

COMMUNE DE LACOSTE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LACOSTE**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par Jean BERNARD-CHATELOT, commissaire-enquêteur

Date: 14 juin 2019

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE- OBJET ET CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Chapitre 1- Les origines de l'enquête page 3

Chapitre 2- Le projet de PLU page 3

2.1- La commune de LACOSTE

2.2- Le projet de PLU

2.3- La concertation et les consultations

Chapitre 3- Le cadre juridique du projet de PLU page 8

3.1- Dispositions générales

3.2- Les règles d'urbanisme en vigueur à LACOSTE

2^{EME} PARTIE- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Chapitre 1 -Organisation de l'enquête page 10

1.1- Préparation de l'enquête

1.2- Dossier d'enquête

1.3- Registre d'enquête

1.4- Recueil des observations par voie électronique

1.5- Visite des lieux et contacts pris par le commissaire enquêteur

Chapitre 2 -Déroulement de l'enquête page 13

2.1- Publicité

2.2- Permanences

2.3- Rendez-vous

2.4- Observations recueillies

2.5- Suites de l'enquête

Chapitre 3 -Autres éléments de procédure

3^{EME} PARTIE- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Chapitre 1- Les observations des personnes publiques associées page 16

1.1- Les réserves

1.2- Les suites données

Chapitre 2- Les observations du public

page 17

- 2.1- La publicité de l'enquête
- 2.2- La rédaction du règlement
- 2.3- Le classement en zone AU
- 2.4- Le classement en zone A
- 2.5- Le classement en zone N
- 2.6- Points particuliers

Chapitre 3 –Les observations du commissaire-enquêteur

page 26

- 2.1- Sur le règlement
- 2.2- L'annexe 8-5b

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1ERE PARTIE - OBJET ET CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

CHAPITRE 1- LES ORIGINES DE L'ENQUETE

La commune de LACOSTE possédait un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 29 mai 1985, mis à jour le 2 février 1995 et modifié le 3 août 2008.

Par délibération du 18 décembre 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du POS et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU).

Le 9 juillet 2018, le conseil municipal a donné un avis favorable au projet de PLU qui lui était présenté. Le 12 septembre, il a arrêté le projet d'élaboration du PLU (PA1-1).

Sur la requête du Maire, le Président du Tribunal administratif de MONTPELLIER a, par décision du 10 décembre 2018, désigné M. Jean BERNARD-CHATELOT, trésorier-payeur général honoraire, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du P.L.U. de LACOSTE.

CHAPITRE 2- LE PROJET DE PLU

2.1- La commune de LACOSTE

La commune de LACOSTE jouxte CLERMONT L'HERAULT et se situe à proximité du carrefour des autoroutes A75/A750. Elle couvre 748 hectares.

Elle fait partie de la communauté de communes du Clermontais (C.C.C.) qui regroupe 21 communes et de plusieurs syndicats mixtes ou intercommunaux dont le SYDEL du Pays Cœur d'Hérault qui comprend 77 communes.

Après avoir fortement décliné pendant près de 150 ans, la population a significativement augmenté à partir de 1975 pour retrouver en 2009 son niveau de 1821 (276 habitants). La population légale de la commune était de 331 habitants en 2015 selon le recensement de l'INSEE. La forte augmentation de la population ces dernières décennies tient presque exclusivement au solde migratoire toujours positif qui démontre l'attractivité de la commune.

La population est éclatée entre le bourg, le Mas Audran situé à près de 6 km du bourg et relié à celui-ci par une route pentue et assez étroite, et de nombreux écarts (une quarantaine).

Le parc immobilier est composé à 75% de résidences principales, de grande taille, en majorité constituées de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, La part de logements en location est faible et il n'y a pas de logements sociaux sur la commune.

La capacité d'accueil touristique maximum de la commune (résidences secondaires, gîtes, meublés et chambres d'hôtes) est de 150 personnes, ce qui porte la capacité totale d'accueil à

481 résidents. 30% de la population totale est ainsi une population saisonnière, ce qui donne à LACOSTE un profil touristique certain.

L'activité économique est très limitée sur le territoire de la commune. Les exploitations agricoles et viticoles sont prépondérantes mais la tendance depuis 2000 est à une forte diminution de la surface agricole utilisée sur le territoire de la commune (8% seulement en 2010) et du nombre d'exploitants ; 87% de ceux qui exerçaient en 2010 avaient plus de 50 ans.

2.2- Le projet de P.L.U.

Le projet de PLU est l'outil de mise en œuvre de la planification communale à l'horizon 2030.

Le diagnostic qui a été fait a notamment montré que la commune possède un certain nombre d'atouts tels qu'une dynamique démographique positive après une difficile période d'exode rural, un parc de logements en forte augmentation, une identité viticole forte dans le paysage, des espaces naturels de qualité faisant l'objet de protections, un tissu urbain ancien organisé, dans le bourg, autour de la circulade et de la deuxième ceinture de boulevards.

En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, **le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)**, approuvé par le conseil municipal le 31 mai 2017, fixe les orientations suivantes:

Axe 1- Encadrer une croissance démographique respectueuse des capacités d'accueil :

- permettre l'équilibre et le renouvellement de la population,
- favoriser le renouvellement urbain et un usage économe de l'espace naturel et agricole,
- rester dans les limites des capacités des réseaux.

Axe 2- Conforter la qualité de vie :

- conforter les équipements et espaces publics,
- améliorer les déplacements et favoriser les modes doux,
- maîtriser l'énergie et favoriser les énergies renouvelables et la réduction des gaz à effet de serre.

Axe 3- Mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural :

- valoriser le patrimoine paysager de la commune,
- respecter et mettre en valeur l'architecture languedocienne des deux entités urbaines,
- développer la vocation touristique du village.

Axe 4- Milieux naturels et agricoles :

- préserver la biodiversité/les continuités écologiques,
- soutenir la vocation agricole du territoire,
- préserver les ressources naturelles,
- se prémunir des risques.

Ces orientations, qui prennent en compte les enjeux existants dans les différents domaines, se traduisent dans le projet de PLU par des choix qui sont résumés ci-après.

2.21- Une croissance démographique maîtrisée

La croissance démographique, rapide dans la période récente, sera freinée avec l'objectif de maintenir une dominance de logements résidentiels.

L'objectif de croissance démographique pour 2030 est fixé à environ 90 habitants supplémentaires par rapport à 2015, soit une population totale de 420 habitants, ce qui correspond à une augmentation d'environ 1,6% par an.

2.22- Une consommation d'espace à réduire

Ces dernières décennies, la commune a connu un développement consommateur d'espace qui s'est ralenti depuis 2006. Sur une superficie totale de la commune de 748 ha, la surface urbanisée, qui était de 34,2 ha en 2006, est passée à 35,5ha en 2016 (+1,3ha).

La densité moyenne de LACOSTE est à peine de 7 à 8 logements par hectare, avec un très fort contraste entre les noyaux anciens (68 à 62 logements/ha), les faubourgs (35 à 21 logements /ha) et les quartiers résidentiels qui se sont développés dans les 50 dernières années où la densité moyenne est très faible (3 à 5 logements /ha).

La priorité de la commune est de mobiliser le potentiel à l'intérieur des zones urbaines existantes : dents creuses, terrains densifiables, bâtiments transformables, soit un potentiel de 24 logements ; mais il n'y a pas de logement vacant mobilisable.

Pour satisfaire les besoins estimés prenant en compte l'accroissement de la population, le desserrement de la population présente et quelques résidences secondaires, 2,64ha d'extension urbaine- soit 290m²/ha par habitant supplémentaire- sont jugés nécessaires pour réaliser 28 logements qui ne trouvent pas leur place dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces logements sont prévus sur 4 sites de petite taille ou s'insérant harmonieusement dans l'enveloppe urbaine :

Secteur 1 Pauférit : 1,29 ha,

Secteur 2 rue du Cabanis : 0,22ha,

Secteur 3 la Calade : 0,17ha,

Secteur 4 chemin de la Chapelle : 0,96ha.

En application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions dans lesquelles l'urbanisation de ces secteurs pourra se faire.

Au regard de l'ancien POS (caduc depuis mars 2017), 1,20ha anciennement constructibles ne sont pas reconduits. Parallèlement des secteurs urbanisés anciennement classés en zone non constructible sont régularisés (2,20ha).

Il est à souligner que les personnes publiques associées ont, lors des consultations préalables, fortement incité la commune à veiller à consommer le moins possible d'espace agricole, et en particulier viticole, pour les besoins de l'urbanisation. Il a été tenu compte de ces demandes par la commune.

