

DEPARTEMENT de l'HERAULT

Commune de PERET

Enquête Publique portant sur l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

réalisée du 22 juillet au 23 août 2019

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

**établi par A-M GIRARD
Commissaire enquêteur
le 16 septembre 2019**

Préambule

Ce dossier présente le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'enquête publique qu'il a conduite conformément à la décision n° E 19000082 / 34 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, en date du 20 mai 2019, concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PERET.

Ce projet a été soumis à enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (art L 123-1 et suivants et R 123-5).

L'arrêté de monsieur le maire de PERET, en date du 25 juin 2019 a précisé les modalités de l'enquête qui s'est déroulée du lundi 22 juillet 2019 au vendredi 23 août 2019.

Cette enquête publique a conduit à l'établissement:

- d'un rapport concernant son déroulement et le recueil des différentes observations:
- d'un avis et de conclusions motivées énonçant le point de vue du commissaire enquêteur, ses propositions, ses recommandations, voire ses réserves.

Outre ce préambule, le dossier comporte quatre chapitres:

TITRE I :	Rapport du commissaire enquêteur	P 3
TITRE II:	Analyse des observations	P 9
TITRE III:	Conclusions du commissaire enquêteur	p 18
TITRE IV:	Annexes	p 20

TITRE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<u>1- Historique du PLU de PERET</u>	page 4
<u>2- Motivations de la commune et objet de l'enquête</u>	page 4
<u>3- Contenu du dossier mis à la disposition du public</u>	page 5
<u>4- Déroulement chronologique de l'enquête publique</u>	page 7
<u>5- Observations recueillies du public</u>	page 8 s

1 - Historique du PLU de PERET

La commune de PERET possède un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1988, dont elle a prescrit la révision valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 23 mars 2012.

Les études étant restées inachevées et le contexte législatif et intercommunal ayant évolué (entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, arrêt du périmètre du SCOT Coeur d'Hérault le 11 octobre 2012...), le conseil municipal a réaffirmé la prescription de la procédure de révision du POS et complété les modalités de la concertation avec la population, par délibération en date du 27 février 2015.

Une première enquête publique a eu lieu, puis le PLU a été approuvé par délibération du 8 mars 2018. A la suite d'un recours gracieux de l'Etat en date du 6 avril 2018, puis de la suspension par le préfet du caractère exécutoire du PLU de PERET (en vertu des dispositions de l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme) le Conseil Municipal a retiré sa décision le 28 juin 2018.

La procédure d'élaboration a donc été relancée, un nouveau PADD a été approuvé en séance du 31 janvier 2019, la concertation avec la population a été poursuivie et le nouveau projet de PLU a été arrêté par délibération du 12 avril 2019.

Ce nouveau projet a donc été adressé, pour avis, aux Personnes Publiques Associées le 16 avril 2019, et il a été décidé de le soumettre à la présente enquête publique en vue de son approbation définitive.

2 - Motivation de la commune et objet de l'enquête

Les grands objectifs annoncés par la commune dans sa délibération du 12 avril 2019 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation sont les suivants:

- Adapter les documents d'urbanisme à l'évolution du contexte législatif et notamment la loi n° 2014-366 du 4 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR).
- Permettre un développement urbain cohérent et durable, en promouvant le renouvellement urbain du village et en maîtrisant les extensions urbaines pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.
- Prévoir un développement urbain mesuré pour conserver le caractère rural du village de PERET.
- Diversifier l'offre en logement pour favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le village, notamment par la réalisation de logements communaux.
- Maintenir les services et la qualité de vie dans le village.

- Valoriser les espaces agricoles et encadrer les possibilités de construction en zone agricole.
- Préserver les espaces naturels et les richesses paysagères et écologiques de la commune.
- Retravailler les dispositions du règlement pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation et du cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) élaboré après le débat intervenu en séance du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2019, définit les trois axes suivants:

Orientation n°1 - PERET, un village rural: Cette orientation a pour objectif de préserver l'identité rurale et les richesses environnementales de la commune.

Orientation n°2 - PERET un village durable: Cette orientation a pour objectifs d'améliorer le fonctionnement urbain du village et de l'inscrire dans un aménagement et un développement urbains cohérents, une qualité de vie durable au profit des habitants actuels et futurs.

Orientation n°3 - PERET, un village solidaire: Cette orientation a pour objectif de développer les solidarités sociales et générationnelles. Elle vise à ce que chacun puisse vivre à PERET, en partageant un sentiment d'appartenance à une collectivité humaine.

3 - Contenu du dossier mis à la disposition du public

Le dossier soumis à cette deuxième enquête publique en vue de l'élaboration du PLU de PERET comprend, selon ce qui est annoncé:

I - RAPPORT de PRESENTATION

- I-1 Diagnostic
- I-2 Etat initial de l'environnement
- I-3 Justification des choix retenus pour établir le plan
- I-4 Evaluation environnementale

II - PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

III - ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

IV - REGLEMENT

- IV-1 Règlement écrit
- IV-2 Liste des emplacements réservés

V - DOCUMENTS GRAPHIQUES

- V-1 Plan échelle communale
- V-2 Plan du village

Commentaires: Toutes les pièces du dossier sont présentées non agrafées, non reliées, ce qui peut entraîner déclassement ou pertes de pages, et nuire à une bonne consultation du dossier; ou même disparition complète de certains documents entraînant une possible annulation de l'enquête. A la demande du commissaire enquêteur le dossier a été mis en ordre avant sa deuxième permanence.

