

Commune de Mas de Londres

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE 2 – PIÈCES RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2.2 – BILAN DE LA CONCERTATION

Commune de Mas-de-Londres

**BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A
L'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

10 juillet 2023

PREAMBULE

Par délibération du 03 septembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mas-de-Londres.

En application de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable à la date de cette délibération, l'élaboration du plan local d'urbanisme entre dans le champ d'une

concertation obligatoire avec le public. La délibération de prescription a ainsi défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec la population.

La concertation préalable doit faire l'objet à son terme d'un bilan. La délibération qui arrête le plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Par délibération du 28 juin 2021, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et a arrêté un premier projet de PLU, ayant reçu un avis défavorable du Préfet de l'Hérault en date du 12 octobre 2021, motivé par des insuffisances de fond et de forme.

Par délibération du 10 janvier 2022, le Conseil Municipal a relancé l'élaboration du PLU ainsi que la procédure de concertation avec le public, défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

L'objectif de la concertation a été d'informer le public dans son acception la plus globale, de collecter les observations de la population sur le projet de PLU et le devenir de la commune et de recueillir, le cas échéant, les demandes, avis et éléments à prendre en compte dans le dossier.

Le présent document a pour finalité de dresser le bilan de la concertation qui s'est tenue sur le projet de PLU. Afin de dresser un bilan exhaustif de la concertation qui s'est déroulée sur deux projets de PLU, le présent rapport reprend l'ensemble des modalités mises en œuvre ainsi que les observations émises lors de l'élaboration des deux projets de PLU.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Dans une première partie, essentiellement descriptive, sera présentée la manière dont la concertation a été mise en œuvre, c'est-à-dire son organisation et l'accomplissement des modalités retenues pour informer et recueillir les avis du public.

Dans une seconde partie, seront développées les remarques faites par le public pendant tout le temps de la concertation et les moyens de leur prise en compte.

1. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

1.1 Les actes préparatoires à la concertation

1.1.1 Rappel du cadre législatif

Au terme de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable à la date de prescription de la procédure, la concertation doit associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- les habitants,
- les associations locales,
- les autres personnes concernées.

L'article L103-4 précise aujourd'hui que les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan conformément à l'article L103-6 du même code.

1.1.2 Lancement de la procédure de concertation

Par délibération en date du 03 septembre 2015, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation avec le public.

Par délibération en date du 10 janvier 2022, le Conseil Municipal a relancé la concertation et défini les objectifs poursuivis sur la base de nouvelles modalités de concertation.

1.2 Les modalités de la concertation retenues

Les modalités de la concertation retenues par la délibération du 03 septembre 2015 sont les suivantes :

- Information du public par tout moyen dont la publication d'articles sur des supports municipaux,
- Mise à disposition du public en Mairie aux heures et jours ouvrables d'un dossier sur le projet de PLU ainsi qu'un registre sur lequel ce même public pourra consigner ses observations,
- Organisation d'une réunion publique annoncée par voie de presse et par affichage après le débat sur la PADD et avant l'arrêt du projet de PLU.

Les nouvelles modalités retenues par la délibération du 10 janvier 2022 sont les suivantes :

- Affichage de la délibération en Mairie pendant un mois et pendant toute l'élaboration du projet de PLU,
- Parution d'un avis au public par voie de presse et sur le site internet de la Mairie,

- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, des éléments d'étude du PLU au fur et à mesure de leur validation par le Conseil Municipal,
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation à feuillets non mobiles destiné à recevoir les avis, demandes et suggestions du public.

1.3 La mise en œuvre de la concertation

Chacune des modalités de concertation susvisées a fait l'objet d'une mise en œuvre tout au long de la procédure. Elles ont permis de rythmer la procédure et d'assurer en continuité l'information et la concertation du public.

1.3.1 Affichage en Mairie

La publicité de la délibération définissant les modalités de la concertation constitue une mesure d'information du public ayant pour but de le prévenir de l'existence de la mise en œuvre de la concertation.

La délibération initiale a été affichée sur les panneaux de la Mairie à compter du 05 septembre 2015 et la délibération de relance a été affichée à compter du 12 janvier 2022 jusqu'à la date du présent bilan.

1.3.2 Avis au public

Pendant toute la durée de l'élaboration des projets, un avis au public informant de l'ouverture de la concertation et des modalités de concertation retenues a été affiché sur les panneaux de la Mairie.

