

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

OoooOoooo

Commune d'OLONZAC

**Enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification
de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'OLONZAC.**

ooooOoooo

ENQUÊTE PUBLIQUE

du vendredi 10 mai 2024 au mardi 11 juin 2024 inclus

RAPPORT

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur, Philippe RAGUIN

Sommaire

A - Rapport d'enquête

1- Généralités concernant l'enquête publique.....	4
1.1 Localisation géographique.....	4
1.2 Contexte général.....	5
1.3 Objet de la présente enquête	6
2- Identification du demandeur et description du projet.....	8
2.1 Modification et aménagement du secteur 1Aub.....	8
2.2 Toilettage du règlement.....	9
2.3 Actualisation des emplacements réservés.....	9
2.4 Emplacements réservés après modification.....	10
3- Le cadre juridique et règlementation de l'enquête.....	11
3.1 Avis des PPA.....	12
3.2 Composition du dossier.....	14
4- Organisation de l'Enquête	14
4.1 Déroulement de l'enquête.....	15
5- Les observations du public et annexes.....	18
5.1 Relevé des observations.....	18
5.2 Relevé des OBS et réponse mémoire.....	18
5.3 Annexes.....	28
6- Transmission.....	28

B - Conclusions (RIPE)

1- Rappel des éléments du projet.....	30
1.1 Situation du projet et cadre règlementaire.....	31
1.2 Situation du projet et cadre règlementaire.....	32
2- Information du public de l'enquête publique.....	34
2.1 Sur le déroulement de l'enquête publique.....	34
2.2 Permanences du commissaire enquêteur.....	35
3- Participation et l'expression du public.....	35
3.1 Consultations ou contributions dénombrées.....	35
4- Efficience du projet.....	41
Avis du commissaire enquêteur.....	44 à 45

Département de l'HÉRAULT

**Enquête publique portant ouverture d'enquête publique
relative au projet de la 1^{ère} modification
de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d' OLONZAC**

du vendredi 10 mai 2024 au mardi 11 juin 2024 inclus

A – RAPPORT

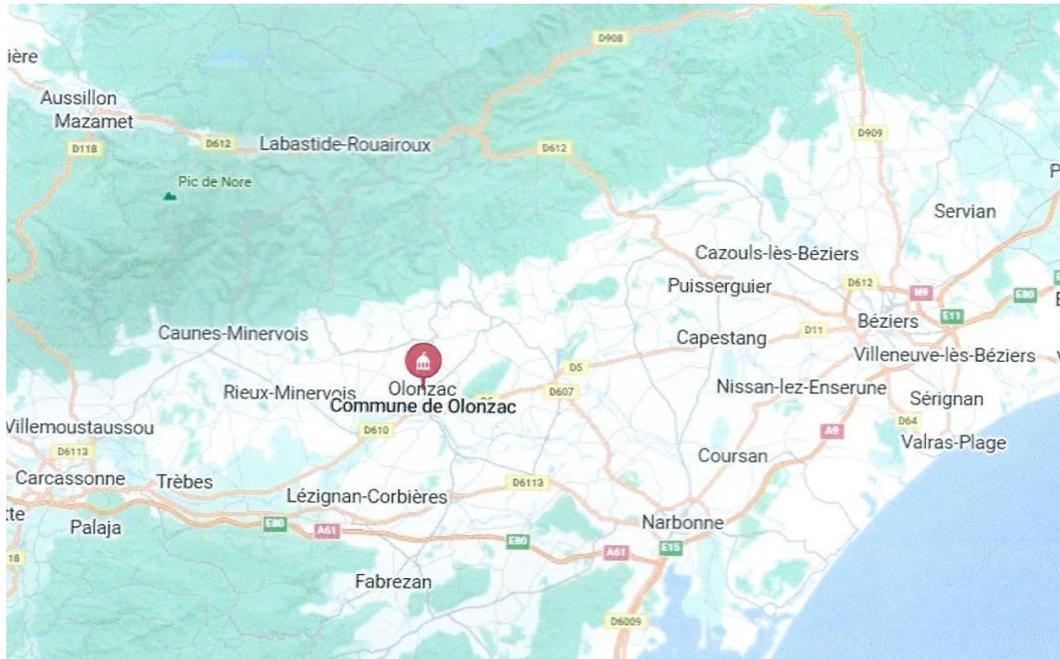
Commissaire enquêteur : Philippe RAGUIN.

1- Généralités concernant l'enquête publique.

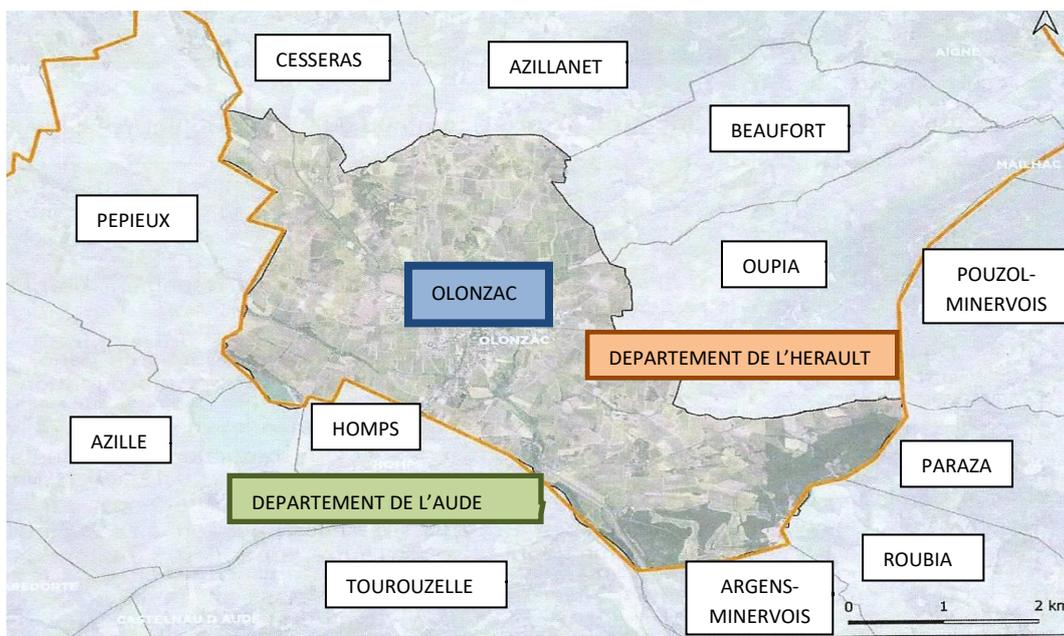
1.1. : Localisation géographique et appartenance de la commune d'Olonzac

La commune d'Olonzac est située dans le Département de l'Hérault.

Le territoire communal appartient à la Communauté de Communes du Minervois au Caroux qui regroupe 36 communes, soit près de 14500 habitants en 2020 (source de l'INSEE).



La commune d'Olonzac est à 42km de distance en véhicule, de la Sous-Préfecture de Béziers



Elle est limitrophe aux communes d'Argens-Minervois, Azille, Homps, Paraza, Pépieux, Pouzols-Minervois, Roubia, Tourouzelle, Azillanet, Beaufort, Cesseras et Oupia.

1.2. : Contexte général.

L'enquête publique porte sur la 1^{ère} modification de droit commun du PLU de la commune d'Olonzac ayant pour objet :

- de modifier les principes d'aménagement applicables au secteur 1AUb à travers la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation. La superficie a été réduite de plus de 90% au bénéfice de la zone agricole et d'un nouveau secteur 2AU. Il sera ainsi nécessaire d'adapter le règlement graphique du PLU, ainsi que le règlement écrit de ce nouveau secteur 2AU ;
- de toiletter les articles du règlement écrit du PLU, dont la rédaction a généré des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols ;
- d'actualiser la liste des emplacements réservés et leur traduction graphique afin :

 - de supprimer les emplacements réservés n°2, 8 et 9 ;
 - de créer deux emplacements réservés destinés pour l'un, à l'accueil d'une salle multimodale communale et pour l'autre, à permettre l'extension de la maison de santé Rivière Paul-André.

Le projet de modification portera ainsi sur:

- le règlement graphique du PLU et l'OPA du secteur 1AUb ;
- le règlement écrit du nouveau secteur 2AU ;
- le toilettage du règlement écrit ;
- l'actualisation des emplacements réservés sur le règlement graphique du PLU et la liste des emplacements réservés.

Absence d'appartenance à un SCoT.

Aucun schéma de la Cohérence Territoriale (SCoT), n'est applicable sur le territoire communal. Ainsi conformément à l'article L.124-4 du Code de l'Urbanisme, c'est la règle « d'urbanisation limitée » qui s'applique, impliquant l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2022, à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

Cette présente procédure porte exclusivement sur une zone déjà ouverte à l'urbanisation dont le (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 décembre 2009, ayant depuis lors fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation :

- 1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le 29 septembre 2010 ;
- 2^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée le 12 avril 2016 ;
- 1^{ère} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 décembre 2022.

A noter que la 1^{ère} modification de droit commun du PLU a été prescrite par arrêté municipal N°106-2023 en date du 22 décembre 2023.

1.3.: Objet de la présente enquête publique.

Choix de la procédure d'adaptation.

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision générale du PLU :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, en zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de la coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée, et ainsi, au regard des objectifs poursuivis par l'adaptation du PLU, mettre en place la procédure de modification de droit commun qui fait l'objet d'une enquête publique permettant la bonne information des administrés ainsi que leur participation efficiente.

Justifications des adaptations projetées.

Le secteur 1AUb approuvé dans le PLU de 2009, représente une superficie d'environ 16,31 ha et a été ainsi prévu. La volonté communale est donc de rendre l'aménagement de ce secteur plus opérationnel, dans une démarche d'urbanisation raisonnée du territoire et moins consommatrice d'espace en réduisant l'emprise de ce secteur à vocation d'habitat mixte, destiné à être urbanisé à court terme.



Phasage

La nouvelle emprise du secteur 1AUb se résumera à la parcelle AX77, appelée « terrain Barthe » d'une surface d'environ 1,02ha.

La superficie restante du secteur 1AUb initial se décomposera de la manière suivante :

- 13,17ha en un nouveau secteur 2AU, ayant vocation à être ouvert à l'urbanisation à moyen-long terme après modification ou révision du PLU, à destination d'habitat mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et ou équipements de services publics ;

- 2,12ha en zone A, correspondant aux hangars agricoles présents en partie nord de la zone.

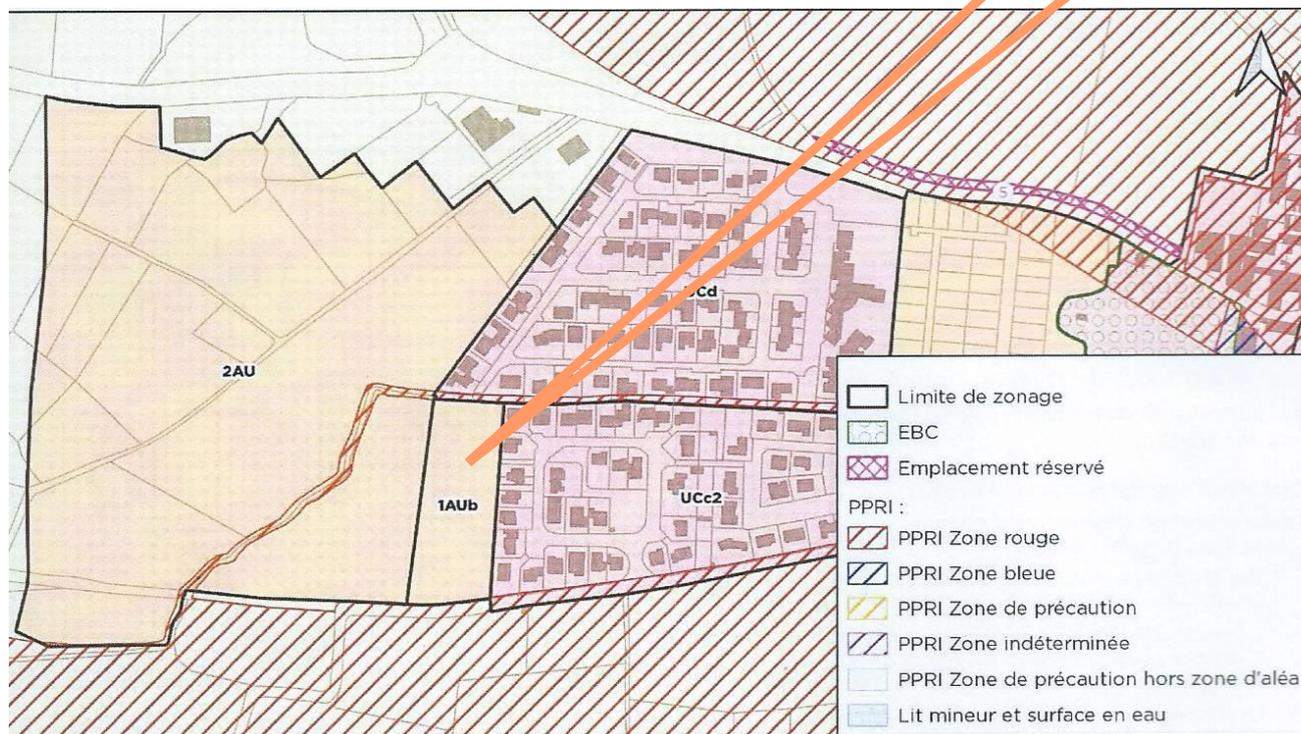
Situé en continuité du tissu urbain, l'urbanisation du secteur 1AU constituera un quartier d'habitat à l'échelle humaine, prévoyant la réalisation de logements de type pavillonnaire avec jardin, correspondant aux aspirations résidentielles des ménages. Le souhait de la Municipalité est ainsi de proposer des terrains à bâtir à la population dans un secteur privilégié, proche du centre-bourg.