Les documents graphiques V-1 et V-2 étaient illisibles. Ils ne comportaient aucune numérotation cadastrale. De nouveaux plans ont été fournis, à la demande du commissaire enquêteur, avant sa deuxième permanence. Ils comportent les numéros cadastraux, mais pas la numérotation des routes départementales, ni aucun nom des voies principales du village, ni la situation des lieux publics (église, mairie, écoles, équipements sportifs, etc...). Il est impossible à une personne extérieure au village de comprendre vraiment ce PLU.

VI - ANNEXES

- VI -1 Servitudes d'utilité publique
- VI -2 Risque d'exposition au plomb
- VI -3 Taxe d'aménagement
- VI -4 Annexes sanitaires
- VI -4-1 Plan du réseau d'alimentation en eau potable
- VI -4-2 Notice sanitaire
- VI -4-3 Système d'élimination des déchets
- VI -5 Obligations légales de débroussaillage.
(en réalité cette pièce n'est pas jointe).

Commentaires: Toutes ces pièces annexes annoncées sur la page de garde du dossier étaient manquantes. Le commissaire enquêteur a ajouté celles qu'il avait réclamées pour son dossier personnel, à l'exception de la pièce VI-5 qui ne lui avait pas été remise. Il faut noter aussi que les annexes sanitaires ne contiennent aucun plan du réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales, et que la station d'épuration n'est même pas située sur les plans.

Une chemise séparée contient (à la demande du commissaire enquêteur) les documents relatifs à la procédure:

- Délibérations et divers documents concernant l'historique de la première enquête, puis de la reprise de la procédure.
- La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif et l'arrêté municipal organisant l'enquête ne sont pas mis à la disposition du public.

Une dernière chemise contenant les réponses des Personnes Publiques Associées consultées sur le projet le 15 avril 2019 est jointe au dossier.

4 - Déroulement chronologique de l'enquête publique

Par décision n°E19000082 /34 en date du 20 mai 2019, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Mme Anne-Marie GIRARD (34725 SAINT-GUIRAUD), retraitée du Ministère de l'Équipement, pour conduire l'enquête.

L'arrêté municipal, en date du 25 juin 2019 (voir en **annexe n°1**), en a précisé les modalités:

A - Dates: du lundi 22 juillet au vendredi 23 août 2019 inclus, soit trente trois jours consécutifs.

B - Lieu: à la mairie de PERET, rue Claude Debussy, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 9h15 à 11h45 et de 14h à 18h.

C - Permanences du commissaire enquêteur à la mairie de PERET:

- lundi 22 juillet 2019, de 9 heures à 12 heures
- mercredi 7 août 2019 de 9 heures à 12 heures
- vendredi 23 août 2019 de 15 heures à 18 heures

D - Publicité: Conformément à l'arrêté municipal, un Avis au public a été:

- **Inséré** dans deux journaux (copies des parutions en **annexe n°2**)
MIDI-LIBRE le 3 juillet et le 23 juillet 2019
LE PAYSAN du MIDI le 5 juillet et le 26 juillet 2019
soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans la première semaine de celle-ci.
Annoncé également dans le bulletin municipal distribué début juillet.
- **Affiché** sur les panneaux officiels de la mairie de PERET (affichage constaté par le commissaire enquêteur, et certificat joint en **annexe n°3**).
- **Publié** sur le site internet de la commune de PERET, du 28 juin au 23 août 2019 inclus et pendant toute la durée de l'enquête (certificat en **annexe n°3**).

E - Activité du commissaire enquêteur:

Ayant été informé par courrier du Tribunal Administratif reçu le 25 mai 2019 de sa désignation pour procéder à l'enquête publique en vue de l'approbation du PLU de PERET, le commissaire enquêteur a sollicité un rendez-vous auprès du Maire, afin d'avoir toutes les informations nécessaires à la réalisation de l'enquête. Rendez-vous a été pris le vendredi 21 juin, mais le dossier d'enquête lui a été remis en mairie dès le mardi 11 juin afin qu'il puisse en prendre connaissance avant de rencontrer le maire.

Ainsi, lors de la rencontre du 21 juin, l'enquête publique a pu être organisée: dates de l'enquête, dates des permanences du commissaire enquêteur, publicité, registre papier, adresse électronique pour l'envoi éventuel d'observations, disponibilité du

dossier sur le site internet de la commune, et mise à disposition du public d'un ordinateur permettant sa consultation.

Un certain nombre de pièces complémentaires a été demandé: des Planches graphiques lisibles: celles qui ont été alors mises dans le dossier d'enquête n'étant pas réalisées sur un plan cadastral étaient difficilement exploitables par le public ou même par le commissaire enquêteur qui a dû en demander d'autres finalement fournies pour la deuxième permanence.

Le projet d'arrêté organisant l'enquête a été adressé par courriel le 25 juin au commissaire enquêteur qui a pu le vérifier et demander l'ajout de quelques précisions.

Les permanences ont attiré peu de personnes: trois personnes à la première permanence, quatre personnes (ou groupes de personnes) à la deuxième permanence, et quatre personnes (ou groupes de personnes) à la troisième permanence.

A l'issue de la dernière permanence, le vendredi 23 août à 18 heures, le commissaire enquêteur a clos l'enquête et signé le registre qui contient 4 observations écrites, et auquel sont jointes 5 observations parvenues par courrier papier. Aucun courrier électronique n'a été communiqué par la mairie au commissaire enquêteur, bien que l'une des personnes venues le rencontrer ait assuré avoir demandé un rendez-vous par e-mail, à l'adresse indiquée pour cela dans l'avis d'enquête.

