

COMMUNE DE PALAVAS-LES-FLOTS

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

—

ENQUETE PUBLIQUE

DU 21 JUILLET AU 23 AOÛT 2021 INCLUS

—

Destinataires :

- . Monsieur le maire de Palavas-Les-Flots
- . Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier

1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PALAVAS-LES-FLOTS.

Ces modifications sont relatives à des évolutions limitées du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 20 juin 2018.

La présente modification N° 1 a pour objet :

- la création d'emplacements réservés en vue de réaliser une piste cyclable et permettre la création de logements sociaux sur un bâtiment existant ;
- la modification des possibilités d'évolution urbanistique des secteurs UD et UB ;
- la suppression de l'ensemble des zones qui, dans le règlement, prévoit au titre de la hauteur maximale autorisée, en référence à la côte des plus hautes eaux, une possibilité de dépassement de la hauteur maximum;
- l'adaptation du nuancier de façades du règlement.

La présente enquête publique constitue un préalable à la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PALAVAS-LES-FLOTS. Les documents administratifs s'y rapportant sont cités dans le rapport du commissaire enquêteur et joints dans le dossier

Ces modifications et adaptations sont proposées dans la notice de présentation annexée au dossier d'enquête qui a été tenu à la disposition du public.

2. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur le dossier de l'enquête

Les points suivants sont proposés dans le projet de modification N° 1 du PLU comprenant des informations claires, synthétisées dans une notice de présentation comprenant des pièces écrites et graphiques.

Le projet de modification N° 1 du PLU prévoit, dans l'exposé des motifs de la notice de présentation :

- *La création d'un emplacement réservé en vue de réaliser en parallèle de la route d'accès à l'île et à la cathédrale de Maguelone une piste cyclable bidirectionnelle sur un linéaire de 3 mètres de large au sud de la voie routière ;*
- *La création d'un emplacement réservé à destination de création de logements sociaux sur un bâtiment nécessitant une réhabilitation, situé dans un secteur dense de la commune, avenue Saint-Maurice ;*
- *La modification des possibilités d'évolution urbanistique des secteurs couvrant les opérations des marines du Lez, des marines du Prévost et de Lamparos en vue de les ramener dans des limites plus restreintes ;*
- *La création d'un sous-secteur de la zone UD, UD1 afin d'accroître la possibilité de toiture en pente ;*
- *La modification de l'article UB7 sur l'avenue Saint-Maurice ;*
- *La suppression dans le règlement de l'ensemble des zones qui prévoit, au titre de la hauteur maximum autorisée en référence à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE), une possibilité de dépassement de la hauteur maximale pour "prendre en compte la PHE"*
- *L'adaptation du nuancier du règlement ;*
- *La suppression d'une phrase non reliée dans le règlement de la zone UD.*

Les observations formulées par les personnes publiques associées, et notamment celles du préfet de l'Hérault, doivent être satisfaites dans le document à approuver par la commune.

Toutes les administrations concernées ont émis un avis favorable ou n'ont pas émis d'avis. Leurs avis respectifs ont été intégrés dans le document d'enquête tenu à la disposition du public.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, j'en ai pris connaissance et ai rencontré le responsable du projet, M. MATHEN, DGST de la commune, le 26 mai 2021.

Ainsi, je considère que le dossier a permis au public de prendre connaissance des modifications apportées, leur permettant de réagir dans le cadre de l'enquête publique.

2.2. Sur la publicité de l'enquête

À la suite de l'arrêté municipal n° 62/2021U du 30/06/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'organisation de l'enquête a fait l'objet d'une parution initiale dans la presse :

- Midi Libre du 4/7/2021 ;
- La Marseillaise pour la période du 2 au 8 juillet 2021.

Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes supports :

- Midi Libre du 25/7/2021 ;
- La Marseillaise pour la période du 23 au 29 juillet 2021.

L'affichage de l'enquête publique a été effectué le 5 juillet 2021, sur le panneau réservé en mairie (main courante de la police municipale du 5/7/21).

Un affichage complémentaire a été réalisé sur le site le 5 juillet 2021 (main courante de la police municipale du 5/7/21).

Je me suis rendu, pour une reconnaissance sur place, le 21 juillet, les 2, 13 et 23 août, de la matérialisation des affichages et j'ai pu constater que tout était conforme et visible de la rue par le public.

De plus, un dossier dématérialisé d'enquête publique a été mis à disposition du public sur le site internet <http://modification-plu-palavas-les-flots.enquetepublique.net> et sur le site internet de la ville www.palavaslesflots.com, rubrique « Urbanisme-PLU-Modification N° 1 ».