Il s'agit d'assurer :

- la production de logements abordables ;
- sous forme de maisons individuelles isolées ou groupées ;
- sur des terrains d'environ 400 à 500 m².

Parcelle de 1,02 ha

Terrain Barthe - AX77



La commune de OLONZAC localisée dans l'Hérault en limite du département de l'Aude (voir carte en page 4), est une commune plébiscitée par une population de tout âge car attrayante et particulièrement favorable à l'arrivée de nouveaux habitants. Elle connaît également depuis plusieurs années, une réduction constante de la taille des ménages qui alimente ainsi une demande en logements. Le développement du secteur 1AUb sera réfléchi à travers la création d'une OPA sur la zone, permettant de garantir l'insertion paysagère du projet d'habitat par l'établissement de principes d'aménagement. Cette OAP sera opposable aux autorisations d'urbanisme en phase opérationnelle, dans un rapport de compatibilité, sans intégrer le nouveau secteur 2AU, dont l'aménagement se fera sur le long terme et nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour procéder à son ouverture à l'urbanisation.

2- Identification du demandeur et description du projet de la 1^{ère} modification du PLU

Identification du demandeur :

Monsieur Luc LOUIS : Maire d'OLONZAC

Mairie d'Olonzac - Place de l'Hôtel de Ville - 34 210 OLONZAC

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), a été construit autour d'un parti d'aménagement qui a donné trois orientations :

- garantir le renouvellement générationnel, en conservant le cadre de vie et le lien social ;
- promouvoir le bourg centre et son urbanité ;
- ménager le terroir et développer le tourisme local.

L'objet général étant de :

- 2.1-modifier les principes d'aménagement du secteur 1AUb ;
- 2.2-toilettier le règlement écrit du PLU.
- 2.3-actualiser les emplacements réservés.

2.1. : Modifier les principes d'aménagement du secteur 1 AUb.

2.1.1. : L'aménagement du secteur 1AUb permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements en proposant :

- 16 lots à bâtir ;
- respecter une densité moyenne de 16 habitations / hectare.

Ce secteur sera desservi par l'avenue du Moulin, en direction de la rue Alicante, du Sud au Nord, permettant de relier les quartiers résidentiels voisins. Cette desserte sera mixte et sécurisée, accessible à pied et par les véhicules. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il s'agira de satisfaire aux besoins en stationnement, soit :

- 2 places de stationnement par lot ;
- 9 places de stationnement visiteurs devront être perméables.

2.1.2. : L'intégration paysagère.

L'aménagement du secteur 1AUb devra garantir un traitement paysager des interfaces en adaptant le traitement à l'environnement de proximité. Il conviendra d'assurer ce traitement sur la frange Ouest et Est, devant tout de même permettre la possible future urbanisation de la zone 2AU, cela à travers un alignement paysager agrémenté d'arbres et d'arbustes, dont les essences devront être adaptées au climat méditerranéen. Le muret de pierres sèches longeant l'avenue du Moulin devra être conservé en entrée du quartier. Les différents lieux de circulation interne devront également être plantés.

2.1.3. : La gestion des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone feront l'objet d'une réflexion relative à la gestion des eaux pluviales du projet de lotissement situé sur la parcelle AX77 qui n'est pas concernée par le PPRI de la commune, sachant que l'avenue du Moulin est classée en zone inondable. Il est envisagé la création d'un bassin de rétention ou d'un autre procédé pour la récupération des eaux pluviales de ce secteur. La question sera posée par le Commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse au vu de l'article 9 du présent arrêté Communal n°21-2024 du 17 avril 2024.

2.2. : Toilettage du règlement écrit du PLU.

Le découpage du secteur 1AUb en un nouveau secteur 2AU notamment, implique de modifier le règlement écrit du PLU applicable à ce dernier. Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen long terme après modification ou révision du PLU et après justification de la capacité des réseaux. Il sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitats mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et ou équipements de services public. Le secteur 2AU est concerné sur une petite partie par la zone « R » du PPRI. Les dispositions du PPRI applicables à la zone devront ainsi être respectées.

Le toilettage du règlement écrit du PLU permettra de modifier et d'adapter certaines dispositions afin de prendre en compte les difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme du fait de la rédaction de certaines pages et notamment :

- les articles 11 des zones U (UA, UB, UC, UD, UE), AU (1AU) et A : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Après modification du règlement écrit du PLU, il s'agit :

- d'indiquer que les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Cela à l'exception de certains secteurs faisant déjà l'objet de dispositions spécifiques à ce sujet ;
- d'autoriser les toits plats ou terrasses en zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU. Certains secteurs bénéficiaient déjà de dispositions spécifiques à ce sujet.
- l'article II. A2 –Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Après modification du règlement écrit du PLU, il s'agit :

- Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
- destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation ;
 - utilisées simultanément aux établissements auxquelles elles sont liées ;
 - aménagées dans le même volume ou à maximum 30 m des bâtiments d'exploitation.
- l'article 4 des zones A, UEa et UEb : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

Après modification du règlement écrit du PLU, il s'agit :

- d'autoriser toute nouvelle construction ou installation à être raccordée à un réseau d'assainissement individuel avec branchement obligatoire dès l'installation du réseau d'assainissement collectif. Cette disposition est déjà permise pour la zone UEa.

2.3. : Actualisation des emplacements réservés.

2.3.1. : La présente modification du PLU a également pour objet de supprimer les emplacements réservés n°2, 8 et 9 n'étant plus d'actualité :

- l'emplacement réservé n°2 avait vocation à permettre une nouvelle desserte du lac de Jouarres, rejoignant la route de Pépieux. Au regard de la diminution de plus de 90% de la surface du secteur 1AUb, ce projet de voirie ne se justifie plus ;
- l'emplacement réservé n° 8 était destiné à l'élargissement de la route d'Azille. Les travaux ont été réalisés ;
- l'emplacement réservé n°9 était destiné à la réalisation de stationnements et d'un accès à la crèche intercommunale. Ceux-ci ont toutefois été remplacés par la réalisation d'un bassin de rétention.

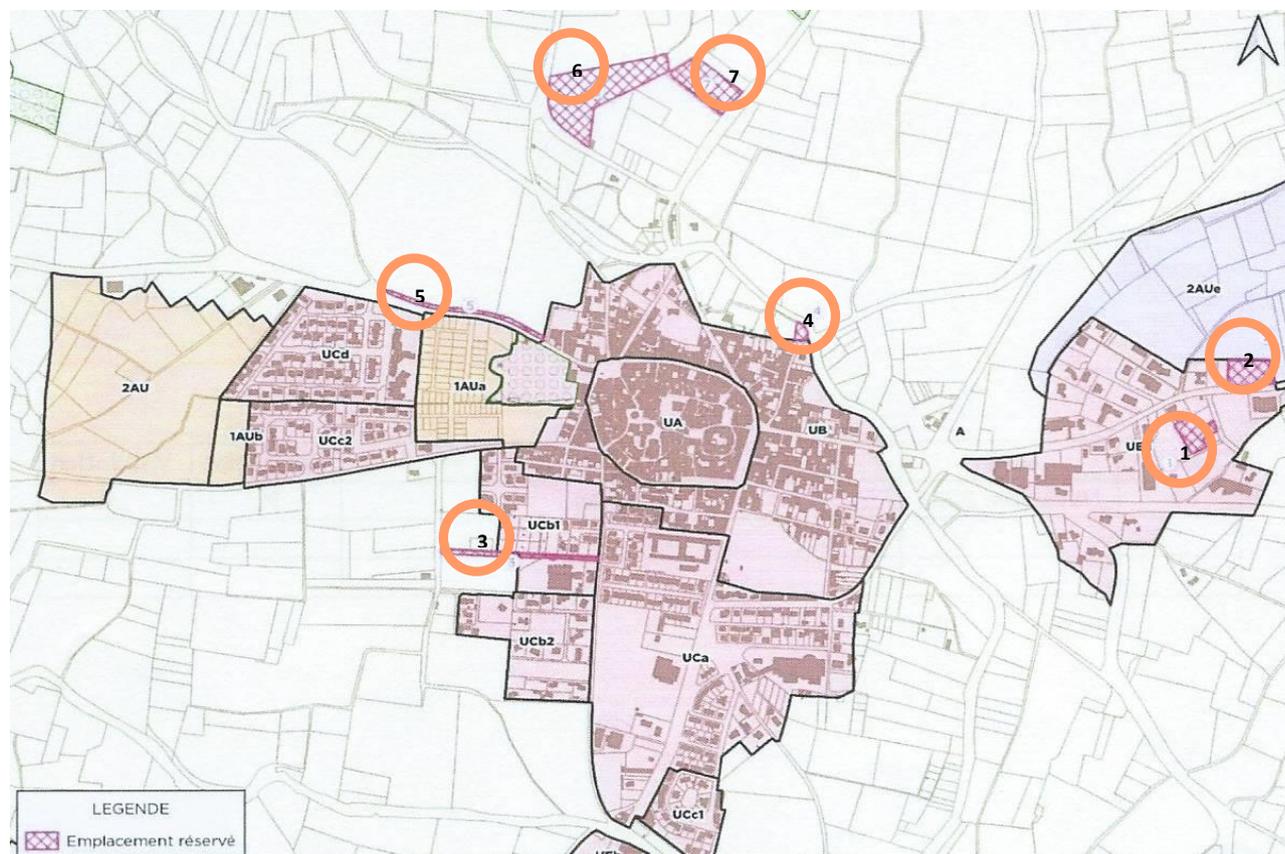
Pour information, le règlement écrit après modification est disponible dans la pièce n°3 du dossier, composé de 92 pages, ainsi que les annexes liées aux prescriptions technique générales (SDIS).

2.3.2. : Justifications des adaptations projetées.

Au regard de la déclinaison du PADD du PLU d'Olonzac, la réactualisation des emplacements réservés afin de permettre d'une part, l'extension de la maison de santé « Rivière Paul-André » et d'autre part, l'accueil d'une salle multimodale communale destinée à accueillir divers évènements (spectacles culturels, banquets, mariages, séminaires, etc) et répondre ainsi à une de ses orientations, étant celle de promouvoir le bourg centre et son attractivité.

2.4. : Emplacements réservés après modification.

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	Extension de la maison de santé Rivière Paul-André	Commune	3 021 m ²
2	Accueil d'une salle multimodale communale	Commune	4 075 m ²
3	Elargissement du chemin des Rabonnières menant à la maison de retraite : rue des jardins	Commune	300 x 8 m
4	Aire de stationnement aux jardins de Calcadis	Commune	685 m ²
5	Elargissement de la route Départementale vers Pépieux	Conseil Départemental	300 x 8 m
6	Bassin de rétention près du cimetière	Commune	17 379 m ²
7	Agrandissement du cimetière	Commune	6 790 m ²



Extrait du plan des emplacements réservés après modification

3. : Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique.

Conformément :

- à l'arrêté municipal de la commune d'Olonzac n°21-2024 du 17 avril 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ;
- au Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;
- à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2023 ;
- au deux dernières modification simplifiées approuvées par une délibération du Conseil Municipal pour le première le 20 septembre 2010 et pour la deuxième le 12 avril 2016 ;
- à l'arrêté municipal n° 106-2023 en date du 22 décembre 2023, prescrivant la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ;
- à la décision de la MRAE en date du 14 février 2024, de dispenser le projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme d'évaluation environnement à la suite de sa saisine à travers le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable conformément aux articles R.104-30 et suivants, ainsi que des avis des Personnes Publiques Associées, notifiées du projet de 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Pour observation, sur ce point un avis PPA mis à jour afin d'inclure la réponse apportée par la Commune à l'avis DDTM sur la ressource en eau a été intégré à la pièce « Avis PPA n°8 ». La nature des modifications opérées sur le PLU n'en est pas modifié ;

- au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plan et programmes ;
- à la demande par lettre enregistrée le 26 février 2024, de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.
- à la communication de désignation d'un commissaire enquêteur (dossier n° : E24000019/34) en la personne de Monsieur Philippe RAGUIN par Madame Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier, en date du 27 février 2024.

Au regard des objectifs poursuivis par l'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac, est la procédure qu'il convient de mobiliser par une enquête publique permettant la bonne information des administrés, ainsi que leur participation efficiente.

Pour observation, lors d'une procédure de modification du PLU, il n'y a pas de délai légal concernant les avis des « PPA ». Le dossier est ainsi étayé et c'est avant approbation de la procédure que le dossier sera modifié au regard, s'il y a lieu, des observations du public, des avis des « PPA » et des observations connues et enregistrées lors de l'enquête publique.