2.23- Un développement respectueux des enjeux paysagers, patrimoniaux et naturels

La commune comporte à cet égard des éléments majeurs et notamment :

- une zone Natura 2000 couvrant une large partie Nord-Ouest de la commune dont le Mas Audran,
- le site classé du Salagou,
- le site inscrit du Mas Audran,
- plusieurs zonages à forte valeur écologique : 4 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), zones humides, zone de protection spéciale,
- les silhouettes à respecter du bourg et du Mas Audran.

Au total ces zones couvrent 59% du territoire communal. La conservation de la biodiversité est ainsi un enjeu fort.

Pour limiter les impacts du développement, le PLU arrête toute urbanisation au hameau du Mas Audran, prévoit les extensions urbaines en continuité directe de l'urbanisation existante et en retrait de la crête qui domine la plaine.

Le projet intègre un certain nombre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des conséquences sur l'environnement, qu'il s'agisse de dispositions d'application générale sur le territoire de la commune ou de mesures plus spécifiques sur les zones d'importance écologique.

En particulier, le projet

- préserve le site Natura 2000 et les corridors écologiques par un zonage N (zone naturelle) autant que possible, certains espaces restant en zonage A (zone agricole) lorsque leur usage est réellement à vocation agricole,
- encadre la zone agricole par un classement en Ap –où toute nouvelle construction y compris agricole est interdite- lorsque les enjeux paysagers prédominent,
- identifie un emplacement réservé, un espace boisé classé, le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des éléments de biodiversité au titre de l'article L.151-23 dudit code,
- impose des minimums de surfaces non imperméabilisées et végétalisées dans le règlement des zones Uc (pavillonnaire existant) et AU (à urbaniser).

2.24- La préservation des terres agricoles

La valeur des terres agricoles sur la commune est de faible qualité et la déprise est forte en raison notamment de la difficulté d'accès au foncier.

Un recensement des besoins a été fait de manière exhaustive auprès des exploitants. Aucun besoin de nouvelle exploitation n'est remonté mais plusieurs agriculteurs ont signalé des besoins d'extension de leur exploitation.

Les besoins agricoles recensés dans le diagnostic ont été pris en compte par un zonage en A et non N. Le projet de PLU prévoit ainsi 190ha de zone agricole alors que la SAU (surface agricole utilisée par les exploitations qui ont leur siège statistique dans la commune) sur la commune n'est que de 62ha, ce qui permettra de nouvelles implantations d'exploitations agricoles.

Sont aussi classés en zonage Ap certains terrains attenants au village pouvant être desservis par le réseau d'eau brute existant, de façon à y permettre des cultures.

2.25- Les équipements et les réseaux

Les besoins d'équipement concernant la desserte du bourg au Nord (Pauférit) et au Sud (chemin de la Chapelle) sont pris en compte.

En matière d'assainissement, la station qui traite les eaux usées du centre bourg a, sous réserve des travaux préconisés par le schéma directeur d'assainissement, une capacité suffisante pour y raccorder les nouvelles habitations. Le reste du bourg est en assainissement individuel ou groupé, conformément au schéma directeur d'assainissement approuvé par le conseil municipal. Le projet de PLU n'apporte donc pas de modification à ce schéma directeur.

Le problème principal était celui de l'alimentation du bourg en eau potable comme l'ont souligné l'Etat et certaines des personnes publiques consultées. Les réserves émises à ce titre ont pu être levées lors d'une réunion qui s'est tenue le 11 février (cf 2^{ème} partie ci-après).

2.26- La prévention des risques

La commune est classée par le Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme une commune à risque incendie. Ce risque vient jusqu'en bordure des zones urbanisées et concerne un grand nombre d'écarts.

En revanche le risque inondation (rivière de la Lergue, barrage du Salagou) ne touche pas les parties urbanisées de la commune.

2.27- La traduction de ces orientations dans le zonage

Au total la volonté de la commune de procéder à une urbanisation maîtrisée en termes de consommation d'espace et de reconnaître les évolutions intervenues depuis la mise en œuvre du POS se traduit dans le zonage projeté:

- les zones urbaines (U) passeront de 12,39ha dans le P.O.S. à 18,24ha;
- les zones à urbaniser passeront de 5,55 ha (NA dans le POS) à 2,64 ha (AU);
- les zones agricoles passeront de 330,22ha (NC dans le POS) à 190,05ha (A);
- les zones naturelles passeront de 400,13ha (ND dans le POS) à 537,36ha (N).

2-3- La concertation et les consultations

Conformément à la réglementation, le projet a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été fixées par la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Deux réunions publiques ont eu lieu, la première le 21 septembre 2017 avec une centaine de participants, et la seconde le 15 mars 2018 avec une cinquantaine de personnes; un registre a été mis à la disposition du public et une concertation particulière a été menée avec les acteurs agricoles. Le bilan de la concertation était joint au dossier d'enquête.

Les consultations sur le projet préalables à l'enquête publique ont été étendues à 31 personnes publiques ou organismes chargés d'une mission de service public, par une interprétation large des prescriptions réglementaires. Les avis recueillis étaient joints au dossier d'enquête; ils sont analysés en 3^{ème} partie du présent rapport.

CHAPITRE 3- LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET DE PLU

3-1- Dispositions générales

3.11- Les dispositions applicables en matière d'urbanisme sont fixées principalement par le code de l'urbanisme.

La loi ALUR du 24 mars 2014 attribuait, au terme d'un délai de 3 ans, la compétence en matière de PLU à la communauté de communes. Mais elle prévoyait expressément de différer ce transfert de compétence si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposaient.

Au cas présent, le conseil municipal de LACOSTE s'est opposé à ce transfert par délibération du 22 février 2017. Compte tenu des votes des conseils municipaux des communes membres, la CCC n'exerce pas actuellement la compétence en matière de PLUI (PLU intercommunal).

3.12- Il est à noter que, par délibération du 12 septembre 2018 (PA1-2), le conseil municipal de LACOSTE a décidé d'appliquer l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme relatifs au nouveau contenu des PLU dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 et de ne pas utiliser la possibilité qui lui était offerte d'en rester aux dispositions antérieurement applicables.

3.13- L'enquête est, quant à elle, soumise aux dispositions du code de l'environnement.

3-2- Les règles d'urbanisme en vigueur à LACOSTE

La loi ALUR du 24 mars 2014 a décidé que si la procédure de révision du POS en PLU, engagée par une commune avant le 31 décembre 2015, n'avait pas abouti au 27 mars 2017, le Règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquerait de plein droit sur le territoire de la commune jusqu'à la date où le futur PLU deviendrait exécutoire.

Telle est la situation à LACOSTE, dont le POS est devenu caduc et qui est soumise au RNU.

Les contraintes du RNU et son caractère peu adapté aux spécificités d'une commune telle que LACOSTE justifient la mise en œuvre du PLU.

Le PLU doit respecter les documents de niveau plus élevé ou spécifiques à certains domaines, en particulier les documents ci-après.

3.21- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui fixe les grandes orientations des politiques publiques sur le territoire concerné.

Le Pays Cœur d'Hérault qui en est chargé pour le territoire dont LACOSTE fait partie ne l'a pas encore arrêté; toutefois les études préliminaires du SCOT envisagé sont prises en compte dans le projet de PLU de LACOSTE.

En l'absence de SCOT, des limitations strictes à l'urbanisation sont édictées par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, auxquelles des dérogations peuvent être apportées par le Préfet. En application de l'article L.142-5 la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Cette dérogation a été accordée, sous condition, par le Préfet de l'Hérault le 18 janvier 2019.

Le PLU devra être adapté, s'il y a lieu, aux orientations retenues par le SCOT lorsque celui-ci aura été arrêté.

3.22- Le programme local de l'habitat

Le PLU de la commune doit être compatible avec le programme local de l'habitat (P.L.H.) prévu à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Mais si un premier programme portant sur la période 2008-2013 a été réalisé à l'échelle des deux communautés de communes du Clermontois (CCC) et de la vallée de l'Hérault (CCVH), le projet de PLH 2014-2020 n'a pas été finalisé.

