la prise en compte de la première partie)	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
LES POINTS ESSENTIELS QUI DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT MODIFIES	
<b>1 - Sur la consommation d'espace et les espaces agricoles et naturels</b>	
<b>1.1 Sur les zones à vocation d'habitat</b>	
- Taille des ménages (2,5 occupants par logement) : le nombre de logements à produire a été sous-estimé (notion de « point-mort » non prise en compte)	Certes, la taille des ménages a diminué sur les dernières décennies mais la tendance actuelle perdure avec notamment une population qui est composée majoritairement de cadres supérieurs avec des familles plus nombreuses. De plus, le développement urbain (ouvertures des zones AU notamment) a été prévu sur la base d'environ 950 logements à produire à l'horizon 2030. Toute modification de la taille des ménages entraînerait une remise en cause de l'économie générale du PADD, cela n'est donc pas envisageable à ce stade de la procédure.DECISION : Aucune modification
Une densité en logements trop faible sur les secteurs du Pioch, du Grand Plantier et de Valmont (environ 17 logements/ha).	La commune souhaite préserver la cohérence urbaine actuelle et aussi réaliser des densités qui ne remettent donc pas en cause cette cohérence ainsi que la qualité de vie actuelle. Sur les derniers projets urbains, une densité déjà plus importante que celle existante sur d'autres quartiers a été réalisée. De plus, les caractéristiques topographiques de la commune ne permettent pas de réaliser systématiquement des densités trop importantes qui nuiraient à la qualité des paysages. Des secteurs sont mieux adaptés à une densité plus importante. Pour rappel, le secteur du Puech du Mas du Juge en entrée de ville sud accueillera un programme d'une densité de l'ordre de 100 logements à l'hectare. Concernant le SCOT, aucune prescription n'a pour le moment été définie en matière de densité. Ce document n'est donc pas opposable.DECISION : Aucune modification
<b>1.2 Sur les zones à vocation économique</b>	
- Le maintien du secteur UEzt (ZAC des Vautes) n'apparaît pas justifié  ★	Pour rappel, la ZAC des Vautes a été créée le 24 janvier 1991. Le secteur UEzt correspond à la zone à vocation économique telle que définie dans le dossier de ZAC. Aussi, elle a été reportée en tant que tel dans le présent projet de PLU arrêté. Le contexte entre ce PLU arrêté et celui arrêté en 2013 a évolué. Aujourd'hui, il existe une certitude quant à l'extension du LIEN en direction de Montpellier et de l'autoroute A9 notamment et la commune a relevé une nouvelle demande en matière économique sur son territoire. L'implantation d'une zone économique en bordure de ce LIEN apparaît donc justifiée dans la mesure où elle pourrait bénéficier de l'effet « vitrine » et donc d'une certaine attractivité. Le précédent projet de PLU arrêté en juin 2013, avait effectivement donné une vocation d'habitat à ce secteur. Toutefois, la réalisation d'une zone d'habitat à cet endroit apparaît comme déconnectée du centre-ville de Saint-Gély avec la présence notamment du LIEN qui crée une rupture urbaine. De plus, il était prévu sur cette zone la réalisation d'une densité relativement faible, ce qui n'était pas cohérent avec la volonté de modération de la consommation de l'espace. DECISION : Aucune modification
<b>1.3 Sur les STECAL (secteurs Ng et Ngzt)</b>	
- Surfaces de ces deux secteurs beaucoup trop importantes	Le secteur Ng correspond à l'emprise actuelle du golf de Coulondres. Le secteur Ngzt est situé dans le périmètre de la ZAC des Vautes et correspond aux espaces naturels liés aux activités golfiques et autres équipements sportifs (ce secteur n'a pas encore été aménagé).
Nécessité de délimiter précisément les sous-secteurs pouvant faire l'objet de constructions.	DECISION : Dans le secteur Ng : l'article 2 du règlement sera modifié afin de n'autoriser que les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes. Les constructions ne seront donc plus autorisées. Dans le secteur Ngzt : l'article 2 du règlement sera modifié et les constructions autorisées pour les activités golfiques et autres équipements sportifs ne devront pas dépasser 3000m2 de surface de plancher (au lieu de 5000m2). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.

POINTS A AMELIORER DANS LE PLU	
<b>1 - Sur le logement locatif social</b>	
- Envisager un rehaussement du seuil de 25% à 30% sur d'autres secteurs que seul le secteur de Valmont, voire l'identification d'emplacements réservés à la production de logements locatifs sociaux	Avec les initiatives règlementaires mises en place dans le PLU en matière de production de logements locatifs sociaux, la commune va déjà doubler le parc de ces logements d'ici 2030. La mixité sociale sera favorisée dans les nouvelles zones d'urbanisation mais également au sein de l'enveloppe urbaine existante. La commune affiche la volonté de réduire son déficit mais ne souhaite pas rehausser le seuil à 30% ni délimiter des emplacements réservés à la production de logements locatifs sociaux (100%) qui seraient contraire à l'objectif de mixité sociale. DECISION : Aucune modification
<b>2 - Sur la prise en compte des risques</b>	
2.1 Sur le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)	
- Compléter le rapport de présentation pour démontrer que le PLU est compatible avec le PGRI approuvé en décembre 2015	DECISION : Ce point sera pris en compte
2.2 Sur le PPRIF	
- Fournir l'étude de risque d'incendie lors de l'aménagement effectif des secteurs classés en zone de précaution forte B1	DECISION : La commune a pris note de ce point
<b>3 - Sur la préservation de la biodiversité</b>	
- Compléter l'évaluation des incidences sur l'environnement sur les secteurs de Font de Rouge et de Rouergas.	DECISION : Déjà fait (cf. pages 318 et 319 du rapport de présentation)
<b>4 - Sur le secteur NI</b>	
- Mener une réflexion sur le positionnement de ces équipements ou à défaut sur l'éventualité de leur raccordement aux réseaux	DECISION : Une étude de faisabilité de raccordement aux réseaux sera réalisée lorsque le projet sera plus avancé.
<b>5 - Sur les annexes</b>	
- Compléter les annexes	DECISION : - Plans du réseau d'eau brute et du réseau d'assainissement pluvial : ces plans seront rajoutés - Etude de sol pour l'assainissement non collectif : l'étude de sol sera réalisée par chaque propriétaire et transmise dans le dossier de permis de construire. - Périmètres des secteurs affectés par le bruit : la thématique du bruit fait déjà l'objet d'une annexe (Cf. annexe 6.11) - Modifier les références des arrêtés préfectoraux sur le classement sonore des infrastructures terrestres : Ce point sera pris en compte.

CONSEILS VISANT A AMELIORER LA QUALITE DU DOCUMENT	
<b>Sur le rapport de présentation</b>	
<b>Le diagnostic</b>	
- Distinguer les plans et programmes supra communaux avec lesquels le PLU doit être compatible et ceux qu'il doit prendre en compte	DECISION : Ce point sera pris en compte
- Détailler l'analyse de la consommation d'espaces notamment sur la question de la nature et de la qualité des terres consommées	La commune ne dispose d'aucune information à ce sujet.
- Evaluation des incidences Natura 2000 non conclusive	DECISION : Aucune modification
- Compléter le rapport par les éléments relatifs aux PNA	DECISION : Ces points seront pris en compte (EGIS)
L'état initial de l'environnement	L'état initial de l'environnement
- Faire figurer une carte des cours d'eau	DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)
- Faire référence à l'AOP Roquefort	DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)
- Compléter la partie concernant les risques auxquelles la commune est soumise (Cf. DDRM mis à jour)	DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)
<b>Sur le PADD et la justification des choix retenus</b>	
- Analyser les solutions mises en oeuvre pour la sauvegarde des corridors écologiques situés au droit des infrastructures de transports	<p>Corridors écologiques</p> <p>Pour le maintien des corridors écologiques au droit des infrastructures : effectivement en l'état, la carte montre une superposition corridors/routes. Il s'agit surtout de la RD986 et de la RD145 à plus fort trafic. Il ne peut donc être envisagé ni adaptations ni mesures pour la transparence écologique, celles-ci étant déjà existantes. On ne peut pas modifier le PLU en y inscrivant des éléments qui imposeraient des aménagements très coûteux du fait que c'est le Conseil Départemental qui a la gestion de toutes les voies en question. L'objectif du PADD dans « Maintenir les corridors écologiques » est d'introduire des prescriptions concernant l'occupation du sol, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'Est et au Nord : malgré des ruptures (RD986, RD145, RD102), le PLU ne permet pas de modifications de l'occupation des sols et d'aménagement aggravant la situation existante pour maintenir les zones de déplacement des espèces,</li> <li>- à l'Ouest et au Sud : dans un secteur très peu urbanisé, avec peu de ruptures existantes (RD127, RD102), le PLU protège les zones favorable aux espèces et à leur déplacement</li> </ul>
- Compléter le tableau des indicateurs de suivi	DECISION : Ce point sera pris en compte
<b>Sur le règlement d'urbanisme et les plans de zonage</b>	
- Joindre les règles édictées par le SDIS en annexe au règlement ou dans les dispositions générales en plus de leur présence en annexe	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. Ce règlement est déjà en annexe.
- Préciser comment différencier les voies secondaires des voies tertiaires	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. Il n'y a pas lieu d'identifier les voies secondaires des voies tertiaires car les règles d'implantation sont identiques.
- Aucune réflexion menée sur les voies en impasse	DECISION : La commune a pris note de ce point
- Réalisation de 2 places de stationnement par logement de plus de 40m2 en zone UA difficilement réalisable (relevé le seuil à 80m2)	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte, eu égard aux besoins en stationnement (2 véhicules en moyenne/logement)
- Identification des mares (article L151-19 du CU)	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. Les mares sont déjà identifiées dans le rapport de présentation (analyse de l'état initial de l'environnement)
- Question de la vocation unique des secteurs UDzv et UDzt	Les secteurs UDzv et UDzt sont situés dans les périmètres de ZAC. Leur vocation initiale était destinée uniquement à de l'habitat. De plus, ces secteurs sont déjà urbanisés aujourd'hui.
- Limitation à 50% de l'emprise au sol en zone UE	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte
- Question des clôtures à l'article 11 des zones 1AU	Le traitement des interfaces paysagères entre espace urbanisé et espace naturel a déjà été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte
- Production de logement sur l'emplacement réservé n° 10	La commune souhaite préserver ce poumon vert à proximité du centre-ville DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte
- Classement en EBC des terrains ayant bénéficié d'aides publiques au boisement ou à l'amélioration de peuplements	Le département indique que des parcelles ont fait l'objet d'aide au titre du PAC (politique agricole commune) pour la réalisation de l'olivier de Vautès. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautès
<b>Sur les annexes</b>	
- Prendre DCM pour instaurer le DPU à l'approbation du PLU	DECISION : La commune a pris note de ce point
- Plan du PPRi en format A3 peu lisible	DECISION : La commune a pris note de ce point
- Parcelle en zone agricole desservie par l'assainissement	DECISION : La commune a pris note de ce point
- Compléter l'annexe 6.8 par les fiches relatives aux dispositions constructives	DECISION : Ce point sera pris en compte (récupérer les pièces)

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
<b>AVIS DE L'ARS DU 4 JUILLET 2016 (Avis donné suite à la réunion PPA de juin 2016 avant arrêt du projet)</b>	
<b>Alimentation en eau potable</b>	
- Prise en compte de la solution retenue dans le SDAEP sur la mobilisation d'une nouvelle ressource sur le site de Redonel	DECISION : Ce point sera pris en compte
- Intégrer l'avis du syndicat mis à jour	DECISION : Ce point sera pris en compte
- L'ouverture des zones AU est conditionnée à la mise en oeuvre de cette nouvelle ressource	DECISION : La commune a pris note de ce point
- Compléter la liste des SUP AS1 sur les périmètres de protection	DECISION : Ce point sera pris en compte
- Compléter les annexes sanitaires par les informations relatives à l'AEP	DECISION : Ce point sera pris en compte
<b>AVIS DE L'INAO du 23 AOUT 2016 (Avis favorable)</b>	
- Il est regrettable de ne pas préserver les vergers d'oliviers au niveau des Vautes ★	DECISION : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.
<b>AVIS DU SMEA du 1er SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable)</b>	
- Etablir un nouvel emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AP N°26 en vue de la construction de la future unité de traitement des eaux	DECISION : Ce point sera pris en compte
<b>AVIS DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT DU 13 SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable)</b>	
<b>Sur les objectifs du PLU</b>	
<b>Environnement</b>	
- Sauvegarder les oliveraies sur la ZAC des Vautes ★ - Constructibilité de l'importante zone Ngzt : ne correspond pas au diagnostic présenté dans le document	DECISION : Dans le secteur Ngzt : l'article 2 du règlement sera modifié et les constructions autorisées pour les activités golfiques et autres équipements sportifs ne devront pas dépasser 3000m2 de surface de plancher (au lieu de 5000m2). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.
<b>Mobilité</b>	
- Mentionner les analyses et orientations réalisées dans le cadre du Schéma global des déplacements de la communauté de communes (2015)	DECISION : Ce point sera pris en compte
<b>Sur la prise en compte des projets relevant des compétences du Département</b>	
<b>Routes départementales</b>	
- Indiquer sur le plan de zonage les périmètres de bruit de la RD986.	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. la thématique du bruit fait déjà l'objet d'une annexe (Cf. annexe 6.11)
<b>Sur les politiques d'aménagement du Département ou à titre de conseil</b>	
<b>Foncier agricole et naturel</b>	
- Annexer le plan des réseaux d'eau brute	DECISION : Ces plans seront rajoutés
<b>AVIS DU GRAND PIC SAINT-LOUP DU 20 SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable)</b>	
<i>Pas de remarques.</i>	
<b>AVIS DE LA CDPENAF DU 14 SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable et défavorable)</b>	
★  Avis défavorable sur le projet de STECAL	DECISION : Dans le secteur Ng : l'article 2 du règlement sera modifié afin de n'autoriser que les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes. Les constructions ne seront donc plus autorisées. Dans le secteur Ngzt : l'article 2 du règlement sera modifié et les constructions autorisées pour les activités golfiques et autres équipements sportifs ne devront pas dépasser 3000m2 de surface de plancher (au lieu de 5000m2). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.

