DEPARTEMENT DE L'HERAULT **COMMUNE DE PUISSALICON**

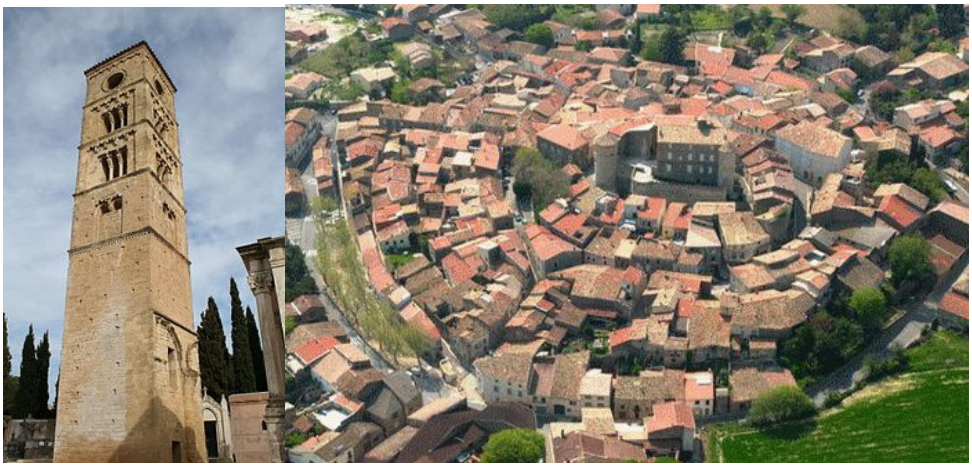
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE CONJOINTE

A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET A LA MODIFICATION DES PERIMETRES DES MONUMENTS

HISTORIQUES TOUR ROMANE ET CHATEAU

(Du 12/09/2022 au 12/10/2022)



RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire Enquêteur : **Jacques ARMING**

Septembre à octobre 2022

SOMMAIRE

I. GENERALITES **page 5**

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête
- Le contexte
- L'élaboration du PLU de la commune de PUISSALICON

I.2. Le cadre juridique de l'enquête
I.3. Caractéristiques du projet
I.4. Composition du dossier

II. ORGANISTION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE **page 24**

II.1. Désignation du commissaire enquêteur
II.2. Modalités de l'enquête
II.3. Concertation préalable
II.4. Information du public
II.5. Incidents en cours d'enquête
II.6. Climat de l'enquête
II.7. Clôture de l'enquête

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS **page 31**

III.1. Contexte global
III.2. Présentation de l'élaboration du PLU envisagée
III.3. Analyse des incidences de l'élaboration du PLU sur le document d'urbanisme actuellement applicable
III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation
III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du POS et du RNU
III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés
III.7. Analyse des incidences de l'élaboration du PLU sur l'état initial du site et de l'environnement

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE **page 32**

IV.1. Avis des personnes publiques associées
IV.2. Observations du public
IV.3. Notification du procès verbal des observations
IV.4. Mémoire en réponse
IV.5. Analyse du mémoire en réponse

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR **page 47 à 52**

ANNEXES DU RAPPORT

1. Décision **N° E22000039/34** en date du 16 mai 2022 du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur

2. Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts du **25 juillet 2022 et du 09 août 2022** fixant les modalités de l'enquête

3. Publicité et Affichage

- 1 Publication dans deux journaux régionaux
- 2 Affichage (certificats)
- 3 Extrait du site de la mairie
- 4 Extrait registre dématérialisé
- 5 Avis d'enquête

4. Procès verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Puissalicon et de la Communauté de Communes

5. Consultation des PPA :
    - 1 tableau synthétique

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :

CE : **C**ommissaire **E**nquêteur

MO : **M**aitre d'**O**uvrage

ZAC : **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté

SD : **S**chéma **D**irecteur

STEP : **St**ation d'**Ep**uration

EH : **E**quivalent **H**abitant

DO : **D**éversoir d'**O**rage

ANC : **A**ssainissement **N**on **C**ollectif

SPANC : **S**ervice **P**ublic d'**A**ssainissement **N**on **C**ollectif

CGCT : **C**ode **G**énéral des **C**ollectivités **T**erritoriales

DREAL : **D**irection Régionale de l'**E**quipement de l'**A**ménagement et du Logement

DDTM : **D**irection **D**épartementale des **T**erritoires et de la **M**er

T.A : **T**ribunal **A**dministratif

AE : **A**utorité **E**nvironnementale

PADD : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

SCoT : **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale

PLU : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

POS : **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols

OAP : **O**rientation d'**A**ménagement **P**rogrammé

ZNIEFF : **Z**one d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique

PPRI : **P**lan de **P**révention des **R**isques **I**nondation

LEMA : **L**oi sur l'**E**au et les **M**ilieux **A**quatiques

SDAGE : **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement et de la **G**estion des **E**aux

SAGE : **S**chéma d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux

DCE : **D**irective Européenne **C**adre sur l'**E**au

RNU : Règleme**n**t **N**ational **d'U**rbanisme

I GENERALITES

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Le contexte :

Puissalicon est situé dans le département de l'Hérault dans la plaine du Libron. Le village est situé à mi-chemin entre les reliefs du Parc naturel du haut Languedoc au Nord et la ville de Béziers à 16 kms au Sud. La commune compte une population de 1350 habitants.
La commune fait partie de la Communauté de Communes Les Avant-Monts qui regroupe 25 communes pour une population de 27 847 habitants.

Compétences : La communauté de communes des Avant-Monts regroupe des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives :

1. Compétences obligatoires :

1-1 Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale

1-2 Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du CGCT; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;

1-3 Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement ;

1-4 Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

1-5 Collecte et Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

2. Compétences optionnelles : pour la conduite d'intérêt communautaire

2-1 - Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;

2.2- Politique du logement et du cadre de vie :

2.3- - Création, aménagement et entretien de la voirie

2.4- Action sociale d'intérêt communautaire :

2.5- Eau

2.6- - Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

3. Compétences supplémentaires :

3.1 - Animations culturelles et sportives :

Organisation directe et soutien (sous convention) aux associations organisatrices de manifestations culturelles, sportives et de loisirs sur le territoire en permettant d'accroître son animation et son attractivité et favorisant l'émergence et la reconnaissance d'une identité communautaire.

3.2 - Fourrière animale :

Etude, création, aménagement, extension, entretien, gestion et exploitation d'une fourrière animale.