Dès le 26 août, le procès verbal de synthèse des observations du public (**annexe n°4**) a été déposé en mairie. Des éléments de réponse aux avis des Personnes Publiques ont aussi été demandés.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le maire de PERET a envoyé ses observations en réponse dans les 15 jours; elles ont été reçues le 6 septembre par voie électronique et le 7 septembre par voie postale officielle (jointes en **annexe n°5**).

5 - Observations recueillies du public

Treize personnes seulement se sont adressées au commissaire enquêteur:

- en venant le rencontrer (V)
- en inscrivant une observation dans le registre (R)
- en lui envoyant ou en lui remettant une lettre (L)
- en lui envoyant un courrier électronique (Ce)

Certaines ont utilisé plusieurs de ces moyens.

Mme VILLALONGA Roselyne née ARNAUD, (V1, R1, L1, L2)

340 rue du Dr Blayac à Montpellier.

M. MALRIC (V2)

M. BARTHES (V3), pour NEXITY aménageur.

M. RAYNAUD (V4) agent immobilier, pour le terrain KESENE

Mme SILHOL épouse GAL (V5, R2)

M. SILHOL Raoul (R3)

Mme SILHOL Mireille (Ce1)

Mme BOULARAND - SILHOL Catherine (V6 , Ce2)

M. et Mme MANTEAUX (V7 2ème permanence et V11 3ème permanence, L4, L5)

5 rue des Cerisiers à Péret.

M. CAUVEL Pierre, (V8) 1 chemin des Roques à Péret;

Mme CASTELLET Marie-José (V9, R3, L3)

Mme BRUNEAU et Mme HERVOUET (Association Asphodèles) (V10, R4, Ce3)

Mme BAUWENS Danielle (Ce4)

Certaines de ces personnes souhaitaient seulement avoir un renseignement; d'autres demandent une légère modification du PLU à leur avantage ou pour permettre la réalisation de leur projet; quelques unes sont opposées à certaines dispositions du PLU. Il est certain, en tous cas, que cette enquête n'a pas mobilisé les habitants de Péret. Plusieurs ont jugé inutile de se mobiliser, puisque on n'avait pas tenu compte de leurs désirs lors de l'enquête précédente. Le choix de la période estivale y est peut être aussi pour quelque chose, comme l'ont fait remarquer plusieurs personnes.

TITRE II

ANALYSE des OBSERVATIONS

A - Examen des observations du public

Je vais essayer de répondre à toutes les demandes, après consultation de la commune pour connaître son avis (voir mon PV de synthèse des observations joint en **annexe n°4** et la réponse de la mairie en **annexe n°5**).

Mme VILLALONGA Roselyne née ARNAUD, 340 rue du Dr Blayac à Montpellier, est venue me rencontrer dès ma première permanence. Elle a inscrit une observation dans le registre, puis m'a remis une lettre accompagnée de plusieurs documents, et en a envoyé une autre par courrier quelques jours après. Propriétaire de la parcelle n°1624 située au nord est du village, chemin de la Pradalenque, lieudit Malacarrière, elle souhaite savoir pourquoi la superficie constructible de son terrain n'est pas plus importante, comme lors du premier PLU, alors que la superficie constructible du terrain de son voisin M. GAUDIN (parcelle n°1622)est restée identique.

Réponse du maire: « La totalité de la parcelle de Mme Villalonga était en zone NC (agricole) au Plan d'Occupation des Sols... Il est prévu de lui accorder une superficie de 1200 m2 environ en zone constructible sur les 2570 m2 accordés pour le secteur 6 par la dérogation préfectorale...Le propriétaire voisin n'aura pas la totalité de sa parcelle en zone constructible ».

Mon avis: *Mme Villalonga peut s'estimer satisfaite, me semble-t-il. De toutes manières, un PLU n'est pas une distribution de droits à bâtir, mais un projet pour le meilleur aménagement possible du village*

M MALRIC est venu vérifier que son terrain (parcelle n°1092) situé entre les secteurs « Entrée Sud » et « Le Rocher » est toujours bien en zone constructible. Il a pu constater que c'est bien le cas et est reparti satisfait, sans autre commentaire.

Mon avis: *cette grande parcelle ne devrait pas être en zone UC, mais plutôt en zone AU ou en zone A pour sa partie cultivée qui n'est pas construite.*

M. BARTHES, pour **NEXITY** (aménageur) est simplement venu consulter dossier.

M. RAYNAUD (agent immobilier) est venu se renseigner sur le règlement qui s'applique au terrain **KESENE**, parcelle n°926, en zone UC.

Mme SILHOL épouse GAL Marie-Annick, propriétaire, entre autres, des parcelles n°1128 et 171 au lieudit « Les Faïsses », demande à avoir une partie de leur terrain en zone constructible pour leur deux enfants, pour au moins une maison.

Réponse du maire: « La parcelle C1128 n'est pas desservie par le réseau existant et elle se situe en contrebas du chemin de Massacos. De plus, la commune n'a pas bénéficié d'une autorisation préfectorale pour cette parcelle ».

Mon avis: *la parcelle 1128 jouxte la zone UC, et est desservie par une voie qui dessert déjà plusieurs villas. Il me paraîtrait justifié de classer en zone UC une partie de cette parcelle. Si elle est en contrebas du réseau d'assainissement qui dessert vraisemblablement les parcelles voisines déjà bâties (ce que je ne puis assurer en l'absence de plan de ce réseau au dossier), elle pourra toujours s'y brancher au moyen d'une pompe de relevage. D'autres personnes m'ont dit être ainsi reliées à ce réseau.*

Quant à l'autorisation préfectorale, elle ne pouvait être donnée si elle n'a pas été demandée pour cette parcelle.