★ STECAL = secteurs de taille et de capacité d'accueil limité

#### 4.2.3. Appréciation du commissaire enquêteur

L'ensemble des observations ou recommandations ou réserves des PPA (personnes publiques associées) est pris en compte ou justifié dans le cadre des réponses de la collectivité.

Il reste néanmoins :

- des réserves de la part des services de l'état sur la justification de la zone UEzt et sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité)
- un avis défavorable de la CDPENAF sur ces STECAL.

- ❖ **Zone UEzt** non justifié au regard des besoins en zones économiques et/ou commerciales et au regard des objectifs du diagnostic et du PADD

La commune rappelle que cette zone est un simple report de l'affectation initialement prévue dans la ZAC des Vautes dont il est fait état et qui est justifié p 229 du rapport de présentation : « *La ZAC des Vautes créée le 24 /01/1991 » approuvé le 08/07/1991 avec un (PAZ) et un (RAZ) et modifiés le 9 /12/ 1999. Ces documents ont été supprimés depuis la loi SRU. Pour les ZAC approuvées avant l'entrée en vigueur de la loi SRU le PAZ (plan d'aménagement des zones) et le RAZ (règlement d'aménagement des zones) demeuraient applicables jusqu'à l'approbation du PLU ».*

Dans le PADD la planche 17 inclut cette ZAC dans le périmètre urbanisé.

Pour ma part la justification semble suffisante. Cette zone présente encore un potentiel d'aménagement non négligeable à l'échelle du futur SCoT du grand pic Saint Loup et bien desservie par la RD 986 ou LIEN (Liaison Intercommunale d'Évitement Nord). C'est une vitrine possible pour l'intercommunalité. L'association Saint Gély -Nature observe que cette zone d'activité de 30 ha au sud permettra d'accueillir des activités ne cantonnant pas St Gély dans un rôle de banlieue dortoir et permettra d'éviter des habitations à proximité du LIEN.

L'affectation en zone à vocation économique au regard des zones de bruit liées à l'infrastructure routière est plus judicieuse qu'en zone à vocation d'habitat.

#### 2. Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) Ng et Ngzt

- En Ng

La collectivité répond par une modification de l'article 2 du règlement, qui va dans le sens des réserves émises par l'état. Cette réponse me convient.

- En Ngzt (Etat et CDPENAF)

La collectivité répond par :

- une modification de l'article 2 du règlement, qui va dans le sens des réserves émises et diminue la surface de plancher de 5000 à 3000 m<sup>2</sup>.
- la création d'un secteur spécifique pour les activités et équipements golfs qui sera délimité à l'est de l'habitat des Vautes en limite de la commune de Saint-Clément-de-Rivière.
- La réalisation d'une OAP sur ce secteur de 3,9 HA environ

L'INAO souhaite la sauvegarde de l'oliveraie situé en Ngzt et le département souhaite un EBC (espaces boisés classés) sur cette même Oliveraie. L'orientation d'aménagement et de programmation actera cette protection.

Cette orientation m'a été transmise par mail le 08/03/2017.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LES VAUTES »



### ➤ *Vocation*

Maintenir un espace pour des activités économiques

- Préserver le domaine des Vautes

- Maintenir la zone d'habitation des Vautes

- Autoriser les nouvelles constructions liées aux activités golfiques et autres équipements sportifs uniquement dans le secteur déjà bâti en limite avec Saint-Clément-de-Rivière. Ces nouvelles constructions devront être intégrées à l'environnement et la surface de plancher totale de toutes ces nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3000m<sup>2</sup>.

- Préserver les plantations d'oliviers autour du domaine des Vautes ainsi que les espaces naturels.

- Maintenir un espace dédié aux installations et aménagements liés au golf.

Elle répond aux interrogations et exigences des PPA. Elle introduit des précisions qui me paraissent bien cadrer cette STECAL. Le secteur constructible est contenu dans un espace d'environ 39000 m<sup>2</sup>, partiellement bâti en limite communale de St Clément de Rivière.

Françoise Fabre commissaire enquêteur

Montpellier le 10/03/2017

**Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan  
local d'urbanisme et son zonage d'assainissement  
collectif et non collectif**

**Commune de SAINT- GELY -DU- FESC**

**- Hérault -**

Du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

10/03/2017

Françoise FABRE commissaire enquêteur



## CONCLUSIONS

### 1. RÉSUMÉ DE L'ENQUÊTE

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Montpellier le 18/09/2016 pour l'enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement collectif et non collectif de Saint-Gély-du-Fesc. (Dossier E16000165/34)

Il m'a été remis les pièces du dossier d'enquête lors de la réunion du 11/10/ 2016. Nous avons fixé les dates de permanences sous réserves de vérification du dossier assainissement et de la prise de connaissance du dossier. L'enquête a été décalé début janvier 2017 afin de permettre la consultation AE (autorité environnementale) sur le dossier d'assainissement et d'initier après avis, les publicités nécessaires. Le dossier soumis à l'enquête est conforme à la législation en vigueur.

L'arrêté municipal du 20/12/2016 a fixé les modalités de l'enquête.

Cette dernière a duré 33 jours du 16/01/2017 au 17/02/2017. En cours d'enquête j'ai vérifié les publicités légales de rappel.

J'ai reçu le public dans la salle de réunion du service urbanisme en mairie de St Gély et l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.

26 observations au total ont été inscrites sur le registre dont 9 lettres ou documents enregistrés par mes soins et annexés au registre.

J'ai entendu 16 personnes au cours des permanences. Le temps était insuffisant pour me permettre de recevoir individuellement chaque personne. Certaines personnes sont venues à plusieurs permanences.

A chaque fin de permanence, j'ai pu évoquer les questions sur les observations avec le maire et le service urbanisme. La réunion sur le procès de synthèse des observations a eu lieu le 20/02/2017 et m'a permis d'obtenir les premières réponses à mes interrogations.

J'ai eu une réponse maître d'ouvrage sur le tableau des observations du public, par mail le 01/03/2017 et une réponse sur un point des tableaux des PPA (personnes publiques associées) par mail le 08/03/2017.

Le rapport et les conclusions ainsi que l'ensemble du dossier d'enquête ont été remis lors d'une réunion en mairie le 13/03/2017 et le 14/03/2017 une réunion a eu lieu au tribunal administratif pour la restitution du rapport et des conclusions.

### 2. LES DEUX PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE

#### 2.1. Le PLU

Au nord de Montpellier à une quinzaine de km, le territoire communal de Saint Gély se caractérise par une plaine entourée de collines où s'étale une urbanisation de type pavillonnaire sous forme de lotissements et de petits groupes d'habitation.

La commune a vécu pendant 40 ans une poussée démographique liée à l'essor de la ville de Montpellier. Son appartenance à la communauté du Grand Pic Saint Loup en fait une commune charnière entre la « rurbanité » et la nouvelle métropole.

Le POS de 1975 a connu plusieurs modifications jusqu'en 2013. Le contexte législatif ayant beaucoup évolué la commune engage une élaboration du PLU. Ce dernier arrêté en 2013, soumis à l'enquête janvier 2014. L'avis favorable avec réserves du commissaire enquêteur s'appuie notamment sur les avis des services de l'état. La collectivité a relancé la procédure et arrêté son projet de PLU le 29 juin 2016. Elle a attendu l'avis des services de l'état avant la mise à l'enquête par arrêté du 19 décembre 2016.

Ce projet a pour objectifs de :

- Maîtriser l'urbanisation en évitant l'étalement urbain (espaces disponible dans la zone déjà urbanisée et extension sur les collines en restant sur le bassin versant principal de la plaine occupée le centre ancien et son développement) et en programmant l'évolution possible de l'urbanisation sur la base d'un objectif de population de 11600 habitants en 2030.
- Développer les équipements publics ou privés afin d'apporter un niveau de services correspondant aux attentes des habitants
- Préserver les bois et les espaces verts communaux
- Augmenter le nombre de logements sociaux
- Favoriser une approche environnementale afin de préserver les ressources et faire face aux enjeux climatiques
- Prendre en compte les évolutions règlementaires et les avis émis pour le projet PLU précédent.

## 2.2. Le projet de zonage d'assainissement

Ce projet a été arrêté en même temps le projet PLU le 29/06/2016. Il est établi en adéquation du projet PLU.

## 3. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 3.1. Sur le projet PLU

#### 3.1.1. Observations du public

Le projet mis à la disposition du public est très documenté et détaillé, ce qui le rend complexe aux yeux du public. La note de présentation éclaire suffisamment le lecteur. Les observations du public ont fait l'objet de tableaux évoluant au fil de l'enquête avec les caractéristiques principales de chaque observations, mon questionnement, les réponses lors de la fin des permanences et la réponse au procès-verbal de synthèse de la collectivité.

Les thèmes suivants ont été abordés dans le cadre des avis du public

- Les observations ne nécessitant pas d'avis
- Règlement
- Zonage
- Secteur cave coopérative et emplacement réservé N° 10
- Observations sur le risque inondation

- Observations concernant le PLU des Associations « Saint Gély Nature » et « A gauche toute »
- Observations concernant les OAP « Le Puech de Brissac, Le Plantier et Le Pioch

Beaucoup de réponses ont été amenées grâce au contenu de ce projet PLU ou lors des échanges avec la collectivité où des recommandations seront prises en compte.

Je reviens simplement sur les points suivants :

- Sur le risque inondation, la commune évoque le schéma directeur d'assainissement pluvial, dont le diagnostic est acté. Il serait opportun de mentionner ces éléments dans le PLU.
- Sur les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) du collinaire Est urbanisable  
Je conçois les inquiétudes des habitants voisins de ces zones venus me voir. Ces secteurs feront l'objet de concertation lors de leur aménagement, dans le cadre des permis d'aménager ou de lotir ou de ZAC. Dans le cadre du Plu, les documents produits permettent de façon assez concrète d'en comprendre l'aménagement. Ils correspondent à ce que l'on peut attendre d'un document PLU.
- Sur L'OAP cave coopérative et emplacement réservé : je reprends ce que j'ai déjà énoncé, à savoir que le choix de la collectivité est économique et non urbanistique pour la cave. Le maintien d'un espace boisé classé en réserve foncière pour création d'un parc public est judicieux .La qualité du boisement n'a pas fait l'objet d'un recensement exhaustif. Un report de l'espace boisé classé de l'ancien POS n'est pas forcément en adéquation avec la réalité d'aujourd'hui. J'espère que dans un prochain projet de PLU ou PLUi une étude de l'ensemble du secteur pourra être engagée.
- Sur les courriers des associations  
Saint Gély Nature énonce un grand nombre de points positifs du dossier PLU et soulève le point sur la densification et la circulation induite ainsi que la difficulté de combler le retard en matière de pénurie de logements sociaux. Le logement social est aussi évoqué dans le « tract » de « à Gauche toute » et dans les avis des personnes publiques associées.  
Concernant la circulation un plan de déplacement n'existe pas encore à l'échelle intercommunale mais un schéma global des déplacements a été acté en 2015. Ce point sera pris en compte.  
Concernant le logement social :  
L'état des lieux dressés dans le rapport, la configuration actuelle du développement urbain de ces 30 dernières années ne facilitent pas la possibilité de redresser très rapidement le quota imposé par la loi sauf à créer un espace de logements très dense en un lieu, ce qui va à l'encontre des enjeux de mixité sociale et du paysage naturel et bâti actuel. Le rattrapage ne pourra s'effectuer que lentement. Je prends acte de la bonne volonté de la collectivité dans le cadre du PLU et pour produire des opérations mixant les types d'habitat comme cela a été fait sur la ZAC des Plantiers.

### 3.1.2. Personnes publiques associées (PPA)

L'ensemble des avis émis sont soit favorables soit favorables avec réserves excepté celui défavorable de la CDPNEAF sur la STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité). des « Vautes »

Ils ont été analysés et les réponses de la collectivité me semblent justifiées.

Il reste les réserves émises les services de l'état qui concernent:

- Faible densité préconisée et sous-estimation dans le projet des logements induits, « notion de point mort » = nombre de logements à produire pour maintenir la population en place ;
- Une zone UEzt (ZAC des Vautes) qui n'est pas justifié
- STECAL trop importante, zones Ng et Ngzt.

...et l'avis défavorable STECAL de la CDPNEAF

Sur la notion de point mort, donc de calcul de la capacité en matière de logements du PLU, je laisse le débat aux experts ! Il me semble au regard de la densité actuelle de la partie agglomérée, d'une morphologie urbaine existante, que les changements dans la partie construite, ne pourront se faire que très lentement. Les seules vrais opportunités restent dans les secteurs 1 AU. Les orientations d'aménagements précisent à l'échelle du PLU le potentiel de chaque secteur en termes de densité, de prise en compte de l'environnement naturel et du paysage. La collectivité va rajouter un phasage de réalisation de ces zones en adéquation avec les équipements et infrastructures actuels et futurs.

Sur La zone UEzt :

Il serait dommage de perdre cette opportunité de vitrine sur le LIEN comme il l'a été souligné dans l'analyse et de supprimer une zone actée dans le cadre d'une ZAC approuvé en son temps.

Sur STECAL

La commune propose une orientation d'aménagement à l'échelle du secteur et une reformulation du règlement article 2 beaucoup plus stricte.

Le secteur constructible est situé en partie Est du territoire en limite de la commune de Saint Clément de Rivière. Une partie de ce secteur est déjà occupé par des constructions.

Les plantations d'oliviers sont protégées et la surface maximale à construire abaissée à 3000m<sup>2</sup> de plancher.

La collectivité amène des propositions allant dans le sens de la demande des PPA. Il conviendra de les faire valider.

### 3.2. Projet zonage d'assainissement

Le projet n'a pas eu beaucoup d'intérêt pour le public. Saint Gély-Nature soulève une précision utile sur la capacité actuelle moyenne de la station. La réponse de la collectivité est de compléter le rapport de présentation sur la corrélation entre le nombre futur d'habitant et la capacité de traitement de la station. Cette réponse me paraît très utile en effet.

### 3.3 Sur l'intérêt des projets

Le projet de PLU s'inscrit dans un contexte législatif tendu : la suppression de POS et le retour au règlement national d'urbanisme pour les communes non dotés d'un PLU courant mars 2017. Cet état de fait réglementaire joue beaucoup sur ma conviction que l'on ne peut laisser Saint Gély du Fesc, à la fois si près de Montpellier métropole et si dynamique aussi pour sa communauté de communes sans un document d'urbanisme.