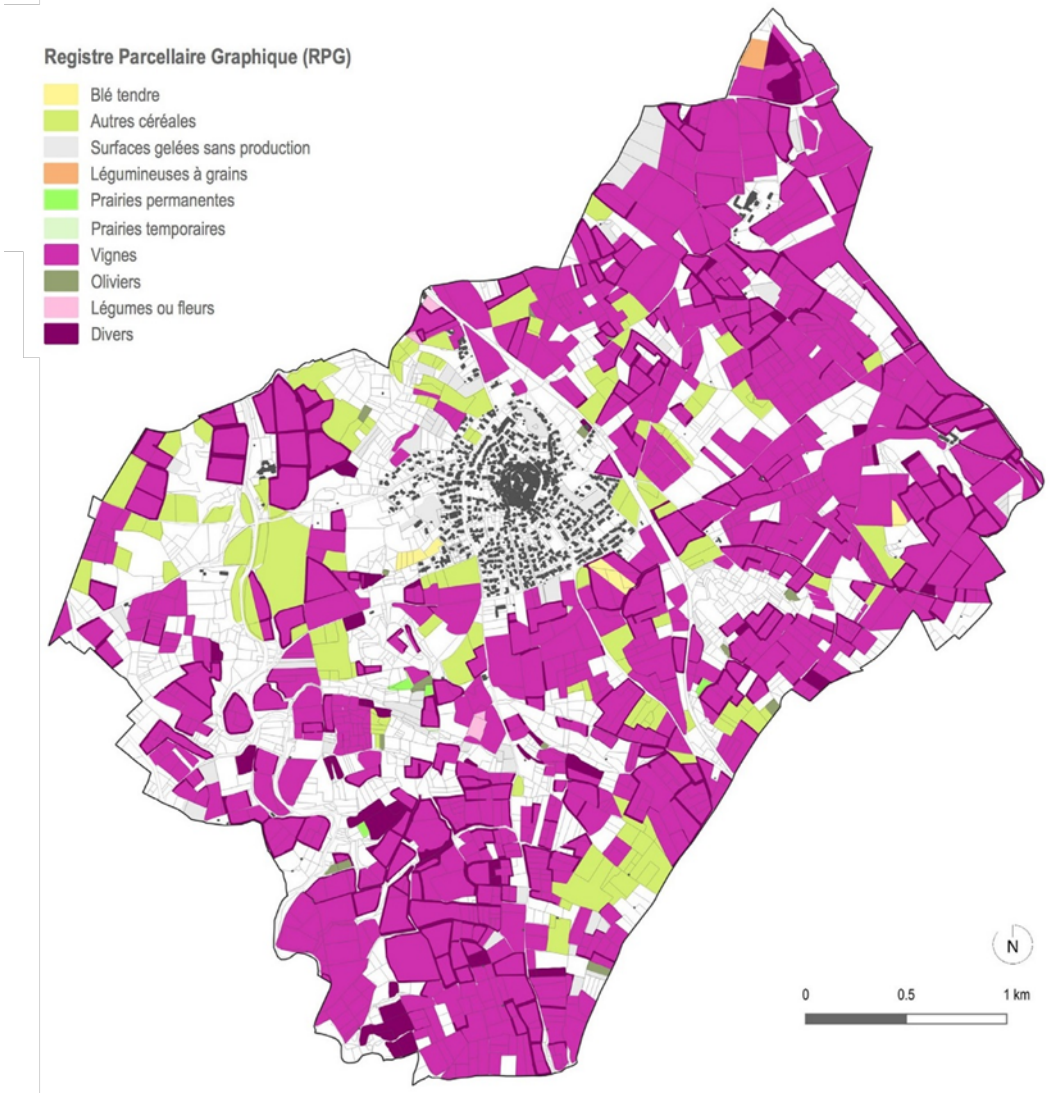
4 Compétences facultatives

4.1 En matière d'assainissement : l'Assainissement Collectif et l'Assainissement non collectif.

4.2 En matière de développement et d'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire

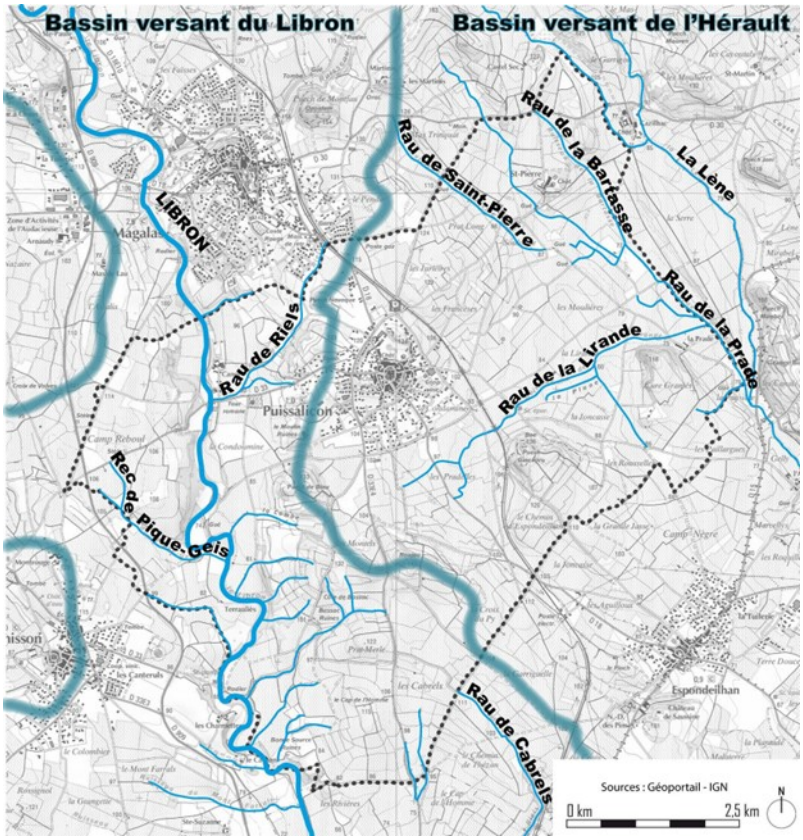
Ressources :