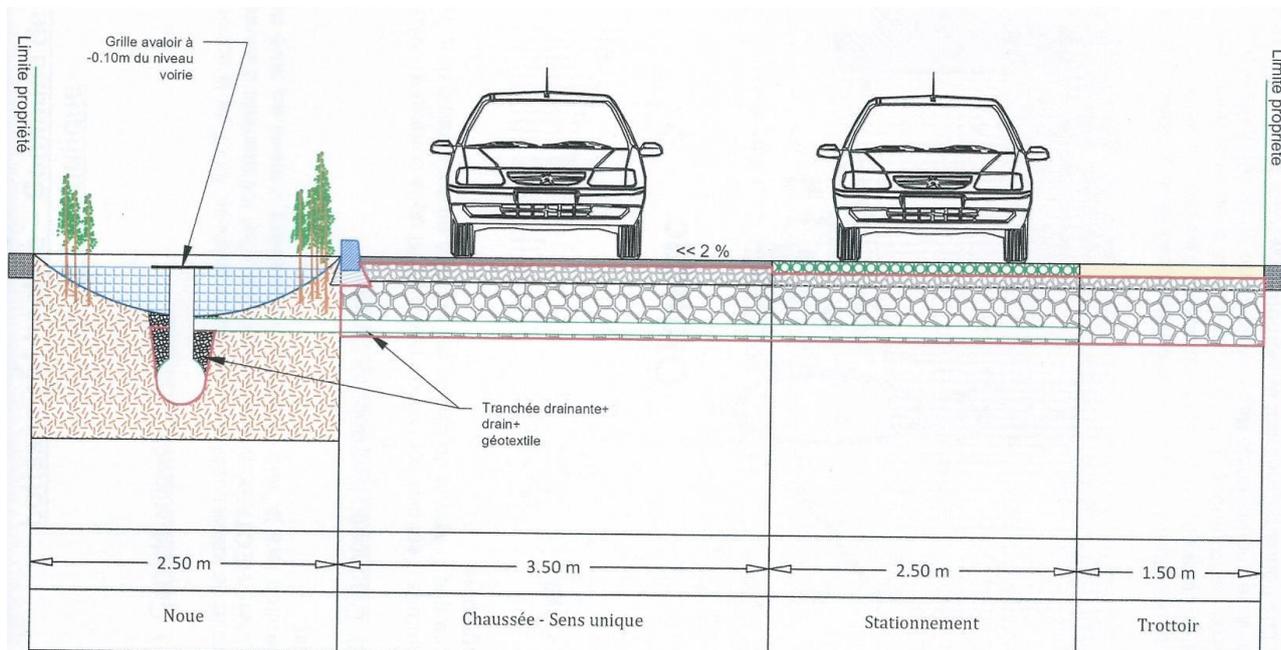
3.1. : Avis des Personnes Publiques Associées.

3.1.1. : Avis du SDIS de l'Hérault.

Le SDIS précise dans son avis les prescriptions générales qui seront intégrées dans le règlement écrit du PLU d'Olonzac, notamment dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones. Le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie sera également annexé au PLU de la commune d'Olonzac. La notice explicative tiendra compte de ces adaptations.

3.1.2. : Avis du Département de l'Hérault.

Le Directeur du Pôle des Solidarités Territoriales émet un avis favorable au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac assortie des réserves suivantes :
- concernant le secteur des Hauts d'Olonzac, l'avenue du Moulin (RD10E4) dont sa mise en place n'est pas projetée, est effectivement en double sens. Cette correction sera apportée à l'OPA à la note explicative, mais après échanges avec la Commune et le Département, la correction relative au sens unique matérialisé initialement sur l'OPA ne rend plus d'actualité sur cette observation. - afin de pallier cette problématique, le bassin de rétention sera remplacé par une noue drainante en bordure de voie qui permettra de drainer les eaux pluviales au sein de sa surface ainsi qu'en dessous de la surface de la chaussée. Le trop plein se réalisera au Nord de la parcelle AX77 et rejeté dans l'exutoire existant, rue Alicante. Il en sera de même pour les places de parking. L'OPA et la note explicative seront ainsi modifiées afin de tenir compte de ces adaptations.



Coupe de système envisagé par une noue drainante en bordure de voie qui permettra de drainer les eaux pluviales au sein de la surface de la parcelle AX77.

- le projet d'aménagement ne prévoit pas de supprimer les arbres qui bordent la RD10E4. Pour information, ce rejet ne pourra pas s'effectuer dans le fossé de la RD10E4 (capacité limitée et zone rouge du PPRI).

3.1.3. : Avis de l'UDAP de l'Hérault.

L'Architecte des Bâtiments de France émet les observations suivantes :

- dans le règlement, l'article 11 « aspect extérieur des constructions et aménagement des abords », il est ajouté la phrase suivante : « les toits ou terrasses sont autorisés » dans les zones urbaines UA, UB, UC, UD, UE. Hors, il apparaît que la zone UA, correspond au centre historique inscrit à l'intérieur d'une circulade de boulevards issus de la destruction des anciennes fortifications et cette possibilité de toits plats ou terrasses ne devrait pas y être introduite. Il sera ainsi procédé à ces modifications au sein de l'article 11 du règlement écrit de la zone UA du PLU d'Olonzac et de la notice explicative ;
- dans cette zone UA et son bâti traditionnel à forte densité présentant un enjeu patrimonial fort, il conviendrait de réglementer tout ce qui constitue l'aspect extérieur des constructions. L'enveloppe sur laquelle l'Architecte des Bâtiments de France, pourra être conduit à émettre un avis sur les toitures, la zinguerie, les façades, ouvertures etc. La commune, ne souhaitant pas procéder à ces modifications dans le cadre de cette procédure d'adaptation du PLU, l'ABF donnera ses prescriptions particulières lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols ;
- de même il faudra définir les possibilités de pose des appareils producteurs d'énergie et des installations photovoltaïque qui pourront être admis sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse , d'une préservation de l'intégralité matérielle du patrimoine et du maintien du cadre de vie urbain et procéder ainsi à ces modifications au sein de l'article 11 du règlement écrit en zone UA du PLU, et de la notice explicative ;
- Les espaces protégés ont bien été pris en compte sur la commune d'Olonzac avec les deux sites classés (servitude AC2) et les trois monuments historiques (servitude AC1). Par ailleurs il conviendra de délibérer une nouvelle fois sur la proposition de périmètre des limité des abords (PDA) autour du Café Plana, monument historique inscrit le 5 décembre 1984 qui est en cours. Un périmètre de protection modifié (PPM) avait été soumis à la commune, qui avait reçu un avis favorable du Conseil Municipal le 23 septembre 2013. Cette observation ne relevant pas de la présente procédure de 1^{ère} modification de droit commun du PLU, il n'y aura pas de réponse à y apporter.

3.1.4. : Avis de la DDTM de l'Hérault.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault attire l'attention de la commune sur le sujet de l'alimentation en eau potable, qui doit faire l'objet d'une vigilance particulière au vu du contexte actuel de tension sur la ressource en eau et l'absence de conformité du rendement des réseaux (63,2% au lieu de 70% au moins). Il est à rappeler que le réseau communal de distribution est vieillissant. C'est pourquoi la commune via le service technique de la commune et Véolia, s'engagent à la rénovation du réseau de distribution. Il est précisé que le SIAEP, travaille aussi à la sécurisation de la ressource, après validation d'un pompage sur la commune d'Argel. Pour rappel, le secteur 1Aub a été créé lors de l'approbation du PLU d'Olonzac en 2009 qui représentait initialement une superficie de 16,31 ha, réduite à 1,02 ha pour l'aménagement du secteur qui ne sera pas de nature à entraîner des incidences supplémentaires sur la ressource en eau de la commune. L'OPA applicable au secteur 1Aub sera adapté afin de conditionner le projet d'urbanisation à l'adéquation de la ressource en eau au regard des nouveaux besoins. **Pour observation**, il est à préciser que l'eau brute est distribuée sur la commune d'Olonzac via l'ASA irrigation, jouxtant le projet, contribuant ainsi en période estivale et critique, à limiter la dépense en eau potable.

3.2. : Composition du dossier d'enquête publique, relative au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme. (Annexe 1)

- 1-L'arrêté municipal n°106-2023 en date du 22 décembre 2023, prescrivant la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac.
- 2-La demande par lettre enregistrée le 26 février 2024, de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.
- 3-La communication de désignation d'un commissaire enquêteur (dossier n° : E24000019/34) en la personne de Monsieur Philippe RAGUIN par Madame Fabienne CORNELOUP vice-présidente, ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier, en date du 27 février 2024.
- 4-L'arrêté communal n°21-2024 du 17 avril 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac.
- 5-Note explicative, (1) de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac, (composée de 40 pages).
- 6-Plan de Zonage, (2) après modification du PLU, à l'échelle 1/7 500.
- 7-Règlement écrit après modification, (3) (composé de 92 pages).
- 8-Orientation d'aménagement et de programmation secteur « Des Hauts d'Olonzac » (4) (composée de 5 pages).
- 9-Emplacements réservés après modification du PLU, (5) (composé d'une page).
- 10-Demande d'examen au cas par cas, (6) (composée de 24 pages).
- 11-Pièces administratives (7) (composées de 3 pages).
- 12-Avis des PPA (8) (composés de 4 pages) « ces avis ont été réactualisés par un tableau de synthèse

4. : Organisation de l'enquête.

Désignation du commissaire enquêteur.

Suite à la saisine du Tribunal Administratif de Montpellier par Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac, le commissaire enquêteur représenté par Monsieur Philippe RAGUIN, a été désigné par décision N° E24000019/34 du 27 février 2024, par Madame Fabienne CORNELOUP, Vice-présidente, ayant délégation du Président du tribunal administratif de Montpellier.

Préparation de l'enquête.

Suite à la réception de la notification du Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur a pris attache avec les différents acteurs de ce projet de modification de PLU, notamment avec Madame Carole POUYADOUX Adjoint Administratif à la mairie d'Olonzac, et Madame Victoria LAMPE du cabinet d'études GAXIEU Béziers afin de fixer une date de réunion de concertation.

Le 15 mars 2024, une réunion consacrée à la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac s'est tenue de 09h00 à 11h00, à la mairie d'Olonzac en présence de Madame Victoria LAMPE du cabinet d'études GAXIEU Béziers et Monsieur Richard REVEL commissaire enquêteur en tutorat. Monsieur Bruno ORTIZ, conseiller communautaire, adjoint au Maire « Urbanisme – inondation – permis de louer – viticulture », non présent étant excusé.

Le jeudi 4 avril 2024, une deuxième réunion a eu lieu cette fois-ci avec Monsieur Bruno ORTIZ, Adjoint au maire et Madame Carole POUYADOUX, Adjoint Administratif de la mairie d'Olonzac. Après avoir détaillé le dossier, suite à quelques questions posées par le commissaire enquêteur et Monsieur Richard REVEL, « commissaire enquêteur en tutorat », il a été convenu de préparer le projet d'arrêté communal relatif à l'ouverture de l'enquête publique portant sur la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac. Il a été arrêté la fixation des dates de l'enquête, et l'organisation de l'enquête ainsi que l'établissement du calendrier des permanences du commissaire enquêteur. Dans ce dispositif, le siège de l'enquête publique et lieu d'accueil du public se situe à la mairie d'Olonzac sise « Place de l'Hôtel de Ville - 34 210 OLONZAC ». Enfin, les modalités de mise en œuvre des mesures de publicité « affichage sur un panneau visible par le public présent sur 4 entrées du village, la zone 1Aub initiale, les anciens emplacements réservés n°2, 8 et 9 et sur les nouveaux emplacements réservés » et annonces légales dans les journaux, ainsi que de la procédure de dématérialisation ont été évoquées, avec possibilité d'accès à un registre dématérialisé, et accès au dossier. Par ailleurs il a été demandé par le commissaire enquêteur, que les propriétaires concernés par cette 1^{ère} modification de droit commun du PLU, qui ne résident pas au sein de la commune soient informés par lettre recommandée avec accusé de réception. Enfin cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête devra être publié 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

Le 23 avril 2024, le commissaire enquêteur s'est transporté à la Mairie d'OLONZAC afin de parapher le dossier complet ainsi que le registre papier en rappelant les dates et les modalités de l'enquête. En suivant, Monsieur ORTIZ a désigné le chef des services technique de la mairie, pour nous conduire sur les lieux d'affichage choisis par le commissaire enquêteur, afin de mettre en place ces affiches sur un support en dur et ce, pour qu'elles soient visibles par le public quinze jours avant le début de l'enquête, selon le format réglementaire, à partir du 26 avril 2024 et ce, pendant toute la durée de l'enquête soit du vendredi 10 mai 2024 au mardi 11 juin 2024 inclus.

- L'arrêté communal et l'avis d'enquête publique :

Comme évoqué ci-dessus concernant la préparation de l'enquête, un arrêté de mise à l'enquête a été signé par Monsieur Luc LOUIS, Maire d'OLONZAC, le 17 avril 2024 et affiché le même jour, ainsi que pour la période du vendredi 10 mai 2024 au mardi 11 juin 2024 inclus.

Information du public :

Le 26 avril 2024, le commissaire enquêteur s'est transporté sur la commune d'Olonzac, afin de vérifier l'affichage de l'avis au public, rappelant les dates et les modalités de l'enquête, selon le format réglementaire, à partir du 26 avril 2024 et ce, pendant toute la durée de l'enquête, en façade d'entrée de la mairie d'Olonzac ainsi que huit endroits visibles et lisibles des voies publiques.

Il a été constaté par le commissaire enquêteur que ces affiches étaient conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 09 septembre 2021 du ministère chargé de l'environnement mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement. Par ailleurs, le commissaire enquêteur a procédé à la vérification de l'affichage, à chaque permanence.



Exemples d'affichages sur la commune d'Olonzac

4.1. : Le déroulement de l'enquête.

En application de l'arrêté communal n°21-2024 du 17 avril 2024, l'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du vendredi 10 mai 2024 à partir de 09h00, au mardi 11 juin 2024 inclus sur le territoire de la commune d'Olonzac. Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été clôturé par le commissaire enquêteur à 17h00 et le registre dématérialisé à 11h59, le 11 juin 2024.

Un exemplaire des pièces du dossier version papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pour consultation dans la Mairie d'Olonzac, (Place de l'Hôtel de Ville, 34210 OLONZAC) aux jours et heures d'ouverture au public, afin que chacun puisse consigner ses observations, aux jours et heures habituels d'ouverture au public soit :

- du lundi au jeudi de 09h00 à 12h00 et de 17h00 à 18h00 ;
- et le vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 15h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public ont pu être :

- consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ;
- envoyées par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de d'OLONZAC (Place de l'Hôtel de Ville, 34210 OLONZAC);
- adressées par courriel sur le registre dématérialisé à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : modification-plu-olonzac@democratie-active.fr

Le dossier mis en ligne a également été consultable en version dématérialisée :

<https://www.democratie-active.fr/modification-plu-olonzac/>

Un accès gratuit au dossier d'enquête sur un poste informatique, aux jours et heures d'ouverture au public, à la Mairie d'OLONZAC (Place de l'Hôtel de Ville, 34210 OLONZAC).