Je trouve que le projet proposé dans son ensemble est cohérent pour cette période de transition et l'attente du SCoT du Grand Pic Saint Loup qui amènera des changements à moyen terme.

## 4. CONCLUSION

Je propose un avis favorable à la poursuite de la procédure du PLU et de son zonage d'assainissement.

Fait à Montpellier  
10 mars 2017  
Françoise Fabre commissaire enquêteur



**Enquête publique unique relative au plan local  
d'urbanisme et son zonage d'assainissement  
de la commune de SAINT GELY DU FESC  
- Hérault -**

**Du 16 janvier 2017 au 17 février 2017**

**ANNEXES**

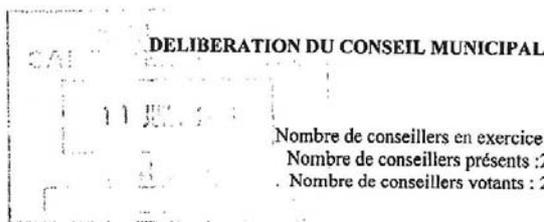
Annexe 1	DCM du 29/06/2016 Bilan de la concertation et arrêt projet PLU
Annexe 2	PV de préparation de l'enquête
Annexe 3	Arrêté d'ouverture d'enquête unique
Annexe 4	Avis d'enquête, publicités et procès-verbaux d'affichage
Annexe 5	Procès-verbal des observations public et avis ou observations des personnes publiques associées
Annexe 6	Réponses de la collectivité



République Française  
Département de l'Hérault  
Commune de SAINT GELY DU FESC



Réf: SG/NT



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

13/06/2012

Nombre de conseillers en exercice : 29  
Nombre de conseillers présents : 22  
Nombre de conseillers votants : 28

L'an deux mille seize et le vingt-neuf juin à vingt heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de SAINT GELY DU FESC se sont réunis en mairie, sous la présidence de Madame Michèle LERNOU, Maire.

**PRESENTS** : LERNOU M, FABRE G, PARANT J, STEPHANY E, LAMOR A, GUILLAUMON C, NAUDI Ch, LECLANT Ph, CAPELLI L, MAROT M, COURTOIS Cl, BUFFET A, GOMEZ M, ALDEBERT I, HYLLEIRE I, RIVIERE V, FABRE N, ALET S, SERAIN J, ARGUEL F, GALTIER Ch, MICHEL H.V.

**ABSENTS** : PERIDIER B a donné procuration à GUILLAUMON C  
FAY Ch a donné procuration à NAUDI Ch  
VILLARET JM a donné procuration à BUFFET A  
TAURAN H a donné procuration à LERNOU M  
FRONTIN G a donné procuration à SERAIN J  
LALANDE JM  
FONTANA A a donné procuration à FABRE G

**OBJET** : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Monsieur Cédric GUILLAUMON, Maire Adjoint chargé de l'Urbanisme, rappelle à l'assemblée que par délibération du 26 février 2015, le conseil municipal a décidé de relancer la procédure de révision du plan d'occupation de sols et d'élaboration du plan local d'urbanisme et d'approuver les objectifs suivants :

- poursuivre la maîtrise de l'urbanisation en évitant l'étalement urbain, en évaluant les capacités de densification des zones pouvant l'être, en urbanisant les espaces disponibles (dents creuses) et ce afin d'assurer un développement harmonieux du territoire communal ;
- augmenter le nombre de logements sociaux en tendant vers les objectifs fixés par la loi à savoir 25 % ;
- développer les équipements publics ou privés afin d'apporter un niveau de services correspondant aux attentes et aux besoins des habitants ;
- préserver l'environnement, les bois et les espaces verts communaux et poursuivre leur valorisation ;
- favoriser une approche environnementale qualitative, afin de préserver les ressources et faire face aux enjeux climatiques, notamment en terme de :
  - o gestion de la ressource en eau
  - o capacité de traitement des eaux usées
  - o rétention et évacuation des eaux pluviales
  - o préservation des espaces naturels et agricoles
- mettre à jour les documents du PLU et notamment son volet environnemental ;
- prendre en compte les avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté le 17 juin 2013 ;
- prendre en compte les évolutions réglementaires, notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué du 24 mars 2014 dite "loi ALUR" et la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite "loi du Grenelle II".

Monsieur Cédric GUILLAUMON précise que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) 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 26 novembre 2015.

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. 123-9 du Code l'Urbanisme puis soumis à l'enquête publique.

Conformément à la délibération en date du 26 février 2015 relançant la procédure de révision du plan d'occupation de sols et d'élaboration du plan local d'urbanisme, la concertation a revêtu la forme suivante :

- Affichage de la délibération décidant de relancer la procédure de révision du plan d'occupation des sols et d'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Information sur le journal municipal à chaque étape de l'élaboration du PLU ;
- Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations ou propositions du public : Aucune observation n'a été consignée.
- Une réunion publique avec la population le 9 novembre 2015.
- Mise à disposition du public en mairie, avec le registre, aux heures d'ouverture au public, d'un dossier de présentation de la révision alimenté selon le calendrier suivant :

Date	Document
23 mars 2015	Délibération décidant de relancer la procédure de révision du plan d'occupation des sols et d'élaboration du plan local d'urbanisme
6 juillet 2015	Diagnostic et PADD- version provisoire du 3 juillet 2015
8 septembre 2015	PADD – version provisoire du 7 septembre 2015
10 novembre 2015	Compte-rendu de la réunion publique de présentation du PADD
30 novembre 2015	Délibération prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations du PADD au sein du conseil municipal
17 mai 2016	PADD, OAP, règlement et plans de zonage – version provisoire du 17 mai 2016

Lors de la réunion publique du 9 novembre 2015 (PADD), 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 le compte-rendu versé au dossier de présentation de la révision.

Ont ainsi été notamment abordées :

- 1) les motifs de l'augmentation du nombre d'habitants ;
- 2) les motifs ayant conduit la commune à renoncer à approuver le PLU dans sa version élaborée sous la précédente Municipalité ;
- 3) l'élaboration du PLU à un niveau intercommunal ;
- 4) la typologie des logements

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Les réponses apportées à ces questions ont été les suivantes :

- 1) Saint Gély est situé aux portes de Montpellier. Son attractivité est forte. La commune n'augmente pas ses habitants par principe mais est juste tenue d'encadrer l'évolution inévitable de la population.

2) Après avoir rencontré le Secrétaire Général de la Préfecture et la Directrice de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, il a été confirmé que si le PLU n'était pas modifié, il serait déféré pour annulation devant le Tribunal administratif de Montpellier. Or en Mars 2017, toutes les communes qui ne seront pas dotées d'un PLU approuvé se verront appliquer le Règlement National d'Urbanisme qui ôte tout pouvoir au Maire puisque c'est alors le Préfet qui délivre les Permis de construire. Il est donc apparu vraiment plus raisonnable de garder la majeure partie du travail effectué sur le précédent PLU et de le faire évoluer à la marge pour qu'il puisse être opérationnel avant mars 2017.

3) La maîtrise de l'urbanisme communal est essentielle. Transférer à l'heure actuelle cette compétence à l'intercommunalité modifierait radicalement l'équilibre trouvé au fil des années entre croissance de la commune et préservation du cadre de vie. Des discussions sont menées avec la Communauté de Communes sur des sujets précis (économie, développement des activités) mais la Municipalité tient à conserver la possibilité de mettre en œuvre les projets pour lesquels elle a été élue.

4) Le PLU ne peut pas imposer de forme urbaine. En revanche tout sera fait pour favoriser l'intégration et la continuité. Il n'est pas souhaitable de permettre la construction d'un immeuble R+5 au cœur d'un lotissement. L'équilibre sera recherché ainsi que l'obtention de densités acceptables. Suivant les zones, il y aura donc des appartements et/ou des villas.

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.

Le projet de PLU a pris en compte les évolutions législatives ainsi que celles liées à l'urbanisation intervenue depuis le dernier POS. Il a également été tenu compte de l'ensemble des remarques émises par les services de l'Etat et par le Commissaire Enquêteur lors de la première procédure d'élaboration (réduction des surfaces à urbaniser, rehaussement du seuil des logements locatifs sociaux de 20% à 25% au moins, justification de l'alimentation en eau potable et de la capacité de la station d'épuration.)

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur Cédric GUILLAUMON 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 26 février 2015 décidant de relancer la procédure de révision du plan d'occupation des Sols et d'élaboration du plan local d'urbanisme ;

VU le débat au sein du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2015 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme réunie le 30 mai 2016 ;

VU le bilan de la concertation ;

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

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

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

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur GUILLAUMON, 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 sera transmis pour avis à :

- Monsieur le Préfet ;
- Madame la Présidente du Conseil Régional ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental ;
- 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 exécutoire  
compte tenu de la publication le ;  
et de la transmission à M. Le Préfet le :



LE MAIRE

Michèle LERNOUT

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

## PV DE PREPARATION D'ENQUETE Annexe 2

### Enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU et au zonage d'assainissement de Saint Gély du Fesc Réunion du 11/10/2016

Objet de la réunion : Préparation de l'enquête

En préambule, je présente M. Arming commissaire enquêteur (CE) dont j'assume le tutorat et demande si cela est possible de l'associer pendant cette enquête. Un quitus est donné pour ce tutorat.

Mme Lernout, maire de Saint Gély du Fesc dresse un bref historique de la démarche du PLU et notamment du projet soumis à l'enquête en 2014. Compte tenu du grand nombre d'observation des personnes publiques associées et malgré un avis favorable avec réserves du commissaire enquêteur, le dossier n'a pas eu de suite. Une nouvelle procédure a été engagée.

Il nous ait exposé les principaux objectifs du PLU sur la base du plan de zonage à savoir :

Densifier les espaces non urbanisés à l'intérieur ou jouxtant le périmètre urbain. Cela représentera à l'horizon 2030 environ 950 logements de plus et 2000 habitants.

La concertation a fait l'objet d'une réunion publique et il a été tenu compte des principales observations émises lors de la première enquête

Il m'est remis le dossier complet du PLU ainsi que le dossier du zonage d'assainissement. Une vérification du contenu est à effectuer avant enquête. Les pièces administratives seront remises sous huitaine.

Nous avons ensuite réglé les détails de l'ouverture d'enquête :

- Publicité, délais et parutions dans 2 journaux (au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête et une deuxième dans les 8 jours après démarrage)  
La mairie me transmettra un projet d'arrêté et de publicité pour vérification. Suite à mon avis, l'arrêté définitif me sera transmis par mail.
- Le dossier d'enquête comprendra :  
*Pour le PLU*  
1/ Notice explicative  
2/ dossier PLU  
3/ Documents administratifs (délibérations & concertation, arrêté de mise à l'enquête, certificats d'affichage et de lieux en début et en fin d'enquête, parutions dans les journaux)  
4/ Avis des personnes publiques associées

Pendant l'enquête le dossier PLU actuel sera à la disposition du CE pendant les permanences

*Pour le zonage d'assainissement <une vérification reste encore à faire>*

Notice explicative succincte

Dossier Assainissement

Pièces administratives

- Date des permanences

Judi 3 novembre de 9 H à 12 H

Samedi 19 novembre 2016 de 9 H à 12 H

Vendredi 3 décembre 2016 de 14 H à 17 H

A l'issue de l'enquête une réunion de procès-verbal de synthèse sera prévue sous réserve et suivant le nombre d'observations recueillies pendant l'enquête.

La séance est levée vers 17 H.

SAINT GELY DU FESC ELABORATION DU PLU ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF				
REUNION DE PREPARATION DE L'ENQUETE				
DATE	NOM	QUALITE	TELEPHONE	EMAIL
	Michele Lernout	maire		
	David Meyer	PLU	04 67 66 86 22	mme.lernout@saintgelydufesc.com
	Françoise Fabre	commissaire enquêteur	04 67 66 08 91	francoise.fabre@stgely.com
	Jacques Arming	commissaire enquêteur	07 79 49 86 82	jacques.arming@stgely.com
	Laurent GRASSET DEU - Mairie		04 67 66 86 16	mairie@saintgelydufesc.com
	Sophie GARCIA	Affaires Juridiques	04 67 66 86 07	affairesjuridiques@saintgelydufesc.com
	François Verbeul	Atelier de l'assainissement	04 67 66 86 17	mairie.stg@saintgelydufesc.com
	Christophe Boudot			
	ARMING Jacques	C.E. Tutorat		

République Française  
Département de l'Hérault  
Commune de SAINT GELY DU FESC



## ARRETE DU MAIRE

### PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET A SON ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF

Réf. : SG/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 26 février 2015, par laquelle le conseil municipal a décidé de relancer la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le débat organisé le 26 novembre 2015 en conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 29 juin 2016 par laquelle le Conseil Municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme et tiré le bilan de la concertation ;

VU la délibération du 29 juin 2016 par laquelle le Conseil Municipal a arrêté le projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif ;

VU les différents avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés ;

VU la décision n° 16000165/34 en date du 28 septembre 2016 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Madame Françoise FABRE, en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU les pièces du dossier d'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Saint Gély du Fesc, soumis à enquête publique ;

VU la concertation avec le commissaire-enquêteur.

## ARRETE

**ARTICLE 1** Il sera procédé à une enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et au zonage d'assainissement collectif et non-collectif de la commune de Saint Gély du Fesc **du 16 janvier au 17 février 2017, soit 33 jours consécutifs.**

Un 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) du projet de PLU, qui sera inclus dans le dossier soumis à enquête publique.

Le zonage d'assainissement collectif et non-collectif a pour objet de définir les zones d'assainissement collectif où les eaux usées sont traitées de façon collective et les zones relevant de l'assainissement non collectif qui sont traitées selon un mode d'assainissement autonome.

ARTICLE 2 Madame Françoise FABRE, demeurant 6 rue du Mas Lemasson, Montpellier (34070) a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 28 septembre 2016.

ARTICLE 3 Le dossier d'enquête public unique et le registre d'enquête unique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de SAINT GELY DU FESC, pendant la durée de l'enquête, du 16 janvier au 17 février 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

Du Lundi au Vendredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h à l'exception des jours fériés.