3.23- Les autres documents cadre

En application des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec différents documents cadre, notamment :

- le schéma directeur d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires, (SRADDET) élaboré par la région,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée,
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin de l'Hérault,
- le schéma régional de cohérence écologique de Languedoc-Roussillon (SRCE LR),
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

CHAITRE 1- ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1- Préparation de l'enquête

Dès la réception de la décision du Tribunal administratif le 12 décembre 2018, j'ai pris contact avec la mairie de LACOSTE puis avec la Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault (DDTM 34) qui m'a indiqué que la préfecture avait jusqu'à la mi-janvier pour donner l'autorisation de déroger à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

J'ai toutefois estimé préférable de commencer à préparer l'enquête sans attendre; je me suis donc rendu à LACOSTE le 19 décembre pour faire le tour du village, m'entretenir avec le Maire, M. VENTRE, prendre connaissance du POS et de quelques autres documents pertinents pour mon enquête et récupérer le dossier du PLU. Dans les jours qui ont suivi, j'ai lu le dossier et transmis à la mairie la liste des questions entraînées par cette lecture.

Le 21 janvier 2019, la mairie m'a transmis l'autorisation de déroger à la règle d'urbanisation limitée qu'elle venait de recevoir et m'a fait part de son intention de provoquer une réunion pour lever les réserves émises par plusieurs des personnes publiques consultées au sujet de l'approvisionnement en eau potable de la commune. De son côté, la DDTM m'a confirmé qu'il était souhaitable que cette question soit réglée avant le lancement de l'enquête publique.

Cette réunion, à laquelle le Maire m'avait invité, s'est tenue le 11 février avec plusieurs des élus municipaux, les représentants de la CCC, de la DDTM et du bureau d'études techniques (BET). Elle a permis d'aboutir à un accord qui levait les réserves relatives à l'approvisionnement en eau potable.

Je suis retourné à LACOSTE le 20 février pour m'entretenir avec le Maire afin de cadrer le lancement et le déroulement de l'enquête publique. Nous avons volontairement prévu un délai assez long afin de régler les conditions de la dématérialisation de l'enquête, la mairie ne disposant pas d'un site internet. J'ai, à cet égard, indiqué les trois orientations possibles, dans l'ordre :

- l'application des articles du code de l'environnement qui prévoient que, dans un tel cas, ce sont les services de l'Etat qui sont chargés de la procédure dématérialisée,
- l'appel à la CCC (à laquelle le code général des collectivités territoriales donne compétence de principe pour les documents d'urbanisme),
- le recours à un prestataire privé, pouvant aller jusqu'au registre dématérialisé.

Dans les jours suivants, j'ai effectué diverses démarches pour aider la mairie à trouver une solution satisfaisante, mais le 27 février la sous-préfecture de LODEVE a adressé un courriel à la mairie dans lequel elle indiquait, en se fondant sur le code de l'environnement, qu'en l'absence de site internet de la mairie, la procédure dématérialisée n'est pas obligatoire.

J'ai aussitôt appelé la sous-préfecture pour lui faire valoir qu'elle se fondait sur une version dudit code antérieure au décret 2017-626 du 26 avril 2017- qui prévoit expressément, au cas

présent, le recours aux services de l'Etat- et qu'il me paraissait naturel d'appliquer les dispositions en vigueur.

Les services de l'Etat ont alors donné leur accord pour prendre en charge la publication de l'avis et du dossier d'enquête et fourni l'adresse internet qui permettrait de les consulter sur le site de la préfecture. La mairie ayant de son côté décidé de créer une adresse internet pour recueillir les observations dématérialisées, nous avons préparé l'arrêté et l'avis d'enquête.

Par arrêté du 18 mars (PA2), le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU, l'enquête devant se dérouler du 24 avril au 27 mai suivants.

Mais le 10 avril- soit exactement 14 jours avant le début de l'enquête et plusieurs jours après la publication de l'avis dans la presse- la sous-préfecture de LODEVE a appelé la mairie pour refuser de publier le dossier d'enquête au motif qu'il était trop lourd. La préfecture de l'Hérault, qui ne remettait pas en cause la publication de l'avis d'enquête sur son site, a confirmé ce refus.

Cette volte-face était incompréhensible puisque les services de l'Etat d'une part ne respectaient pas les prescriptions précises du code de l'environnement et d'autre part n'avaient pas contesté le projet d'arrêté d'enquête incluant la possibilité de consulter le dossier d'enquête sur l'adresse internet qu'ils avaient eux-mêmes fournie.

La mairie m'ayant immédiatement alerté et afin de ne pas reporter l'enquête, je lui ai suggéré de se rapprocher tout de suite de la communauté de communes du Clermontois pour obtenir que cette dernière publie sur son site le dossier d'enquête; en cas de refus, je reprendrais sans délai contact avec les prestataires potentiels.

L'affaire a pu finalement être réglée rapidement, sans remettre en cause les textes relatifs à l'enquête et dans les délais réglementaires à respecter, ainsi qu'il suit :

- publication du dossier d'enquête sur le site de la CCC,
- mention sur le site de la préfecture dans la rubrique des enquêtes publiques, à l'adresse indiquée dans l'arrêté et l'avis, de l'enquête sur le PLU de LACOSTE avec la possibilité d'y consulter l'avis d'enquête et avec des liens permettant de consulter le dossier sur le site de la CCC ainsi que le porter à connaissance.

Je ne peux bien sûr que regretter ces attermoissements qui ont fortement perturbé la mairie d'une petite commune aux faibles moyens et sans expérience en matière d'enquête publique, à laquelle les services de l'Etat doivent naturellement porter assistance.

1.2- Dossier d'enquête

Il est composé des 3 sous-dossiers suivants :

1.21- le dossier du projet de PLU composé des 20 pièces suivantes :

- 1- rapport de présentation (394 pages),
- 2- P.A.D.D. (20 pages),
- 3- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (11 pages),
- 4.1- plan de zonage de la commune au 1/5000^{ème},
- 4.2- plan de zonage du village au 1/2000^{ème},

- 4.3- plan hauteur et emprise au 1/2000^{ème},
- 5- règlement (70 pages),
- 6- liste des emplacements réservés,
- 7.1- liste des servitudes d'utilité publique,
- 7.2- plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000^{ème},
- 7.3- textes liés aux servitudes d'utilité publique (223 pages),
- 8 annexes :
- 8.1- annexe périmètre d'application du droit de préemption urbain (DPU),
- 8.2- annexe périmètre relatif au taux de la taxe d'aménagement,
- 8.3- annexe bruit des infrastructures,
- 8.4.- annexe risque d'exposition au plomb,
- 8.5a- annexe schéma directeur d'assainissement (89 pages),
- 8.5b- annexe schéma directeur d'alimentation en eau potable (52 pages),
- 8.6- annexe espace boisé classé (EBC),
- 8.7- annexe risques majeurs (62 pages),
- 8.8- annexe obligations légales de débroussaillage (OLD) (16 pages),

Pièces auxquelles, à ma demande, ont été ajoutés

- un glossaire,
- le résumé non technique de l'évaluation environnementale

1.22- Les pièces annexes

- le porter à connaissance (sans les annexes),
- le bilan de la concertation,
- les avis des personnes publiques consultées (17 pièces),
- les suites envisagées aux réserves et observations des personnes publiques consultées.

1.23- Les pièces de procédure

- les délibérations du conseil municipal (4 pièces),
- l'arrêté municipal du 18 mars 2019,
- l'avis d'enquête,
- les avis d'ouverture et de rappel de l'enquête publiés dans la presse.

.La composition du dossier d'enquête respecte les prescriptions du code de l'urbanisme (article R.153-8, qui renvoie à l'article R.123-8 du code de l'environnement).

Conformément à l'arrêté municipal du 18 mars 2019, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de LACOSTE pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture, à savoir le lundi de 14h à 18 heures et le mercredi de 10h à 12h et de 14h30 à 19 heures.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête est joint au présent rapport.

1.3- Registre d'enquête

Conformément à l'arrêté municipal précité, le registre d'enquête, que j'avais préalablement coté et paraphé, a été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier d'enquête. A l'expiration du délai d'enquête, le 27 mai 2019 à 19 heures, j'ai clos et signé le registre en présence du Maire avec lequel je me suis entretenu et auquel j'ai remis une copie du registre et des courriers reçus.

Le registre est joint au présent rapport. Il contient 6 observations.

1.4- Recueil des observations par voie électronique

Conformément aux prescriptions de l'article R.123-9-I-3° du code de l'environnement, une adresse électronique, créée par la mairie de LACOSTE, a été mise à disposition du public pour recevoir les observations. Cette adresse (plulacoste34@gmail.com) a fonctionné pendant toute la durée de l'enquête.

La mairie m'a communiqué le mot de passe pour que je puisse, à tout moment, y avoir accès.

1.5- Visite des lieux et contacts pris par le commissaire enquêteur

Comme indiqué en 1^{ère} partie, j'ai pris contact à plusieurs reprises avec la DDTM 34 ainsi qu'avec les services de la communauté de communes du Clermontois.