Par ailleurs l'avis a été inséré dans la rubrique des annonces légales dans deux journaux locaux, « Hérault Juridique et économique du 18 avril 2024 » et « Midi Libre le 26 avril 2024 » pour la 1^{ère} parution, puis « Hérault Juridique et économique du 16 mai 2024 » et « Midi Libre le 14 mai 2024 » pour la 2^{ème} parution. **(Annexe 2)**

Suite à la demande du commissaire enquêteur, 32 propriétaires concernés par cette 1^{ère} modification de droit commun du PLU, qui ne résident pas au sein de la commune ont été informés par lettre recommandée avec accusé de réception. (Annexe 3)

4.2.1. : Permanences du commissaire enquêteur.

Les permanences ont eu lieu à la mairie d'OLONZAC, « siège de l'enquête » conformément aux dates et horaires fixés par l'arrêté communal :

- **vendredi 10 mai 2024 de 09h00 à 12h00;**
- **jeudi 23 mai 2024 de 14h00 à 17h00 ;**
- **mardi 11 juin 2024 de 14h00 à 17h00.**

Lors de ces trois permanences en mairie d'Olonzac ainsi qu'aux heures d'ouverture de la Mairie:

- **10 personnes se sont déplacées**, le plus souvent seules ou à deux, et se sont présentées à une des trois permanences du commissaire enquêteur.

- **Deux lettres** ont été remises en main propre au commissaire enquêteur.

- **Trois observations** ont été enregistrées sur le registre dématérialisé dont une lettre en **pièce jointe** sur le site internet comportant le dossier complet : <https://www.democratie-active.fr/modification-plu-olonzac> et le registre dématérialisé mis à disposition sur le même site permettant de recueillir l'ensemble des observations. Par ailleurs il a été permis au public, d'adresser par voie postale un courrier à la Mairie d'Olonzac « Place de l'Hôtel de ville, 34210 OLONZAC, et par courrier électronique à : modification-plu-olonzac@democratie-active.fr

De plus, le dossier a pu également être consulté en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, en Mairie d'OLONZAC.

4.2.2. : Entretiens et climat de l'enquête.

Pendant la phase de déroulement de l'enquête, le temps des trois permanences le commissaire enquêteur, précise que cette enquête publique s'est déroulée en toute sérénité.

4.2.3. : Participation du public.

Globalement la participation du public a été moyenne et fixée en principal sur des consultations, des demandes par courrier de modifications de zone et nécessairement une modification du PPRI, ainsi que des questions posées par courrier, qui font l'objet d'un procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, ainsi qu'un mémoire réponse, intégré dans ce même rapport (annexés en pièces jointes).

Il est à noter que registre dématérialisé clôturé le 11 juin 2024 à 23h59, nous informe sur la nécessité de ce registre où il a été relevé: 4 observations enregistrées comme indiqué ci-dessus, 299 téléchargements et 55 visites uniques.

4.2.4. : Clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le mardi 11 juin 2023 à 17h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête de la commune d'OLONZAC. **(Annexe 4)**

Simultanément, l'accès au site du registre d'enquête dématérialisé dédié à l'enquête publique a été fermé et clôturé. *Le commissaire enquêteur certifie que la procédure d'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et au contenu de l'arrêté communal n°21-2024 du 17 avril 2024. Monsieur Luc LOUIS, Maire de la commune d'OLONZAC, a remis au commissaire enquêteur un certificat de publication d'affichage (Annexe 5)*

5. : Les observations du public et annexes.

L'objet est avant tout de dégager l'essentiel des diverses observations, remarques, questions et demandes afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

Sur ce point le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse (Annexe 6) des observations du public remis en mairie d'OLONZAC le mercredi 19 juin 2024 à Monsieur Luc LOUIS, le Maire d'OLONZAC porteur du projet, en présence de Monsieur Bruno ORTIZ, adjoint au Maire « Urbanisme – inondation – permis de louer – viticulture », ainsi que Monsieur Cyril CALVET.

5.1. : Relevé des observations et demandes.

5.1.1. : « Registre d'enquête de la commune d'OLONZAC, observations et remise de lettres au commissaire enquêteur »

Il a été enregistré sur le registre d'enquête publique 10 visites pour consultation pendant toute la durée de l'enquête au sujet du projet de la 1^{ère} modification de droit commun du PLU de la Commune d'OLONZAC dont deux lettres remises au commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé a été clôturé le mardi 11 juin 2024 à 23h59, et a recueilli 3 observations ainsi qu'une lettre en pièce jointe.

5.1.1.1. : Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, 10 visites pour consultation du projet et entretien pour demande de renseignements avec le commissaire enquêteur et remise de courriers ont été consignées:

Lors d'une visite, Monsieur FRAÏSSE, domicilié à Narbonne, a demandé que sera la finalité de cet agrandissement.

Résumé des visites lors des permanences du commissaire enquêteur et hors permanences :

Le 10 mai 2024 de 09h00 à 12h00 visites de :

- Monsieur Gérard FRAÏSSE (Narbonne) Observation ;

- Monsieur Laurent CARISSONI (Pépieux) ;

- Madame Rita MEYER (Olonzac) ;
- Monsieur Denis CARRETIER et fils (Olonzac).

Le 23 mai 2024 de 14h00 à 17h00 visites de :

- Monsieur Robert CAPDEVILLE et Sébastien CAPDEVILLE (Lézignan-Corbières ;)
- Monsieur André FORCADA.

Le 29 mai 2024 :

- Visite de Madame MYARA pour consultation du dossier en Mairie.

Le 11 juin 2024 de 14h00 à 17h00 visites de :

- Monsieur Robert CAPDEVILLE, pour remise d'une lettre au commissaire enquêteur ;
- Monsieur LARY consultation du dossier ;
- Monsieur Denis CARRETIER pour remise d'une lettre de Monsieur Claude CARRETIER au commissaire enquêteur.

5.1.1.2. : Sur le registre dématérialisé, 4 observations ont été enregistrées, notamment les observations n° 2 et 4, pour production d'observations par Monsieur le Maire :

- **Observation n°1** contrôle du registre d'enquête le 10 mai 2024 ;
- **Observation n° 2** de Monsieur Florent CADENEL du 31 mai 2024 ;
- **Observation n°3** de Monsieur Claude CARRETIER du 10 juin 2024, qui sera suivie par une remise de lettre au commissaire enquêteur ;
- **Observation n°4** de Madame Anne FLORIS du 11 juin 2024 dont reprise de la lettre de Me Barnabé CHAVRIER Avocat à la cour de Montpellier.

5.2. : Relevé des observations par le public pour réponse par le Maire de la commune d'Olonzac.

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire de la commune d'OLONZAC a produit un mémoire réponse de la commune de 9 pages, dont le contenu est indiqué comme suit : (Annexe 6)

- **Observation de Monsieur FRAÏSSE :**
«Que sera la finalité de cet agrandissement ? »

Réponse de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac:

La création de l'emplacement réservé n°1, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac, est destiné à permettre l'extension de la maison de santé Rivière Paul-André sur la parcelle AL 410. Cela afin de permettre l'accueil de professionnels de santé.

- **Observation de Monsieur CAPDEVILLE :**

En lettre du 10 juin 2024, Monsieur le Directeur de la SCI CAP Transports CAPDEVILLE, 54 impasse Soula, à Lézignan-Corbières 11200, suite à la réception de l'avis d'enquête publique du 17 avril 2024, découvre que son terrain AL 349, serait réservé à l'accueil d'une salle multimodale communale par la Mairie d'Olonzac. Ce terrain, pour moitié de sa superficie, a pour destination l'aménagement d'un parking pour autocars des Ets CAPDEVILLE et la construction d'un hangar et pour la 2^{ème} moitié, 3 terrains de Padel gérés par une entreprise locale. Ces deux projets avancés et prévus à court terme.

Réponse de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac:

La Commune n'est pas opposée à la réalisation de ces projets. La volonté municipale est en effet d'encourager la dynamique économique du territoire communal et d'accompagner les porteurs de projet. Le projet de création d'une salle multimodale au sein de la parcelle AL 349 n'est donc plus d'actualité sur ce terrain. Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

- **Observation de Monsieur Denis CARRETIER et remise d'une lettre de Monsieur Claude CARRETIER:**

1/ Ménager l'activité agricole

Bizarre comme définition !

Car le déclassement protège uniquement deux viticulteurs, qui de surcroît sont les deux seuls à ne pas vinifier à la cave coopérative locale, et qui socialement n'emploient aucun salarié !

Et pourquoi pas un troisième : un autre agriculteur sur la parcelle référencée cadastralement AX 256.

2/ Accès et dessertes AX 277

C'est **FAUX** !

Car le ponceau d'entrée a été supprimé par les agents de la voirie, depuis les inondations de 1999.

Les propriétaires passent sur et dans les parcelles référencées AX 255 et 257, avec les divers engins : moissonneuses, tracteurs agricoles, autres engins... (Cf photographies en pièces jointes).

3/ Réseaux eau potable

Au Sud-Ouest de la parcelle AX 256 passe le réseau communal dans le chemin.

Possibilité avérée de dessertes des 3 parcelles :

- AX 256
- AX 255
- AX 257

Car le diamètre est important !

4/ Réseau pluvial

Création d'un bassin de rétention au sud-ouest de la parcelle AX 277, mais l'exutoire de celui-ci aggraverait la sur-inondabilité des habitations de l'ancien chemin d'Azille. Et de plus le-dit fossé enherbé est plutôt un fossé totalement obstrué par les platanes....

Je souhaite apporter des informations concernant l'écoulement du ruisseau (le Béal) entre les deux lotissements (Le Moulin et La Condamine) qui sur ce plan est en bleu voire en rouge dans le cadre du PPRI.

En réalité, il est bouché, et n'offre pas la possibilité de canaliser les eaux pluviales.

(L'obstruction a été réalisée lors de la création du lotissement La Condamine suite à l'achat par la commune aux conjoints DE VEYE).

Bizarre ! Et en plus le syndicat d'arrosage dispose d'une servitude de passage (A voir).
Le ruisseau Le Béal, à créer ? ou à réorienter dans le pluvial du lotissement La Condamine avec comme exutoire la rivière Espène.

Exemple → AX 295, la piscine est à sa place.

Par contre, le ruisseau (Le Béal) est toujours visible sur les parcelles AX 341 et AX 342 (Cf photographies en pièces jointes).

La parcelle AX 77 est incluse dans le périmètre du syndicat d'irrigation ASA d'Olonzac.

5/ OAP – Secteur des Hauts d'Olonzac (1Aub)

Dans les objectifs, il est décrit « assurer une gestion des eaux pluviales destinées à limiter les risques d'inondation », voire point 4/Réseau pluvial.

6/Demande d'augmentation surface zone 1Aub

Au vu des déclarations et informations, pourquoi ne pas remettre les parcelles AX 255 et AX 257 dans la zone 1Aub ?

Et ce afin de pouvoir réaliser un aménagement plus adapté. Cela s'intégrera dans les surfaces urbanisées malgré la loi ZAN : Zone d'Artificialisation Nette.

7/Déclassement en zone agricole

L s'agit là de vraies questions ??

- Favoritisme ? (Pour 2 caves particulières ?)
- Juge et parti ? (Adjoint responsable d'urbanisme et propriétaire des zones déclassées ?)
- Et à tout cela, s'ajoute le sinistre effondrement que j'ai subi avec mon frère Denis CARRETIER, depuis plus de 2ans (19/04/2022, photographies jointes).
Ou j'attends toujours la levée du péril, commandité par Monsieur Le Maire d'Olonzac...
- Je souhaiterais pouvoir avoir la même attention de la part de l'équipe communale, que les deux hangars situés en bordure de la RD10E4, sur ma parcelle AX 256 (à côté du verger d'oliviers).
- Il s'agirait là d'un soutien à un jeune agriculteur, mon neveu Adrien CARRETIER, qui lui, emploie des salariés et vinifie à la cave coopérative locale.

8/Zone 2Aue

Pourquoi là aussi la volonté de réaliser un seul aménagement concerté ? freinant des entreprises qui souhaiteraient venir rapidement sans attendre un vaste projet d'ensemble ?

Pour mes parcelles AL 316, AL188, AL 185 et AL53, pourquoi ne pas les inclure de suite car cela touche le lieu aménagé.

Et réaliser l'aménagement d'ensemble de la zone dans un temps plus long.

Observations de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac :

- **1- Ménager l'activité agricole**

Le déclassement en zone agricole renforce le positionnement de la Commune en faveur du soutien au monde agricole en général : viticulteurs, vignerons, céréaliers, etc. Le zonage projeté correspond aux trois seuls agriculteurs installés avec bâti existant dans le secteur 1Aub initial, induisant la possibilité de construire selon les règles d'urbanisme liées à la réglementation agricole, afin de pouvoir moderniser leurs outils de travail et devenir le plus compétitif possible dans un secteur économique qui traverse une crise sans précédent.

Il en aurait été de même s'il y avait eu d'autres bâtiments agricoles installés dans ce secteur.

A titre d'information, il convient de préciser que ces trois agriculteurs emploient l'équivalent de cinq équivalents temps pleins.

- **2- Accès et desserte AX77**

Comme indiqué dans le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac, l'accès au nouveau secteur 1AUB est actuellement possible via le réseau routier existant.