ARTICLE 4 Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Saint Gély du Fesc, Hôtel de Ville, BP N°2, 34981 Saint Gély du Fesc Cedex. Il est précisé que la présente enquête ne sera pas dématérialisée et qu'il ne pourra être adressé au commissaire enquêteur des correspondances par voie électronique.

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.

Le projet de zonage d'assainissement a été dispensé de la mise en œuvre d'une évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Les informations environnementales sont consultables dans le mémoire justificatif du zonage d'assainissement des eaux usées du dossier d'enquête publique unique.

Les avis au cas par cas de l'autorité environnementale sont consultables sur le site internet de la mission environnementale d'Occitanie (MRAe) ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)) et sur le site internet de la DREAL Occitanie ([www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr)). Ces décisions sont jointes au dossier d'enquête publique unique.

ARTICLE 6 Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la Mairie de Saint Gély du Fesc dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- ARTICLE 7** Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, le :
- lundi 16 janvier 2017 de 9 H à 12 H ;
  - samedi 28 janvier 2017 de 9 H à 12 H ;
  - vendredi 17 février 2017 de 14 H à 17 H.

**ARTICLE 8** À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine le Maire de la commune de Saint Gély du Fesc et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Saint Gély du Fesc disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**ARTICLE 9** Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Saint Gély du Fesc le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Saint Gély du Fesc et sur le site Internet de la commune ([www.saintgelydufesc.com](http://www.saintgelydufesc.com)). pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de leur remise à la commune.

**ARTICLE 10** Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et du zonage assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU et de zonage d'assainissement en vue de cette approbation.

**ARTICLE 11** 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](http://www.saintgelydufesc.com)) quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

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

ARTICLE 13 Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Hérault et à Madame le Commissaire-Enquêteur.

FAIT A SAINT GELY DU FESC, le 20 décembre 2016

Le Maire :

Certifié 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



Michèle LERNOUT



**Contacts - Annonces**

**Voyance**

**Mme Sarah DEGOURUCHI**

assistante à vos côtés  
divulguée de toutes façons  
et sans frais

année 2017

04 67 39 87 32

www.sarahdegouchi.fr

07 86 15 97 05

**Professeur WAGH**

PROFESSEUR WAGH  
PROFESSEUR WAGH  
PROFESSEUR WAGH

07 86 15 97 05

**Services**

Maisons d'art et de culture

07 86 15 97 05

**Associatif**

Animation, Club

07 86 15 97 05

**Théâtre**

07 86 15 97 05

**ET OFFICIELLES**

**ANNONCES**

**LEGALES**

**Saint-Gély-du-Fesc**

**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

Relative à l'élaboration de plan local d'urbanisme et au zonage d'assainissement collectif et aux toilettes

Département de l'Hérault  
Commune de Saint-Gély-du-Fesc

**Services**

Maisons d'art et de culture

**Associatif**

Animation, Club

**Théâtre**

**MISE EN VENTE**

d'un fonds de commerce avec droit au bail  
11, rue d'Alsace

07 86 15 97 05

**AVIS D'ATTRIBUTION**

07 86 15 97 05

**Sur simple appel téléphonique vous pouvez diffuser votre annonce auprès de**

**Consultation des marchés publics**

Élargissez votre horizon de recherche d'offres à l'étranger

Inscrivez-vous de manière gratuite et disposez des avantages offerts par millions de marchés publics

Consultation des marchés publics à l'étranger

Service d'alerte gratuit et disposez des avantages offerts par millions de marchés publics

Consultation des marchés publics à l'étranger

Service d'alerte gratuit et disposez des avantages offerts par millions de marchés publics

Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et au zonage d'assainissement de la commune de St Gély du Fesc - Hérault - Annexes  
Françoise Fabre Commissaire Enquêteur

12



**OCCITANIE**

**DÉCÈS**



Le décès de **MADAME TANIA SOTRBEVA**, survenue le 17 janvier 2017 à l'âge de 97 ans. La cérémonie religieuse aura lieu le samedi 21 janvier à 14 heures au cimetière de la Commune de Saint-Gély. Madame Tania Sotrbseva a été décédée à l'hôpital de la commune de Saint-Gély. Les obsèques seront par ailleurs suivies par une messe à 10 heures.

**Pour insérer un avis nécrologique**  
Tél : 04 91 57 75 00

**Pour « Signes du toro » c'est la 100<sup>e</sup>**

**Tauromachie**

L'émission de **Joël Jacobi**, diffusée demain à 11h30 sur France 3 Languedoc-Roussillon sera consacrée à la corrida.

Le réalisateur parcourt depuis 30 ans avec passion les terres mythiques du taureau.

**LANGUEDOC**

La corrida est l'un des « Signes du toro » es: c'est-à-dire les éléments qui font de la région Languedoc-Roussillon. Elle porte sur le sujet très controversé de la corrida. Joël Jacobi, son réalisateur, n'est pas perdant de la corrida de l'Espagne qu'il a pu filmer dans un pays où elle est interdite. Mais, chose qui n'est pas de la France où elle ne lui échappe que la qualité d'un étranger et les processus d'importation de bœufs.



Le réalisateur Joël Jacobi, en cours de tournage.

« Actuellement, dans le quartier populaire de Trinquette qui forme les gros contingents d'aficionados de la ville, Joël Jacobi ne pourra aller à l'entraînement du torero. À l'école corréenne, se souvient-il, nous étions tous plus ou moins des « toromachos ». Plus tard ce qui n'est pas un être gracieux et élégant, s'est peu à peu confiné par l'histoire qu'il porte au spectacle théâtral, opéra, grandes démonstrations sportives. Selon lui, la corrida est toujours la chose la plus déconcertante.

« Face au toro », vice-président de l'Association en 1987, a fait place en 1994 à « Signes du toro », émission sans interruption jusqu'à ce centenaire. Avec 20 ans d'expérience, Joël Jacobi n'est pas un simple observateur. Ses reportages ont été diffusés dans de nombreux pays. Les téléspectateurs ont certainement remarqué que les producteurs sont presque toujours heurtés sur les protagonistes de la

corrida, peu importe leur statut dans cette organisation très hiérarchisée. « Je ne parle jamais des corrideros, des peones ou des pitadores qui font de la corrida leur sujet de prédilection ». Pour lui l'histoire du taureau est toujours au centre de ses films.

En 50 ans, l'été est entré avec presque tous les acteurs en exercice. « J'ai été témoin de la mort de cet animal en Espagne ou dans les arènes ». L'émission spéciale de demain sera plus longue et plus riche que les précédentes. Et sera qu'il s'agit d'un spectacle pas d'actualité pour la corrida, mais y être les choses, pourrait se poser la question, pour quoi de telles heures d'attente sur le front de combat de ce monde si peu intéressante que tout un chœur, se plaignent d'être oubliés en son temps d'été comme d'habitude, furent un taureau de plus de 500 kg ? C'est sûrement parce qu'une force infernale les oblige à être là et cette peur d'être

over du défilé les zones d'assainissement collectif où les deux zones sont traitées de façon collective et les zones relevant de l'assainissement non collectif qui sont traitées selon un mode d'assainissement autonome.

L'enquête publique se déroulera durant 30 jours à compter du 16 janvier 2017 jusqu'au 17 février 2017 inclus. À l'issue de l'enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération pour approuver le plan local d'urbanisme et son zonage d'assainissement collectif et non collectif. Madame Françoise FABRE, à la présidence au qualité de Commissaire Enquêteur par décision du président du Tribunal Administratif de Montpellier du 26 septembre 2016.

Merci par tous à une Annonciation, intercommunale, le dossier de PLU complet dans le rapport de présentation, un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'état de l'enquête, qui peut être consulté au service de Saint Gély du Fesc pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Le projet de zonage d'assainissement à été copié de la mise en œuvre d'un assainissement non collectif à la fois au sein du lot sus sus par l'autorité communale. Les informations environnementales sont consultables dans la rubrique « assainissement non collectif » du dossier d'assainissement collectif et non collectif. Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le zonage collectif et non collectif au service de Saint Gély du Fesc (CEDEX), aux jours et heures d'ouverture habituels soit de lundi au vendredi de 09h00 à 17h00 et de 09h00 à 16h00, à l'exception des jours fériés.

Chaque point pourra connaître le dossier et l'organigramme de l'assainissement non collectif. Le dossier sera communiqué par voie électronique. Le Commissaire Enquêteur se rendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, le Samedi 26 janvier 2017 de 9 h à 12 h, Vendredi 17 février 2017 de 9 h à 12 h. Aucune séance d'observations n'est prévue. Le rapport et les conclusions relatives du Commissaire Enquêteur seront tenus pendant l'air à la disposition du public à la mairie de Saint Gély du Fesc aux jours et heures habituels d'ouverture. Une séance d'observations pourra être organisée dans un lieu convenable prévu au titre Ier de la loi du 7 juillet 1986. Les observations seront également reçues au site [www.mairie-stgely.fr](http://www.mairie-stgely.fr) du site de la mairie de Saint Gély du Fesc. L'ouverture de l'enquête sera ouverte au public. Toute personne souhaitant participer à l'enquête pourra se faire inscrire sur le site de la mairie de Saint Gély du Fesc. Les personnes responsables du projet auprès de la mairie de la commune de Saint Gély du Fesc, en cas d'indisponibilité durant l'enquête, le Maire ou leur représentant par un Maire-Adjoint.

LE MAIRE  
Michèle LEROUX

**ANNONCES OFFICIELLES**

HERAULT  
Tél. 04 67 06 98 70 - Fax 04 67 93 26 36



**AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE**

Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur, ainsi que son nom pour le compte de Montpellier Méditerranée Métropole : Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SAMM). Adresse : 21, BERM, Avenue Erik Satie, 345, Place Ernest Leroy - CS 29822 - 34093 MONTPELLIER Cedex 03. Tél. : 04 67 03 70 40 - Télécopier : 04 67 10 00 00. Correspondant : M. Yann OUBI. Coordonnées de la SAMM : Objet du marché : Réalisation d'un contrat de four à cuisson de la RD170 et l'Avenue Alfred Saury à l'entrée de la ZAC Ode Jute à Pérols. Type de marché : Travaux. Unité d'évaluation : Euro (€). Caractéristiques principales : - Réalisation de carrelage à l'entrée de la RD 170 et l'Avenue A. Saury - Réalisation d'un contrat de four à cuisson de la RD170 et l'Avenue Alfred Saury à l'entrée de la ZAC Ode Jute à Pérols. Récursif : Non. Date limite de réception des offres : vendredi 27 janvier 2017 à 12h 00. Au lieu de : Date limite de réception des offres : vendredi 20 janvier 2017 à 12h 00. Date d'envoi du présent avis à la publication : 17/01/2017

**AVIS DE MODIFICATIONS**

JACQUES PRELU MIGNOBLES S.A.S au capital de 200 000 euros  
Élève social : 23 rue Nelson Mandela - ZAC de Tournezy  
34000 MONTPELLIER  
03 66 08 01 RCS MONTPELLIER

Par AG du 6 janvier 2017, il a été décidé de nommer en qualité de commissaire aux comptes de la société MIGNOBLES S.A.S. M. GUYARD, inscrit au R.C.S. de Orléans - 77130 MONTYVILLE - LERMEUX, et d'appointement de la société FESA.

Enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et au zonage d'assainissement de la commune de St Gély du Fesc - Hérault - Annexes  
Françoise Fabre Commissaire Enquêteur



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

**PROCES-VERBAL**

---oOo---

**ST GELY DU FESC (34)**

☎ 04 67 66 86 23

Réf: .16.12.261/PM/DM

**NATURE**

Affichage Avis d'ouverture  
d'Enquête Publique.

**REFERENCES :**

Avis d'ouverture d'enquête  
publique relative à  
l'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme et à son  
zonage d'assainissement  
collectif et non collectif sur  
la commune de Saint Gély  
du Fesc.

**PIECES JOINTES :**

5 Planches  
photographiques.

L'an deux mille seize et le vingt-huit 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,

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

Ce jour, à onze heures, nous constatons, en plusieurs endroits  
différents (photos jointes), l'apposition sur panneau plastifié de l'Avis  
d'ouverture d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme et à son zonage d'assainissement collectif et non collectif  
sur la commune de Saint Gély du Fesc.

Ce document prévoit une enquête publique pour une durée de un mois  
s'étalant du seize janvier au dix-sept février 2017 inclus.

Les 8 affiches sont implantées de la manière suivante :

- Mairie : **une** entrée sud et **une** Entrée nord.  
**une** sur chacun des panneaux associatifs suivant :
- Salle Rompude.
- Ecole Primaire Rompude.
- Ecole Primaire Valène.
- Ecole Primaire Grand rue.
- Ecole Primaire Patus.
- Salle Georges Brassens.

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.

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

13/01/2017



Mairie de Saint-Gély-du-Fesc • Hérault • République Française

B.P. N°2 • 34981 SAINT-GÉLY-DU-FESC CEDEX • Tél. 04 67 66 86 00 • Fax 04 67 66 86 27

www.saintgelydufesc.com • Courriel : mairie@saintgelydufesc.com

## Enquête publique PLU

### Contenu

**COMMUNE DE SAINT GELY DU FESC**

# **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et  
à son zonage d'assainissement collectif et non collectif**

Par arrêté municipal en date du 20 décembre 2016, le Maire de SAINT-GELY DU FESC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à son zonage d'assainissement collectif et non collectif.

Cette enquête se déroulera du 16 janvier au 17 février 2017 inclus.

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.

Le contenu du schéma d'assainissement collectif et non collectif a pour objet de définir les zones d'assainissement collectif où les eaux usées sont traitées de façon collective et les zones relevant de l'assainissement non collectif qui sont traitées selon un mode d'assainissement autonome.

**1 - Commissaire enquêteur**  
Madame Françoise FABRE, a été désignée 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 :  
La notice de procédure unique, le projet complet de PLU et de zonage d'assainissement, les notes de présentation, la mention des textes régissant l'enquête publique, les avis des Personnes Publiques Associées, le bilan de la concertation, le mémoire justificatif, la carte de zonage d'assainissement collectif et non collectif, les décisions au cas par cas de l'autorité environnementale, l'avis d'ouverture d'enquête publique publié dans la presse, les certificats et photos d'affichage public.

**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 16 janvier au 17 février 2017 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/ou compléter ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, BP 2, 34681 SAINT GELY DU FESC CEDEX, il est précisé que la présente enquête ne sera pas dématérialisée et qu'il ne pourra être adressé au commissaire enquêteur des correspondances par voie électronique.

