

Plan Local d'Urbanisme de la Commune du MAS DE LONDRES

(Département de l' HERAULT)

ENQUETE PUBLIQUE

Déroulement de l'enquête du lundi 11 décembre jusqu'au 12 janvier 2024 inclus,
soit 33 jours consécutifs.



B – AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

B.1. PRESENTATION DE PROJET PLU

Mas-de-Londres dans le département de l'Hérault

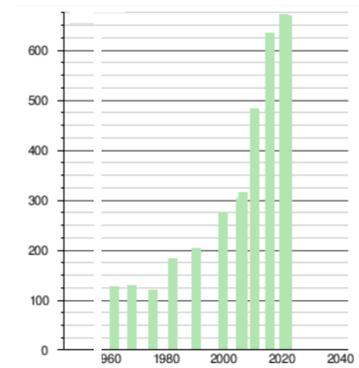


Mas-de-Londres est une petite commune rurale et agricole de la région du Grand Pic Saint-Loup, et du bassin de vie de Saint-Martin-de-Londres (environ 2 kms) qui offre l'essentiel des commerces, équipements et services de proximité.

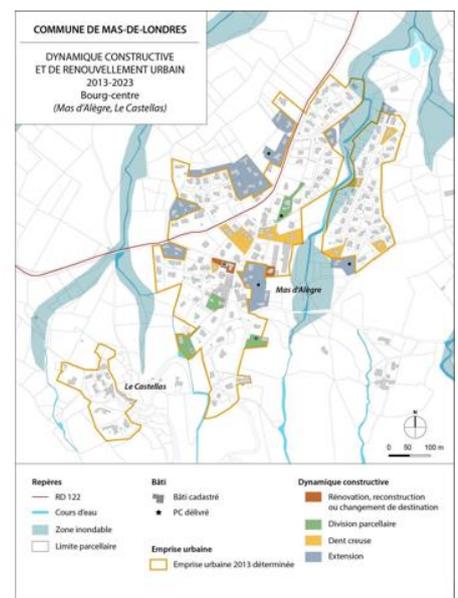
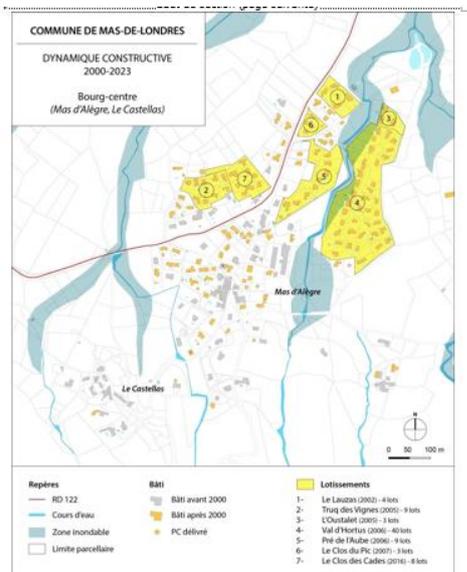
La commune a un statut de commune périurbaine puisqu'au moins 40 % de la population qui y réside travaille au sein du pôle urbain de Montpellier.

La commune connaît, depuis plusieurs décennies, une croissance démographique importante qui peut être appréciée **sur les documents graphiques suivants** :

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.



LE PLU est compatible avec :

Les orientations générales du PADD

- Préserver les milieux naturels et les espaces remarquables, valoriser et sauvegarder l'authenticité de l'identité communale, son patrimoine sous toutes ses formes, sa qualité de vie communale.
- Maîtriser la croissance démographique (modérer la croissance urbaine et la production de logements nouveaux)
- Redonner à la commune la maîtrise de son foncier pour lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification urbaine (préserver l'authenticité du village, limiter la consommation d'espaces, intégrer les hameaux et mas comme composantes à part entière de la dynamique du territoire)
- Favoriser le développement économique
- Pérenniser et développer l'activité agricole
- Dynamiser le bourg par l'installation de commerces et services de proximité
- Miser sur le tourisme et les activités de sports et loisirs
- Améliorer les mobilités, notamment actives, et gérer le stationnement
- Compléter la gamme d'équipements publics et optimiser les réseaux
- Anticiper et gérer les risques naturels

Le SCOT :

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, porteuse de ce Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme de référence du territoire du Grand Pic Saint-Loup à horizon 2030 a émis le 19.09.2023 un avis favorable.