Le village s'est développé principalement autour de la viticulture. La commune possède un secteur viticole conséquent dont la production de vin est regroupée majoritairement en IGP (indication géographique protégée) « Pays d'Oc » il présente un intérêt économique très fort.



Hydrographie :

Le village domine une plaine viticole ponctuée de puechs et parcourue par de nombreux cours d'eau, dont le principal est le Libron. Ce dernier nait de la confluence des ruisseaux de la Naubine et du Sauvanès, quelques kilomètres au Nord, sur la commune de Laurens. D'autres, tels que le ruisseau de Riels, le Ruisseau de la Prade ou encore le ruisseau de la Lirande contribuent à structurer le paysage de la plaine agricole. Ils constituent une véritable richesse écologique.



Topographie :

Le village de Puissalicon « Village aux 7 collines » perché sur un coteau qui culmine à 125 mètres d'altitude.

Patrimoine : La commune possède un riche patrimoine architectural **:**

La tour romane : datant du X^{e} siècle et **classée au titre des Monuments Historiques sur la liste de 1862**. Elle est située dans l'enceinte du cimetière à 1 km à l'ouest du village, sur la route de Puimisson. Il s'agit du clocher de l'ancienne église saint Etienne de Pézan, aujourd'hui disparue. De style roman lombard, elle est édifiée en pierre de taille réhaussée d'incrustations en basalte noir qui dessinent des frises ou des motifs qui ornent les encadrements des ouvertures. Haute de 26 mètres, elle comprend six niveaux séparés entre eux par une corniche et est recouverte d'un toit de tuiles.

Le Château :

Perché sur son promontoire, le château de Puissalicon date du XI^{e} siècle. Il incarne l'image du village et caractérise sa silhouette. Il est inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 25/01/1988.

Construit à côté de l'église paroissiale, il a connu des remaniements, dont notamment sa façade nord-est, au XVI^{e} et au début du XVII^{e} siècle vraisemblablement. Il comporte un donjon en ruine flanqué de deux grosses tours rondes, il ne conserve, à ce jour, qu'une seule des deux portes d'entrée de style roman, dont il était doté autrefois.

Le cœur de village :

L'ensemble du cœur de village présente un grand intérêt patrimonial. Typique des circulades languedociennes, ses rues étroites épousent la forme circulaire des anciens remparts descendants jusqu'à la promenade, sur l'emplacement des anciennes douves. Des restes de murailles et des anciennes portes attestent encore de l'importance stratégique de ce lieu autrefois fortifié.

Les risques majeurs :

Le territoire est soumis à des risques naturels :

- inondation,
- feu de Forêt,
- séisme,
- glissement de terrain,
- retrait et gonflement d'argiles,
- transport de marchandises dangereuses.