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

- lundi 16 janvier 2017 de 9 h à 12 h ;
- samedi 28 janvier 2017 de 9 h à 12 h ;
- vendredi 17 février 2017 de 14 h à 17 h.

**4 - les autres de l'enquête publique**  
Ses rapports et les 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<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978. Les documents seront également mis en ligne ([www.saintgelydufesc.com](http://www.saintgelydufesc.com)).

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

Après l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme, ainsi que le projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif, éventuellement modifiés, seront approuvés par délibération du Conseil Municipal.

Le Maire  
Murielle LEROUX



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Enquête publique PLU affichage en mairie

Entrée sud



Entrée Nord



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Enquête publique PLU affichage Panneau associatifs

Salle Rompude



Ecole Maternelle Rompude



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Enquête publique PLU affichage Panneau associatifs

Ecole Primaire Patus



Salle Georges Brassens



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

Enquête publique PLU affichage Panneau associatifs

Ecole Primaire Patus



Salle Georges Brassens



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur  
13.1.2017

## PROCES-VERBAL

—oOo—

ST GELY DU FESC (34)

☎ 04 67 66 86 23

Réf. : 17.01.05/PM/DM

### NATURE

Affichage Avis d'ouverture  
d'Enquête Publique.

### REFERENCES :

Avis d'ouverture d'enquête  
publique relative à  
l'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme et à son  
zonage d'assainissement  
collectif et non collectif sur  
la commune de Saint Gély  
du Fesc.

### PIECES JOINTES :

1 Planches photographique.

L'an deux mille dix-sept et le quatre du mois de janvier,

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 onze heures, nous constatons, (photos jointes),  
l'apposition sur panneau plastifié de l'Avis d'ouverture d'enquête  
publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à son  
zonage d'assainissement collectif et non collectif sur la commune de Saint  
Gély du Fesc.

Ce document prévoit une enquête publique pour une durée de un mois  
s'étalant du seize janvier au dix-sept février 2017 inclus.

L'affiche est implantée de la manière suivante :

- Devant l'entrée de la station d'épuration route de Grabels RD 102.

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.



Mairie de Saint-Gély-du-Fesc • Hérault • République Française  
B.P. N°2 • 34981 SAINT-GÉLY-DU-FESC CEDEX • Tél. 04 67 66 86 00 • Fax 04 67 66 86 27

www.saintgelydufesc.com • Courriel : mairie@saintgelydufesc.com

**Enquête publique PLU affichage Panneau**  
**Devant la station d'épuration**



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur  
13.1.2017



Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

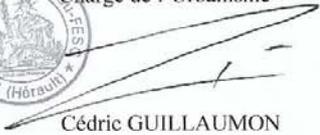
NT

Je soussigné, Cédric GUILLAUMON, Maire Adjoint chargé de l'Urbanisme de la Commune de SAINT GELY DU FESC,

CERTIFIE avoir affiché, à l'endroit habituel d'affichage en Mairie, l'Arrêté Municipal en date du 20 décembre 2016 prescrivant l'enquête publique unique, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à son zonage d'assainissement collectif et non collectif qui se déroulera du lundi 16 janvier 2017 au vendredi 17 février 2017.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à SAINT GELY DU FESC, le 23 décembre 2016

  
**LE MAIRE ADJOINT**  
Chargé de l'Urbanisme  
  
Cédric GUILLAUMON

Françoise Fabre  
Commissaire Enquêteur  
13.1.12 

Mairie de Saint-Gély-du-Fesc • Hérault • République Française  
B.P. N°2 • 34981 SAINT-GÉLY-DU-FESC CEDEX • Tél. 04 67 86 86 00 • Fax 04 67 86 86 27  
[www.saintgelydufesc.com](http://www.saintgelydufesc.com) • Courriel : [mairie@saintgelydufesc.com](mailto:mairie@saintgelydufesc.com)

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS Annexe 5

## ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE ST GELY DU FESC HERAULT -

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

#### 1. INTRODUCTION

L'enquête s'est déroulée du 16 janvier 2017 au 17 février 2017 en mairie de Saint-Gély-du-Fesc, Hérault.

L'enquête a été clôturée le 17 février à 17 h 30.

Afin de mener à bien cette synthèse deux tableaux ont été établis pour la réunion :

- Avis du public (commissaire enquêteur)
- Avis des PPA (.BET / collectivité)

Ils ont été complétés et diffusés en cours et à l'issue de l'enquête.

#### 2. AVIS DU PUBLIC

Les avis du public recueillis pendant l'enquête ont été répertoriés sous la nomenclature suivante :

- OE observations orales et écrites sur le registre pendant les permanences
- E écrite sur registre en dehors des permanences
- EL observations écrites sur registre et lettre
- L lettres

Soient 26 observations au total dont 12 orales et écrites sur registre, 9 écrites et 4 écrites et lettres jointes au registre et enfin 1 lettre agrafée sur registre.

Le tableau indique les observations recueillies et s'il y a lieu, mes observations et mon questionnement à cette phase.

Françoise FABRE commissaire enquêteur

Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017



Enquête publique unique du 16/01/17 au 17/02/17 PLU de SAINT GELY DU FESC & SCHEMA D'ASSAINISSEMENT (Hérault)								
OBSERVATIONS DU PUBLIC						OE = orale et enregistrée sur registres E = écrite sur registre EL = écrite sur registre et lettre L = lettre		
N°	Date	Nom	Type	Situation et zone	Objet	Réponse CE en permanence	Constat et interrogation CE	Réponse collectivité ou BET
<b>PERMANENCE 1</b>								
OE 1	16/01/17	M. ROULLET	orale et enregistré sur registre	UD 3	Division parcellaire rue des Sabots d'Hérès ; il souhaite réaliser 2 logements	réponse avec règlement PLU /	pas de question	
OE 2	16/01/17	Mme BASCOU	orale et enregistré sur registre	UD 2 et UA 2	possibilité de construction sur leur parcelle	réponse avec règlement PLU et schéma explicatif	pas de question	
OE 3	16/01/17	M. et Mme QUÉSSON	orale et enregistré sur registre	PLU	renseignement sur le PLU en général et sur les zones AU et orientations d'aménagement	réponse orale et examen des OAP	pas de question	
OE 4	16/01/17	M. SIMARD (Rambier Immobilier)	orale et enregistré sur registre	Secteur entrée sud de la ville	renseignement	réponse orale	pas de question	
<b>PERMANENCE 2</b>								
E L 1	28/01/17	M. PEPIN Marc	lettre L1	parcelle BD142 avenue de Clapes zone UD1	déclassement partiel ou total de l'EBC* en vue de construire de petites structures d'habitation et du désenclavement de la parcelle piscine	parcelle sous emplacement réservé N° 10 pour création d'un espace vert / conseil de prendre RDV avec le Maire et ses services	Au regard du courrier et d'une observation des PPA, une étude a-t-elle été menée en incluant le projet sur la cave coopérative? Le classement en espaces isolés est-il pertinent ou n'est-ce qu'un report du classement précédent du POS?	
OE 5	28/01/17	Mme ROMANE assoc. ST Gély Nature	orale et enregistrée sur registre	PLU	renseignement sur dossier	explication sur le contenu du dossier et les objectifs poursuivis	pas de question	
OE 6	28/01/17	M. SETA, M. GRECO	orale et enregistrée sur registre	UD 1	Association "Préserver le cadre de vie du Bois de la plaine application du cahier des charges du lotissement au regard des activités. Un courrier ou observation seront apportés au registre	échange sur le règlement	en attente courrier ou observation / pas de question	
OE 7	28/01/17	M. et Mme BOUQUET	orale et enregistrée sur registre	UD 1	ils souhaitent faire une extension	explication du règlement	pas de question	
DE 8	28/01/17	M. LACROIX	orale et enregistrée sur registre	UD	renseignement sur les clôtures en bord de l'avenue du Pic Saint Loup	explication sur règlement	définition du mur bahut assez large pour permettre des murs assez haut	
OE 9	28/01/17	M. SABOUREAU	orale et enregistrée sur registre	N	renseignement sur parcelle 132 (chenax) en limite commune St Clément	échange sur zone N		
OE 10	28/01/17	M. GALTHIER	orale et enregistrée sur registre	1AU2 Grand planter	renseignement sur les OAP de ce secteur et autres	échange	pas de question	

Françoise FABRE commissaire enquêteur

Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

2

Enquête publique unique du 16/01/17 au 17/02/17 PLU de SAINT GELY DU FESC & SCHEMA D'ASSAINISSEMENT (Hérault)

OBSERVATIONS DU PUBLIC						OE = orale et enregistrée sur registres E = écrite sur registre L = lettre	Constat et Interrogation CE	Réponse collectivité ou BET
N°	Date	Nom	Type	Situation et zone	Objet	Réponse CE en permanence		
<b>ENTRE LES PERMANENCES 2&amp; 3</b>								
E1	06/02/17	Association préserver le cadre de vie du Bosc de la plaine	écrit et courrier agrafé sur registre	zone UD3	Maintien du cahier des charges modifié à 2 logements par lot : l'association souhaite que cette disposition soit mentionnée dans le règlement de la zone UD3		Quelle est la règle juridique qui s'applique à ce cas de figure? Le règlement actuel de la zone prévoit la construction d'au moins 4 logements par parcelle	
E2	06/02/17	M. VITAL Dominique	écrit sur registre	zone UA 2 secteur soumis à OAP	regret qu'il n'y ait pas de terrain réservé pour un équipement collectif (antérieurement envisagé au niveau de la cave coopérative)		pas de programmation d'équipement public dans l'OAP - à rapprocher de l'interrogation de M. Pepin	
EL 2	16/01/17	Association Saint Gély nature	lettre L2	PLU et zonage d'assainissement	Un dossier complet mais très volumineux Une comparaison a été faite entre ce PLU et le PLU antérieur : les points positifs frein à l'urbanisation, densification augmentée mais est-ce une bonne stratégie d'engorger plus le centre?, cela ne suffira pas à combler la pénurie de logements sociaux. Autres points, la sauvegarde des espaces boisés au centre ainsi que la prise en compte des PPR Inondations et Incendie de forêt.La zone d'activité de 30 ha au sud permettra d'accueillir des activités ne cantonnant pas St Gély dans un rôle de banlieue d'ortoir et permettra d'éviter des habitations à proximité du LIEN, la circulation dans le village avec la densification, une "requalification" peu explicite des voies structurantes ; est demandée la fin des voies en impasses dans les quartiers nouveaux. Station épuration: le dossier ne permet de se rendre compte si elle est suffisante à terme; il n'est pas mentionné la capacité actuelle moyenne; qui vérifiera et contrôlera les assainissements individuels? Forages individuels d'eau répertoriés? source de pollution potentielle faute de protection - Ce problème n'est pas évoqué. Circulations douces : appréciables mais trottoir partagé souvent dangereux et souvent pas assez larges		Un avis global sur dossier de PLU	Des questions effectives sur la qualification des votes en l'absence d'un plan de déplacement urbain(PDU), Sera t'il réalisé? Un avis à prendre en compte sur le dossier assainissement et sur les forages. Je souhaite l'avis de la commune sur ce courrier.
E3	08/02/2017 (date sur registre mais écrite après feuillet 4 du registre)	M.BLANDI-GNERES Frédéric	écrit sur registre	zone 1AU1 Puech de Brissac	A1 133 intégration dans l'étude du pluvial compte tenu de la topographie, un bassin de rétention est nécessaire et prioritaire. La densification de cette zone pourrait amplifier les risques en cas de pluie. Egalement il faudrait préserver les alignements d'arbres. Il demande à être consulté avant de modifier tout élément jouxtant sa parcelle.		L'OAP du Puech de Brissac (II-1 3 du projet PLU) précise qu'une rétention pluviale est prévue. L'étude de ce bassin n'est pas indiquée; elle découlera certainement du programme de constructions envisagé. Une concertation ou information est-elle prévue avec les riverains de cette zone?	

Françoise FABRE commissaire enquêteur

Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

3

Enquête publique unique du 16/01/17 au 17/02/17 PLU de SAINT GELY DU FESC & SCHEMA D'ASSAINISSEMENT (Hérault)

OBSERVATIONS DU PUBLIC						OE = orale et enregistrée sur registres E = écrite sur registre L = lettre	Constat et Interrogation CE	Réponse collectivité ou BET
N°	Date	Nom	Type	Situation et zone	Objet	Réponse CE en permanence		
E4	pas de date	M. LAFFONT Vincent	écrit sur registre	zones 1AU2b le Ploch et 1AU4 le Grand plantier	Facilité des possibilités d'accès de ces 2 zones sur l'axe principal de la ZAC réalisée du Grand Plantier. La configuration de ces 2 secteurs justifie un phasage permettant leur mise en oeuvre simultanée et en faire un rapport dans le rapport de présentation (p202)		Deux OAP sont combinés. Le phasage de ces zones n'est pas à programmer dans le cadre du PLU. Les 2 zones sont distinctes et je ne vois pas l'intérêt d'un phasage. Le seul lien est l'accès depuis la rue du Grand Plantier à 2 endroits différents.	
E5	13/02/17	M. HERAUD Hugues	écrit sur registre	zone 1AU2b Le Ploch de Brissac	"Ce projet réunit un espace riche en faune diversifiée", "la commune n'a pas besoin d'une telle croissance de l'espace urbain ni d'une augmentation de population", "Lourd impact sur la qualité de vie dans ce secteur". Un document complémentaire d'inventaire de ce site sera remis. Lors de la précédente enquête une étude complémentaire a été demandée.		Dans le PLU un volet milieu naturel de l'étude environnementale est effectuée par NATURALIA consultants en environnement a été réalisée. En p. 22 Le Puech de Brissac est analysé et révèle des enjeux faibles et modérés. Des mesures sont proposées p. 128 du même document. Cette zone s'inscrit entre 2 zones déjà construites.	
E6	14/02/17	M. VINCENT Georges	écrit sur registre	Allee Inondation	Rappel historique sur la capacité actuelle des bassins de rétention calculés pour une urbanisation peu dense. La densification entraîne un surplus de ruissellement incompatible avec les bassins actuels sauf en prévoyant sur chaque parcelle densifiée une rétention spécifique. "Ce risque doit être largement pris en compte".		Dans le rapport de présentation, p.188 il est fait état d'un schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation (analyse et diagnostic réalisés en 2016) qui révèle des insuffisances. P. 321 de ce rapport les zones futures AU(A urbaines) devront intégrer des bassins de rétention? P. 249, des emprises au sol différenciées ont été préconisées en UD. Le règlement précise p. 6 que tout projet quelque soit la superficie doit comporter des mesures compensatoires à l'impérialisation sur la base minimum de 120 L/m² imperméabilisé. Quelle gestion possible des projets individuels sans schéma directeur d'assainissement approuvé? autres	
E7	15/02/17	M. et Mme ZARIE Rodolphe	écrit sur registre	zone 1 AU2b le Ploch	Habitent la ZAC du Grand Plantier désagréablement surpris par l'urbanisation intensive de ce secteur (nombreuses espèces endémiques, fort risque inondable)		pas de question spécifique / question sur la thématique des OAP de ce secteur	
E8	pas de date	M. et Mme PICET	écrit sur registre	Grand Plantier et Ploch	Habitent la ZAC du Grand Plantier désagréablement surpris par l'aménagement du secteur le Ploch (nombreuses espèces endémiques, fort risque inondable constaté) La création d'une nouvelle voie et l'urbanisation intensive entrainera des nuisances notamment sonores pour les habitants. Enfin une crainte de l'utilisation de cette voie pour rejoindre les écoles et collège avec un impact sonore et autre.		pas de question spécifique / question sur la thématique des OAP de ce secteur	
E9	16/02/17	M. LORCA	écrit sur registre	Puech de Brissac	lot 357 rue du plateau au sujet du projet Puech de Brissac en dessous de sa parcelle questions à inquiéter sur les points suivants : mur de soutènement à la charge de qui? écoulement des eaux de ruissellement vers ce projet ? préservation de la flore et d'un chéno costeraux? il souhaite une réponse communale sur ces 3 points		Craintes justifiées de part la topographie de la zone et qui méritent une réponse de la collectivité	