M. SILHOL Raoul estime qu'il est injuste de classer en zone boisée protégée l'ensemble des parcelles 772, 283, 284 situées en zone UC, et jouxtant la zone UA, Il accepte à la rigueur, ce classement pour la parcelle 281 située en zone UA et constituant le parc de la maison de la mère de Marie-Annick SILHOL.

Réponse du Maire: Le terrain entourant la maison est un « espace boisé qui a été considéré comme remarquable lors des travaux préparatoires du PLU ».

Mon avis: *Je n'ai rien trouvé dans les études aboutissant au PLU proposé qui puisse justifier ce classement, contrairement, par exemple, aux boisements du « Rocher de Killing » qui, pourtant, n'ont pas été classés mais seulement placés en zone N.*

Mme BOULARAND-SIHOL Catherine est venue prendre connaissance du PLU lors de ma permanence du 7 août. Elle n'a fait aucun commentaire ce jour-là, mais a envoyé le 17 août un long courrier électronique qui ne m'a été communiqué par la mairie, avec

les trois autres, que le 2 septembre, soit après la clôture de l'enquête. Il n'a donc pas été joint au registre d'enquête et je n'ai pu en faire état dans mon procès-verbal de synthèse déposé le 26 août.

Mme BOULARAND-SILHOL demeurant à Paris mais née à Péret où elle conserve des attaches, a envoyé une longue lettre relatant ses souvenirs d'enfance et justifiant son attachement au village. Cette lettre est adressée au commissaire enquêteur, mais aussi à « Christian » (le maire de Péret, je suppose). Je laisse à M. le Maire le soin de faire sa réponse personnelle, et me contenterai de répondre aux points qui peuvent concerner directement l'enquête:

« J'ai vu cet été des nouveautés qui m'ont heurtée ou blessée... Voyant depuis quelques années, le village prendre de l'ampleur et des lotissements sans aucun charme ni beaucoup de verdure, remplacer des oliviers ou des bords de ruisseaux, je suis allée à la mairie consulter le Plan Local d'Urbanisme de Péret. Le béton et le bitume vont encore gagner sur les terres....L'époque va vers la préservation des sols, l'écoulement des eaux, la végétalisation des rues... et ici, à Péret, on bétonne et on bitume à tour de bras, sans même respecter l'ancien cimetière.... On coupe les branches des cyprès d'un côté pour construire des immeubles, et les branches des mûriers de l'autre, pour construire une clôture haute de trois ou quatre mètres... » Des photos sont jointes à l'appui de sa protestation contre l'édification de telles clôtures à la place de murs anciens en pierre sèche.

Un parking de 57 places justifié par la future maison médicale, en lieu et place d'un ancien jardin, lui paraît aussi exagéré.

***Mon avis:** Ce mouvement de colère me paraît partagé par un assez grand nombre de péretois (anciens et nouveaux) qui ont du mal à accepter la transformation de leur village. Il faut pouvoir accueillir les nouveaux venus qui souhaitent s'installer, mais conserver au village ce qui fait son charme et qui les y a attirés. C'est sans doute difficile, mais pas impossible.*

M. MANTEAUX Emmanuel et son épouse **Mme MANTEAUX Estelle**, demeurant 5 rue des Cerisiers à Péret, sont venus me rencontrer à la fin de ma deuxième permanence, et m'ont promis de revenir et de préparer un courrier. Ils sont revenus pendant ma dernière permanence, m'ont dit qu'ils avaient étudié le dossier sur le site internet, et m'ont remis chacun une lettre.

M. MANTEAUX constate que la population de Péret a doublé en seulement 20 ans, et s'apprête à augmenter encore de 50% en 12 ans, ce qui ne répond pas au souhait d'une majorité d'habitants du village. Le PADD souhaite renforcer sa compacité et contenir l'étalement urbain dans la plaine. Le lotissement Les Près est le parfait contre exemple de ce qui est annoncé. La création d'une frange végétalisée ne vise qu'à « dissimuler un élément de paysage disgracieux ». L'autorisation de constructions R+1 en continu à cet endroit « occasionnera une perte substantielle de la valeur des biens rue des Cerisiers ».

Mme MANTEAUX a noté dans le projet de PLU des « incohérences entre les orientations de la commune et les choix d'habitations retenus ». Elle souhaite donc des réponses sur divers sujets:

1- Densification de la ville de Péret. Le nouveau projet de PLU de Péret ne lui semble pas plus raisonnable que le précédent rejeté.

2- Dégradation de la qualité de vie. Le projet des « Près » ne respecte pas le cadre de vie (contrairement à ce qui est annoncé dans le PADD) puisqu'il prévoit l'implantation de maisons de type R+1 voire de petits collectifs, face à des maisons de plein pied, avec des vues éventuelles en vis à vis. Les logements sociaux ne lui

paraissent pas « les plus adaptés pour répondre aux critères d'accessibilité auxquels la commune est soumise ».

3- « la dégradation du cadre de vie aura pour conséquence la dépréciation de la valeur mobilière des biens situés à proximité.

Le rapport de présentation ne fait pas état, dans les nuisances sonores, de celles liées aux activités agricoles.

Enfin, Mme Manteaux « dénonce et déplore le choix stratégique de faire une enquête au coeur du mois d'août, ce qui ne va pas dans le sens d'un cadre de vie apaisé ».