Un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) existe sur le bassin versant de l'Hérault. Le territoire communal est en partie dans ce bassin versant, mais n'est pas concernée par les inondations de ce bassin. Il y a aussi eu un PAPI 2011-2015 sur le bassin versant Orb-Libron.
Le Plan de Gestion du Risque Inondation est cadré par une stratégie nationale (SNGRI) qui vise trois objectifs prioritaires :

- Augmenter la sécurité des populations exposées
- Stabiliser puis réduire le coût des dommages causés
- Raccourcir le délai de retour à la normal après inondation

Cette politique affiche sa volonté d'intégrer la gestion des risques inondation au cadre plus global de la gestion des milieux aquatiques et de l'aménagement du territoire.

Le PGRI Rhône Méditerranée comporte les dispositions applicables à l'ensemble du bassin articulées autour de 5 priorités et les dispositions communes aux Territoires à risques important d'inondation identifiés :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
- Améliorer la résilience des territoires exposés,
- Organiser les acteurs et les compétences,
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le territoire communal n'est pas inclus dans un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI).
Depuis 1982, 3 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris pour la commune, tous (hors tempête de 1982) pour des inondations et coulées de boues.

Le risque inondation :

L'Hérault est un département où le réseau hydrographique est dense, même si les écoulements ne sont pas toujours permanents et où le risque dû aux phénomènes appelés « orages cévenols » est récurrent.
L'aléa inondation existe sur le territoire communal avec une caractéristique de type inondation de plaine.
Le village n'est pas touché par cet aléa.
Seul le hameau de Canet est en partie dans le lit majeur exceptionnel du Libron.

Le risque feu de forêt :

Le DDRM indique un risque faible sur la commune pour le risque feu de forêt.
Il y a peu d'éléments boisés sur le territoire et surtout, mis à part la ripisylve du Libron, ils ne sont pas continus.

Le risque sismique :

Le plan séisme (www.planseisme.fr) a été initié en 2005 et a reçu son corpus réglementaire le 22 octobre 2010. La nouvelle carte de risque sismique ainsi défini, soumet la commune à un risque moyen (zone de sismicité 2 – 0,4 m/s² ≤ 0,7 m/s²).

Dans ce type de zone des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions (règlementation européenne EUROCODE 8 pour les bâtiments de catégorie III et IV).
La base de données SIS France du BRGM indique un séisme ressenti sur la commune en août 1907 : Intensité épicentrale (Vallée de l'Orb - Bédarieux) 5, intensité ressentie sur la commune 5.

Les risques mouvements de terrain :

Les bases de données Cavités et Mouvements de terrain du BRGM ne recensent aucun événement sur la commune.
La base de données du BRGM « argiles » indique un aléa moyen à l'endroit des marnes et argiles rouges du territoire communal, en dehors des zones urbanisées.

Les risques technologiques :

Il y a deux ICPE sur le territoire communal :
- Les Vignerons de Puissalicon (Enregistrement, non SEVESO).
- L'élevage des plaines de Septimanie - élevage de Chiens (Autorisation, non SEVESO).

La RD909 qui fait un bref passage sur le territoire communal le soumet au risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD). Il n'y a pas de constructions de la commune concernées.
Une conduite de gaz traverse également le territoire et le soumet au risque TMD.

En conclusion :

Le territoire communal est peu contraint par les risques naturels.
Le risque sismique et transport de marchandises dangereuses (gazoduc) sont à prendre en compte pour l'urbanisation.