En effet, l'entrée du secteur à aménager se réalisera depuis la RD10E4 au Sud et la sortie depuis la Rue Alicante au Nord, permettant de rejoindre les quartiers résidentiels voisins et la RD52 en direction de Pépieux ou du centre du village.

Il est ainsi donné un sens et une connexion urbaine optimale permettant notamment de desservir le groupe scolaire et la crèche, dont l'accès piéton se réalise via le lotissement la Condamine.

- **3- Réseau d'eau potable**

Effectivement, la canalisation d'eau principale, en diamètre 400, passe au Sud-Ouest des parcelles AX 255, 256 et 257. Toutefois, cette dernière ne sera pas utilisée pour l'adduction du futur secteur à aménager, car ce réseau principal, qui dessert Jouarres, ne passe pas par le château d'eau d'Olonzac et n'appartient pas à la Commune, mais bien au SIAEP du Minervois.

- **4- Réseau pluvial**

L'emplacement de l'exutoire relatif au bassin de rétention projeté au regard du risque inondation est un élément qui a notamment été relevé par le Département de l'Hérault au titre des avis des Personnes Publiques Associées, indiquant que le rejet issu du bassin de rétention situé au Sud-Ouest du secteur 1AUB et dont l'exutoire est projeté dans le fossé enherbé longeant l'Avenue du Moulin, ne pourra pas s'effectuer dans le fossé de la RD10E4 (capacité limitée et zone rouge du PPRI).

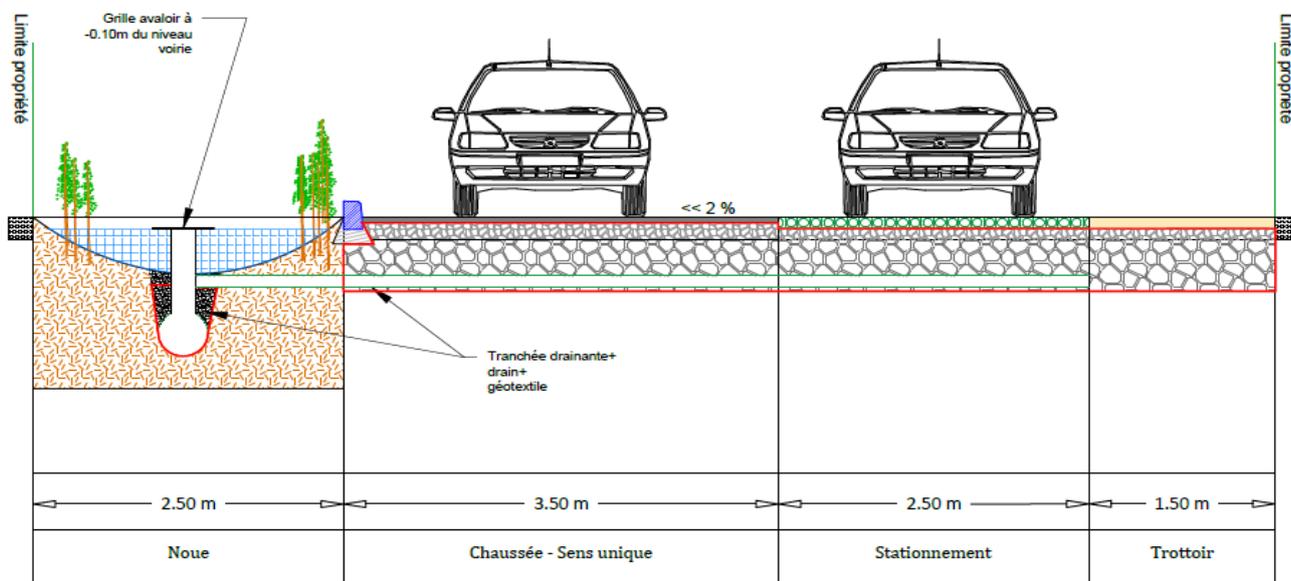
Afin de pallier cette problématique, le bassin de rétention sera remplacé par une noue drainante en bordure de voie. Celle-ci permettra de drainer les eaux pluviales au sein de sa surface, ainsi qu'en dessous de la surface de la chaussée.

Le trop plein se réalisera au Nord de la parcelle AX77 et rejeté dans l'exutoire existant, rue Alicante (réseau du lotissement de la Condamine qui, comme le transformateur électrique et le réseau d'assainissement, est prévu pour recevoir le flux). Les places de parking seront également réalisées avec un revêtement perméable afin de limiter les surfaces imperméables.

Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence. L'illustration ci-dessous présente une coupe du système envisagé.

Coupes voirie

Ech : 1/50



Le béal n'est pas et ne sera pas utilisé dans cette opération.

Il convient de préciser que des échanges sont en cours avec les services du Département en vue de maîtriser foncièrement la partie urbaine de cette RD10E4, afin de faire l'objet d'un déclassement au profit de la Commune, dans le but de mieux gérer l'inondabilité du secteur (nettoyage des fossés, taille des platanes, etc.).

- **5- OAP Secteur des Hauts d'Olonzac**

Voir réponse apportée à la partie « 4- Réseau pluvial ».

- **6- Demande d'augmentation de la surface du secteur 1AUB**

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac, la Municipalité a souhaité réduire de plus de 90% la superficie du secteur 1AUB, un secteur à vocation d'habitat mixte destiné à être urbanisé à court terme, passant d'environ 16 ha à environ 1ha. Cela en concertation avec les services de l'Etat, au regard de l'urbanisation déjà réalisée au sein du territoire communal, des possibilités de desserte par les réseaux et en réponse aux exigences de loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui vise la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La volonté communale est de rendre l'aménagement de ce secteur plus opérationnel, dans une démarche d'urbanisation raisonnée du territoire. Cela afin de proposer une urbanisation cohérente et moins consommatrice d'espace.

L'intégration des parcelles AX 255 et AX 257 n'est ainsi pas souhaitable au regard des nouvelles lois de sobriété foncière.

- **7- Déclassement en zone agricole**

Le sinistre évoqué ne concerne pas la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac.

Toutefois, il est à noter qu'au sujet de votre sinistre effondrement et de la levée de péril, la procédure est actuellement en cours.

Concernant le reste, il convient de se reporter à la réponse apportée par la Commune au sein de la partie « 1- Ménager l'activité agricole ».

- **8- Zone 2AUe**

La zone 2AUe ne fait pas l'objet de la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac.

Toutefois, il convient de préciser qu'un vaste projet la concernant est en cours. En effet, il consiste à commencer, début 2025, l'installation de l'assainissement collectif sur cette zone, un projet estimé à 650 000€ de travaux, nécessaire au développement de la zone et au confortement de son attractivité.

En 2026, la Commune souhaite prescrire la révision générale du PLU, qui permettra d'envisager l'agrandissement de cette zone et, potentiellement, sur le secteur Nord.

Dans l'attente de cette perspective d'évolution future, des disponibilités foncières existent actuellement, afin de répondre à la demande à court terme.

- **Observation de Monsieur Florent CADENEL :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur des Hauts d'Olonzac matérialise une zone d'habitat projetée au Sud du secteur, en bordure de la RD10E4. Toutefois, le règlement écrit du secteur 1AUb du PLU impose un recul par rapport à l'axe des routes départementales de 25 mètres pour les constructions d'habitation autorisées. Qu'en est-il?

Son avis : Favorable

Observations de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac :

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Le règlement écrit du secteur 1AUb en vigueur dispose que le recul par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 25 mètres pour les constructions d'habitation autorisées ;
- 20 mètres pour les autres constructions.

Après validation du Département, estimant que ces bandes de recul par rapport à l'axe de la RD10E4 ne sont pas justifiées et qu'un dossier de déclassement de cette route au bénéfice de la Commune est en cours d'instruction, la bande de recul relative aux constructions d'habitation autorisées sera réduite à 10 mètres et à 7 mètres pour les autres constructions, au sein du secteur 1AUb.

Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

- **Observation de Madame Anne FLORIS :**

Reprise de la lettre de Me Barnabé CHAVRIER Avocat à la Cour de Montpellier

J'interviens en ma qualité de conseil des consorts FLORIS (Anne-Marie FLORIS et autres), propriétaires de terrains sur la commune d'OLONZAC référencés sous les numéros de parcelles cadastrées 317 et 322 de la section AC.



Après consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public, il ressort que le projet de de modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'OLONZAC ne vient pas modifier le zonage UB applicable aux terrains précités des consorts FLORIS.

Ce qui en soit, n'appelle aucune observation de leur part. Cela étant, la lecture combinée du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) – tel que modifié le 20 février 2017 – et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) traduit dans le règlement de zone UB du PLU aboutit à des injonctions contradictoires qu'il convient de rectifier. Or, il ressort du plan de zonage après modification du PLU que si le PPRI y est directement intégré en tant que servitude d'utilité publique, il n'en reste pas moins que cette intégration ne prend aucunement en compte les particularismes locaux à l'échelle de la commune et plus précisément des terrains litigieux. En effet, il ressort, ci-après, que les terrains litigieux sont classés à la fois en zone UB et en RU (rouge) du PPRI inondation précité. Plus concrètement, cela signifie qu'aucune densification n'est possible dans ce secteur du bourg centre, en contradiction directe avec les orientations et objectifs du PADD. Or, les parcelles litigieuses cadastrées AC317 et AC322 sont en réalité des dents creuses au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg centre. La densification de l'urbanisation au sein des seules dents-creuses ne sauraient venir augmenter de manière significative la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation en ce qu'intrinsèquement, les dents creuses sont des « poches » isolées au sein d'un espace déjà entièrement urbanisé. Leur ouverture à la constructibilité n'a donc aucun effet particulier sur l'augmentation d'un risque identifié. Par ailleurs, à l'horizon 2050, en application de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN), la commune d'OLONZAC n'aura aucune possibilité de développer son urbanisation à l'Ouest comme elle l'envisage. Dès-lors, la densification de l'urbanisation au sein des dents creuses du bourg centre fait sens. Par conséquent, il résulte de tout ce qui précède qu'il convient, en cohérence avec les orientations du PADD et de celles du PPRI inondation d'adapter le règlement de zone UB en rendant possible l'urbanisation des dents creuses en secteur RU (rouge) dudit PPRI.

Observations de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac :

Effectivement la zone UB ne fait pas l'objet de la présente procédure d'adaptation du PLU.

A noter toutefois qu'il est soulevé une incohérence entre le PPRI, le PADD et le règlement écrit de la zone UB du PLU d'Olonzac, au regard des prescriptions applicables à la zone, empêchant toute densification, notamment sur les parcelles AC 317 et AC322 qualifiées de dents creuses. Il y est indiqué que l'urbanisation des dents creuses n'est pas de nature à aggraver le risque inondation identifié par le PPRI applicable sur le territoire communal. Il est ainsi demandé d'adapter le règlement écrit de la zone UB du PLU afin de rendre possible l'urbanisation des dents creuses en secteur RU du PPRI.

Depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové « ALUR » du 24 mars 2014, le PADD du PLU doit préciser des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Avant cette loi, c'était la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui indiquait la précision de ces objectifs au sein du PADD du PLU, sans pour autant qu'ils soient chiffrés.

Ainsi, il convient de rappeler que dans la mesure où le PLU d'Olonzac a été approuvé le 23 décembre 2009, le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, une étude de densification, exigée depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, n'a ainsi pas été réalisée, afin de déterminer avec précision notamment les disponibilités foncières au sein du tissu urbain. Toutefois dans l'affirmative, cette détermination doit être croisée avec le risque inondation identifié sur le territoire communal.

En effet, le PLU doit être conforme avec le PPRI élaboré par les services de l'Etat, qui est une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous. Ainsi, que les parcelles soient qualifiées de dents creuses ou non, leur aménagement doit respecter les prescriptions du règlement écrit du PLU, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI.

En l'espèce, les parcelles AC317 et AC322 se situent en zone UB du PLU, dont les constructions à usage d'habitation sont admises, mais aussi en zone RU (zone inondable rouge urbanisée) du PPRI, dont les constructions nouvelles sont interdites. Le règlement écrit de la zone UB du PLU indique bien que la totalité de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI de l'Ognon et l'Espène, zones bleue « BU » (autorisant les nouvelles constructions sous certaines conditions) et rouge « RU », évoquée précédemment.

Également, il est à noter qu'au sein du PADD, dans sa première orientation « Garantir le renouvellement générationnel, en conservant le cadre de vie et le lien social », la Municipalité souhaite répondre à l'enjeu de l'équilibre social et générationnel à travers un objectif de croissance démographique de 400 à 600 habitants pour atteindre 2000-2200 habitants permanents à l'horizon 2027. Pour cela, plusieurs axes stratégiques permettent de répondre à cet objectif au sein du PADD, tels qu'engager un programme de l'habitat correspondant à l'objectif démographique.

L'un des axes du PADD est également de promouvoir le Bourg centre et son urbanité, tout en prenant en compte le risque inondation.

Il n'y a ainsi pas là d'incohérence entre le PPRI, le PADD et le règlement écrit de la zone UB du PLU.

A noter qu'une prochaine modification du PPRI ne pourra être demandée que lorsque les derniers aménagements hydrauliques seront finalisés sur la Commune :

- mur de protection en rive droite de l'Espéne qui doit être repris pour la partie du Calcadis (parking), ouvrage de décharge en rive gauche de l'Espéne qui doit abaisser le fil d'eau en cas de crues et plus précisément dans le secteur évoqué.