***Mon avis:** Ce qui est contesté par Monsieur et Madame MANTEAUX, c'est essentiellement la zone AU des « Près » qui permettra la construction de maisons à étages et même de petits collectifs juste en face de chez eux, leur cachant la vue sur la plaine. Ils sont eux-même en zone UC où la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 8 mètres. Lorsqu'on construit dans un village, en limite de zone urbaine, il faut toujours s'attendre à avoir d'autres constructions devant soi, un jour ou l'autre, à moins d'avoir choisi un terrain dominant. Le fait de réaliser des logements sociaux est, en principe, une obligation pour favoriser la mixité, et ce n'est pas ce qui va dégrader le cadre de vie, ni, je pense, déprécier la valeur mobilière des biens situés à proximité. Les critères d'accessibilité peuvent se résoudre de différentes manières.*

Ceci dit, certains de leurs arguments me paraissent valables.

L'urbanisation de la zone des « Près » ne me paraît pas le meilleur choix si, comme annoncé dans le PADD, on veut contenir l'étalement urbain dans la plaine.

Le cadre de vie sera peut-être dégradé pour les habitants de la rue des Cerisiers, mais cela ne veut pas dire qu'il le sera pour tous les pérétois, et il faut raisonner à l'échelle du village, lorsqu'on établit un PLU.

Le rapport de présentation « ne fait pas état, dans les nuisances sonores, de celles liées aux activités agricoles, mais elles sont incontournables lorsqu'on vient s'installer à la campagne...

Je suis, en revanche, assez d'accord avec Mme MANTEAUX lorsqu'elle suggère que le choix du mois d'août pour réaliser cette enquête publique n'est pas un bon choix.

M. CAUVEL Pierre, 1 chemin des Roques à Péret. propriétaire des parcelles 272 et 275 section D, lieudit Campores, au sud de la RD 5, constate que le classement de ses parcelles n'est pas modifié. Il se renseigne aussi au sujet de la parcelle n°907, en zone UC, qui appartient à son fils. Il souhaite pouvoir la relier au réseau d'assainissement à travers la parcelle voisine n°245, en cours d'aménagement, semble-t-il.

***Mon avis:** Il n'y a aucun plan du réseau d'assainissement au dossier me permettant une réponse éclairée. Toutefois j'estime qu'il a la possibilité de s'entendre directement avec son voisin pour l'établissement d'une servitude, ou pour un branchement étudié au moment de la viabilisation de sa parcelle.*

Mme CASTELLET Marie-José, propriétaire des parcelles n°A 731, 725, 728, 729 au lieu-dit Pioch Paulet, est venue me rencontrer à ma dernière permanence, a écrit une observation dans le registre, et m'a remis une copie de la lettre qu'elle avait remise au commissaire enquêteur lors de l'enquête précédente. Elle estime avoir une superficie

constructible insuffisante, compte tenu du fait qu'elle doit laisser un droit de passage à sa voisine, et un autre droit de passage pour permettre aux services de secours incendie d'accéder à la colline. De plus elle estime que sa parcelle n°725 serait plus agréable pour y installer une habitation.

Réponse du Maire: La perspective démographique du PLU et les besoins en foncier nécessaires pour répondre aux besoins en logement de la commune ne permettent pas d'étendre la zone constructible au-delà des limites actuelles dans un souci de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels.

La dérogation préfectorale pour la zone3 fixe un maximum de 2070 m². Il est donc impossible d'agrandir la zone constructible »

Mon avis: *On peut donner partiellement satisfaction à Mme CASTELLET en excluant de la superficie constructible qui lui est accordée les droits de passage pour sa voisine et pour les services de secours. Cela pourrait être discuté directement avec elle.*

Mmes BRUNEAU Sandra et HERVOUET, de l'association **ASPHODELE** sont venues me rencontrer à ma dernière permanence. Elles m'avaient, auparavant, envoyé un courrier électronique (qui ne m'a été communiqué par la mairie, avec les autres courriels, que le lundi 2 septembre, soit après la clôture de l'enquête) et elles m'ont expliqué leur problème et inscrit une observation dans le registre.

Réponse du Maire: « Les secteurs spécifiques en zone A sont très difficiles à déterminer d'une part, et il convient d'éviter que les jardins partagés entraînent une atteinte au paysage par l'édification de constructions hétéroclites »

Mon avis: *Il me semble qu'on pourrait donner satisfaction à cette association sans créer un secteur spécifique. Il suffirait de prévoir des assouplissements au règlement pour permettre, au cas par cas, des aménagements justifiés et ne portant pas atteinte au paysage. Cela permettrait, en outre, la création d'autres jardins partagés.*

Mme SILHOL Mireille m'a adressé un courrier électronique le 17 août qui ne m'a été communiqué par la mairie que le 2 septembre. Il n'a donc pas été joint au registre pendant l'enquête, et je n'ai pu en faire état dans mon procès-verbal de synthèse.

Mme SILHOL fait part de son « indignation » à la vue des récents aménagements du village. Elle « désapprouve vivement ces projets d'extension du POS et la nouvelle évolution du village qui ne peuvent que nuire à la qualité de vie des péretois actuels, les anciens comme les nouveaux arrivants de la dernière décennie ».

Mon avis: *Ce point de vue a été exprimé par plusieurs personnes au cours de cette enquête. L'étalement du village sur la plaine ne semble pas être une bonne solution pour certains qui regrettent aussi ses aménagements actuels*

Mme BAUWENS Danielle propriétaire des maisons située aux n° 3 et 11 de la rue des Cerisiers à Péret s'inquiète des nuisances possibles apportées par les futures constructions à deux niveaux prévues dans la future zone des « Près ». Elle suggère d'y construire des logements réservés à des personnes handicapées, afin que leur hauteur soit limitée.