Les documents de portée supérieure :

Le SCOT du Biterrois

Puissalicon appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Biterrois, approuvé en 2013, qui couvre 87 communes. Le projet de développement communal à traduire dans le document d'urbanisme local devra nécessairement s'inscrire en compatibilité avec les orientations du SCOT qui définit des grands axes d'orientations et d'objectifs.
Les enjeux du SCOT du Biterrois :

Les grands axes de développement et objectifs généraux :

1. Préserver le socle environnemental du territoire
2. Urbaniser sans s'étaler
3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien
4. Renforcer l'attractivité économique du territoire
5. Développer un urbanisme durable et de projet
6. Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCOT

L'objet de l'enquête : l'élaboration du PLU de la commune de Puissalicon

La commune de Puissalicon a prescrit en date du **14/11/2013** la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) ont été organisés en Conseil Municipal les **10 octobre 2017** et **30 mars 2021**.
Le conseil municipal par délibération en date du **13 mars 2018** a donné son accord à la communauté de communes des Avant-Monts pour l'achèvement de la procédure de révision générale. Par délibération en date du **26 mars 2018** la communauté de communes des Avant-Monts a autorisé la poursuite de la procédure en cours. Par délibération en date du **06 décembre 2021** le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.
Cette procédure d'élaboration découle de l'ordonnance du 05/01/12 modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.
Monsieur le Maire a donc, par arrêté prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) en remplacement du POS caduque, lui-même remplacé par le RNU et cela dans le cadre réglementaire.

Cette élaboration du PLU de Puissalicon se traduit dans le PADD avec les orientations suivantes :

1. Maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages

2. Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

3. Améliorer le cadre de vie au quotidien

4. Conforter l'activité économique locale et affirmer Puissalicon en tant que village « oenotouristique »

5. Préserver l'environnement et prendre en compte les risques naturels

La modification des périmètres des Monuments Historiques Tour Romane et Château

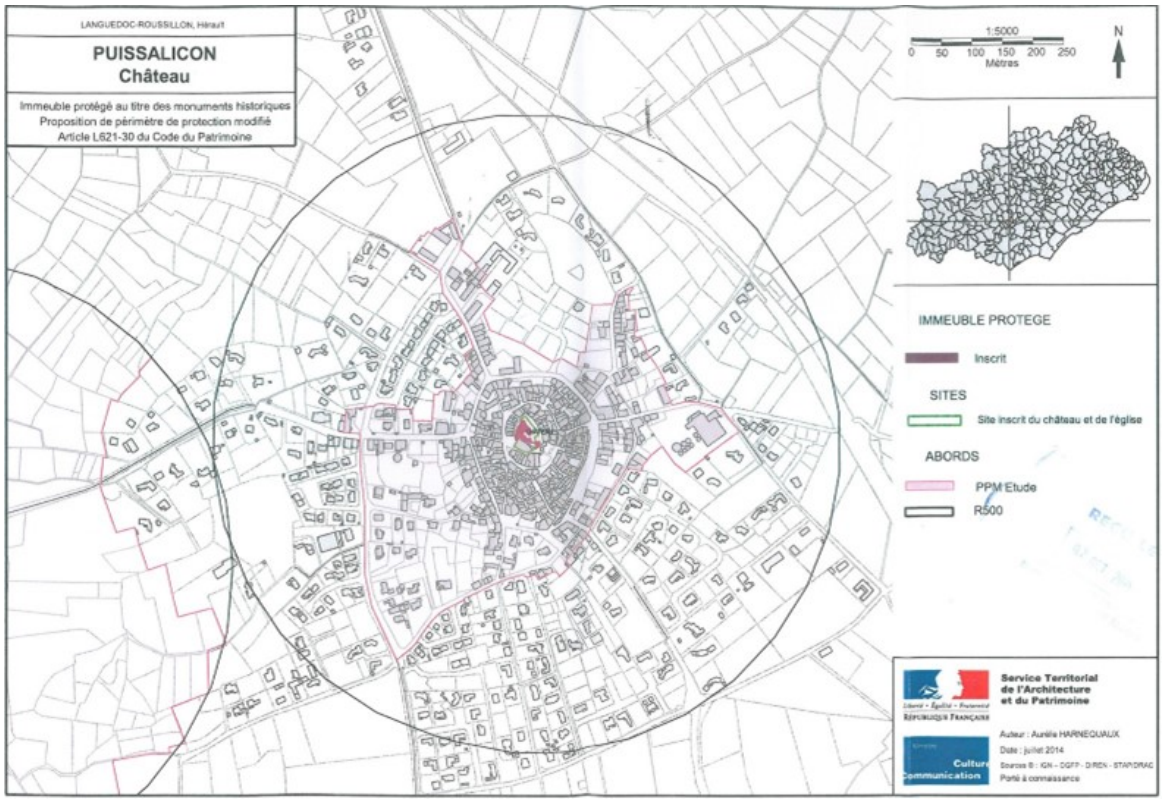
La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords des monuments historiques. Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune, le Périmètre de Protection Modifié (PPM) devient une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon des 500 mètres.