Françoise FABRE commissaire enquêteur

Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

4

Enquête publique unique du 16/01/17 au 17/02/17 PLU de SAINT GELY DU FESC & SCHEMA D'ASSAINISSEMENT (Hérault)

OBSERVATIONS DU PUBLIC						OE = orale et enregistrée sur registres écrite sur registre	E =	EL = écrite sur registre et lettre L = lettre
N°	Date	Nom	Type	Situation et zone	Objet	Réponse CE en permanence	Constat et interrogation CE	Réponse collectivité ou BET
<b>PERMANENCE 3</b>								
OE 11	17/01/17	M. THIAULT Jérôme	orale et enregistrée sur registre	N	C'est une zone classée précédemment IV M4 au POS et ayant fait l'objet d'un PAE en 2001. Serrez t'il possible de le reclasser en zone constructible?	échange et questionnement sur le pourquoi	Quels sont les objectifs communaux dans ce classement? Précise entre 2 zones constructibles. Le PAE est-il toujours valide? Si c'est le cas problème de cohérence des documents	
OE 12	17/02/17	M. PUJOL & M. LALAÛDE	orale et enregistrée sur registre avec tract	PLU	Tract pour une mixité sociale à St Gély. Il n'y a pas de politique sociale dans le projet PLU	échange	Aspect politique de l'aménagement sur laquelle la collectivité peut faire une réponse	
EL 3	17/02/17	M. CARDONNA association "La fontaine de Rougé"	écrite sur registre et 3 lettres L3 (13,3)	Puech de l'irsac le Pioch et le Grand Plantier 1 AU	Courrier CE et recours gracieux sur certaines nouvelles zones à urbaniser; rappel courrier au CE enquête précédente et courrier au maire La fontaine du Rougé et ses zones vertes limitrophes 1 AU sont à protéger de toute construction car le lézard ocellé (classé en liste rouge dans la base de données naturalistes), a besoin d'un territoire de 2 km autour de son nid pour chasser et se reproduire.	échange	Des éléments de réponse aux inquiétudes se retrouvent : 1/ dans rapport de présentation : enjeux faunistiques et floristiques (p145 & 146) / incidences particulières du PLU et des zones AU (313 et suivantes) sur l'environnement / biodiversité mesures spécifiques préconisées par secteur sur la thématique milieux naturels (p322 et suivantes) 3/ dans les OAP traitement paysager, rétention hydraulique / espace vert/zone humide à maintenir... 4/ dans le volet naturel de l'étude environnementale, approche sectorielle du diagnostic, évaluation des incidences de ces secteurs visés à l'aménagement, préconisations à l'échelle des secteurs	
EL 4	17/02/17	M. HERAUD et Mme GOUJAN Collectif des habitants de Allée des Asphodèles	écrite sur registre et remise de 3 courriers L4 (1 à 3)	1 AU et PLU	2 courriers du collectif au CE (10 signatures) et rappel courrier au CE enquête précédente concernant le déclassement des terres agricoles ou en friches Grand Plantier, riches en biodiversité (lézard ocellé) et vocation AOC Pic St Loup de certaines parcelles, densification du secteur préjudiciable; Enfin ils soulignent l'inadéquation des structures communales face à l'accroissement de population (groupes scolaires sursés, accès limité à la déchetterie, insuffisance de place de stationnement	échange	même questionnement que EL 3	
L 5	17/02/17	M. PORTALES	agrafé sur registre	UE 1	Il demande une modification de l'article UE 1 pour autoriser les résidences de services type 'séniors' et UE 10 du règlement pour mettre en adéquation le nombre de niveau et la hauteur des constructions (avec les hauteurs indiquées on peut faire du 3 niveaux et non 2)		Pas d'avis sur cette demande / A voir en réunion de synthèse	

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
 Procès verbal des observations  
 Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

5

### 3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

#### ELEMENTS DE REponse AUX AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE DE SAINT-GELY-DU-FESC LE 29 JUIN 2016

##### AVIS DES SERVICES DE L'ETAT DU 4 OCTOBRE 2016 – Avis favorable sous réserves

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
<b>LES POINTS ESSENTIELS QUI DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT MODIFIES</b>	
<b>1 - Sur la consommation d'espace et les espaces agricoles et naturels</b>	
<b>1.1 Sur les zones à vocation d'habitat</b>	
- Taille des ménages (2,5 occupants par logement) : le nombre de logements à produire a été sous-estimé (notion de « point-mort » non prise en compte)	Certes, la taille des ménages a diminué sur les dernières décennies mais la tendance actuelle perdure avec notamment une population qui est composée majoritairement de cadres supérieurs avec des familles plus nombreuses. De plus, le développement urbain (ouvertures des zones AU notamment) a été prévu sur la base d'environ 950 logements à produire à l'horizon 2030. Toute modification de la taille des ménages entraînerait une remise en cause de l'économie générale du PADD, cela n'est donc pas envisageable à ce stade de la procédure. <b>DECISION : Aucune modification</b>
- Une densité en logements trop faible sur les secteurs du Pioch, du Grand Plantier et de Valmont (environ 17 logements/ha).	La commune souhaite préserver la cohérence urbaine actuelle et aussi réaliser des densités qui ne remettent donc pas en cause cette cohérence ainsi que la qualité de vie actuelle. Sur les derniers projets urbains, une densité déjà plus importante que celle existante sur d'autres quartiers a été réalisée. De plus, les caractéristiques topographiques de la commune ne permettent pas de réaliser systématiquement des densités trop importantes qui nuiraient à la qualité des paysages. Des secteurs sont mieux adaptés à une densité plus importante. Pour rappel, le secteur du Puech du Mas du Juge en entrée de ville sud accueillera un programme d'une densité de l'ordre de 100 logements à l'hectare. Concernant le SCOT, aucune prescription n'a pour le moment été définie en matière de densité. Ce document n'est donc pas opposable. <b>DECISION : Aucune modification</b>
<b>1.2 Sur les zones à vocation économique</b>	
- Le maintien du secteur UEZt (ZAC des Vautes) n'apparaît pas justifié	Pour rappel, la ZAC des Vautes a été créée le 24 janvier 1991. Le secteur UEZt correspond à la zone à vocation économique telle que définie dans le dossier de ZAC. Aussi, elle a été reportée en tant que tel dans le présent projet de PLU arrêté. Le contexte entre ce PLU arrêté et celui arrêté en 2013 a évolué. Aujourd'hui, il existe une certitude quant à l'extension du LIEN en direction de Montpellier et de l'autoroute A9 notamment et la commune a relevé une nouvelle demande en matière économique sur son territoire. L'implantation d'une zone économique en bordure de ce LIEN apparaît donc justifiée dans la mesure où elle pourrait bénéficier

Observations en réunion  
 La collectivité justifie sa décision de ne pas prendre en compte l'avis des PPA

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
 Procès verbal des observations  
 Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

6

	de l'effet « vitrine » et donc d'une certaine attractivité. Le précédent projet de PLU arrêté en juin 2013, avait effectivement donné une vocation d'habitat à ce secteur. Toutefois, la réalisation d'une zone d'habitat à cet endroit apparaît comme déconnectée du centre-ville de Saint-Gély avec la présence notamment du LIEN qui crée une rupture urbaine. De plus, il était prévu sur cette zone la réalisation d'une densité relativement faible, ce qui n'était pas cohérent avec la volonté de modération de la consommation de l'espace. <b>DECISION : Aucune modification</b>
<b>1.3 Sur les STECAL (secteurs Ng et Ngzt)</b>	
- Surfaces de ces deux secteurs beaucoup trop importantes Nécessité de délimiter précisément les sous-secteurs pouvant faire l'objet de constructions.	Le secteur Ng correspond à l'emprise actuelle du golf de Coulondres. Le secteur Ngzt est situé dans le périmètre de la ZAC des Vautes et correspond aux espaces naturels liés aux activités golfiques et autres équipements sportifs (ce secteur n'a pas encore été aménagé). <b>DECISION :</b> Dans le secteur Ng : l'article 2 du règlement sera modifié afin de n'autoriser que les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes. Les constructions ne seront donc plus autorisées. Dans le secteur Ngzt : l'article 2 du règlement sera modifié et les constructions autorisées pour les activités golfiques et autres équipements sportifs ne devront pas dépasser 3000m <sup>2</sup> de surface de plancher (au lieu de 5000m <sup>2</sup> ). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.
<b>2 – Sur l'alimentation en eau potable</b>	
- Compléter le rapport de présentation et l'annexe sanitaire par des éléments justifiant de la capacité des ressources en eau potable à alimenter la population future - Programmer le développement de l'urbanisation (phasage des zones 1AU)	<b>DECISION : les données seront actualisées et un phasage des zones AU sera réalisé en partenariat avec le SMEA.</b>
<b>3 – Sur l'assainissement des eaux usées</b>	
- Compléter le rapport de présentation et l'annexe sanitaire - Programmer le développement de l'urbanisation (phasage des zones 1AU) par rapport à la capacité de la STEP	<b>DECISION : le rapport de présentation et l'annexe sanitaire seront complétés et un phasage des zones AU sera réalisé.</b> Dans l'article 2 des zones AU, il sera spécifié que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU interviendra après vérification que la station d'épuration est en capacité d'accepter cette évolution et de traiter les apports supplémentaires correspondants.
Observations en réunion Sur STECAL : une orientation d'aménagement est en cours ainsi que le phasage des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Des compléments seront intégrés dans le PLU (rapport de présentation et annexes sanitaires)	

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
Procès verbal des observations  
Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

<b>4 – Sur la prise en compte des risques</b>	
<b>4.1 Sur le PGRI</b>	
- Sortir de la zone AU constructible toutes les zones concernées par un aléa fort	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (secteur de Valmont)</b>
<b>4.2 Sur le risque minier</b>	
- Exclure les secteurs de Lous Pradasses et golf de Coulondres des secteurs constructibles	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (classement de ces secteurs en secteur Nni)</b>
<b>POINTS A AMELIORER DANS LE PLU</b>	
<b>1 – Sur le logement locatif social</b>	
- Envisager un rehaussement du seuil de 25% à 30% sur d'autres secteurs que seul le secteur de Valmont, voire l'identification d'emplacements réservés à la production de logements locatifs sociaux	Avec les initiatives réglementaires mises en place dans le PLU en matière de production de logements locatifs sociaux, la commune va déjà doubler le parc de ces logements d'ici 2030. La mixité sociale sera favorisée dans les nouvelles zones d'urbanisation mais également au sein de l'enveloppe urbaine existante. La commune affiche la volonté de réduire son déficit mais ne souhaite pas rehausser le seuil à 30% ni délimiter des emplacements réservés à la production de logements locatifs sociaux (100%) qui seraient contraire à l'objectif de mixité sociale. <b>DECISION : Aucune modification</b>
<b>2 – Sur la prise en compte des risques</b>	
<b>2.1 Sur le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)</b>	
- Compléter le rapport de présentation pour démontrer que le PLU est compatible avec le PGRI approuvé en décembre 2015	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte</b>
<b>2.2 Sur le PPRIF</b>	
- Fournir l'étude de risque d'incendie lors de l'aménagement effectif des secteurs classés en zone de précaution forte B1	<b>DECISION : La commune a pris note de ce point</b>
<b>3 – Sur la préservation de la biodiversité</b>	
- Compléter l'évaluation des incidences sur l'environnement sur les secteurs de Font de Rouge et de Rouergas.	<b>DECISION : Déjà fait (cf. pages 318 et 319 du rapport de présentation)</b>
<b>4 – Sur le secteur NI</b>	
- Mener une réflexion sur le positionnement de ces équipements ou à défaut sur l'éventualité de leur raccordement aux réseaux	<b>DECISION : Une étude de faisabilité de raccordement aux réseaux sera réalisée lorsque le projet sera plus avancé.</b>
<b>5 – Sur les annexes</b>	

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
Procès verbal des observations  
Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