Mon avis: *Je ne vois pas comment on pourrait réserver un quartier du village à un certain type de population. Ce n'est pas ainsi qu'on assure la mixité. Voir aussi ma réponse aux époux MANTEAUX.*

B - Examen des réponses à la consultation des Personnes Publiques Associées

*** Saisine de l'Autorité environnementale, pour avis**

La **MRAe**, saisie par la DREAL le 17 avril 2019, n'a pas émis d'observation avant le 17 juillet 2019. Elle est donc réputée n'avoir aucun avis à formuler (art.R122-1 du Code de L'Environnement).

*** La Direction des Affaires Culturelles, (DRAC)** n'a émis « aucune observation particulière » (avis reçu le 31 mai 2019).

*** La Chambre d'Agriculture de l'Hérault** (avis reçu le 8 juillet 2019), qui avait émis un avis défavorable en mars 2017, émet un Avis Favorable mais assorti d'un certain nombre de réserves:

1- l'exploitation agricole située au nord de la commune ne doit pas être classée en zone N car cela rendrait son développement impossible.

2- une partie de l'ancienne zone UC, (le long de l'Avenue Jules Ferry) a été classé en zone N et plusieurs documents (notamment la page 46 du Rapport de Présentation n°3) y annoncent la production de 15 à 20 logements, ce qui est impossible puisque toute construction est interdite en son N. Cette incohérence doit être levée.

3- Regrette que le secteur des « Près » reste urbanisable et rappelle que lors de la CDPENAF la commune a évoqué un « phasage de l'opération sur 12 ans, ce qui laisse à penser que l'espace agricole ne sera pas enclavé dans les prochaines années ».

4- Demande que le règlement de la zone A permette aux exploitants de construire « à proximité immédiate des bâtiments agricoles » et n'exige pas dans tous les cas l'intégration aux bâtiments existants.

Réponse du Maire: L'exploitation agricole située au nord de la commune se situe en zone A , pour les parcelles n° B 532, 534, 536, 537, 538, 540, 541, 542, 543, 544 et 545, mais la partie boisée a été conservée en zone N.

Sur la zone le long de l'avenue Jules Ferry, les espaces boisés du rocher de Killing ont été inscrits en zone naturelle et non la totalité du secteur jusqu'à l'avenue Jules Ferry. L'incompréhension vient peut-être de la superposition graphique des éléments sur les planches de zonage. Ce pont sera clarifié pour l'approbation.

Le STECAL a été mis en place pour permettre aux agriculteurs de construire et s'installer sur la commune, et pour éviter les dérives qui se produisent dès lors que les constructions à usage d'habitation sont autorisées à proximité des bâtiments agricoles.

Mon avis: *La superficie de l'exploitation située en zone A me paraît suffisante pour assurer son développement.*

Pour ce qui concerne le secteur longeant l'avenue Jules Ferry, les planches de zonage sont très mal dessinées. Il conviendra de les corriger sérieusement pour les rendre plus lisibles. J'y reviendrai plus loin. A mon sens, le secteur entier doit être classé en zone UC (ou, mieux, en zone AU), et le rocher de Killing en espace boisé classé.

Le STECAL ne permettra probablement pas de répondre à tous les cas de figure, notamment aux installations éventuelles d'éleveurs. Le règlement de la zone A devra évoluer si le besoin s'en fait sentir.

* **Le Département de l'Hérault** a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous certaines réserves:

1°-Les emplacements réservés identifiés pour l'élargissement des routes départementales 128, 128E3, 128E2 et 124E5 sont à conserver.

L'accès existant depuis la RD128 au secteur Ax doit être seul maintenu pour des raisons de sécurité, et le parking aménagé à gauche en entrant par cet accès pourrait être valablement inclus dans le secteur Ax.

Les carrefours à aménager au droit des zones à urbaniser devront faire l'objet d'une validation technique de la part des services départementaux.

2°- Les continuités écologiques que constituent les cours d'eau (trames bleues) ne sont pas reportées dans le règlement graphique. Il semblerait nécessaire que les cours d'eau, les ripisylves et les zones humides associées soient mentionnées et protégées à l'aide de l'article L151-23.

3°- Il conviendrait de mieux affirmer dans le document de zonage la protection et la sécurisation des périmètres de protection du captage d'eau. La notice sanitaire devrait être actualisée à propos de la station d'épuration récemment agrandie.

Réponse du maire: « L'accès existant de la RD128 à la zone Ax est situé sur une propriété privée (entreprise SOMETAL). Il conviendra de conserver le deuxième accès existant afin d'accéder aux parcelles communales ».

Les services départementaux ont déjà été consultés au sujet de l'aménagement de l'entrée de ville.

Une meilleure prise en compte de la trame bleue, de la sécurisation du périmètre du captage, de la liste et de la numérotation des emplacements réservés sera intégrée dans le document définitif.

Mon avis: *Toutes les demandes du Département devront être étudiées en collaboration avec la mairie. J'ajoute que sur la planche graphique la zone Ax est très mal délimitée. Il faut absolument rectifier le dessin.*

* **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** n'a pas de remarque à formuler sur le projet de PLU, mais émet de fortes réserves à l'encontre de l'urbanisation du secteur « Les Près », en raison de la consommation de surface délimitée en AOC « Languedoc » et de la fragilisation d'une zone agricole de plus de 4ha et demande que son emprise soit réduite.

Réponse du maire: « La totalité du pourtour de la commune étant situé en zone AOC, il était difficile de pas l'impacter. Toutefois le PLU respecte les aspects législatifs et règlementaires en matière de préservation de la zone AOC.

Mon avis: conforme à celui du maire en ce qui concerne le périmètre AOC.