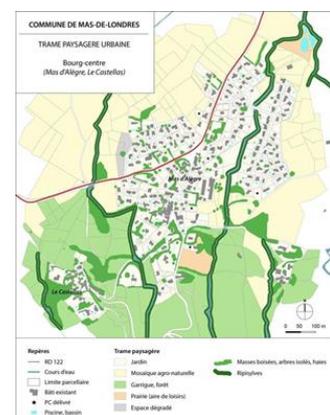
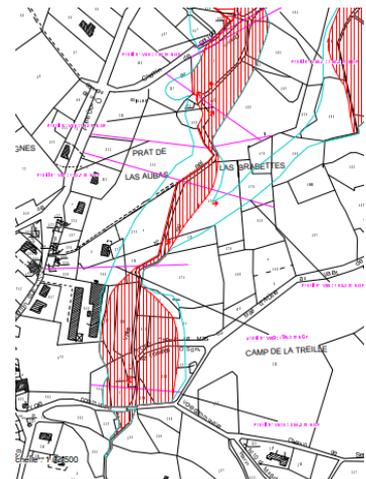
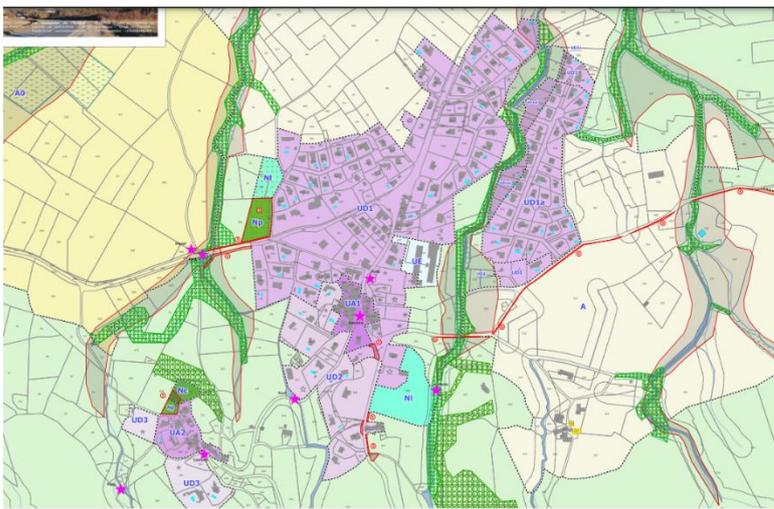
LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) d'ici à 2050, instauré par la loi Climat et résilience de 2021 et précisé par la loi ZAN de 2023, contraint les collectivités à intégrer l'exigence de sobriété foncière dans leur politique d'aménagement. L'urgence de préserver la biodiversité et d'éviter toute destruction supplémentaire d'espaces naturels est en effet devenue évidente.

LE PLU

- ne définit pas de zone d'extension urbaine, en cohérence avec les objectifs chiffrés du SCOT et les objectifs de modération foncière inscrits dans son PADD
- priorise la densification des zones urbaines actuelles (poursuite de cette dynamique de renouvellement urbain qui s'est mise en place depuis 2017)
- intègre le PPRI (zones inondables en secteur urbain)
- intègre les enjeux définis dans le diagnostic agricole (culture, pâturage, agrotourisme)
- préserve les espaces boisés , les espaces naturels, y compris dans le milieu urbain
- prend en compte les risques naturels, notamment le risque feu et le risque inondation
- protège son patrimoine touristique
- reconnaît et valorise la richesse agricole et pastorale de son territoire
- a reçu un avis favorable des PPA. Les réserves émises par ces dernières, examinées par la mairie, ont été prises en considération

Extraits du DOSSIER (zonage urbain – carte PPRI au droit de la zone construite - trame paysagère)



B.2. CADRE ADMINISTRATIF

Le commissaire-enquêteur a été désigné par le tribunal administratif (décision n° E23000122/34) (annexe n°1).

Cette enquête publique a été prescrite le 21 novembre 2023 par arrêté municipal (annexe n2) et s'est tenue du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024, soit 33 jours consécutifs.

B.3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est tenue dans la mairie du MAS DE LONDRES.

- La procédure papier, obligatoire, a été bien complétée par l'adjonction d'Internet comme un lieu de consultation complémentaire et le public a pu déposer ses observations dans une boîte mail dédiée à l'enquête.
- Les mesures de publicité, par affichage et publication dans deux journaux, ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté et des affichages de l'avis sur site et en mairie ont été présents tout au long de l'enquête.
- Le dossier et le registre sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique à la mairie.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions : aucun incident n'est venu perturber son déroulement. Trois permanences se sont tenues dans un bureau du rez-de-chaussée qui offrait de bonnes conditions d'accueil et d'accessibilité. La disponibilité des élus et plus particulièrement du secrétaire de mairie pour répondre à chaque sollicitation du commissaire-enquêteur (photocopie, localisation des parcelles, mise à disposition de documents...etc) a facilité sa mission. Qu'ils en soient remerciés !
- En application des dispositions de l'arrêté d'enquête, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur et l'accès à l'adresse mail (dédiée au recueil des observations) fermé par la mairie.