Enfin, un registre dématérialisé a été également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'adresse suivante : modification-plu-palavas-les-flots@enquetepublique.net, le public pouvant prendre connaissance du dossier, formuler ses observations et consulter les avis déposés.

Après vérifications de ma part, la publicité de l'enquête a été conforme aux dispositions légales de l'arrêté municipal n° 62/2021 U du 30/06/21 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU de la commune de PALAVAS-LES-FLOTS.

Ainsi, je considère que la publicité et l'affichage de l'enquête publique ont été réalisés de manière visible et lisible par le public.

2.3. Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 21 juillet au 23 août 2021, conformément aux dispositions de l'arrêté du maire en date du 30/06/2021.

Quatre journées de permanence ont été assurées :

- Le 21 juillet, avec ouverture de l'enquête publique à 8 H 30 ;
- Le 2 et le 13 août,
- Le 23 août, avec clôture de l'enquête publique à 17 H 00.

Un bureau, situé à l'accueil du service Urbanisme, a été mis à ma disposition pour recevoir le public les jours et heures de permanence ci-dessus.

Sur la période de vingt-quatre jours ouverts d'enquête publique, j'ai relevé au total 19 jours ouverts sans observation du public.

Le public a été présent surtout les jours de permanence.

La participation des visiteurs a été faible.

Par ailleurs, sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête publique :

- . La page d'accueil a été visitée 81 fois ;
- . La page consultation des observations a été visitée 220 fois ;
- . La page de dépôt des observations a été visitée 122 fois ;
- . La page du dossier a été visitée 155 fois.
- Sur l'ensemble de l'enquête, trois observations ont été déposées sur ce registre.

L'enquête publique s'est déroulée normalement jusqu'à son terme et aucun incident n'a été signalé.

2.4. Sur les dires des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques associées qui ont répondu à la demande d'avis formulée par la commune ont émis soit un avis favorable, soit ont précisé qu'elles n'avaient pas d'observations sur le projet de modification N° 1 du plan local d'urbanisme.

Seul M. le préfet -DDTM/service Territoires & Urbanisme- a demandé que soient introduites dans le dossier qui sera soumis à approbation du conseil municipal les justifications et modifications relatives à ses inquiétudes sur la densification des secteurs modifiés.

Ces avis ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et je n'ai pas d'observation à formuler.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse en date du 7 septembre 2021, la commune de PALAVAS-LES-FLOTS s'est engagée à procéder à compléter le dossier justifiant et modifiant le règlement tel que demandé par M. le préfet.

2.5. Sur les dires du public et les réponses apportées par le responsable du projet

Au total, dix personnes se sont déplacées pour consulter le dossier d'enquête publique mis à leur disposition et deux cent vingt personnes se sont connecté au site internet dédiées.

Trois personnes se sont déplacées pour une demande verbale sans laisser d'observation sur le registre. Elles souhaitent savoir si leur propriété était concernée par le projet, ce qui n'était pas le cas.

Si l'on synthétise l'ensemble des dires, ils se répartissent en deux catégories :

- **SUR LA FORME :**
 - Deux dires font état du fait que l'arrêté du 30 juin 2021 liste les modifications prévues en omettant la modification de l'article UB7 relative à l'avenue Saint-Maurice. Cet oubli serait de nature à détourner l'attention des personnes pouvant être concernées.
- **SUR LE FOND :**
 - Des avis favorables en général des personnes s'étant exprimées et notamment sur :
 - La création de la piste cyclable ;

- La modification de l'article UD2, UD10 et UD11. Concernant l'article UD 11, une définition plus précise du mot « intégrer » dans la mise en place de panneaux solaires est sollicitée.
- Toutefois, une non-modification, voire une suppression de l'article UD7 est demandée ainsi que la suppression de l'article UB7.

Les dires formulés par le public concernant davantage la recherche de la compréhension de la modification du PLU qu'un rejet du projet en lui-même, avec deux points essentiels :

2.5.1. Interrogation sur l'absence de référence de la modification de l'article UB7 sur l'arrêté municipal du 30/06/2021 :

Deux dires font état d'une erreur de forme dans l'arrêté de prescription de l'enquête publique daté du 30/06/2021.

En effet, ce dernier précise de manière exhaustive les différentes modifications prévues dans le dossier d'enquête publique, en omettant d'indiquer la modification de l'article UB7 sur l'avenue Saint-Maurice, cette omission étant de nature à fausser l'enquête publique pour le public concerné.

Dans sa réponse aux questions posées par le commissaire enquêteur, la commune s'est engagée à retirer la modification de l'article UB7 du dossier qui sera approuvé par le conseil municipal.