J'ai par ailleurs eu un entretien le 28 février avec le bureau d'études Agence actions territoires qui a préparé le dossier de PLU, afin d'obtenir des réponses au questionnaire que j'avais adressé à la mairie et que celle-ci lui avait transmis.

Le 3 juin 2019, en compagnie du Maire de LACOSTE, j'ai effectué une visite des principaux sites qui avaient fait l'objet d'observations pendant l'enquête, afin de pouvoir, au vu des réponses de la mairie, formuler mon avis en pleine connaissance de cause.

Toute la procédure s'est déroulée dans un excellent climat avec l'ensemble des interlocuteurs et je tiens à les en remercier.

CHAPITRE II- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1- Publicité

2.11- Par voie de presse

La publication de l'avis d'ouverture de l'enquête, 15 jours au moins avant celle-ci, a été faite sous la rubrique des annonces légales le 9 avril 2019 dans le Midi libre et le 4 avril 2019 dans la Gazette de MONTPELLIER (PA3 et 4).

Le rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête a eu lieu le 26 avril 2019 dans le Midi libre et le 25 avril 2019 dans la Gazette de MONTPELLIER (PA 5 et 6).

2.12- Par voie d'affiche

L'avis faisant connaître au public l'ouverture de l'enquête et les modalités de son déroulement a été affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée à la mairie de LACOSTE. En outre l'avis a été affiché sur les deux panneaux municipaux d'information devant la mairie et au mas Audran, ainsi que, à ma demande, sur un panneau installé sur la place principale du bourg.

J'ai pu vérifier, sur place, ce quadruple affichage à l'occasion de mes permanences.

Le certificat d'affichage est joint en PA7.

2.13- Par d'autres modes

La mairie de LACOSTE a complété l'information du public par la mention de l'enquête publique dans son Bulletin municipal n°44 d'avril 2019, tiré à 170 exemplaires et distribué dans les boîtes aux lettres des habitants avant le début de l'enquête (PA8); à ce bulletin était joint l'avis d'enquête publique. Elle a en outre envoyé un courriel à un certain nombre de propriétaires non résidents dont elle détenait l'adresse électronique.

A noter que la commune ne dispose pas d'affichage électronique.

2.14- Par internet

Comme indiqué en 1^{ère} partie, l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la préfecture avant le début de l'enquête.

Le dossier d'enquête pouvait être consulté sur le site de la CCC soit par accès direct soit à partir du site des services de l'Etat dans l'Hérault, à l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête.

2.2- Permanences

Conformément à l'arrêté municipal du 18 mars 2019, je me suis tenu à la disposition du public en mairie:

- le mercredi 24 avril de 16h à 19h; 7 personnes se sont présentées;
- le mercredi 15 mai de 9h à 12h; 6 personnes se sont présentées;
- le lundi 27 mai de 16h à 19h; 7 personnes se sont présentées.

Compte tenu des explications et précisions qui leur ont été données, ces personnes ont, sauf lors de la dernière permanence, préféré prendre le temps de formaliser leurs observations plutôt que d'écrire immédiatement dans le registre d'enquête. Cela explique à la fois le nombre limité d'observations formulées dans le registre et le nombre plus important de courriers reçus –cf 2.4 ci-après.

Les permanences se sont déroulées dans un très bon climat.

2.3- Rendez-vous

Il était indiqué dans l'avis d'enquête que le commissaire enquêteur pourrait recevoir sur rendez-vous, en dehors des permanences, toute personne qui le souhaiterait.

Cette possibilité a été utilisée par 1 personne avant la permanence du 15 mai et par 2 personnes avant la permanence du 27 mai.

2.4- Observations recueillies

2.41- Observations orales

Seule une observation formulée verbalement lors des permanences n'a pas été reprise ensuite par un autre mode d'expression.

2.42- Sur le registre d'enquête

6 observations ont été formulées sur le registre, dont 4 par des personnes reçues lors de la dernière permanence. 2 seulement l'ont été par des personnes qui n'ont pas vu le commissaire enquêteur.

2.43- Par courrier

Ont été reçus ou remis à la mairie de LACOSTE 9 courriers. Ils ont été annexés au registre d'enquête.

2.44- Observations électroniques

Seulement 2 observations ont été formulées par voie dématérialisée, dont l'une se borne à reprendre un courrier adressé à la mairie après entretien avec le commissaire enquêteur. Ainsi une seule famille n'a utilisé que cette procédure.

Lors des permanences, j'ai bien entendu fait part de cette possibilité de s'exprimer aux personnes que je recevais mais elles ont dans l'ensemble préféré adresser un courrier accompagné de pièces graphiques ou cadastrales. Il est vrai que je leur ai conseillé de procéder ainsi, pour m'éviter d'avoir à ouvrir des pièces jointes aux courriels, ce qui, pour des raisons de sécurité bien connues, est déconseillé de façon générale.

2.5-Suites de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai, dans les 8 jours de la clôture de l'enquête publique, communiqué à la mairie de LACOSTE les observations du public (mémoire de synthèse joint en PA9).

Le même article dudit Code édicte que le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations. La mairie de LACOSTE a transmis son mémoire en réponse dès le 5 juin. Les termes en sont repris dans la 3^{ème} partie ci-après.

3EME PARTIE- ANALYSE DES OBSERVATIONS

CHAPITRE 1- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Comme indiqué dans la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2018, et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été communiqué pour avis aux personnes publiques- ou, pour quelques unes, privées mais chargées d'une mission de service public- associées concernées.

Sur les 31 consultées, 17 ont répondu dans le délai fixé par la réglementation. Les avis recueillis ont été joints au dossier d'enquête en application de l'article L132-11 du code précité.

Il y a lieu de noter que

- l'autorité environnementale de la région Occitanie a expressément indiqué qu'elle n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti ;
- la communauté de communes du Clermontais n'a pas émis d'avis ;
- la majorité des réponses sont des avis favorables, assortis d'observations ou remarques pour certains d'entre eux notamment ceux de la Chambre d'agriculture de l'Hérault, de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine relevant de la Direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie, du Conseil départemental de l'Hérault;
- des réserves ont été expressément formulées par les personnes publiques ci-après.

1.1- Les réserves

1.11- La CDPENAF

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, réunie le 20 novembre 2018, a assorti son avis favorable de réserves portant sur

- les extensions et annexes de logement en sone A et N,
- le secteur 1.

1.12- L'ARS

L'Agence régionale de santé Occitanie a demandé la révision des dispositions concernant l'alimentation eau potable et la protection de la ressource en eau.

1.13- La Préfecture de l'Hérault (DDTM 34)

L'avis de synthèse des services de l'Etat, émis le 18 décembre 2018, évoque de nombreux points qui sont classés en trois catégories : points essentiels à modifier, points à améliorer, conseils visant à améliorer la qualité du document.

La première catégorie, qui s'analyse en réserves expresses, porte sur quatre points :

- l'aménagement du secteur 1 « Nord- Pauférit » pour mieux prendre en compte le risque de feu de forêt et la protection du paysage,
- les mesures compensatoires dont l'effectivité doit être garantie par leur intégration dans les OAP,
- la garantie d'une ressource en eau potable suffisante,
- des écarts étant en zone inondable, l'interdiction d'y construire.

1.2- Les suites données

L'ensemble de ces réserves ainsi que des autres observations formulées par les personnes publiques associées sont retracées dans la note jointe en PA10.

Réponse y est faite par la mairie qui indique formellement que les documents du PLU seront retravaillés pour prendre en compte ces réserves (PA 11).

En particulier, concernant la thématique de l'approvisionnement en eau potable, le rapport de présentation du projet de PLU devra intégrer les conclusions de la réunion du 11 février qui a permis de régler cette question,

CHAPITRE 2- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il convient tout d'abord de noter que peu d'observations de caractère général sur le projet de P.L.U. ont été formulées.

Ce sont principalement des personnes directement et personnellement concernées par le projet qui se sont exprimées. Il s'agit de propriétaires de parcelles qui, de façon générale, souhaiteraient des modifications dans le classement ou la desserte de leurs terrains ou des informations complémentaires sur les conditions de constructibilité de leur propriété. La plupart de ces personnes s'étaient déjà exprimées lors de la phase de concertation préalable en 2017-2018.

Pour la clarté de l'exposé, les observations formulées dans les registres ou par courrier sont présentées par thème et par zone ou secteur.

2.1- La publicité de l'enquête

M. Frédéric FAJON, qui habite JONQUIERES mais est propriétaire de plusieurs terrains à LACOSTE, s'est étonné verbalement auprès du commissaire enquêteur que, contrairement à d'autres propriétaires non résidents, il n'ait pas reçu de courrier ou courriel de la mairie pour lui annoncer l'enquête publique.