8

- Compléter les annexes	<b>DECISION :</b> - Plens du réseaux d'eau brute et du réseau d'assainissement pluvial : ces plans seront rajoutés - Etude de sol pour l'assainissement non collectif : l'étude de sol sera réalisée par chaque propriétaire et transmise dans le dossier de permis de construire. - Périmètres des secteurs affectés par le bruit : la thématique du bruit fait déjà l'objet d'une annexe (Cf. annexe 6.11) - Modifier les références des arrêtés préfectoraux sur le classement sonore des infrastructures terrestres : Ce point sera pris en compte.
<b>CONSEILS VISANT A AMELIORER LA QUALITE DU DOCUMENT</b>	
<b>Sur le rapport de présentation</b>	
<b>Le diagnostic</b>	
- Distinguer les plans et programmes supra communaux avec lesquels le PLU doit être compatible et ceux qu'il doit prendre en compte	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte</b>
- Détailler l'analyse de la consommation d'espaces notamment sur la question de la nature et de la qualité des terres consommés	<b>La commune ne dispose d'aucune information à ce sujet. DECISION : Aucune modification</b>
- Evaluation des incidences Natura 2000 non conclusive	<b>DECISION : Ces points seront pris en compte (EGIS)</b>
- Compléter le rapport par les éléments relatifs aux PNA	
<b>L'état initial de l'environnement</b>	
- Faire figurer une carte des cours d'eau	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)</b>
- Faire référence à l'AOP Roquefort	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)</b>
- Compléter la partie concernant les risques auxquelles la commune est soumise (Cf. DDRM mis à jour)	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)</b>
<b>Sur le PADD et la justification des choix retenus</b>	
- Analyser les solutions mises en oeuvre pour la sauvegarde des corridors écologiques situés au droit des infrastructures de transports	<b>DECISION : Voir EGIS</b>
- Compléter le tableau des indicateurs de suivi	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (EGIS)</b>
<b>Sur le règlement d'urbanisme et les plans de zonage</b>	
- Joindre les règles édictées par le SDIS en annexe au règlement ou dans les dispositions générales en plus de leur présence en annexe	<b>DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. Ce règlement est déjà en annexe.</b>
- Préciser comment différencier les voies secondaires des voies tertiaires	<b>DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. Il n'y a pas lieu d'identifier les voies secondaires des voies tertiaires car les règles d'implantation sont identiques.</b>
- Aucune réflexion menée sur les voies en impasse	<b>DECISION : La commune a pris note de ce point</b>
- Réalisation de 2 places de stationnement par logement de plus de 40m <sup>2</sup> en zone UA	<b>DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte, eu égard aux besoins en</b>

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

9

difficilement réalisable (relevé le seuil à 80m <sup>2</sup> )	stationnement (2 véhicules en moyenne/logement)
- Identification des mares (article L151-19 du CU)	<b>DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. Les mares sont déjà identifiées dans le rapport de présentation (analyse de l'état initial de l'environnement)</b>
- Question de la vocation unique des secteurs UDzv et UDzt	<b>Les secteurs UDzv et UDzt sont situés dans les périmètres de ZAC. Leur vocation initiale était destinée uniquement à de l'habitat. De plus, ces secteurs sont déjà urbanisés aujourd'hui. DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte</b>
- Limitation à 50% de l'emprise au sol en zone UE	<b>DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte</b>
- Question des clôtures à l'article 11 des zones 1AU	<b>Le traitement des interfaces paysagères entre espace urbanisé et espace naturel a déjà été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte</b>
- Production de logement sur l'emplacement réservé n°10	<b>La commune souhaite préserver ce poumon vert à proximité du centre-ville DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte</b>
- Classement en EBC des terrains ayant bénéficié d'aides publiques au boisement ou à l'amélioration de peuplements	<b>Aucun terrain n'a bénéficié de ces aides. DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte</b>
<b>Sur les annexes</b>	
- Prendre DCM pour instaurer le DPU à l'approbation du PLU	<b>DECISION : La commune a pris note de ce point</b>
- Plan du PPRI en format A3 peu lisible	<b>DECISION : La commune a pris note de ce point</b>
- Parcelle en zone agricole desservie par l'assainissement	<b>DECISION : La commune a pris note de ce point</b>
- Compléter l'annexe 6.8 par les fiches relatives aux dispositions constructives	<b>DECISION : Ce point sera pris en compte (récupérer les pièces)</b>

#### Observations en réunion

Classement EBC : le Conseil général indique que des parcelles ont fait l'objet d'aide au titre du PAC (politique agricole commune) pour la réalisation de l'olivieraie et c'est à ce titre qu'il demande une zone de protection renforcée.

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

10

**AVIS DE L'ARS DU 4 JUILLET 2016 (Avis donné suite à la réunion PPA de juin 2016 avant arrêt du projet)**

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
<b>Alimentation en eau potable</b>	
- Prise en compte de la solution retenue dans le SDAEP sur la mobilisation d'une nouvelle ressource sur le site de Redonel	DECISION : Ce point sera pris en compte
- Intégrer l'avis du syndicat mis à jour	DECISION : Ce point sera pris en compte
- L'ouverture des zones AU est conditionnée à la mise en oeuvre de cette nouvelle ressource	DECISION : La commune a pris note de ce point
<b>Servitudes d'utilité publique</b>	
- Compléter la liste des SUP AS1 sur les périmètres de protection	DECISION : Ce point sera pris en compte
- Compléter les annexes sanitaires par les informations relatives à l'AEP	DECISION : Ce point sera pris en compte

**AVIS DE L'INAO du 23 AOUT 2016 (Avis favorable)**

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
- Il est regrettable de ne pas préserver les vergers d'oliviers au niveau des Vautes	DECISION : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.

**AVIS DU SMEA du 1er SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable)**

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
- Etablir un nouvel emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AP N°26 en vue de la construction de la future unité de traitement des eaux	DECISION : Ce point sera pris en compte

Observations en réunion  
Déjà évoqué par rapport à la STECAL

Françoise FABRE commissaire enquêteur

Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

11

**AVIS DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT DU 13 SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable)**

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
<b>Sur les objectifs du PLU</b>	
<b>Environnement</b>	
- Sauvegarder les oliveraies sur la ZAC des Vautes	DECISION Dans le secteur Ngzt : l'article 2 du règlement sera modifié et les constructions autorisées pour les activités golfeques et autres équipements sportifs ne devront pas dépasser 3000m <sup>2</sup> de surface de plancher (au lieu de 5000m <sup>2</sup> ). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.
- Constructibilité de l'importante zone Ngzt : ne correspond pas au diagnostic présenté dans le document	
<b>Mobilité</b>	
- Mentionner les analyses et orientations réalisées dans le cadre du Schéma global des déplacements de la communauté de communes (2015)	DECISION : Ce point sera pris en compte
<b>Sur la prise en compte des projets relevant des compétences du Département</b>	
<b>Routes départementales</b>	
- Indiquer sur le plan de zonage les périmètres de bruit de la RD986.	DECISION : Ce point ne sera pas pris en compte. la thématique du bruit fait déjà l'objet d'une annexe (Cf. annexe 6.11)
<b>Sur les politiques d'aménagement du Département ou à titre de conseil</b>	
<b>Foncier agricole et nature</b>	
- Annexer le plan des réseaux d'eau brute	DECISION : Ces plans seront rajoutés

**AVIS DU GRAND PIC SAINT-LOUP DU 20 SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable)**

Pas de remarques.

Observations en réunion :  
Déjà évoqué par rapport à la STECAL

Françoise FABRE commissaire enquêteur

Procès verbal des observations

Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc du 16 janvier 2017 au 17 février 2017

12

AVIS DE LA CDPENAF DU 14 SEPTEMBRE 2016 (Avis favorable et défavorable)

REMARQUES	DECISION COMMUNE ET CORRECTIONS EFFECTUEES
Avis défavorable sur le projet de STECAL	<p><b>DECISION :</b></p> <p>Dans le secteur Ng : l'article 2 du règlement sera modifié afin de n'autoriser que les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes. Les constructions ne seront donc plus autorisées.</p> <p>Dans le secteur Ngzt : l'article 2 du règlement sera modifié et les constructions autorisées pour les activités golffiques et autres équipements sportifs ne devront pas dépasser 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher (au lieu de 5000m<sup>2</sup>).</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin notamment de préserver les plantations d'oliviers autour du mas des Vautes et de délimiter le secteur constructible à l'est de la zone d'habitat des Vautes en limite avec Saint-Clément-de-Rivière où des constructions sont déjà implantées.</p>

Observations en réunion

aucune .

**Avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale**

Un grand nombre des observations seront prises en compte dans le cadre de la modification du dossier après enquête.

Suite à la réunion de ce 20 février sur la synthèse des observations du public et des personnes publiques associées, la commune dispose d'un délai de 15 jours pour y répondre.

Fait en 2 exemplaires  
Saint Gély du Fesc le 20 février 2017

Françoise FABRE commissaire enquêteur  
Procès verbal des observations  
Enquête unique relative à l'élaboration du PLU et zonage d'assainissement de St Gély du Fesc et au du 16 janvier 2016 au 17 février 2017  
13

**SAINT GELY DU FESC ELABORATION DU PLU ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF**

**REUNION DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS du 20/02/2017**

FEUILLE DE PRESENCE				
NOM	QUALITE	téléphone	MAIL	SIGNATURE
Mme Michèle Lernout	maire			
M. David Bouyer	DGS	04 67 66 86 03		
Mme GARCIA	service juridique			
M. GRASSET	DEU			
M. Norbert TARDIEU	service urbanisme			
Mme Françoise Fabre	commissaire enquêteur	06 87 51 01 91	<a href="mailto:francoise_fabre@yahoo.fr">francoise_fabre@yahoo.fr</a>	
M. Jacques Arming	commissaire enquêteur tuteuré	07 71 69 86 82	<a href="mailto:jacques.arming@gmail.com">jacques.arming@gmail.com</a>	

Sur les observations du public mail le 01/03/2017

OBSERVATIONS DU PUBLIC

OE = orale et enregistrée sur registres E = EL = écrite sur registre et lettre L = lettre écrite sur registre

N°	Date	Nom	Type	Situation et zone	Objet	Réponse CE en permanence	Constat et interrogation CE	Réponse collectivité ou BET le 01/03/2017
<b>PERMANENCE 1</b>								
OE 1	16/01/17	M. ROULLET	orale et enregistrée sur registre	UD 3	Division parcellaire rue des Sabots d'Hélène ; Il souhaite réaliser 2 logements	réponse avec règlement PLU /	pas de question	
OE 2	16/01/17	Mme BASCOU	orale et enregistrée sur registre	UD 2 et UA 2	possibilité de construction sur leur parcelle	réponse avec règlement PLU et schéma explicatif	pas de question	
OE 3	16/01/17	M. et Mme QUESSON	orale et enregistrée sur registre	PLU	renseignement sur le PLU en général et sur les zones AU et orientations d'aménagement	réponse orale et examen des OAP	pas de question	
OE 4	16/01/17	M. SIMARD (Rambier immobilier)	orale et enregistrée sur registre	Secteur entrée sud de la ville	renseignement	réponse orale	pas de question	
<b>PERMANENCE 2</b>								
E L1	28/01/17	M. PEPIN Marc	lettre L1 avec plans et photos	parcelle BD142 avenue de Clapas zone UD1	déclassement partiel ou total de l'EBC* en vue de construire de petites structures d'habitation et du désenclavement de la parcelle piscine	parcelle sous emplacement réservé N° 10 pour création d'un espace vert / conseil de prendre RDV avec le Maire et ses services	Au regard du courrier et d'une observation des PPA, une étude a-t-elle été menée en incluant le projet sur la cave coopérative? Le classement en espaces boisés est-il pertinent ou n'est-ce qu'un report du classement précédent du POS?	Pas d'étude menée pour ce terrain. Toutefois dans le cadre de l'OAP cave coopérative, est inscrit un cheminement doux à aménager entre la cave et le bois appartenant à Monsieur Pépin. Cet espace boisé de qualité est composé de chênes centenaires devant être préservés. Le classement en EBC (espace boisé classé) est simplement le même classement que celui du POS. La commune a en effet toujours souhaité l'acquiescer pour y créer un espace vert public et renforcer les liaisons piétonnes notamment celle entre l'avenue du Clapas et le terrain des Iris.
OE 5	28/01/17	Mme ROMANE assoc. ST Gély Nature	orale et enregistrée sur registre	PLU	renseignement sur dossier	explication sur le contenu du dossier et les objectifs poursuivis	pas de question	
OE 6	28/01/17	M. SETA, M. GRECO	orale et enregistrée sur registre	UD 1	Association "Préserver le cadre de vie du Bosc de la plaine" application du cahier des charges du lotissement au regard des activités. Un courrier ou observation seront apportés au registre	échange sur le règlement	en attente courrier ou observation / pas de question	
OE 7	28/01/17	M. et Mme BOUQUET	orale et enregistrée sur registre	UD 1	Ils souhaitent faire une extension	explication du règlement	pas de question	
OE 8	28/01/17	M. LACROIX	orale et enregistrée sur registre	UD	renseignement sur les clôtures en bord de l'avenue du Pic Saint Loup	explication sur règlement	définition du mur bahut assez large pour permettre des murs assez haut	le mur bahut peut être défini comme tout mur de clôture rehaussé ou plein (sur les voies primaires) dont la hauteur totale ne doit pas excéder 2 m.
OE 9	28/01/17	M. SABOUREAU	orale et enregistrée sur registre	N	renseignement sur parcelle 102 (chevaux) en limite commune St Clément	échange sur zone N		
OE 10	28/01/17	M. GAUTHIER	orale et enregistrée sur registre	1AU2 Grand plantier	renseignement sur les OAP de ce secteur et autres	échange	pas de question	
<b>ENTRE LES PERMANENCES 2 &amp; 3</b>								
E1	06/02/17	Association préserver le cadre de vie du Bosc de la plaine	écrit et courrier agrafé sur registre	zone UD3	Maintien du cahier des charges modifié à 2 logements par lot ; l'association souhaite que cette disposition soit mentionnée dans le règlement de la zone UD3		Quelle est la règle juridique qui s'applique à ce cas de figure? Le règlement actuel de la zone prévoit la construction d'au moins 4 logements par parcelle	Le règlement du PLU ne permet pas de limiter le nombre de logements par parcelle. Seules peuvent apparaître les occupations et utilisation du sol. Il est donc impossible de mentionner une telle disposition dans le règlement. La construction de 4 logements par parcelle est un seuil mis en place à partir duquel doivent être réalisés des logements sociaux (25 %)
E2	06/02/17	M. VITAL Dominique	écrit sur registre	zone UA 2 secteur soumis à OAP	regret qu'il n'y ait pas de terrain réservé pour un équipement collectif (antérieurement envisagé au niveau de la cave coopérative)		pas de programmation d'équipement public dans l'OAP - à rapprocher de l'interrogation de M. Pepin	Il n'a pas été jugé opportun de prévoir un équipement collectif à cet endroit, en raison de très importants coûts d'acquisition du terrain, de démolition et de construction. La commune dispose
E L2	16/01/17	Association Saint Gély nature	lettre L2 - 2 pages écrite après feuillet 4 du registre	PLU et zonage d'assainissement	Un dossier complet mais très volumineux! Une comparaison a été faite entre ce PLU et le PLU antérieur : les points positifs frein à l'urbanisation, densification augmentée mais est-ce une bonne stratégie d'engorger plus le centre?, cela ne suffira pas à combler la pénurie de logements sociaux. Autres points, la sauvegarde des espaces boisés au centre ainsi que la prise en compte des PPR inondations et incendie de forêt, La zone d'activité de 30 ha au sud permettra d'accueillir des activités ne cantonnant pas St Gély dans un rôle de banlieue dortoir et permettra d'éviter des habitations à proximité du LIEN, la circulation dans le village avec la densification, une "requalification" peu explicite des voies structurantes ; est demandée la fin des voies en impasses dans les quartiers nouveaux. Station d'épuration: le dossier ne permet de se rendre compte si elle est suffisante à terme; il n'est pas mentionné la capacité actuelle moyenne; qui vérifiera et contrôlera les assainissements individuels? Forages individuels d'eau répertoriés? source de pollution potentielle faute de protection. Ce problème n'est pas évoqué. Circulations douces : appréciables mais trottoir partagé souvent dangereux et souvent pas assez larges.		Un avis global sur dossier de PLU	Le PDU relève de la compétence de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup ; aucune échéance n'a été fixée à ce jour pour son élaboration.  Un complément d'information a été apporté au rapport de présentation montrant que l'augmentation de la population sera toujours corrélée avec la capacité de traitement de la station d'épuration. Concernant les forages, seuls ceux déclarés en mairie à l'initiative de leur propriétaire peuvent être répertoriés.  Chaque opération d'aménagement prend en compte la problématique des circulations douces. La commune réalise les aménagements nécessaires en fonction de l'emprise disponible pour permettre la circulation des piétons, des vélos mais aussi celle des véhicules et leur stationnement.
E3	08/02/2017 (date sur registre mais écrite après feuillet 4 du registre)	M. BLANDI-GENERES Frédéric	écrit sur registre	zone 1AU1 Puech de Brissac	Al 133 intégration dans l'étude du pluvial compte tenu de la topographie, un bassin de rétention est nécessaire et prioritaire. La densification de cette zone pourrait amplifier les risques en cas de pluie. Egalement il faudrait préserver les alignements d'arbres. Il demande à être consulté avant de modifier tout élément jouxtant sa parcelle.		L'OAP du Puech de Brissac (II-1 3 du projet PLU) précise qu'une rétention pluviale est prévue. L'étude de ce bassin n'est pas indiquée; elle découlera certainement du programme de constructions envisagé. Une concertation ou information est-elle prévue avec les riverains de cette zone?	L'OAP prévoit l'emplacement des bassins de rétention. Une étude a été menée sur le bassin versant déterminant la capacité de rétention nécessaire. Lors de l'aménagement de la zone un dossier au titre de la loi sur l'eau devra être obligatoirement déposé (déclaration ou autorisation). Les Services de l'Etat seront donc saisis en amont pour validation du projet. Une concertation entre les riverains, la mairie et l'aménageur sera organisée