Permanences :

Le commissaire-enquêteur était présent à la Mairie pour renseigner le public et recevoir ses observations au cours de trois permanences qui se sont déroulées les 11 décembre 2023, 5 janvier et 12 janvier 2024.

Le public est venu en grande majorité faire part de son désaccord sur l'absence de nouvelles zones à construire et manifester sa détermination à obtenir une modification du zonage, soit en poursuivant devant les tribunaux les actions déjà engagées pour obtenir la constructibilité de leur parcelle, soit pour engager une action judiciaire si, à l'issue de l'enquête publique l'inconstructibilité était maintenue.

Lors des entretiens, le commissaire-enquêteur a rappelé la procédure de l'enquête publique et sa neutralité dans le déroulement de celle-ci. Il a également effectué un travail pédagogique et explicatif des pièces constitutives du dossier d'enquête ; le dossier de consultation est plutôt technique et volumineux.

Il a rappelé que les zonages des documents d'urbanisme précédents ne créent pas de droits aux propriétaires des parcelles : Le PLU a été établi en prenant en compte les

dispositions règlementaires issues des lois nouvelles, des documents locaux comme le SCOT et les évaluations environnementales actuelles.

Il a invité chaque personne à déposer ses observations non sur le registre papier lors de leur accueil mais plutôt de façon dématérialisée, sinon par courrier : ils pouvaient ainsi consulter à nouveau le dossier dématérialisé et prendre le temps de mieux augmenter leur requête.

B.4. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Auprès des PPA

Les personnes publiques consultées ont par leur avis contribué à l'information du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU. Elles ont émis un avis favorable, le plus souvent assorti de réserves ou de recommandations. Pour prendre connaissance des réponses apportées par la mairie à ces réserves (recommandations et observations), il faut se reporter à l'annexe 8). Ces observations prises en considération par la mairie seront intégrées lors de la mise en forme finale du dossier. Le commissaire enquêteur constate qu'aucune personne publique associée n'a émis d'avis défavorable à l'approbation du PLU soumis à l'enquête publique, que ces réserves ne mettent pas en cause le choix de maîtrise foncière et de limitation de l'urbanisation: elles n'ont aucun impact sur l'économie de ce projet.

Auprès du public

17 observations ont été collectées, tous moyens de collectes confondus, avec une observation déposée en doublon (mail et courrier) : ce sont donc 16 contributions différentes qui ont été recueillies.

Le bilan quantitatif par mode de dépôt se présente comme suit :

- Déposées par mail : 9 observations
- Déposées par courrier au cours des permanences : 7 observations
- Finalement, aucune observation n'a été collectée sur le registre papier.

Les problématiques évoquées :

- **Le zonage aux abords des zones constructibles** : élargissement des Zones U : ces six demandes formulées lors de l'enquête publique plaident pour un desserrement de l'enveloppe urbaine (Parcelle B 132) (Parcelle B 264) (Parcelle A81) (Parcelle 260) (Parcelles C 641- C 504 – C 555 - C 815) (Parcelle C 816)
- **Les zonages A et N** : une observation (Parcelles B 495 -B 639 - B 687)
- **Le PPRI** : deux observations (Parcelle 792) (Parcelles 796 - 791)
- **Le changement de destination** : une observation (Parcelle C488)
- **Les éléments du patrimoine bâti à protéger** : trois observations (puits à marches) (calvaire) (ancien lavoir - calvaire des Baralles)
- **Les emplacements réservés** : une observation (secteur des Baralles)
- **Le règlement écrit** : une observation (Parcelle A 727)
- **Les zones boisées** : trois observations (Parcelles 623 et 89 partie) (Parcelle 260) (Parcelle OB 205)
- **Les zones humides** : deux observations (Parcelles OB 280 – OB 994) (Parcelle 100)

Analyse des observations émises par le public

Toutes les observations ont reçu une réponse précise et argumentée de la mairie, jugée satisfaisante par le commissaire-enquêteur.

Les observations de nature à remettre en question l'économie du PLU concernent celles sollicitant un desserrement des zones urbaines.

Si prises individuellement, ces demandes qui concernent des parcelles jouxtant la zone urbaine, sont légitimes, leur intégration dans la zone constructible est susceptible de remettre en question le périmètre urbain. Il ne serait pas possible dans une modification de ce périmètre de ne pas inclure des parcelles ayant les mêmes caractéristiques et pour lesquelles les propriétaires ne se seraient pas manifestés, parce que l'élaboration du PLU est basée sur une logique d'aménagement et non sur la prise en compte exclusive d'intérêts privés exprimés au cours d'une enquête publique.