Réponse de la mairie

Les dates de l'enquête publique ont été officialisées par voie de presse, deux journaux et deux fois à 15 jours d'intervalle ; par affichage partout dans la commune, dans le bulletin municipal distribué dans 173 boîtes aux lettres à plusieurs reprises, et par mail pour les propriétaires qui l'avaient demandé ou qui avaient laissé des notes sur le registre, ce qui n'était pas son cas. De plus l'ensemble des documents était disponible sur le site internet de la préfecture relayé sur celui de la Communauté de Communes du Clermontais. L'ensemble de la procédure avait été aussi expliqué lors des deux réunions publiques aux quelles tous les propriétaires avaient été conviés.

Réponse du commissaire enquêteur

La mairie a fait une large information du public à partir des éléments et avec les moyens dont elle dispose. Son efficacité est démontrée par le taux de participation à l'enquête qui est élevé.

2.2- La rédaction du règlement

2.21- Arnaud BOUTELOUP, qui habite SAINT GERMAIN EN LAYE mais est propriétaire de la parcelle 237 route du Mas Audran, formule 4 observations:

2.211- Il demande la levée des ambiguïtés de rédaction du paragraphe suivant en page 51 du règlement:

« En A, A1 et Ap, sont admis les annexes des bâtiments existants (légalement existantes à la date d'approbation du présent PLU) et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. »

Il le juge difficile à comprendre du fait de l'accord problématique des participes : « sont admis » se rapporte à un masculin, alors qu'il s'agit des annexes et des piscines (féminin), et « légalement existantes » semble se rapporter aux bâtiments, mais est accordé au féminin.

Réponse de la mairie

Il s'agit d'une erreur de formulation.

Il est proposé la formulation suivante :

« En A, A1 et Ap, sont admis les annexes des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal. »

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra d'introduire la modification proposée dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

2.212- Il conteste l'interdiction en zone A (page 50 du rapport de présentation) de toute activité, secondaire et tertiaire, de commerce comme de service. « Cela veut dire qu'aucune activité économique, même sans le moindre impact sur le caractère urbain ou paysager, y est proscrite : chambre d'hôtes, consultance, photographe, artiste, architecte, ou toute autre activité d'auto-entrepreneur, ou toute micro-entreprise,

« Outre que cette restriction est infondée économiquement et socialement, elle est spoliatrice sans aucune raison. Je souhaite la garantie que toute activité sans effet paysager, environnemental ou urbain soit possible. »

Réponse de la mairie

La zone A est destinée à l'activité agricole, conformément au code de l'urbanisme qui stipule :

R.151-23 : Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les autres activités (non liées et non annexes à l'activité agricole) ne sont donc à priori pas possibles. La seule possibilité est de créer des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), qui identifierait des lieux où d'autres usages sont autorisés. Ces STECAL doivent être utilisés avec parcimonie et avoir l'accord préalable de la CDPENAF. Faute de projet concret justifiant de tel STECAL, cette option n'a pas été retenue sur Lacoste.

Toutefois, conformément à l'orientation initiale donnée au PLU, toute activité revitalisant la commune serait la bienvenue. La commune est donc favorable à des activités, même si elles nécessitent la construction d'un bâtiment, de surface modérée et situé à l'intérieur d'une propriété déjà construite (extension accolée ou séparée).

Réponse du commissaire enquêteur

Le besoin de revivifier l'activité économique sur le territoire de la commune est évident. Le code de l'urbanisme interdit les constructions qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole mais

-d'une part il n'interdit pas les activités qui n'impliquent pas de constructions particulières ;

-d'autre part il ne serait pas raisonnable d'interdire tout aménagement permettant de vivifier une activité agricole existante par un apport complémentaire d'activité.

2.213- Il souhaite connaître la portée de l'interdiction, en page 50, des « installations légères de loisirs » qu'il juge imprécise. Par exemple, cette formulation vise-t-elle « une balançoire, un bac à sable, une cabane d'enfant, une niche » ?

Réponse de la mairie

Il s'agit d'une erreur de formulation. L'interdiction porte sur les « habitations légères de loisirs » et ne vise évidemment pas les installations d'agrément des jardins privés.

« Une HLL, réunion des initiales de « habitation légère de loisirs » qui peut prendre différents noms, bungalow, chalet, mobil home (sans moyen de mobilité) cabane ou

encore Lodge. Ce dernier étant le plus souvent utilisé pour les résidences d'origine anglaise, on parle souvent de Lodge anglais.

C'est une construction qui de par sa définition est soit démontable, soit transportable, donc sans fondation. Elle a pour vocation d'être utilisée de manière saisonnière et/ou temporaire dans le cadre du loisir. »

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra de modifier en ce sens la rédaction du document proposé à l'approbation du conseil municipal.

2.214- Il s'étonne qu'il soit indiqué, en page 50 du règlement, que les activités agricoles sont interdites en zone Ap, qui est une zone à vocation agricole.

Réponse de la mairie

En zone Ap, les « constructions » sont interdites, y compris à vocation agricole et forestière. Les « activités » ne sont pas réglementées dans le PLU. Ceci est une erreur de formulation Cette formulation sera reprise.

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra de modifier en ce sens la rédaction du document proposé à l'approbation du conseil municipal.

2.22- Mme Jeannine CASTEL juge « désastreuse » l'autorisation d'une hauteur de 12 mètres pour les constructions dans le bourg.

Réponse de la mairie

La hauteur est comptée sur la plus grande des hauteurs, et ce en tout point du bâtiment (du sol au faîtage du toit). Cela correspond à une maison en RDC + 2 étages, ce qui est le cas dans le bourg de Lacoste. Au regard de la topographie très accidentée du village, les constructions ont déjà parfois plus d'un étage entre deux rues, et cette hauteur de 12m hors tout est tout à fait adaptée au gabarit des constructions déjà existantes.

Réponse du commissaire enquêteur

La hauteur maximale autorisée pour les constructions dans le bourg me paraît adaptée à l'urbanisation existante et au besoin de nouvelles constructions.

2.23- M. et Mme LAUR, propriétaires du domaine du Rieupérigne à LACOSTE, demandent s'il est possible de faire un changement de destination d'un bâtiment à usage agricole situé en zone A pour créer des gîtes dans le cadre du tourisme agricole.

Réponse de la mairie

Les changements de destinations doivent être justifiés (par exemple par le caractère patrimonial des constructions) et passer en CDPENAF. Le cas présenté n'a pas été relevé dans le cadre des études du PLU et il semble difficile à ce stade de le rajouter sans mettre en déséquilibre la procédure.

Cependant, la formulation des demandeurs laisse à penser qu'il s'agit d'un projet complémentaire à une activité agricole, ce qui est très différent. En effet, l'activité agricole est possible en A, y compris tous les éléments qui y sont liés. Un accueil touristique dans le cadre d'une activité agricole est donc envisageable, mais doit bien être présenté comme « activité agricole ».

Toujours dans le cadre des orientations du PLU de LACOSTE de revitalisation de ce territoire, la commune serait favorable à la création de gîtes.

Réponse du commissaire enquêteur

Une activité de tourisme agricole, qui me paraît de nature à vivifier l'activité agricole dont les difficultés sont connues, doit pouvoir être autorisée.

2.3- Le classement en zone AU

M Eric BERTHOMIEU, habitant JONQUIERES, est propriétaire de la parcelle D457 d'une superficie de 3131m², dont la partie Nord est classée en IIAU et la partie Sud en N0. Souhaitant y construire dès l'approbation du PLU, il demande le passage de la parcelle en IAU et à tout le moins, que la partie en AU soit d'au moins 1500 m², afin de pouvoir implanter 2 lots.

Réponse de la mairie

Le phasage a été réfléchi en fonction des urgences et des priorités à donner à chaque secteur. Le secteur de Pauférit (classé donc en IAU) a été privilégié car il permet d'améliorer une situation existante (voirie, défense incendie).

Toutefois, la commune est favorable à la demande : le terrain est situé en bord de route avec eau et électricité. La question du phasage entre 1 et 2 a fait l'objet de débats difficiles avec les pouvoirs publics, la commune maintenant que cette règle n'est pas adaptée à une commune comme Lacoste. En termes de coupure entre zone 1 et 2, la commune aurait préféré une coupure Nord/Sud plutôt que Ouest/Est. Le terrain en question serait alors constructible en phase 1, avec des constructions existantes déjà dans son alignement.