OBSERVATIONS DU PUBLIC						OE = orale et enregistrée sur registres E = écrite sur registre	EL = écrite sur registre et lettre L =	
N°	Date	Nom	Type	Situation et zone	Objet	Réponse CE en permanence	Constat et interrogation CE	Réponse collectivité ou BET le 01/03/2017
E4	pas de date	M. LAFFONT Vincent	écrit sur registre	zones 1AU2b le Ploch et 1AU4 le Grand plantier	Facilité des possibilités d'accès de ces 2 zones sur l'axe principal de la ZAC réalisée du Grand Plantier. La configuration de ces 2 secteurs justifie un phasage permettant leur mise en œuvre simultanée et en faire un rappel dans le rapport de présentation (p203)		Deux OAP sont concernées. Le phasage de ces zones n'est pas à programmer dans le cadre du PLU. Les 2 zones sont distinctes et je ne vois pas l'intérêt d'un phasage. Le seul lien est l'accès depuis la rue du Grand Plantier à 2 endroits différents,	La commune confirme la réponse apportée par le CE.
E5	13/02/17	M. HERAUD Hugues	écrit sur registre	zone 1AU2b Le Ploch	"Ce projet ruine un espace riche en faune diversifié", "La commune n'a pas besoin d'une telle croissance de l'espace urbain ni d'une augmentation de population", "lourd impact sur la qualité de vie dans ce secteur". Un doucement complémentaire d'inventaire de ce site sera remis. Lors de la précédente enquête une étude complète a été demandée;		Dans le PLU un volet milieu naturel de l'étude environnementale est effectuée par NATURALIA consultants en environnement à été réalisée. En p. 22 Le Ploch de Brissac est analysé et révèle des enjeux faibles et modérés. Des mesures sont proposées p. 128 du même document. Cette zone s'inscrit entre 2 zones déjà construites.	Il s'agit du secteur du "Ploch". En page 17, ce secteur a été analysé et révèle des enjeux faibles et modérés. Des mesures sont proposées p. 126 du même document, notamment le maintien d'une zone tampon humide (mare et fossés) ainsi qu'une grande zone dédiée aux espaces verts et à la rétention des eaux pluviales.
E6	14/02/17	M. VINCENT Georges	écrit sur registre	Alea Inondation	Rappel historique sur la capacité actuelles des bassins de rétention calculés pour une urbanisation peu dense. La densification entraîne un surplus de ruissellement incompatible avec les bassins actuels sauf en prévoyant sur chaque parcelle densifiée une rétention spécifiques. "Ce risque doit être largement pris en compte".		Dans le rapport de présentation, p.188 il est fait état d'un schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation (analyse et diagnostic réalisés en 2016) qui révèle des insuffisances. P. 321 de ce rapport les zones futures AU (à urbaniser) devront intégrer des bassins de rétention? P. 248, des emprises au sol différenciées ont été préconisées en UD. Le règlement précise p. 6 que tout projet quelque soit la superficie doit comporter des mesures compensatoires à l'imperméabilisation sur la base minimum de 120 L/m <sup>2</sup> imperméabilisé. Quelle gestion possible des projets individuels sans schéma directeur d'assainissement approuvé? autres suggestions ?	Un schéma directeur d'assainissement pluvial est réalisé. Des mesures seront effectivement prises tant au niveau des opérations d'aménagements que des projet individuels. Celles-ci sont rappelées dans le règlement du PLU (article 4 - dispositions applicables à toutes les zones) ainsi que dans le PPR (zone de précaution); il s'agira pour tout projet de prévoir des mesures compensatoires sur la base minimum de 120 L/m <sup>2</sup> imperméabilisé.
E7	15/02/17	M. et Mme ZARIE Rodolphe	écrit sur registre	zone 1 AU2b le Ploch	Habitant la ZAC du Grand Plantier désagrément surpris par l'urbanisation intensive de ce secteur (nombreuses espèces endémiques, fort risque inondable constaté)		pas de question spécifique / question sur la thématique des OAP de ce secteur	
E8	pas de date	M. et Mme PIGET	écrit sur registre	Grand Plantier et Ploch	Habitant la ZAC du Grand Plantier désagrément surpris par l'aménagement du secteur le Ploch (nombreuses espèces endémiques, fort risque inondable constaté) La création d'une nouvelle voie et l'urbanisation intensive entrainera des nuisances notamment sonores pour les habitants Enfin une crainte de l'utilisation de cette voie pour rejoindre les écoles et collège avec un impact sonore et autre.		pas de question spécifique / question sur la thématique des OAP de ce secteur	
E9	16/02/17	M. LORCA	écrite sur registre	Puech de Brissac	lot 357 rue du plateau au sujet du projet Puech de Brissac en dessous de sa parcelle questions & inquiétudes sur les points suivants : mur de soutènement à la charge de qui? écoulement des eaux de ruissellement vers ce projet? préservation de la flore et d'un chêne centenaire? Il souhaite une réponse communale sur ces 3 points		Craintes justifiées de part la topographie de la zone et qui méritent une réponse de la collectivité	Le mur de soutènement s'il s'avère nécessaire sera réalisé par l'aménageur. Pour ce qui concerne l'hydraulique de la zone, il convient de se reporter à la réponse faite en E3.
<b>PERMANENCE 3</b>								
OE 11	17/01/17	M. THIAULT Jérôme	orale et enregistrée sur registre	N	C'est une zone classée précédemment. N NA au POS et ayant fait l'objet d'un PAE en 2001. Serez t'il possible de le reclasser en zone constructible?	échange et questionnement sur le pourquoi	Quels sont les objectifs communaux dans ce classement? Pinède entre 2 zones construites. Le PAE est-il toujours valide? Si c'est le cas problème de cohérence des documents	le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE signé en 2001) permettant la réalisation d'une zone d'activités sur ces terrains, n'a jamais été réalisé. Aucun projet n'a été proposé. La durée de ce PAE étant de 10 ans, celui-ci est expiré depuis le 17 décembre 2011. Partant de ce constat et compte-tenu du secteur habitat mitoyen à l'Ouest, il a été jugé préférable de prendre acte que cette zone était une zone naturelle et de de la classer en conséquence en N afin de maintenir un écran de verdure à flanc de colline. De plus, ce terrain est mitoyen à l'Est avec le parcours du golf de
OE 12	17/02/17	M. PUJOL & M. LALANDE	orale et enregistré sur registre avec tract	PLU	tract pour une mixité sociale à St Gély il n'y a pas de politique sociale dans le projet PLU	échange	Aspect politique de l'aménagement sur laquelle la collectivité peut faire une réponse	En plus des zones ouvertes à l'urbanisation dans lesquelles sont prévus de 25 à 30 % de logements sociaux, le règlement prévoit, lors d'une requalification, la réalisation de 25 % de logements sociaux dès lors que l'opération comporte au moins 4 logements ou au moins 4 lots ou une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m <sup>2</sup> . Le rattrapage en matière de logements sociaux se fera donc sur plusieurs années, afin de permettre la répartition des programmes sur le territoire communal.
EL 3	17/02/17	M. CARDONNA association La Fontaine de "Rougé"	écrite sur registre et 3 lettres L3 (183)	Puech de Brissac le Ploch et le Grand Plantier 1 AU	courrier CE et recours gracieux sur certaines nouvelles zones à urbaniser; rappel courrier au CE enquête précédente et courrier au maire La fontaine du Rougé et ses zones vertes limitrophes 1 AU sont à protéger de toute construction car le lézard ocellé (classé en liste rouge dans la base de données naturalistes), a besoin d'un territoire de 2 km autour de son nid pour chasser et se reproduire.	échange	Des éléments de réponse aux inquiétudes se retrouvent : 1/dans rapport de présentation : enjeux faunistiques et floristiques (p145 & 146) / incidences particulières du PLU et des zones AU (313 et suivantes) sur l'environnement / biodiversité mesures spécifiques préconisées par secteur sur la thématique milieux naturels (p322 et suivantes) 3/ dans les OAP traitement paysager, rétention hydraulique /espace vert/zone humide à maintenir... 4/dans le volet naturel de l'étude environnementale, approche sectorielle du diagnostic, évaluation des incidences de ces secteurs voués à l'aménagement, préconisations à l'échelle des secteurs.	Dans l'étude environnementale réalisée par EGIS et NATURALIA, il n'est pas fait mention de la présence du lézard ocellé directement sur la zone IAU3 (Zone à enjeux faibles à modérés). Toutefois, dans cette étude, un certain nombre de précautions sont édictées afin que cette zone soit aménagée en respectant la faune et la flore. Il convient de préciser que ce n'est qu'en limite Est du lotissement que doit être aménagée une zone, qui est déjà ouverte à l'urbanisation depuis plusieurs années dans le POS, il ne s'agit en aucun cas de terrains pris en zone agricole ou naturelle. En effet, le lotissement La Fontaine de Rougé reste limitrophe au Nord, au Sud et à l'Ouest de terrains classés en N (naturel) et en Espace Boisé Classé.
EL 4	17/02/17	M. HERAUD et Mme GOURRAN Collectif des habitants de Allée des Asphodèles	écrite sur registre et remise de 3 courriers L4 (1 à 3)	1 AU et PLU	2 courriers du collectif au CE (10 signatures) et rappel courrier au CE enquête précédente concernant le déclassement des terres agricoles ou en friches (Grand Plantier), riches en biodiversité (lézard ocellé) et vocation AOC Pic St Loup de certaines parcelles, densification du secteur préjudiciable; Enfin ils soulignent l'inadéquation des structures communales face à l'accroissement de population (groupes scolaires saturés, accès limité à la déchetterie, insuffisance de place de stationnement.	échange	même questionnement que EL 3	D'un point de vue environnemental, EGIS et NATURALIA ont classé la zone IAU2 en zone à enjeux modérés. La commune est consciente de la nécessité de préserver le milieu humide notamment. C'est ainsi que sur l'opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) celle-ci a été clairement identifiée pour être protégée. De plus, une étude environnementale sur les 4 saisons sera menée par l'aménageur. Quant à l'inadéquation des structures communales, une programmation a été réalisée afin de maintenir une occupation constante des écoles. Contrairement aux propos tenus sur la saturation des groupes scolaires, la tendance est plutôt inverse, à savoir l'existence d'un risque de fermeture de classes.
L 5	17/02/17	M. PORTALES	agrafé sur registre	UE 1	Il demande une modification de l'article UE 1 pour autoriser les résidences de services type "seniors" et UE 10 du règlement pour mettre en adéquation le nombre de niveau et la hauteur des constructions (avec les hauteurs indiquées on peut faire du 3 niveaux et non 2)		Pas d'avis sur cette demande / A voir en réunion de synthèse	Depuis l'arrêté du 10 novembre 2016, les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service sont considérées comme une sous destination de l'habitat au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme. Elle ne peuvent donc être autorisée en zone UE (cf. article UE 1)

## Mails sur les précisions aux observations PPA (personnes publiques associées)