* **La CDPENAF** a émis trois avis favorables:

- pour le PLU et la consommation d'espace;
- pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée pour les huit secteurs en extension
- pour le projet de STECAL (15 avis favorables à l'unanimité).

Pour ces avis favorables plusieurs motifs sont avancés:

- consommation d'espace relativement modérée:
- les extensions urbaines prévues de 20 logements à l'hectare contribuent à diminuer la pression foncière sur les terres agricoles, dans la mesure où le renouvellement urbain absorbe 60% des besoins en logement.
- la majeure partie des projets d'extension urbains son cohérents en terme de localisation, même si le secteur « les Près » a un effet d'emprise important et présente un risque de création d'une nouvelle enclave agricole. Pour limiter les effets négatifs, la commune a prévu de créer des bandes tampons et de conserver les haies et alignements d'arbres existants.

Mon avis: *L'avis de la CDPENAF sur le secteur »Les Près « est favorable, mais avec des réserves. Il est conditionné au fait que des bandes tampons seront aménagées entre les constructions et la zone agricole. Or rien dans le projet ne dit quel sera le statut de ces zones N. A qui appartiendront-elles? Qui assurera leur création et leur entretien?*

* **Le SYDEL du Pays Coeur d'Hérault** a émis son avis technique préconisé par le SCoT aux élus du bureau SCoT. Cet avis est FAVORABLE.

* **Le Préfet de l'Hérault** a fait parvenir l'**Avis de Synthèse des Services**

de l'Etat: La première partie synthétise les **points rédhitoires** qui doivent impérativement être modifiés. La seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer.

1- **Impératif**

Eau potable: « Il est nécessaire, pour que le PLU soit compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, de préciser dans la notice sanitaire quelles solutions seront concrètement mises en oeuvre pour satisfaire les besoins futurs en eau potable au regard du projet communal sans pour autant augmenter les prélèvements d'eau sur le bassin versant de l'Hérault ».

2- **Améliorations:**

- a) **Risques incendie feu de forêt:** aléa moyen à fort pour le secteur au nord-est du bourg (lieudit Pioch-Caulet). Il convient de prendre certaines dispositions: bandes débroussaillées sur 50 m, présence de points d'eau et accessibilité conformes au règlement départemental, piste périmétrale à l'interface forêt-habitat.
- b) **Secteur « Les Près »:** Il est recommandé de ne pas prolonger les cheminements de l'OAP dans la zone agricole. Les souhaits pour l'aménagement de cette zone ne sont pas suffisamment explicités, ce qui peut laisser beaucoup de place à interprétation.
- c) **Biodiversité:** Il importe, dans le cadre du PLU, de préserver, maintenir et entretenir les corridors écologique inhérents au maintien de la trame verte et bleue.

Réponse du maire:

Eau potable: L'animateur du SAGE sera contacté dès son retour de congé afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux. Si nécessaire, des compléments seront apportés au dossier de PLU.

Les travaux de sécurisation de la ressource et d'amélioration des rendements sont en cours; l'annexe sanitaire et le rapport environnemental seront complétés sur ce point.

Risque incendie feu de forêt: Le PLU rappellera dans les dispositions générales du règlement les mesures de défendabilité nécessaires pour lutter contre le risque d'incendie de forêt.

Secteur « Les Près »: Les cheminements doux apparaissant sur l'OAP seront retravaillés pour ne pas laisser place à l'interprétation des propriétaires voisins. « Sur la gestion de la constructibilité et des densités, la maîtrise d'ouvrage de cette zone AU sera communale, avec la volonté de respecter à la fois les aspects législatifs et réglementaires, mais également le volet esthétique ».

Biodiversité: Des mesures ont été prises, lors de l'élaboration du PLU, en ce qui concerne la protection de la zone Ax.

***Mon avis:** Un certain nombre de mesures a bien été pris, surtout concernant la ressource en eau. Pour le risque incendie de forêt, le préfet demande plus que des dispositions générales ajoutées au règlement, surtout pour le nord-ouest du bourg. Pour la protection de la biodiversité, des mesures ont été prises pour la zone Ax, mais rien n'est prévu pour le reste des corridors écologiques qui ne sont même pas indiqués sur les plans.*

Quant au secteur « Les Près », je ne pense pas que le fait que la commune soit maître d'ouvrage suffise à rassurer les riverains de ce futur quartier. ou les habitants du village. Certaines règles doivent être fixées dans le PLU, si l'on veut qu'elles soient incontournables.

C - Dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

La commune de Péret n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), cette dérogation a dû être demandée ce qui a été fait le 15 avril 2019. Après avoir consulté la CDPENAF et le SYDEL du Pays Coeur d'Hérault (établissement public en charge de l'élaboration du SCoT), le Préfet a donné son accord pour la dérogation demandée pour les 8 secteurs énumérés dans son courrier en date du 12 août 2019. (joint à mon rapport en **annexe n°6**).

Cette lettre, arrivée pendant le cours de l'enquête, n'était pas jointe au dossier.

Rapport établi à Saint Guiraud, le 16 septembre 2019
Le commissaire enquêteur

Anne- Marie GIRARD



TITRE III

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La révision du Plan d'Occupation des Sols de PERET, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, est prescrite depuis le 23 mars 2012. Un premier projet, soumis à enquête publique en 2018, a été approuvé le 8 mars 2018 puis retiré le 28 juin 2018 à la suite d'un recours gracieux de l'Etat. Le présent projet doit donc, en principe, répondre aux demandes de l'Etat, surtout en ce qui concerne l'extension des zones constructibles qui ne doivent pas réduire les zones agricoles et les zones naturelles de manière exagérées.