Réponse du commissaire enquêteur

La situation du terrain concerné en limite de la zone urbanisée me paraît permettre le reclassement de la partie Nord de ce terrain de IIAU en IAU.

2.4- Le classement en zone A

2.41- M. BOUTELOUP fait valoir que la parcelle 237 n'a pas de caractère « agricole ». « C'est une résidence d'habitation construite dans les années 1960 et parfaitement intégrée au paysage. Cette maison est tout à fait analogue aux autres maisons du voisinage, par ailleurs de construction bien plus tardive. Il est étonnant que son statut soit très différent. La preuve en est que le POS antérieur différenciait la zone bâtie du reste de la parcelle. Cela résulte du fait que la zone ainsi isolée dans la parcelle est située sur le basalte de la planèze alors que le reste est sur le flanc de la colline de Lacoste. Le POS faisait une lecture adaptée de la topographie, ce que ne fait pas le projet de PLU ».

Il demande donc un réexamen des limites de la zone Ap, indépendamment des limites de

parcelle, pour les mettre en adéquation avec la réalité de l'habitat et des enjeux. Il est favorable, si nécessaire techniquement, à un découpage de la parcelle 237 en deux sous-parcelles l'une (la maison) en zone Uc, l'autre en Ap.

Réponse de la mairie

Le zonage Ap a été proposé dans le cadre des échanges avec les différents partenaires, au titre que ce secteur pouvait être desservi par le réseau d'eau brute. Mais les premières analyses avaient abouti à proposer un zonage N « naturel » pour l'ensemble du versant boisé.

Pour autant, le classement en A (ou Ap) ne veut pas forcément dire que les constructions sont agricoles. Le zonage identifie l'usage global de la zone (possiblement agricole ici) et à l'intérieur se trouvent des constructions qui peuvent avoir d'autres usages. C'est par exemple le cas des constructions entre Clermont et Lacoste qui se trouvent en A ou N et qui sont, elles-aussi, des habitations.

En ce qui concerne la limite, le PLU, en accord avec les différentes Personnes Publiques Associées, a strictement posé la zone urbaine à l'existant et cette construction, de l'autre côté de la route et en léger contre-bas, ne présente pas une continuité directe avec les autres constructions.

Le découpage proposé (Uc pour la seule partie de la maison et Ap pour le reste de la parcelle) est envisageable dans le respect d'une enveloppe assez étroite autour de la maison.

En conclusion, la commune est favorable à la demande.

Réponse du commissaire enquêteur

Le reclassement d'une petite partie de la parcelle 237 autour de l'habitation existante en zone Uc me paraît possible, comme c'était le cas dans le POS antérieur et comme indiqué par la mairie dans sa réponse.

2.42- Mme Colette FABRE, Mme Caroline QUEROL et M. Nicolas QUEROL, habitant CLERMONT L'HERAULT, sont propriétaires de la parcelle D595 située route du Mas Audran d'une superficie de 2632 m² et classée en zone Ap. Ils font valoir que ce terrain faisait partie d'un terrain cadastré D549 avant sa division en 2 parcelles (D594 et D595) en 2002 pour des raisons familiales. Ce terrain, en friche, est situé en bordure de route et dispose d'arrivées d'eau, d'électricité et de téléphone. Ils demandent son classement en zone Uc comme la parcelle D594, ou à tout le moins celui d'une partie du terrain par division en 2 lots accessibles par la route du Mas Audran.

Réponse de la mairie

La limite de la zone Uc s'est faite en fonction de l'existant, pour arrêter les constructions sur ce versant du village aux enjeux paysagers majeurs.

Cette parcelle a fait l'objet de débats car la commune aurait souhaité une réponse favorable dans la mesure où une construction dans cette zone, le long d'une route avec eau et électricité disponibles, et entre deux constructions existantes, ne semblait pas créer un problème majeur de cohérence du PLU. En définissant une zone de construction le long de la route, il n'y avait aucun risque que les éventuelles constructions soient visibles de l'autoroute.

Réponse du commissaire enquêteur

Au vu des éléments fournis, je suis favorable à la division en deux de la parcelle 595 dont la

partie Ouest, qui forme une sorte d'enclave dans la zone Uc, bénéficierait d'un reclassement en Uc. Les limites précises de cette partie seront à fixer en prenant en compte la nature du terrain.

2.5- Le classement en zone N

2.51- M. Claude BALZER, habitant SAINT PARGOIRE, est propriétaire de la parcelle 407 d'une superficie de 4910 m², qui est devenue enclavée. Sa partie Est comporte une zone horizontale suffisante pour implanter une habitation. Dans cette perspective, il demande la révision du classement de la parcelle et souhaite avoir un chemin d'accès.

Réponse de la mairie

Cette demande n'est pas en continuité directe des constructions existantes et supposerait une très grande extension urbaine.

Tenu compte des lois actuelles, et des contraintes dans lesquelles le PLU nous a enfermés, il n'y a aucune possibilité que ce terrain puisse devenir constructible. Par contre il a été prévu de le désenclaver en créant un chemin d'accès sur la propriété des Chauchard.

Réponse du commissaire enquêteur

La réponse de la mairie me paraît adaptée à la situation de cette parcelle.

2.52- M Bernard CALVIE, agriculteur, est propriétaire au Mas Audran des parcelles A183-A184 et A185 d'une superficie de 730 m², qui sont toutes classées en zone N. Il demande leur classement en zone A et souhaite pouvoir construire un bâtiment agricole sur la parcelle A184.

Réponse de la mairie

Le positionnement du PLU sur le Mas Audran, au regard des enjeux paysagers, de desserte, de défense incendie est de s'en tenir à l'existant, sans aucune extension. Vus les enjeux paysagers et de biodiversité, le classement autour du Mas Audran est en priorité N et lorsque l'usage est plutôt agricole, en Ap. Mais ces deux zonages interdisent toute nouvelle construction, même agricole.

La demande ne peut pas être envisagée car serait une remise en cause globale du positionnement du PLU sur ce secteur.

Même si un projet de revitalisation locale était présenté il semble qu'il ne serait pas possible de construire que ce soit à cet endroit.

Réponse du commissaire enquêteur

Je suggère de vérifier si l'activité existante sur ces parcelles ne rendrait pas préférable leur classement en zone Ap.

2.53- M.Pascal GOURP est propriétaire des parcelles attenantes 369 (classée en zone Uc et sur laquelle sont construits sa maison et le garage) et 368 qui est en friche et classée en N.

Il demande de pouvoir construire pour son fils, sur la 368, un bâtiment à usage professionnel qui respecterait les contraintes paysagères (le terrain est protégé de 2 côtés sur

3, par des haies de chênes verts).

Réponse de la mairie

Parce qu'on parle de quelques centaines de mètres carrés, la commune serait favorable à la demande : cela ne semble pas dénaturer le PLU, ne remet pas en cause la non visibilité d'une construction depuis l'autoroute grâce à la haie végétale dense existante et qui serait conservée. De plus, situé en zone 2, la construction éventuelle ressort d'un avenir lointain. L'éventuelle acceptation permettrait de faire nettoyer ce bout de terrain privé utilisé actuellement comme entrepôt.

Réponse du commissaire enquêteur

La réponse de la mairie, qui est favorable au reclassement de la parcelle 368, me paraît adaptée au site. Ce reclassement pourrait ne concerner qu'une partie de la parcelle, si la taille de celle-ci le permet.

2.54- M.Robert CAUSSE, domicilié à CREISSELS, est propriétaire des parcelles D321, D322, D323 et D324, classées en zone N.

Il fait valoir que contrairement aux alentours affectés par la déprise agricole, il s'agit de terrains agricoles exploités (vigne, oliveraie, ruches). Il souhaite pouvoir y construire un local fermé pour y entreposer son matériel, ce que son voisin aurait fait récemment.

Réponse de la mairie

Tout projet de revitalisation locale serait le bienvenu et soutenu par la commune.

Le classement N avait été préféré au regard des enjeux environnementaux de ce secteur, mais cette demande pour un projet agricole est envisageable en retravaillant la délimitation de la zone A en contre-bas (élargissement venant intégrer ces parcelles). Il s'agira donc d'un zonage A permet le bâti agricole.

Réponse du commissaire enquêteur

Sous réserve de la vérification de l'activité agricole existante, la réponse de la mairie, qui est favorable au reclassement de ces parcelles en zone A, me paraît adaptée au site.

2.55- La famille MAURIN, propriétaire des parcelles D652 et D653 dans le secteur de Belbézé, a demandé par voie dématérialisée que leur terrain « soit incorporé dans le projet de PLU car l'eau et l'électricité sont à proximité et il est bordé sur deux côtés par la route avec sortie directe. De plus les parcelles périphériques sont déjà construites de villas ».