C'est pourquoi, dans son PV de Synthèse, le Commissaire-enquêteur a demandé à la mairie une analyse globale de toutes les observations concernant les demandes d'intégration dans la zone urbaine .

Cette étude a été portée à sa connaissance (réponse au PV de synthèse annexe 8).

Elle apporte une réponse claire et argumentée sur l'impossibilité d'intégrer ces parcelles sans bouleverser l'économie du PLU (Elle est reproduite ci-après).



Analyse globale des effets induits par les demandes d'ouverture à l'urbanisation produite par la Mairie

Parmi les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques, le Code de l'urbanisme assigne aux documents d'urbanisme les objectifs d'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la lutte contre l'étalement urbain, un développement urbain et rural maîtrisé et le renouvellement urbain.

A cet égard, les plans locaux d'urbanisme doivent, dans leur PADD, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui doivent tenir compte des objectifs chiffrés fixés par le Scot, document qui s'impose par un rapport de compatibilité au PLU.

Dans le cadre de sa stratégie de développement territorialisé, le SCoT du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault, approuvé en 2019, attribue à la commune de Mas-de-Londres une enveloppe en extension urbaine de 3,6 ha à consommer pour le développement résidentiel sur la période 2013-2030.

Considérant que depuis 2013, ont été consommés 3,42 ha en extension de l'emprise urbaine, le delta pour le PLU est de 0,18 ha. Le PLU n'a donc que peu de possibilité de développement et les élus ont fait le choix, au regard de l'étalement urbain de ces dernières années mais aussi des capacités de densification offerts par les tissus actuellement urbanisés, de contenir le développement résidentiel au sein des limites urbaines actuellement constituées, à l'exception d'une ouverture à l'urbanisation minime.

Ce choix est consigné dans le PADD, lequel exprime l'ambition de ne plus consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers dans les 10 prochaines années par l'extension des zones résidentielles.

Or les différentes demandes de classement de parcelles en zone constructible recueillies dans le cadre de l'enquête publique génèrent une consommation foncière en extension de l'emprise urbaine de l'ordre de 2,2 ha. Ces ouvertures à l'urbanisation, sur la base du ratio de densité prescrit par le SCoT (17 logements à l'hectare), correspondent à la production de 34 logements supplémentaires hors des limites urbaines actuelles. (Cf. Tableau ci-après)

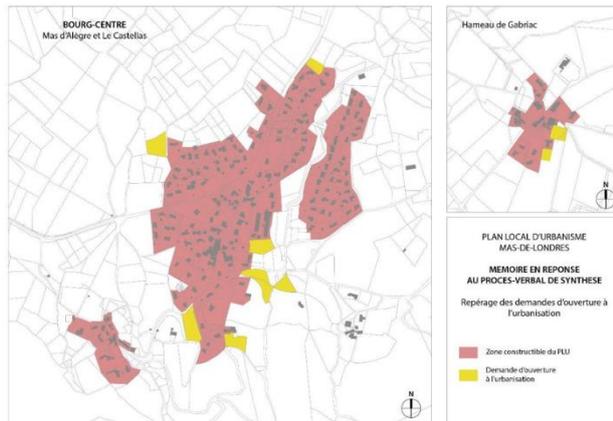
Au vu des objectifs chiffrés du PADD et des prescriptions du SCoT, ces demandes ne peuvent donc être satisfaites sans bouleverser l'économie générale du PLU et remettre en cause le parti général d'aménagement fondé sur le renouvellement urbain et la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, l'éparpillement des parcelles concernées ne permet pas d'affirmer un parti d'urbanisme cohérent. (Cf. Carte ci-après).

Demandes d'ouverture à l'urbanisation :
surfaces et production de logements correspondante

N° demande	Parcelle	Surface en m²	Production de logements	
			Application Ratio Densité	Arrondi par défaut
OBe2H	B132H	600H	1,0H	1H
		1500**H	2,6H	2H
OBe5H	C264H	1880H	3,2H	3H
OBe6H	A81H	3350H	5,7H	5H
OBP3-AH	C260H	1965H	3,3H	3H
OBP3-BH	C641H	2554H	4,3H	4H
	C504-C555H	3938H	6,7H	6H
	A815H	1500**H	2,6H	2H
OBP3-CH	C264H	1980H	3,4H	3H
OBP3-EH	C816H	2918H	5,0H	5H
TOTAL		22185H		34H