L'avis au public ainsi que la délibération du 10 janvier 2022 ont de plus été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Extrait du site internet de la commune



Avis au public

PROPOSITION D'AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE MAS DE LONDRES

AVIS AU PUBLIC

**RELANCE DES ETUDES DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET DE LA CONCERTATION**

Par délibération du 10 janvier 2022, le Conseil Municipal a décidé de relancer la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme pour prendre acte des avis des personnes publiques associées et reprendre les études.

A cet effet, une procédure de concertation est relancée jusqu'à la finalisation du nouveau projet de PLU pour permettre au public d'émettre ses avis, remarques et suggestions selon les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération en Mairie pendant un mois et pendant toute l'élaboration du projet de PLU,
- Parution d'un avis au public sur les panneaux d'affichage et sur le site internet de la Mairie,
- Mise à disposition du public en Mairie, aux Jours et heures habituels d'ouverture, des éléments d'étude du PLU au fur et à mesure de leur validation par le Conseil Municipal,
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation à feuillets non mobiles destiné à recevoir les avis, demandes et suggestions du public.

La concertation fera à son terme l'objet d'un bilan adopté par le Conseil Municipal

Le Maire,
Robert ARNAL

1.3.3 La réunion publique

La réunion publique est une modalité de concertation qui permet à la fois l'information et l'échange avec la population. La Mairie a organisé une réunion publique de présentation des orientations générales du PADD. Elle s'est tenue le samedi 1^{er} juillet 2017 en Mairie.

1.3.4 La mise à disposition des études et du registre de concertation

L'élaboration du PLU a fait l'objet de plusieurs phases actives d'études qui ont rythmé la production des pièces produites et validées par les élus.

Les pièces produites ont été mises à disposition du public à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier mis à disposition a été enrichi progressivement. Il comprenait :

- Le diagnostic du territoire, le diagnostic écologique et le diagnostic agricole,
- Le PADD débattu en Conseil Municipal,
- Le règlement, le zonage et les OAP.

A l'appui de cette mise à disposition, un cahier de concertation a été ouvert en Mairie afin de recueillir les demandes, remarques et suggestions du public. Le registre ouvert en Mairie pour le premier projet de PLU a été réouvert en janvier 2022.

Constituant un vecteur d'expression pour tous, le registre a été mis à disposition à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La mise à disposition des études et du registre de concertation ont été clos le 07 juillet 2023.

2. LE BILAN DES AVIS EXPRIMES

Les observations, remarques et suggestions consignées dans le registre de concertation ont été examinées par la Commission d'urbanisme.

Sont exposés dans le tableau ci-après les observations émises ainsi que les éléments de réponse de la Mairie et la façon dont elles ont été prises en compte dans le PLU.

Date	Identification	Observations	Eléments de réponse
01.09.2021	F. Palaysi	Souhait de construire une habitation sur la parcelle C264. Suite au rejet de la déclaration préalable et au jugement du TGI confirmé par la Cour d'Appel de Montpellier, des travaux de désenclavement de la parcelle ont été réalisés.	<p>La parcelle C264 était classée en zone 2NAa du POS. Toutefois, le POS est aujourd'hui caduc.</p> <p>La parcelle constitue un espace naturel et boisé. Elle est en partie concernée par une zone inondable, une bande inconstructible de 20 mètres aux abords du ruisseau ainsi qu'une zone humide et une ripisylve identifiées comme éléments à protéger pour motif écologique. Dans ces circonstances, un classement en zone N paraît adapté. De plus, la parcelle n'intègre pas l'emprise urbaine. Son classement en zone constructible constituerait ainsi une ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 1880 m². Or l'enveloppe foncière en extension attribuée par le SCoT est atteinte. Son ouverture à l'urbanisation conduirait ainsi à une surconsommation foncière incompatible avec le SCoT. De plus, cette ouverture ne répondrait à aucune logique urbaine compte tenu de sa situation.</p>
06.09.2021	I. Dejean	Conteste un classement en espace boisé classé (EBC) sur la parcelle B899, au motif d'absence de boisement.	<p>Un travail fin d'analyse des espaces boisés a été réalisé dans le cadre du diagnostic écologique du second projet de PLU. Les EBC retenus portent sur les forêts de chêne vert et de chêne pubescent. L'EBC contesté a été supprimé.</p>
27.09.2021	N. Maurel	Demande de classement en zone agricole des parcelles A358, B658, C31 et C321	Ces parcelles sont classées en zone agricole.