Il faut donc comprendre que la demande porte sur un classement en zone U ou AU.

Réponse de la mairie

Il semble y avoir un problème de référence de parcelles, inconnues sur le cadastre de la commune.

Réponse du commissaire enquêteur

L'observation ayant été formulée par voie dématérialisée, je n'ai pu m'entretenir avec son auteur. Je prends donc acte de la réponse de la mairie.

2.56- Mme Myriam CHAUCHARD-TEBAR, habitant CLERMONT L'HERAULT, est propriétaire de la parcelle D408 desservie par le chemin de la Chapelle, qui est partagée entre une partie Nord classée en IIAU et une partie Sud classée en N. Le terrain, ancienne vigne, est

inexploité et il dispose de l'électricité et de l'eau. Faisant valoir que le chemin de la Chapelle est une zone totalement urbanisée, elle demande une révision du classement de son terrain.

Réponse de la mairie

Une partie du terrain concerné a été déclaré constructible le long de la route avec une servitude à créer pour désenclaver Balzer. Le reste du terrain étant très agricole Il n'est pas possible d'augmenter la surface constructible sans créer un problème majeur de compensation.

Réponse du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la mairie, étant observé que le terrain se situant en limite de la sone urbanisée, le classement de la partie Nord en IIAU est justifié.

2.57- Mme Christine BRUNEL, habitant MONTPELLIER, est propriétaire de la parcelle C191 de 7210 m² dans le secteur de Pauférit, qui est classée en zone N alors qu'elle jouxte la zone Uc et que la parcelle voisine C192 est en IAU. Elle s'étonne de cette différence de traitement et demande un classement identique pour les deux parcelles. Elle demande aussi d'avoir un accès à son terrain qui est enclavé.

Réponse de la mairie

Pas de possibilité de changer le classement de ce terrain sans détruire l'équilibre atteint pour les surfaces constructibles et les « compensations » établies, en particulier pour la protection d'une certaine faune.

L'accès au terrain n'est pas du directement du ressort du PLU.

Réponse du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la mairie.

2.58- Mme Bernadette CAUBEL MASSE est propriétaire des parcelles D467, D468, D472, D473 et D479 classées en zone N. Elle observe qu'il y a une construction sur la parcelle voisine D544 classée en zone Ap et que l'électricité a été installée récemment. Elle demande pourquoi ce classement N ?

Réponse de la mairie

Le classement en N traduit les enjeux de biodiversité et de continuité de la trame verte et bleue. Dans le cas de construction agricole déjà existante, un zonage « Ap » a été privilégié pour affirmer la vocation agricole et permettre le maintien et le confortement des activités agricoles. Mais les zonages N et Ap sont aussi restrictifs en ce qui concernent les nouvelles constructions (y compris agricoles) qui y sont interdites.

Le classement de cette zone ne sera pas revu, les constructions existantes issues du passé restent en l'état.

Réponse du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la mairie.

2.6- Points particuliers

2.61- Mme Viviane ROY demande « ce qu'il en est de la voie ferrée sur le PLU ».

Réponse de la mairie

La voie ferrée, propriété de la SNCF, n'est pas concernée par le PLU.

Réponse du commissaire enquêteur

L'utilisation éventuelle de la voie ferrée pourra être examinée dans un autre cadre juridique.

2.62- Mme Françoise COULET, habitant SAINT ANDRE DE SANGONIS, est propriétaire de la parcelle 190 dans le secteur de Pauférit. Elle souhaite savoir si des chemins vont être créés dans cette parcelle pour désenclaver notamment la parcelle 192.

Réponse de la mairie

Des chemins seront créés pour relier le Pauférit au chemin du cimetière, et ouvriront des possibilités de constructions. Ceci figure sur les plans dans le projet de PLU.

Réponse du commissaire enquêteur

Je suggère à Mme COULET d'avoir un entretien particulier avec le Maire de LACOSTE sur la question posée aux fins de précisions sur la réponse ci-dessus.

2.63- La famille SEVIN, domiciliée place du Jeu de ballon à LACOSTE et propriétaire de la parcelle AB245, observe que depuis plusieurs années, 2 places de parking devant leur baie vitrée sont utilisées notamment par des camions dont le stationnement les prive de la servitude de vue. Ils demandent qu'il soit mis fin à cette gêne.

Réponse de la mairie

Hors sujet du PLU. (Pour mémoire le petit arrangement de terre devant la fenêtre mis en place par le précédent propriétaire est déjà sur le domaine public sans autorisation de la mairie de l'époque). Les places de parking ont été officiellement approuvées en Conseil Municipal, et ceci bien avant l'arrivée de Mr. Sevin.

Réponse du commissaire enquêteur

La question posée touche aux pouvoirs de police municipale du maire et ne relève pas de la présente enquête publique.

CHAPITRE 3- LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1- Sur le règlement

3.11- Zone UB (p.25) : l'interdiction de terrasse ouverte en façade s'applique-t-elle à toutes les façades ?

Réponse de la mairie

Oui, cela s'applique à toutes les façades. Les constructions sont souvent à « double face » sur Lacoste (donnant sur deux voies), ce qui justifie que cette règle soit généralisée.

Réponse du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

3.12- Zone UC (p. 30)

3.121- 1^{er} § : il n'y a pas de zone UC au Mas Audran.

Réponse de la mairie

Cette erreur sera rectifiée.

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra de modifier en ce sens la rédaction du document proposé à l'approbation du conseil municipal.

3.122- rubrique III-3-2 : pourquoi, dans la seule zone UC, une réglementation spécifique pour l'artisanat, le commerce de détail et l'activité de service qui n'est pas prévue dans le reste de la zone U?

Réponse de la mairie

L'objectif général de cette règle (limitation en surface) est de permettre une certaine diversification des usages, mais en restant sur dominante d'habitat. Le centre ancien se prête plus à l'accueil d'éventuels commerces et services car c'est le cœur du village, avec les places publiques, l'église. C'est pourquoi en Ub aucune contrainte n'est donnée.

Le secteur Uc de forme pavillonnaire n'est pas le lieu à privilégier pour les commerces et services, mais certaines activités peuvent s'y implanter et ne doivent pas y être interdites (local d'activités en complément d'une habitation, activité libérale,...). C'est pourquoi la formulation « autorisée avec limitation de surface » a été utilisée.

Réponse du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

3.13- Zone A

3.131 - p. 50 et 51 : il n'y a pas de zone AJ dans les zonages cartographiés.

Réponse de la mairie

Cette erreur (provenant d'un ancien zonage Aj transformé en Nj suite à la demande de la chambre d'agriculture) sera rectifiée.

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra de modifier en ce sens la rédaction du document proposé à l'approbation du conseil municipal.

3.132- p. 53 in fine (et P. 61 in fine pour la zone N) : l'interdiction des canalisations en façade s'applique-t-elle aussi aux descentes d'eaux pluviales (qui sont expressément autorisées dans

les zones UA et UB) ?

Réponse de la mairie

Non, c'est la même règle. Les descentes d'eaux pluviales sont autorisées. La formulation de Ua et Ub peut être reprise en A et N.

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra de modifier en ce sens la rédaction du document proposé à l'approbation du conseil municipal.

3.14- Zone N (p. 58, rubrique VI.1.2 avant-dernier alinéa) : les constructions nécessaires aux services publics sont autorisées « hors secteur Nep », ce qui paraît pour le moins ambigu puisque ce secteur est celui où il existe déjà des équipements publics.

Réponse de la mairie

La formulation dit que les constructions nécessaires aux services publics sont autorisées, mais avec des réserves (ne pas porter atteinte à une activité agricole et s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone), alors qu'en Nep ils n'ont pas de réserve.

La formulation peut être précisée comme suit :

- « *Hors secteur Nep (où les constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans réserve), les constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif sont conditionnées aux réserves suivantes :*
 - *Ne pas être incompatible avec ...*
 - *Uniquement s'il est fait démonstration qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone. »*

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendra de modifier en ce sens la rédaction du document proposé à l'approbation du conseil municipal.

3.2- L'annexe 8-5b : « schéma directeur d'alimentation en eau potable »

Sauf erreur, le « statut » de ce document qui date de février 2012 n'est pas indiqué dans le dossier du PLU. A-t-il été approuvé par le conseil municipal (comme le zonage d'assainissement qui a été approuvé le 4 octobre 2012) ?