*Densité SCoT = 17 log./ha

Carte de repérage des demandes d'ouverture à l'urbanisation



Conclusions du commissaire-enquêteur

Confrontant cette étude portée par la mairie aux demandes des particuliers relatives à un desserrement des zones urbaines, le commissaire-enquêteur considère que le refus de rendre constructible leurs parcelles est justifié :

La mairie du Mas de Londres a rappelé que dans le cadre de sa stratégie de développement territorialisé, le Scot du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault, document qui s'impose par un rapport de compatibilité au PLU, lui a attribué une enveloppe en extension urbaine de 3,6 ha à consommer pour le développement résidentiel sur la période 2013-2030.

Depuis 2013, les permis de construire délivrés ont consommé 3,42 ha et il ne reste plus que 0,18 ha en extension de l'emprise urbaine. Le PLU n'a donc que peu de possibilité de développement.

Au regard de l'étalement urbain de ces dernières années mais aussi des capacités de densification offertes par les tissus actuellement urbanisés, le développement résidentiel est privilégié au sein des limites urbaines actuellement constituées.

Il convient aussi de rappeler que l'élaboration du PLU de la commune du MAS DE LONDRES et par conséquent une éventuelle modification s'inscrivent dans le contexte général défini par la loi Climat et Résilience qui précise que la consommation d'espaces comme « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés et l'artificialisation des sols par conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés est préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre en général* »

La France s'est fixé, dans le cadre de cette loi, l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

C'est pourquoi, les documents d'urbanisme, d'une manière générale, définissent des objectifs d'utilisation économe des espaces naturels, préconisent la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, imposent la lutte contre l'étalement urbain et un développement urbain maîtrisé : Les plans locaux d'urbanisme doivent, dans leur PADD, en fixer des objectifs chiffrés

La modification du périmètre urbain demandé ne s'inscrit pas dans cet intérêt général de maîtrise foncière : en effet, le changement de zonage de ces parcelles génèrerait une consommation en extension de l'emprise urbaine de l'ordre de 2,2 ha et sur la base du ratio de densité prescrit par le SCOT (17 logements à l'hectare), elles correspondraient à la production de 34 logements supplémentaires hors des limites

urbaines actuelles, hypothèse basse¹ de consommation d'espaces naturels et agricoles car calculée uniquement sur les parcelles citées dans les observations.

Cet intérêt général de maîtrise foncière est mal compris et sa prise en compte dans l'élaboration du PLU de la commune ne recueille pas l'adhésion par les personnes reçues en permanence : elles maintiennent leur volonté de poursuivre leur action judiciaire ou de l'intenter.

¹ (Hypothèse basse : le changement de zonage demandé au cours de l'enquête publique ne peut s'étudier que dans une approche globale de l'ensemble des parcelles qui ont, pour toutes les zones urbaines de la commune, une situation similaire, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une demande de modification de zonage)

B.5 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Compte tenu que :

- L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales.
- La publicité réglementaire a été bien faite.
- Le dossier est compréhensible par tout public (résumé du dossier et documents classés pour un accès facilité).

- Aucun avis défavorable n'a été émis par les personnes publiques et leurs demandes prises en considération.
- Le PLU porte un choix de maîtrise foncière et de limitation de l'urbanisation en adéquation avec le SCOT et avec les objectifs d'une politique nationale qui demande d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, au nom d'un intérêt général porté par la loi Climat et Résilience.
- Le PLU limite la construction aux secteurs déjà urbanisés et son règlement permettra de justifier les refus de permis de construire pour une insuffisance de la ressource en eau ou pour absence d'assainissement public.
- Le règlement des zones N et A été rédigé pour éviter un mitage de ces espaces par des constructions ou des utilisations autres que celles nécessaires aux enjeux pastoraux ou agricoles.

- Toutes les observations reçues par courrier ou mail ont été examinées par le commissaire enquêteur et par la mairie : elles ont reçu une réponse précise.
- Les refus de modifier le périmètre des zones urbaines sont motivés par les exigences du SCOT qui s'imposent au PLU.
- Le desserrement de la zone urbaine demandé par plusieurs propriétaires est contraire à l'intérêt général de maîtrise urbaine portée par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui demande d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Les zones urbaines actuelles disposent encore de possibilités d'implantation de logements.

Pour ces raisons,

**Je prononce, en qualité de Commissaire-Enquêteur,
un AVIS FAVORABLE
à l'approbation du PLU de la commune du Mas DE LONDRES**

Fait à Montpellier, le 12 février 2024



Le Commissaire-Enquêteur

Danielle BERNARD-CASTEL