Une dérogation préfectorale a autorisé les extensions de zones constructibles prévues au projet. L'enquête publique, quant à elle, doit permettre de voir si ces extensions sont prévues aux meilleurs endroits, si le projet convient bien aux habitants du village, et si le zonage proposé répond bien aux enjeux soulevés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En remarque préliminaire, je dirai que le dossier soumis à l'enquête était très mal présenté, incomplet, mal dessiné et que la commune semblait si peu se soucier de cette enquête que toutes les personnes responsables et au fait des problèmes de l'urbanisme étaient en congé. Je me demande si ces dates n'ont pas été choisies volontairement pour que le moins de pérétois possible puissent donner leur avis.

Je constate en effet que les personnes qui se sont exprimées soit voulaient voir résoudre leur petit problème particulier, soit voulaient s'opposer à la forte croissance de population prévue, et surtout à l'urbanisation du secteur «Les Près ».

Les Personnes Publiques Associées elles-même, sont, pour la plupart, réservées quant à l'urbanisation de ce secteur.

Le PADD affirme vouloir « contenir l'étalement urbain vers la plaine, » et « maintenir les perspectives depuis les voies d'accès au village », et la principale zone ouverte à l'urbanisation est le secteur « Les Près » situé à l'une des entrées principales du village, et constituant une forte avancée sur la plaine agricole. Il est difficile de justifier ce choix, d'autant plus que le règlement y prévoit de « petits collectifs » et qu'aucune hauteur maximale n'est prévue, ni au règlement, ni à l'OAP correspondante. La commune rassure ses habitants par le seul fait qu'elle se réserve la maîtrise d'ouvrage, et que l'urbanisation de ce secteur se fera en plusieurs étapes. C'est un vœu pieu, mais rien ne permet d'en faire une obligation.

J'aurais tendance à donner un avis défavorable à ce projet. Cependant je crois devoir tenir compte du fait qu'un premier projet a déjà été rejeté. Je vais donc émettre un certains nombre de réserves que j'estime impératives:

Commune de PERET

Enquête publique -élaboration du PLU

Problèmes de forme:

1°- Corriger toutes les erreurs ou oublis dans le dossier que j'ai déjà listés dans mon rapport, et beaucoup d'autres que je n'ai pas relevés (par exemple, dans l'OAP concernant Les Prés, en page 12, le ,paragraphe 4, tel qu'il est rédigé, ne veut strictement rien dire) .

2°- Revoir entièrement les documents graphiques afin qu'ils soient compréhensibles même par des gens qui ne connaissent pas Péret, y inscrire le nom des routes et des voies principales, y situer mairie, écoles, complexes sportifs, cimetière etc... Il est question de la réalisation d'un parking, mais je n'ai pas pu le situer. Colorer chaque zones, UA, UC, AU, A, N, avec des couleurs différentes (cela permet de savoir immédiatement dans quelle zone on se trouve, et évite la confusion pour le secteur « Le Rocher », par exemple. Il faut aussi figurer en les colorant, les zones bleues et vertes, comme cela a été demandé.

Problèmes de fond:

Certaines très grandes parcelles actuellement en zone UC devraient être en zone AU: par exemple les numéros 1002, 1636, 1276, 872, 925,938 au sud-ouest, 1051 au nord, etc...

L 'Espace Boisé Classé sur les parcelles n°283,284, 772 ne me paraît pas justifié et il pourrait être transformé en zone AU ou N éventuellement. En revanche, la zone N du **Rocher de Killing** doit être transformée en Espace Boisé Classé. C'est un espace qui doit être protégé et qui est bien repéré dans les études préalables.

La zone « **Les Prés** » ne devrait pas être urbanisée, car elle détermine une forte avancée sur la plaine, ce que le PADD refuse à priori, et construire de petits collectifs à cet endroit va complètement modifier la vue que l'on peut avoir sur le village dès son entrée. Je sais bien que la commune est déjà propriétaire d'une partie de ces terrains, mais c'est à elle de donner l'exemple. Peut-être un échange pourrait-il être envisagé pour construire cette opération communale dans un lieu plus approprié?

Si la commune souhaite maintenir cette opération, il faut déjà préparer son phasage en prévoyant une partie 1AU (celle qui est proche de la route), constructible immédiatement, et une partie 0AU constructible après modification du PLU. Cette règle pourrait s'appliquer à d'autres parties de la commune qui sont en zone UC mais pas constructibles dans l'immédiat, parce que mal équipées, ou parce que les propriétaires ne sont pas vendeurs..Il faut aussi préciser comment seront gérées les zones N destinées à assurer la liaison entre ce nouveau quartier et la zone agricole. Qui sera propriétaire de ces zones? Qui les aménagera? Qui les entretiendra?

Après mûre réflexion, je crois pouvoir émettre un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du PLU de **PERET** , sous réserve d'une bonne prise en compte des problèmes de forme que j'ai soulevés, sous réserve également du classement en « Espace Boisé Réserve » du Rocher de Killing, et sous réserve de la suppression de la zone AU « Les Prés » ou tout au moins d'un phasage conditionné au classement d'une partie de cette zone en zone à urbaniser ultérieurement.

Fait à Saint Guiraud, le 16 septembre 2019

Anne-Marie GIRARD
Commissaire Enquêteur



TITRE IV

ANNEXES

Arrêté municipal organisant l'enquête	N°1
Publication dans les journaux	N°2
Certificat d'affichage	N°3
Avis d'enquête sur internet	N°3
PV de synthèse du commissaire enquêteur	N°4
Réponse du Maire au PV de synthèse	N°5