Réponse de la mairie

Pour l'annexe 5-5b le « schéma directeur d'alimentation en eau potable » n'a pu être adopté formellement par le Conseil Municipal du fait des réticences de la DDTM et de l'ARS sur le projet d'accroissement de la DUP de Fontchaude. Ceci étant le schéma a été mis en œuvre dès 2009 pour le raccordement de Mas Audran à l'eau potable du SIEL via la commune du Bosc.

Réponse du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE P.L.U.

1- Le projet de PLU n'est pas contesté dans son principe

La commune de LACOSTE est soumise au Règlement national d'urbanisme depuis la caducité de son POS en 2017. Elle a poursuivi la préparation de son projet de PLU en accord avec la législation en matière d'urbanisme.

Aucune objection de principe n'a été formulée au long de la procédure ni par les personnes publiques associées ni par le public.

2- Les orientations du PADD recueillent un accord de fond

Le projet, qui se situe à l'horizon 2030, traduit les orientations fixées dans *le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)* voté par le conseil municipal le 31 mai 2017.

Ces orientations sont notamment les suivantes :

- une croissance démographique encadrée et respectueuse des capacités d'accueil, impliquant une faible consommation d'espace,
- la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural,
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques,
- le soutien à la vocation agricole du territoire.

Elles ont recueilli un accord de fond des personnes publiques associées en application de la réglementation. Celles-ci ont émis un certain nombre de réserves et d'observations, auxquelles la mairie s'est engagée à donner suite avant l'approbation du projet de P.L.U.

Elles n'ont pas été critiquées par le public et sont légitimes.

3- Leur traduction dans le projet est justifiée

3.1- Une faible consommation d'espace pour l'urbanisation

La poursuite de l'accroissement démographique à l'horizon 2030 (la population passant de 330 à 420 habitants) et la nécessité de faire face au renouvellement et au desserrement du parc existant sont enserrées dans un développement urbain maîtrisé. Celui-ci se situe dans l'enveloppe urbaine du bourg, en continuité des zones déjà urbanisées de la commune. La superficie des zones à urbaniser est ainsi significativement réduite par rapport à celle du P.O.S.

Le grignotage des terrains agricoles est limité (2,64ha) et paraît tout à fait acceptable.

3.2- La maîtrise des incidences environnementales

Les zones à forts enjeux paysagers, patrimoniaux et naturels, qui couvrent 59% du territoire communal font l'objet de mesures adaptées pour les protéger. La conservation de la biodiversité est un enjeu fort qui est pris en compte.

Le projet intègre un certain nombre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des conséquences de l'urbanisation sur l'environnement, qu'il s'agisse de dispositions d'application générale sur le territoire de la commune ou de mesures plus spécifiques sur les zones d'importance écologique.

3.3- Le soutien à la vocation agricole du territoire

La commune a connu une forte déprise agricole ces dernières décennies et il n'a pas été recensé de projet d'installation de nouveaux agriculteurs.

Mais, pour permettre l'extension d'exploitations existantes et des évolutions possibles dans l'avenir, le projet de PLU prévoit 190ha de zone agricole alors que la SAU (surface agricole utilisée par les exploitations qui ont leur siège statistique sur la commune) sur la commune n'est que de 62ha.

3.4- Les autres points

Le problème de l'alimentation du bourg en eau potable, souligné par l'Etat et certaines des personnes publiques consultées, a pu être traité par un accord intervenu lors d'une réunion qui s'est tenue le 11 février qui a levé les réserves émises.

Le risque majeur est le risque de feux de forêt, La limitation de l'urbanisation, notamment au Nord du bourg, en tient compte.

Les besoins d'équipement concernant la desserte du bourg au Nord (Pauférit) et au Sud (chemin de la Chapelle) sont pris en compte.

4. La procédure est régulière

La procédure n'appelle pas d'observation autre que celle qui est évoquée au 1.1 de la 1^{ère} partie du rapport.. Elle a respecté les dispositions législatives et réglementaires applicables, étant observé que la communauté de communes du Clermontais, à laquelle LACOSTE appartient, n'a pas pris en charge la compétence en la matière.

Les consultations des personnes publiques ou chargées d'une mission de service public associées ont été larges, même si certaines n'ont pas répondu, notamment la communauté de communes du Clermontais.

5. Le public a pu largement s'exprimer tout au long de la procédure

Je note à cet égard que

- la concertation préalable a été large, avec une participation du public forte ;
- l'information du public sur l'enquête publique est allée bien au-delà des prescriptions réglementaires, palliant ainsi l'absence de site internet de la commune ;

- la participation du public à l'enquête publique a été forte par rapport à la population communale.

6. Les observations recueillies sont largement prises en compte

La mairie s'est engagée à prendre en compte les réserves et observations formulées par les personnes publiques associées. Pour la bonne suite à donner à cet engagement, j'émets une réserve sur ce point.

Les observations émises par le public portent principalement sur le classement et la desserte d'un certain nombre de parcelles. Elles ont été examinées attentivement par la mairie dont les réponses comportent certaines propositions de modification du dossier, qui devront être traduites avant qu'il soit soumis à l'approbation du conseil municipal.

Ces réponses me paraissent satisfaisantes, sous réserve des quelques aménagements de portée limitée que je recommande dans mon rapport et qui ne remettent pas en cause les orientations arrêtées dans le projet.

Ils concernent les parcelles suivantes : D457, 237, D595, A183-184-185, 368, D321-322-323-324.

Constatant que

- le POS de la commune de LACOSTE est devenu caduc en 2017 et la commune est soumise au RNU, ce à quoi il est légitime de mettre un terme;

- le projet de P.L.U. lancé dès 2014 vise à répondre à une croissance démographique maîtrisée et au besoin de logements supplémentaires, notamment par une densification des constructions en zone urbaine et par une extension limitée de celle-ci en continuité de la zone déjà urbanisée;

- la consommation d'espace agricole, et notamment viticole, est limitée, en conformité avec les observations formulées par les personnes publiques associées;

- les incidences environnementales du projet sont maîtrisées par la protection des espaces naturels et celle du paysage et du patrimoine et le projet intègre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des conséquences sur l'environnement;

- la délimitation proposée des zones et secteurs et les règles qui leur sont applicables paraissent justifiées, au bénéfice des recommandations ci-dessous;

- la mairie s'est engagée à prendre en compte les réserves et observations des personnes publiques associées ; en particulier le délicat problème de l'alimentation en eau potable de la commune a pu faire l'objet d'un accord général lors d'une réunion tenue le 11 février 2019 ;

- le public a pu largement s'exprimer lors de la phase de concertation préalable et, suite à une information dépassant les prescriptions réglementaires, pendant l'enquête publique ;

- la procédure suivie a respecté les dispositions législatives et réglementaires en vigueur,

j'émet un avis favorable au projet de P.L.U. de la commune de LACOSTE, assorti

A/ de la réserve suivante : que la commune traduise dans les documents du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal les engagements pris de prendre en compte les réserves et observations émises dans leurs avis par les personnes publiques associées ;

B/ des recommandations suivantes:

1° traduire dans les documents du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal les diverses propositions exprimées dans la réponse de la mairie aux observations du public et du commissaire enquêteur –telles qu'indiquées dans le rapport d'enquête- concernant certaines formulations du règlement et quelques parcelles;

2° réexaminer dans le sens indiqué dans mon rapport le classement de tout ou partie des parcelles D457, 237, D595, A183-184-185, 368, D321- 322- 323-324.

Fait à MONTELLIER, le 14 juin 2019

Le commissaire enquêteur



Jean BERNARD-CHATELOT

PIECES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUETE

PIECES JOINTES

Le dossier d'enquête

Le registre d'enquête

PIECES ANNEXES

PA1-1- Délibération du conseil municipal du 12/09/2018

PA1-2- Délibération du conseil municipal du 12/09/2018

PA2- Arrêté municipal du 18/03/2019

PA3- Publication dans le Midi libre du 09/04/2019 de l'avis d'ouverture de l'enquête

PA4- Publication dans la Gazette de MONTPELLIER du 04/04/2019 de l'avis d'ouverture de l'enquête

PA5- Publication dans le Midi libre du 26/04/2019 du rappel de l'avis d'ouverture de l'enquête

PA6- Publication dans la Gazette de MONTPELLIER du 25/04/2019 du rappel de l'avis d'ouverture de l'enquête

PA7- Certificat du Maire de LACOSTE du 28/05/2019 attestant l'affichage de l'avis d'enquête

PA8- Bulletin municipal de LACOSTE n°44 d'avril 2019

PA9- Mémoire de synthèse des observations adressé à la mairie

PA10- Note sur les avis des personnes publiques associées et les suites à leur donner

PA11- Validation par la mairie des suites à donner aux avis des PPA