. Commentaire du Commissaire enquêteur : Dont acte.

2.5.2. Les inquiétudes engendrées par la modification de l'article UD7

La principale observation formulée lors de l'enquête publique concerne la modification de l'article UD7 du règlement, relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cette modification prévoit, alinéa 4, « une longueur supérieure à 70 % ou aux **15** mètres pourra cependant être autorisée dans le cas d'une construction remplaçant une construction existante ».

La modification consiste à remplacer dans le texte « 12 mètres » du règlement actuel par « **15 mètres** ».

Dans sa réponse aux questions du commissaire enquêteur, la commune a précisé :

« Cet article n'a pas fait l'objet de difficulté d'instruction dans sa forme. Le second membre de phrase pourrait être remonté au-dessus du croquis explicatif ».

. Commentaire du commissaire enquêteur :

La modification de cet article du PLU consiste à mettre en cohérence le règlement actuel entre les possibilités accordées pour les constructions ou extensions (15 mètres) et celles relatives aux remplacements de constructions existantes (antérieurement 12 mètres, modifiées à 15 mètres).

La contestation sur la possibilité de dépasser les limites réglementaires en cas de reconstruction est sans objet puisqu'elle est déjà autorisée dans le règlement actuel et qu'aucune modification n'a été apportée sur ce point.

Une réécriture de cet article est cependant à envisager dans le cadre de cette procédure pour permettre une meilleure compréhension.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- Étudié le dossier et ses pièces annexes
- Pris contact avec le maître d'ouvrage
- Entendu les responsables du projet de la commune de PALAVAS-LES-FLOTS
- Pris connaissance des avis émis par les personnes publiques associées interrogées
- Visité autant que de besoin les lieux concernés par cette enquête et leur environnement
- Vérifié que le dossier mis à la disposition du public était complet et conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur
- Vérifié que les dossiers papier et dématérialisés étaient conformes
- Vérifié que l'ensemble des dispositions administratives avait été respecté et, en particulier, l'affichage de l'avis d'enquête publique, ainsi que les parutions dans la presse et par voie dématérialisée
- Assuré les quatre permanences prescrites afin de recueillir les observations du public
- Avoir pris note des observations formulées par les personnes publiques associées et des réponses de la commune en retour
- Informé le maître d'ouvrage des observations formulées par le public

Vu :

- Les observations émises pendant la durée de l'enquête publique dont le détail figure dans le rapport du commissaire enquêteur
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête
- Les dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme
- La décision en date du 12 mai 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur
- L'arrêté municipal du maire de PALAVAS-LES-FLOTS en date du 30 juin 2021 prescrivant l'enquête publique, désignant le commissaire enquêteur et précisant les modalités de l'enquête

- Les plans de prévention des risques inondation (P.P.R.I)
- Les réponses apportées par la commune aux demandes émises par le commissaire enquêteur
- La décision de la MRAe N° 2021-009210 en date du 26 avril 2021

Considérant que :

- L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de l'intérêt général n'entraîne que des contraintes limitées sur les intérêts privés
- Le projet prend en compte les dispositions de la loi ALUR
- La commune dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2018
- Le projet n'est pas soumis à étude d'impact
- De par sa nature et sa localisation en zone urbaine, le projet n'engendre qu'un impact négligeable sur l'environnement et la santé
- Le projet respecte un développement urbain maîtrisé
- Le projet bénéficie de sa localisation à proximité des centres urbains et des moyens de transport collectifs existants et futurs
- Les observations formulées par les personnes publiques associées seront prises en compte par la commune et intégrées au dossier soumis à approbation
- Les observations du public relayées au responsable du projet de la commune de PALAVAS-LES-FLOTS se situent davantage au niveau de la compréhension de la modification du projet que dans son rejet.

En conséquence, et compte tenu des éléments précédents, le Commissaire enquêteur ayant conduit la présente enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de PALAVAS-LES-FLOTS en toute indépendance, en application du Code de l'Environnement, émet un

AVIS FAVORABLE

assorti de deux réserves et d'une recommandation.

Réserve N° 1 :

. Compléter le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal afin d'y intégrer les justifications et modifications de M. le préfet dans son avis du 20 mai 2021 ;

Réserve N° 2 :

. Retirer du dossier soumis à l'approbation du conseil municipal la modification de l'article UB7 en raison d'un vice de forme potentiel ;

Recommandation :

. Préciser les termes de l'articles UD7 « constructions en mitoyenneté » afin de le rendre plus compréhensible pour le public.

Fait à La Grande Motte, le 12 septembre 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small mark.

José GRANADOS
Commissaire Enquêteur