Cette demande de modification du PPRI pourra être réalisée à priori à l'horizon 2027 et sous réserve de l'accord des services de l'Etat.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Toutes ces informations et observations sont parvenues au commissaire enquêteur conformément à l'article 9 de l'arrêté communal n° 21-2024 du 17 avril 2024, portant ouverture d'enquête publique relative au projet de 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac. Les réponses apportées dans le mémoire réponse par Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac, apportent un nouvel éclairage notamment sur la volonté municipale, d'encourager la dynamique économique du territoire et d'adapter dans sa version pour approbation cette 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac, tout en ménageant l'activité agricole, l'accès et la desserte de la parcelle AX77, ainsi que les réseaux d'eau potable et pluvial. En voulant réduire de plus de 90% la superficie du secteur 1AUb de 16ha à 1ha, la commune, au regard des impératifs de sobriété foncière, s'inscrit dans une urbanisation cohérente avec l'opération de revitalisation du territoire (ORT) moins consommatrice d'espace et la démonstration d'une approche raisonnée de son aménagement. Par ailleurs, après validation du Département, estimant que ces bandes de recul par rapport à l'axe de la RD10E4 ne sont pas justifiées et qu'un dossier de déclassement de cette route au bénéfice de la Commune est en cours d'instruction, la bande de recul relative aux constructions d'habitation autorisées sera réduite à 10 mètres et à 7 mètres pour les autres constructions, au sein du secteur 1AUb. Un des axes du PADD étant de promouvoir le Bourg centre et son urbanité, une demande de modification du PPRI pourra être réalisée afin de prendre en compte le risque d'inondation notamment pour la zone UB et ce dans le cadre d'une révision générale du PLU en 2026.

5.3. : Annexes.

Ont été annexées au présent rapport d'enquête, remis par le commissaire enquêteur à Monsieur le Maire de la commune d'OLONZAC :

Annexe : 1 : un dossier complet, relatifs au projet de 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac ainsi que la décision du tribunal administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur et l'arrêté communal de la commune d'Olonzac ;

Annexe : 2 : annonces légales publiées dans une revue et un journal ;

Annexe : 3 : liste des propriétaires ne résidant pas sur la commune d'Olonzac prévenus par courrier recommandé ;

Annexe : 4 : registre d'enquête clôturé par le commissaire enquêteur avec copie du registre dématérialisé et lettres en original ;

Annexe : 5 : attestation d'affichage de la Mairie d'Olonzac ;

Annexe : 6 : rapport synthèse du commissaire enquêteur et réponse mémoire de monsieur le Maire de la commune d'Olonzac.

6. : Transmission.

Conformément à l'arrêté communal n°21-2024, (article 6), le commissaire enquêteur transmettra dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le dossier soumis à enquête, et les pièces annexées à Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac, avec le rapport relatant le déroulement de l'enquête publique (3 exemplaires) ainsi que dans un document séparé ses conclusions et avis motivés en précisant si elles sont favorables ou non au projet de 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac.

Il transmet simultanément une copie du rapport et de ses conclusions et avis motivés à Monsieur Président du tribunal administratif de Montpellier.

Rieux-Minervois le 10 juillet 2024

Le commissaire enquêteur

Philippe RAGUIN



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

OoooOoooo

Commune d'OLONZAC

**Enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification
de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'OLONZAC.**

ENQUÊTE PUBLIQUE

du vendredi 10 mai 2024 au mardi 11 juin 2024 inclus

B - CONCLUSIONS ET AVIS

Le commissaire enquêteur : Philippe RAGUIN

Conclusions du commissaire enquêteur.

1. : Rappel des éléments marquants du projet et de l'enquête.

L'enquête publique porte sur la 1^{ère} modification de droit commun du PLU de la commune d'Olonzac ayant pour objet :

- de modifier les principes d'aménagement applicables au secteur 1AUB à travers la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation. La superficie a été réduite de plus de 90% au bénéfice de la zone agricole et d'un nouveau secteur 2AU. Il sera ainsi nécessaire d'adapter le règlement graphique du PLU, ainsi que le règlement écrit de ce nouveau secteur 2AU ;
- de toiletter les articles du règlement écrit du PLU, dont la rédaction a généré des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols ;
- d'actualiser la liste des emplacements réservés et leur traduction graphique afin :
- de supprimer les emplacements réservés n°2, 8 et 9 ;
- de créer deux emplacements réservés destinés pour l'un, à l'accueil d'une salle multimodale communale, et pour l'autre, à permettre l'extension de la maison de santé Rivière Paul-André

Le projet de modification portera ainsi sur:

- le règlement graphique du PLU et l'OPA du secteur 1AUB ;
- le règlement écrit du nouveau secteur 2AU ;
- le toilettage du règlement écrit ;
- l'actualisation des emplacements réservés sur le règlement graphique du PLU et la liste des emplacements réservés.

Absence d'appartenance à un SCoT.

Aucun schéma de la Cohérence Territoriale (SCoT), n'est applicable sur le territoire communal. Ainsi conformément à l'article L.124-4 du Code de l'Urbanisme, c'est la règle « d'urbanisation limitée » qui s'applique, impliquant l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2022, à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure évolution d'un document d'urbanisme.

1.1. : Choix de la procédure d'adaptation.

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision générale du PLU :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La volonté communale est donc de rendre l'aménagement de ce secteur plus opérationnel, dans une démarche d'urbanisation raisonnée du territoire et moins consommatrice d'espace en réduisant l'emprise de ce secteur à vocation d'habitat mixte, destiné à être urbanisé à court terme.

La nouvelle emprise du secteur 1Aub se résumera à la parcelle AX77, appelée « terrain Barthe » d'une surface d'environ 1,02ha.

Au regard de la déclinaison du PADD du PLU d'Olonzac, la réactualisation des emplacements réservés afin de permettre d'une part, l'extension de la maison de santé « Rivière Paul-André » et d'autre part, l'accueil d'une salle multimodale communale destinée à accueillir divers évènements (spectacles culturels, banquets, mariages, séminaires, etc) et répondre ainsi à une de ses orientations, étant celle de promouvoir le bourg centre et son attractivité.

- Emplacements réservés après modification :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	Extension de la maison de santé Rivière Paul-André	Commune	3 021 m ²
2	Accueil d'une salle multimodale communale	Commune	4 075 m ²
3	Elargissement du chemin des Rabonnières menant à la maison de retraite (rue des jardins)	Commune	300 x 8 m
4	Aire de stationnement aux jardins de Calcadis	Commune	685 m ²
5	Elargissement de la route Départementale vers Pépieux	Conseil Départemental	300 x 8 m
6	Bassin de rétention près du cimetière	Commune	17 379 m ²
7	Agrandissement du cimetière	Commune	6 790 m ²

Suppression des emplacements réservés n°2, 8 et 9 n'étant plus d'actualité :

- l'emplacement réservé n°2 avait vocation à permettre une nouvelle desserte du lac de Jouarres, rejoignant la route de Pépieux. Au regard de la diminution de plus de 90% de la surface du secteur 1Aub, ce projet de voirie ne se justifie plus ;

- l'emplacement réservé n° 8 était destiné à l'élargissement de la route d'Azille. Les travaux ont été réalisés ;

- l'emplacement réservé n°9 était destiné à la réalisation de stationnements et d'un accès à la crèche intercommunale. Ceux-ci ont toutefois été remplacés par la réalisation d'un bassin de rétention. *Pour information, le règlement écrit après modification est disponible dans la pièce n°3 du dossier, composé de 92 pages, ainsi que les annexes liées aux prescriptions technique générales (SDIS).*

1.2.2. : Respect du cadre réglementaire.

A la demande par lettre enregistrée le 26 février 2024, de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de sa commune, un arrêté municipal de la commune d'Olonzac n°21-2024 du 17 avril 2024, a porté ouverture de l'enquête du vendredi 10 mai 2024 au mardi 11 juin 2024 inclus.

A expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur, ainsi que le registre dématérialisé clos à la même date à 00h00. Après avoir réceptionné le registre et documents annexés le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Luc LOUIS Maire d'OLONZAC porteur du projet, en présence de Monsieur Bruno ORTIZ, adjoint au Maire « Urbanisme – inondation – permis de louer – viticulture », ainsi que Monsieur Cyril CALVET afin de lui communiquer les observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse le 19 juin 2024 en mairie d'Olonzac. « Monsieur Richard REVEL commissaire enquêteur en tutorat étant présent ».

Monsieur le Maire disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations a fait parvenir par courrier recommandé avec accusé de réception son mémoire réponse. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours afin d'établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé, conformément à l'article 8 du présent arrêté communal.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur a pris connaissance de l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) rendus dans le cadre de la 1^{ère} modification de droit commun du PLU de la commune d'Olonzac et de venir apporter les éléments de réponses notamment :

- du SDIS 34 en date du 16 janvier 2024, avec observations ;
- du Département de l'Hérault en date du 25 janvier 2024, favorable avec réserves ;
- de l'UDAP de l'Hérault en date du 27 février 2024 avec observations ;
- de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault en date du 30 avril 2024, pas de remarques particulières ;
- de l'INAO en date du 23 avril 2024, pas de remarques ;
- de la DDTM de l'Hérault en date du 06 mai 2024, avec observations ;
- de la MRAE en date du 14 février 2024, dispense d'évaluation environnementale.

Il est à noter que deux courriers de PPA sont parvenus à la Mairie d'Olonzac pendant l'enquête publique et intégrés dans l'immédiat dans le dossier de la pièce 8, notamment :

- de la DDTM 34, le 13 mai 2024, rappelant que le législateur a acté le transfert obligatoire des compétences « eau » et « assainissement » aux communautés de communes au 1^{er} janvier 2026 ;
- de l'INAO reçu en mairie d'Olonzac le 16 mai 2024 pas de remarque à formuler.

Au terme de cette enquête publique clôturée le 11 juin 2024, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de l'Hérault et par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie d'Olonzac, ainsi que sur le site internet de la Commune, pour y être à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article 9 de l'arrêté communal n°21-2024, du 17 avril 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac.

2. : Information du public.

2.1. : Sur le déroulement de l'enquête publique.

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique a été conduite par le commissaire enquêteur désigné suite à la décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier en date 27 février 2024 « décision n° E240000119/34 », et l'arrêté communal n°21-2024 du 17 avril 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac.

En application de l'arrêté communal n°21-2024 du 17 avril 2024, l'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du vendredi 10 mai 2024 à partir de 09h00, au mardi 11 juin 2024 inclus sur le territoire de la commune d'Olonzac. Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été clôturé par le commissaire enquêteur à 17h00 et le registre dématérialisé à 11h59, le 11 juin 2024.

L'avis au public, rappelant les dates et les modalités de l'enquête, a été affiché par les soins du responsable du projet, quinze jours avant le début de l'enquête, selon le format réglementaire, à partir du 26 avril 2024 et ce, pendant toute la durée de l'enquête, en façade d'entrée de la mairie d'Olonzac ainsi que huit endroits visibles et lisibles des voies publiques.

Il a été constaté par le commissaire enquêteur que ces affiches étaient conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 09 septembre 2021 du ministère chargé de l'environnement mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement. Par ailleurs, le commissaire enquêteur a procédé à la vérification de l'affichage, à chaque permanence.

Un exemplaire des pièces du dossier version papier, ainsi qu'un registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pour consultation dans la Mairie d'Olonzac, (Place de l'Hôtel de Ville, 34210 OLONZAC) aux jours et heures d'ouverture au public, afin que chacun puisse consigner ses observations, aux jours et heures habituels d'ouverture au public soit :

- du lundi au jeudi de 09h00 à 12h00 et de 17h00 à 18h00 ;
- et le vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 15h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public ont pu être :

- consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ;
- envoyées par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de d'OLONZAC (Place de l'Hôtel de Ville, 34210 OLONZAC);
- adressées par courriel sur le registre dématérialisé à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : modification-plu-olonzac@democratie-active.fr

Le dossier mis en ligne a également été consultable en version dématérialisée :

<https://www.democratie-active.fr/modification-plu-olonzac/>

Un accès gratuit au dossier d'enquête sur un poste informatique, aux jours et heures d'ouverture au public, à la Mairie d'OLONZAC (Place de l'Hôtel de Ville, 34210 OLONZAC).

Par ailleurs l'avis a été inséré dans la rubrique des annonces légales dans deux journaux locaux, « Hérault Juridique et économique du 18 avril 2024 » et « Midi Libre le 26 avril 2024 » pour la 1^{ère} parution, puis « Hérault Juridique et économique du 16 mai 2024 » et « Midi Libre le 14 mai 2024 » pour la 2^{ème} parution. **(Annexe 2)**

Suite à la demande du commissaire enquêteur, 32 propriétaires concernés par cette 1^{ère} modification de droit commun du PLU, qui ne résident pas au sein de la commune ont été informés par lettre recommandée avec accusé de réception. (Annexe 3)

2.2. : Permanences du commissaire enquêteur.

Les permanences ont eu lieu à la mairie d'OLONZAC, « siège de l'enquête » conformément aux dates et horaires fixés par l'arrêté communal :

- vendredi 10 mai 2024 de 09h00 à 12h00;
- jeudi 23 mai 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- mardi 11 juin 2024 de 14h00 à 17h00.

3. : Participation et l'expression du public.

3.1. : Consultations ou contributions dénombrées :

Lors de ces trois permanences en mairie d'Olonzac ainsi qu'aux heures d'ouverture de la Mairie:

- **dix personnes se sont déplacées**, le plus souvent seules ou à deux, et se sont présentées à une des trois permanences du commissaire enquêteur.
- **deux lettres** ont été remises en main propre au commissaire enquêteur.
- **trois observations** ont été enregistrées sur le registre dématérialisé dont une lettre en **pièce jointe** sur le site internet comportant le dossier complet : <https://www.democratie-active.fr/modification-plu-olonzac> et le registre dématérialisé mis à disposition sur le même site permettant de recueillir l'ensemble des observations. Par ailleurs il a été permis au public, d'adresser par voie postale un courrier à la Mairie d'Olonzac « Place de l'Hôtel de ville, 34210 OLONZAC, et par courrier électronique à : modification-plu-olonzac@democratie-active.fr

De plus, le dossier a pu également être consulté en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, en Mairie d'OLONZAC.