		<p>Les « bandes tampons » créées dans les zones agricoles situées en bordure de zones urbanisées devraient plutôt donner lieu à des bandes tampons à l'intérieur des zones urbanisées pour préserver les terres cultivées et cultivables.</p>	<p>Dans le cadre du second projet de PLU, il n'existe pas de bandes tampons sur les zones agricoles. Le règlement des zones urbaines UD prévoit qu'en limite des zones A et N, les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 5 mètres afin de gérer les conflits d'usage potentiels avec les zones agricoles. Il est rappelé que l'implantation des constructions agricoles reste soumise, d'une part, aux distances de réciprocité exigées par la réglementation en vigueur vis-à-vis des habitations et, d'autre part, aux bandes non constructibles de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau conformément au PPRI. De plus, l'activité agricole reste concernée par les zones de non-traitement aux abords des zones habitées prévues par la réglementation en vigueur.</p>
28.09.2021	B. Domergue	<p>Demande de classement en zone constructible des parcelles C260, 262, 263, 501 et 502</p>	<p>Les parcelles C263, 501 et 502 sont bâties et intègrent l'emprise urbaine du bourg-centre. Elles sont classées en zone constructible UD1. En revanche, les parcelles C260 et 262 sont situées en discontinuité du bourg-centre, dont elles sont séparées par des voies communales. Elles n'intègrent pas l'emprise urbaine. Leur classement en zone constructible constituerait ainsi une ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 3945 m². Or l'enveloppe foncière en extension attribuée par le SCoT est atteinte. Leur ouverture à l'urbanisation conduirait ainsi à une surconsommation foncière incompatible avec le SCoT. De plus, cette ouverture ne répondrait à aucune logique urbaine compte tenu de leur situation. Enfin, la parcelle C260 est partiellement concernée par une zone inondable ainsi que par des éléments de la trame verte</p>

			et bleue à protéger (zone humide et ripisylve). L'ensemble de ces considérations milite pour un classement en zone naturelle.
20.10.2021	I. Dejean	Même demande que 06.09.2021	Cf. plus haut
10.05.2022	M. Salaville	Demande de classement en zone constructible d'une partie de la parcelle B132, considérée comme non exploitable pour l'agriculture et comme dent creuse du hameau de Gabriac	La partie de parcelle concernée n'est pas constitutive d'une « dent creuse » du hameau de Gabriac car elle se trouve hors de l'emprise urbaine. Le classement en zone constructible constituerait ainsi une extension de l'urbanisation et une consommation d'espace supplémentaire. Or le PLU cherche à stopper la dilution du hameau de Gabriac et opte pour une densification de l'emprise urbaine. De plus, il induirait une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 1700 m ² incompatible avec l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT. Enfin, il n'est pas démontré que la parcelle n'est pas exploitable pour l'agriculture et qu'elle ne présente pas de potentiel agricole.
09.06.2023	S. Ferretti & S. Petrimaux	Souhait d'installer un micro-camping de 2 emplacements pour accueillir des stagiaires et bénévoles à la ferme (parcelle B390)	Le camping à la ferme constitue une structure d'hébergement touristique qui, même s'il est lié à l'exploitation, ne constitue pas une construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole au sens de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme. La seule possibilité serait de créer un STECAL. Or la parcelle étant largement soumise à un risque d'inondation (zone inondable naturelle de risque grave), les élus ne souhaitent pas délimiter un STECAL.



CONCLUSION

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public au projet de plan local d'urbanisme dans son ensemble.

Les observations ont généralement porté sur des cas particuliers. L'ensemble des demandes consignées dans le registre a été examiné par la Commission d'urbanisme et a fait l'objet d'une réponse particulière. Certaines ont pu être satisfaites lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet de territoire.

Les demandes particulières de classement en zone constructible n'ont pu trouver une issue favorable au regard des objectifs chiffrés de consommation de l'espace du SCoT et du PADD, mais également car elles ne correspondent à aucune logique de développement urbain compte tenu de leur situation. Elles remettraient en cause le parti général d'aménagement et conduiraient à une consommation foncière importante.

Il en résulte un bilan globalement favorable concernant les orientations générales données au projet de PLU, même si toutes les demandes n'ont pas pu être satisfaites.

La consultation de la population sur le projet de PLU arrêté se poursuivra dans le cadre d'une prochaine enquête publique.

Le 10 juillet 2023

Le Maire