Pendant la phase de déroulement de l'enquête, le temps des trois permanences le commissaire enquêteur, précise que cette enquête publique s'est déroulée en toute sérénité. Globalement la participation du public a été moyenne et fixée en principal sur des consultations, des demandes par courrier de modifications de zone et nécessairement une modification du PPRI, ainsi que des questions posées par courrier, qui font l'objet d'un procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, ainsi qu'un mémoire réponse, intégré dans ce même rapports (annexés en pièces jointes).

Il est à noter que registre dématérialisé clôturé le 11 juin 2024 à 23h59, nous informe sur la nécessité de ce registre où il a été relevé: 4 observations enregistrée comme indiqué ci-dessus, 299 téléchargements et 55 visites uniques.

Le commissaire enquêteur considère que la préparation, l'organisation de l'enquête publique et l'information du public ont été effectués dans de bonnes conditions conformément aux dispositions légales.

3.1.1. : Examen des observations recueillies.

L'objet est avant tout de dégager l'essentiel des diverses observations, remarques, questions et demandes afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

Sur ce point le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse (Annexe 6) des observations du public remis en mairie d'OLONZAC le mercredi 19 juin 2024 à Monsieur Luc LOUIS, le Maire d'OLONZAC porteur du projet, en présence de Monsieur Bruno ORTIZ, adjoint au Maire « Urbanisme – inondation – permis de louer – viticulture », ainsi que Monsieur Cyril CALVET, chef de projet du Minervois au Caroux. Monsieur Richard REVEL commissaire enquêteur en tutorat était présent. Il a été enregistré sur le registre d'enquête publique 10 visites pour consultation pendant toute la durée de l'enquête au sujet du projet de la 1^{ère} modification de droit commun du PLU de la Commune d'OLONZAC dont deux lettres remises au commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé a été clôturé le mardi 11 juin 2024 à 23h59, et a recueilli 3 observations ainsi qu'une lettre en pièce jointe.

3.1.2. : Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles.

Dix visites pour consultation du projet et entretien pour demande de renseignements avec le commissaire enquêteur et remise de courriers ont été consignées:

Lors d'une visite, Monsieur FRAÏSSE, domicilié à Narbonne, a demandé que sera la finalité de cet agrandissement.

Résumé des visites lors des permanences du commissaire enquêteur et hors permanences :

Le 10 mai 2024 de 09h00 à 12h00 visites de :

-Monsieur Gérard FRAÏSSE (Narbonne) Observation ;

-Monsieur Laurent CARISSONI (Pépieux) ;

-Madame Rita MEYER (Olonzac) ;

-Monsieur Denis CARRETIER et fils (Olonzac).

Le 23 mai 2024 de 14h00 à 17h00 visites de :

-Monsieur Robert CAPDEVILLE et Sébastien CAPDEVILLE (Lézignan-Corbières) ;

-Monsieur André FORCADA.

Le 29 mai 2024 :

-Visite de Madame MYARA pour consultation du dossier en Mairie.

Le 11 juin 2024 de 14h00 à 17h00 visites de :

-Monsieur Robert CAPDEVILLE, pour remise d'une lettre au commissaire enquêteur ;

-Monsieur LARY consultation du dossier ;

-Monsieur Denis CARRETIER pour remise d'une lettre de Monsieur Claude CARRETIER au commissaire enquêteur.

3.1.3. : Sur le registre dématérialisé.

Quatre observations ont été enregistrées, pour production d'observations par Monsieur le Maire.

Observation n°1 contrôle du registre d'enquête le 10 mai 2024 par le commissaire enquêteur ;

Observation n° 2 de Monsieur Florent CADENEL du 31 mai 2024 ;

Observation n°3 de Monsieur Claude CARRETIER du 10 juin 2024, qui sera suivie par une remise de lettre au commissaire enquêteur ;

Observation n°4 de Madame Anne FLORIS du 11 juin 2024 dont reprise de la lettre de Me Barnabé CHAVRIER Avocat à la cour de Montpellier.

3.1.4. : Relevé des observations par le public pour réponse par le Maire de la commune d'Olonzac.

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire de la commune d'OLONZAC a produit un mémoire réponse de la commune de 9 pages, dont le contenu dans son intégralité est intégré dans le rapport d'enquête de la page 19 à la page 27. Ce mémoire réponse de Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac, est annexé en original, ainsi le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en annexe 6

Observation de Monsieur FRAÏSSE : «*Que sera la finalité de cet agrandissement ?* »

Réponse : La création de l'emplacement réservé n°1, objet de la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac, est destiné à permettre l'extension de la maison de santé Rivière Paul-André sur la parcelle AL 410. Cela afin de permettre l'accueil de professionnels de santé.

Observation de Monsieur CAPDEVILLE : Monsieur le Directeur de la SCI CAP Transports CAPDEVILLE, découvre que son terrain AL 349, serait réservé à l'accueil d'une salle multimodale communale par la Mairie d'Olonzac. Ce terrain, pour moitié de sa superficie, a pour destination l'aménagement d'un parking pour autocars des Ets CAPDEVILLE et la construction d'un hangar et pour la 2^{ème} moitié, 3 terrains de Padel gérés par une entreprise locale. Ces deux projets avancés et prévus à court terme.

Réponse : La Commune n'est pas opposée à la réalisation de ces projets. La volonté municipale est en effet d'encourager la dynamique économique du territoire communal et d'accompagner les porteurs de projet. Le projet de création d'une salle multimodale au sein de la parcelle AL 349 n'est donc plus d'actualité sur ce terrain. Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

Observation de Monsieur Denis CARRETIER et remise d'une lettre de Monsieur Claude CARRETIER:

Les observations écrites de Monsieur Claude CARRETIER portent : sur l'activité agricole, l'accès et la desserte de la parcelle A77, le réseau d'eau potable et pluvial, l'OAP Secteur des Hauts d'Olonzac, la demande d'augmentation de la surface du secteur 1AUb, le déclassement en zone agricole ainsi que la Zone 2AU.

(voir les questions pour plus de précision dans le rapport en pages 20 et 21 ainsi que les réponses dans leur intégralité dans le mémoire réponse de Monsieur le Maire) :

1- Ménager l'activité agricole : Le déclassement en zone agricole renforce le positionnement de la Commune en faveur du soutien au monde agricole en général : viticulteurs, vigneron, céréaliers, etc. Le zonage projeté correspond aux trois seuls agriculteurs installés avec bâti existant dans le secteur 1AUb initial, induisant la possibilité de construire selon les règles d'urbanisme liées à la réglementation agricole, afin de pouvoir moderniser leurs outils de travail et devenir le plus compétitif possible dans un secteur économique qui traverse une crise sans précédent.

2- Accès et desserte AX77 : Comme indiqué dans le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac, l'accès au nouveau secteur 1AUb est actuellement possible via le réseau routier existant. En effet, l'entrée du secteur à aménager se réalisera depuis la RD10E4 au Sud et la sortie depuis la Rue Alicante au Nord, permettant de rejoindre les quartiers résidentiels voisins et la RD52 en direction de Pépieux ou du centre du village.

3- Réseau d'eau potable : Effectivement, la canalisation d'eau principale, en diamètre 400, passe au Sud-Ouest des parcelles AX 255, 256 et 257. Toutefois, cette dernière ne sera pas utilisée pour l'adduction du futur secteur à aménager.

4- Réseau pluvial : Le bassin de rétention sera remplacé par une noue drainante en bordure de voie. Celle-ci permettra de drainer les eaux pluviales au sein de sa surface, ainsi qu'en dessous de la surface de la chaussée. Le trop plein se réalisera au Nord de la parcelle AX77 et rejeté dans l'exutoire existant, rue Alicante (réseau du lotissement de la Condamine qui, comme le transformateur électrique et le réseau d'assainissement, est prévu pour recevoir le flux). Les places de parking seront également réalisées avec un revêtement perméable afin de limiter les surfaces imperméables. Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence. Le béal n'est pas et ne sera pas utilisé dans cette opération. Il convient de préciser que des échanges sont en cours avec les services du Département en vue de maîtriser foncièrement la partie urbaine de cette RD10E4, afin de faire l'objet d'un déclassement au profit de la Commune, dans le but de mieux gérer l'inondabilité du secteur (nettoyage des fossés, taille des platanes, etc.).

5- OAP Secteur des Hauts d'Olonzac : La réponse est apportée à la partie « 4- Réseau pluvial ».

6- Demande d'augmentation de la surface du secteur 1AUb : A travers la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac, la Municipalité a souhaité réduire de plus de 90% la superficie du secteur 1AUb, un secteur à vocation d'habitat mixte destiné à être urbanisé à court terme, passant d'environ 16 ha à environ 1ha. L'intégration des parcelles AX 255 et AX 257 n'est ainsi pas souhaitable au regard des nouvelles lois de sobriété foncière.

7- Déclassement en zone agricole : Le sinistre évoqué ne concerne pas la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac.

8- Zone 2AUe : La zone 2AUe ne fait pas l'objet de la présente procédure d'adaptation du PLU d'Olonzac. Toutefois, il convient de préciser qu'un vaste projet la concernant est en cours. En effet, il consiste à commencer, début 2025, l'installation de l'assainissement collectif sur cette zone, un projet estimé à 650 000€ de travaux, nécessaire au développement de la zone et au confortement de son attractivité. En 2026, la Commune souhaite prescrire la révision générale du PLU, qui permettra d'envisager l'agrandissement de cette zone et, potentiellement, sur le secteur Nord.

Observation de Monsieur Florent CADENEL : Le règlement écrit du secteur 1AUB du PLU impose un recul par rapport à l'axe des routes départementales de 25 mètres pour les constructions d'habitation autorisées. Qu'en est-il? Son avis : Favorable

Réponse : Après validation du Département, estimant que ces bandes de recul par rapport à l'axe de la RD10E4 ne sont pas justifiées et qu'un dossier de déclassement de cette route au bénéfice de la Commune est en cours d'instruction, la bande de recul relative aux constructions d'habitation autorisées sera réduite à 10 mètres et à 7 mètres pour les autres constructions, au sein du secteur 1AUB. Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation.

Observation de Madame Anne FLORIS :

Reprise de la lettre de Me Barnabé CHAVRIER Avocat à la Cour de Montpellier

Après consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public, il ressort que le projet de de modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'OLONZAC ne vient pas modifier le zonage UB applicable aux terrains précités des consorts FLORIS. Ce qui en soit, n'appelle aucune observation de leur part. Cela étant, la lecture combinée du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) – tel que modifié le 20 février 2017 – et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) traduit dans le règlement de zone UB du PLU aboutit à des injonctions contradictoires qu'il convient de rectifier. Or, il ressort du plan de zonage après modification du PLU que si le PPRI y est directement intégré en tant que servitude d'utilité publique, il n'en reste pas moins que cette intégration ne prend aucunement en compte les particularismes locaux à l'échelle de la commune et plus précisément des terrains litigieux. En effet, il ressort, ci-après, que les terrains litigieux sont classés à la fois en zone UB et en RU (rouge) du PPRI inondation précité. Plus concrètement, cela signifie qu'aucune densification n'est possible dans ce secteur du bourg centre, en contradiction directe avec les orientations et objectifs du PADD. Or, les parcelles litigieuses cadastrées AC317 et AC322 sont en réalité des dents creuses au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg centre. La densification de l'urbanisation au sein des seules dents-creuses ne sauraient venir augmenter de manière significative la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation en ce qu'intrinsèquement, les dents creuses sont des « poches » isolées au sein d'un espace déjà entièrement urbanisé. Leur ouverture à la constructibilité n'a donc aucun effet particulier sur l'augmentation d'un risque identifié.

Par ailleurs, à l'horizon 2050, en application de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN), la commune d'OLONZAC n'aura aucune possibilité de développer son urbanisation à l'Ouest comme elle l'envisage. Dès-lors, la densification de l'urbanisation au sein des dents creuses du bourg centre fait sens. Par conséquent, il résulte de tout ce qui précède qu'il convient, en cohérence avec les orientations du PADD et de celles du PPRI inondation d'adapter le règlement de zone UB en rendant possible l'urbanisation des dents creuses en secteur RU (rouge) dudit PPRI.

Réponse : Effectivement la zone UB ne fait pas l'objet de la présente procédure d'adaptation du PLU. A noter toutefois qu'il est soulevé une incohérence entre le PPRI, le PADD et le règlement écrit de la zone UB du PLU d'Olonzac, au regard des prescriptions applicables à la zone, empêchant toute densification, notamment sur les parcelles AC 317 et AC322 qualifiées de dents creuses. Il y est indiqué que l'urbanisation des dents creuses n'est pas de nature à aggraver le risque inondation identifié par le PPRI applicable sur le territoire communal. Il est ainsi demandé d'adapter le règlement écrit de la zone UB du PLU afin de rendre possible l'urbanisation des dents creuses en secteur RU du PPRI. Depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové « ALUR » du 24 mars 2014, le PADD du PLU doit préciser des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Avant cette loi, c'était la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui indiquait la précision de ces objectifs au sein du PADD du PLU, sans pour autant qu'ils soient chiffrés. Ainsi, il convient de rappeler que dans la mesure où le PLU d'Olonzac a été approuvé le 23 décembre 2009, le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, une étude de densification, exigée depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, n'a ainsi pas été réalisée, afin de déterminer avec précision notamment les disponibilités foncières au sein du tissu urbain. Toutefois dans l'affirmative, cette détermination doit être croisée avec le risque inondation identifié sur le territoire communal. En effet, le PLU doit être conforme avec le PPRI élaboré par les services de l'Etat, qui est une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous. Ainsi, que les parcelles soient qualifiées de dents creuses ou non, leur aménagement doit respecter les prescriptions du règlement écrit du PLU, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI.

En l'espèce, les parcelles AC317 et AC322 se situent en zone UB du PLU, dont les constructions à usage d'habitation sont admises, mais aussi en zone RU (zone inondable rouge urbanisée) du PPRI, dont les constructions nouvelles sont interdites. Le règlement écrit de la zone UB du PLU indique bien que la totalité de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI de l'Ognon et l'Espène, zones bleue « BU » (autorisant les nouvelles constructions sous certaines conditions) et rouge « RU », évoquée précédemment. Également, il est à noter qu'au sein du PADD, dans sa première orientation « Garantir le renouvellement générationnel, en conservant le cadre de vie et le lien social », la Municipalité souhaite répondre à l'enjeu de l'équilibre social et générationnel à travers un objectif de croissance démographique de 400 à 600 habitants pour atteindre 2000-2200 habitants permanents à l'horizon 2017. Pour cela, plusieurs axes stratégiques permettent de répondre à cet objectif au sein du PADD, tels qu'engager un programme de l'habitat correspondant à l'objectif démographique.

L'un des axes du PADD est également de promouvoir le Bourg centre et son urbanité, tout en prenant en compte le risque inondation. Il n'y a ainsi pas là d'incohérence entre le PPRI, le PADD et le règlement écrit de la zone UB du PLU. A noter qu'une prochaine modification du PPRI ne pourra être demandée que lorsque les derniers aménagements hydrauliques seront finalisés sur la Commune :

- mur de protection en rive droite de l'Espéne qui doit être repris pour la partie du Calcadis (parking), ouvrage de décharge en rive gauche de l'Espéne qui doit abaisser le fil d'eau en cas de crues et plus précisément dans le secteur évoqué. Cette demande de modification du PPRI pourra être réalisée à priori à l'horizon 2027 et sous réserve de l'accord des services de l'Etat.

Commentaire de commissaire enquêteur.

Il est important de canaliser précisément toutes ces informations et observations notamment les réponses de Monsieur le Maire aux observations et questions posées, dans son mémoire réponse qui sont parvenues au commissaire enquêteur dans les délais, conformément à l'article 9 de l'arrêté communal n° 21-2024 du 17 avril 2024, portant ouverture d'enquête publique relative au projet de 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac, soient portées à la connaissance du public. Il est à remarquer que les réponses apportées sont très précises et ont fait l'objet d'une réflexion raisonnée au vu aussi des observations et réserves des « PPA ». Le dossier est ainsi étayé et c'est avant approbation de la procédure que le dossier sera modifié au regard, s'il y a lieu, des observations du public, des avis des « PPA » et des observations connues et enregistrées lors de l'enquête publique.

4. : Efficience du projet.

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), a été construit autour d'un parti d'aménagement qui a donné trois orientations :

- garantir le renouvellement générationnel, en conservant le cadre de vie et le lien social ;
- promouvoir le bourg centre et son urbanité ;
- ménager le terroir et développer le tourisme local.

4.1. : L'objet général de cette 1^{ère} modification du PLU étant de :

4.1.1. : Modifier les principes d'aménagement du secteur 1AUb ;

Les réponses apportées dans le mémoire réponse par Monsieur le Maire de la commune d'Olonzac, apportent un nouvel éclairage notamment sur la volonté municipale, d'encourager la dynamique économique du territoire et d'adapter dans sa version pour approbation cette 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac, tout en ménageant l'activité agricole, l'accès et la desserte de la parcelle AX77, ainsi que les réseaux d'eau potable et pluvial. Concernant le secteur des Hauts d'Olonzac, l'avenue du Moulin (RD10E4) dont sa mise en place n'est pas projetée, est effectivement en double sens. Cette correction sera apportée à l'OPA à la note explicative, mais après échanges avec la Commune et le Département, la correction relative au sens unique matérialisé initialement sur l'OPA ne rend plus d'actualité sur cette observation.

L'emplacement de l'exutoire relatif au bassin de rétention projeté au regard du risque inondation est un élément qui a notamment été relevé par le Département de l'Hérault au titre des avis des Personnes Publiques Associées, indiquant que le rejet issu du bassin de rétention situé au Sud-Ouest du secteur 1AUb et dont l'exutoire est projeté dans le fossé enherbé longeant l'Avenue du Moulin, ne pourra pas s'effectuer dans le fossé de la RD10E4 (capacité limitée et zone rouge du PPRI).

Afin de pallier cette problématique, le bassin de rétention sera remplacé par une noue drainante en bordure de voie. Celle-ci permettra de drainer les eaux pluviales au sein de sa surface, ainsi qu'en dessous de la surface de la chaussée.

Le trop plein se réalisera au Nord de la parcelle AX77 et rejeté dans l'exutoire existant, rue Alicante. Il en sera de même pour les places de parking. L'OPA et la note explicative seront ainsi modifiées afin de tenir compte de ces adaptations. Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence. En voulant réduire de plus de 90% la superficie du secteur 1AUB de 16ha à 1ha, la commune, au regard des impératifs de sobriété foncière, s'inscrit dans une urbanisation cohérente avec l'opération de revitalisation du territoire (ORT) moins consommatrice d'espace et la démonstration d'une approche raisonnée de son aménagement. L'aménagement du secteur 1AUB permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements en proposant 16 à 18 lots à bâtir.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le développement du secteur 1AUB sera réfléchi à travers la création d'une OPA sur la zone, permettant de garantir l'insertion paysagère du projet d'habitat par l'établissement de principes d'aménagement. Cette OAP sera opposable aux autorisations d'urbanisme en phase opérationnelle, dans un rapport de compatibilité, sans intégrer le nouveau secteur 2AU, dont l'aménagement se fera sur le long terme et nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour procéder à son ouverture à l'urbanisation.

4.1.2. : Toiletter le règlement écrit du PLU.

Le découpage du secteur 1AUB en un nouveau secteur 2AU notamment, implique de modifier le règlement écrit du PLU applicable à ce dernier. Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen long terme après modification ou révision du PLU et après justification de la capacité des réseaux. Il sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitats mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et ou équipements de services public. Le secteur 2AU est concerné sur une petite partie par la zone « R » du PPRI. Les dispositions du PPRI applicables à la zone devront ainsi être respectées.

Le toilettage du règlement écrit du PLU permettra de modifier et d'adapter certaines dispositions afin de prendre en compte les difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme du fait de la rédaction de certaines pages et notamment :

- **les articles 11 des zones U (UA, UB, UC, UD, UE), AU (1AU) et A** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Après modification du règlement écrit du PLU, il s'agit :

- d'indiquer que les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Cela à l'exception de certains secteurs faisant déjà l'objet de dispositions spécifiques à ce sujet ;
- d'autoriser les toits plats ou terrasses en zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU. Certains secteurs bénéficiaient déjà de dispositions spécifiques à ce sujet.
- l'article II. A2 –Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Après modification du règlement écrit du PLU, il s'agit :

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :

- destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation ;
- utilisées simultanément aux établissements auxquelles elles sont liées ;
- aménagées dans le même volume ou à maximum 30 m des bâtiments d'exploitation.

- **l'article 4 des zones A, UEa et UEb** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Après modification du règlement écrit du PLU, il s'agit :

- d'autoriser toute nouvelle construction ou installation à être raccordée à un réseau d'assainissement individuel avec branchement obligatoire dès l'installation du réseau d'assainissement collectif. Cette disposition est déjà permise pour la zone UEa.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cependant, il est à noter que la zone UA correspond au centre historique inscrit à l'intérieur d'une circulade de boulevards issus de la destruction des anciennes fortifications, et cette possibilité de toit plat ou terrasse ne devrait pas y être introduite. L'aspect extérieur des constructions de la zone UA et son bâti traditionnel devra être règlementé avec avis de l'architecte des bâtiments de France notamment pour les toitures, zinguerie, façades ouvertures etc. Il en sera de même pour définir les possibilités de pose des appareils producteurs d'énergie (climatiseurs et pompes à chaleur qui seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public. Les questions des installations photovoltaïques devront être précisées (sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse). Pour mémoire, les abords, la proposition de périmètre délimité (PDA) devra faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal pour les deux sites classés (servitudes AC1 et AC2).

Un des axes du PADD étant de promouvoir le Bourg centre et son urbanité, une demande de modification du PPRI pourra être réalisée afin de prendre en compte le risque d'inondation notamment pour la zone UB et ce dans le cadre d'une révision générale du PLU en 2026.

4.1.3. : Actualiser les emplacements réservés.

La présente modification du PLU a également pour objet de supprimer les emplacements réservés n°2, 8 et 9 n'étant plus d'actualité :

- l'emplacement réservé n°2 avait vocation à permettre une nouvelle desserte du lac de Jouarres, rejoignant la route de Pépieux. Au regard de la diminution de plus de 90% de la surface du secteur 1AUb, ce projet de voirie ne se justifie plus ;

- l'emplacement réservé n° 8 était destiné à l'élargissement de la route d'Azille. Les travaux ont été réalisés ;

- l'emplacement réservé n°9 était destiné à la réalisation de stationnements et d'un accès à la crèche intercommunale. Ceux-ci ont toutefois été remplacés par la réalisation d'un bassin de rétention.

Au regard de la déclinaison du PADD du PLU d'Olonzac, la réactualisation des emplacements réservés afin de permettre d'une part, l'extension de la maison de santé « Rivière Paul-André » (n°1) et d'autre part, l'accueil d'une salle multimodale communale destinée à accueillir divers évènements (spectacles culturels, banquets, mariages, séminaires, etc) (n°2) et répondre ainsi à une de ses orientations, étant celle de promouvoir le bourg centre et son attractivité. Les emplacements réservés sont prévus dans le cadre de l'élargissement du chemin des Rabonnières (n°3), l'aire de stationnement aux jardins de Calcadis (n°4), l'élargissement de la route départementale vers Pépieux (n°5), le bassin de rétention près du cimetière (n°6) et l'agrandissement du cimetière (n°7).

Commentaire du commissaire enquêteur

Suite à la demande de Monsieur le Directeur de la SCI CAP Transports CAPDEVILLE ayant comme projet pour la moitié de la parcelle AL349 l'aménagement d'un parking pour autocars des Ets CAPDEVILLE et la construction d'un hangar et pour la 2^{ème} moitié, 3 terrains de Padel gérés par une entreprise locale, la commune n'est pas opposée à la réalisation de ces projets en se retirant de son projet initial par la création d'une salle multimodale au sein de cet emplacement réservé (n°2). La volonté municipale est en effet d'encourager la dynamique économique du territoire communal et d'accompagner les porteurs de projet. Le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation

Avis du commissaire enquêteur.

Compte tenu des observations et demandes formulées par le public de la commune d'Olonzac, des conclusions du commissaire enquêteur formulées ci-dessus ainsi que les éléments exposés dans l'ensemble du rapport d'enquête.

Considérant :

- que les observations du public sont bien prises en compte et trouvent leur réponse dans le mémoire en réponse du porteur de projet en (annexe 6) et pages de 19 à 27 du présent rapport ;

- que le dossier du projet, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac tel que présenté au public, est complet et conforme à la réglementation (plan nécessaires à sa compréhension, identifications des parcelles et propriétaires concernés, dont 32 propriétaires concernés par cette 1^{ère} modification de droit commun du PLU, qui ne résident pas au sein de la commune et ont été informés par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- que le dossier complet a été mis à disposition du public à la Mairie d'Olonzac pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

- que le dossier mis en ligne a également été consultable en version dématérialisée ;

<https://www.democratie-active.fr/modification-plu-olonzac/>

- que la publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation par la publication dans deux journaux locaux, dans les 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours du début de l'enquête « Hérault Juridique et économique du 18 avril 2024 » et « Midi Libre le 26 avril 2024 » pour la 1^{ère} parution, puis « Hérault Juridique et économique du 16 mai 2024 » et « Midi Libre le 14 mai 2024 » pour la 2^{ème} parution ;

- que l'information du public a été effectuée à partir du 26 avril 2024 et ce, pendant toute la durée de l'enquête, en façade d'entrée de la mairie d'Olonzac ainsi que huit endroits visibles et lisibles des voies publiques ;

- que le public a pu adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie d'Olonzac « siège de l'enquête » ses observations et les consigner sur un registre ouvert à cet effet pendant toute la durée de l'enquête soit pendant 33 jours du vendredi 10 mai 2024 au 11 juin 2024 ;

- que le public a pu adresser son avis par courriel sur le registre dématérialisé à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

modification-plu-olonzac@democratie-active.fr;

- que le commissaire enquêteur désigné par le président du Tribunal administratif de Montpellier chargé de cette enquête publique a reçu le public aux jours et heures, lors de trois permanences tenues dans la Mairie d'Olonzac et qu'il a pu auditionner toute personne qu'il lui a paru utile de consulter, notamment avant le début de l'enquête ainsi qu'à la remise du procès-verbal de synthèse, le porteur de projet ;

- que suite au mémoire réponse de Monsieur le Maire d'Olonzac, le dossier de 1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Olonzac sera ainsi adapté en conséquence dans sa version pour approbation, avec prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

- que la décision de la MRAE dispense le projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac, d'évaluation environnementale à la suite de sa saisine à travers le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable conformément aux articles R.104-30 et suivants ;

- que l'arrêté communal n°21-2024 du 17 avril 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac est conforme à la réglementation en vigueur :

**le commissaire enquêteur émet
un avis favorable**

**au projet de la 1^{ère} modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonzac**

Fait à Rieux-Minervois, le 10 juillet 2024

Le commissaire enquêteur
Philippe RAGUIN