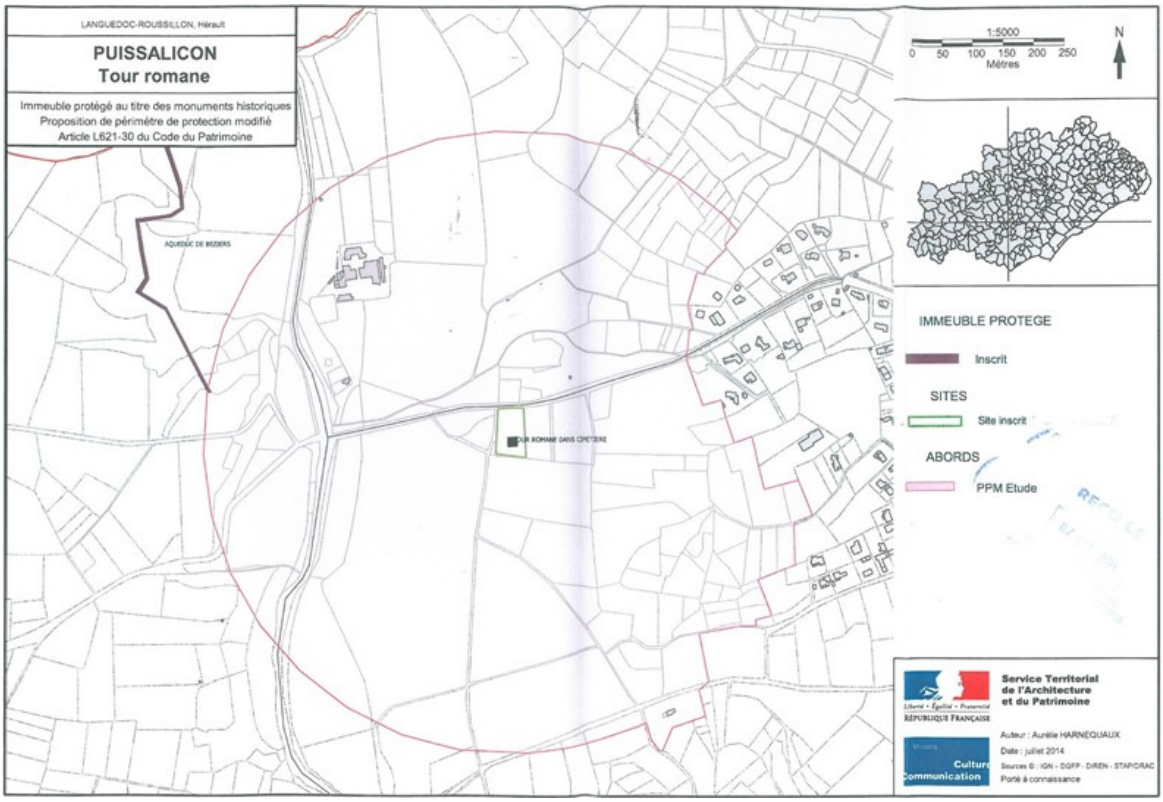
Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, elle est soumise à enquête publique en même temps que le document d'urbanisme.

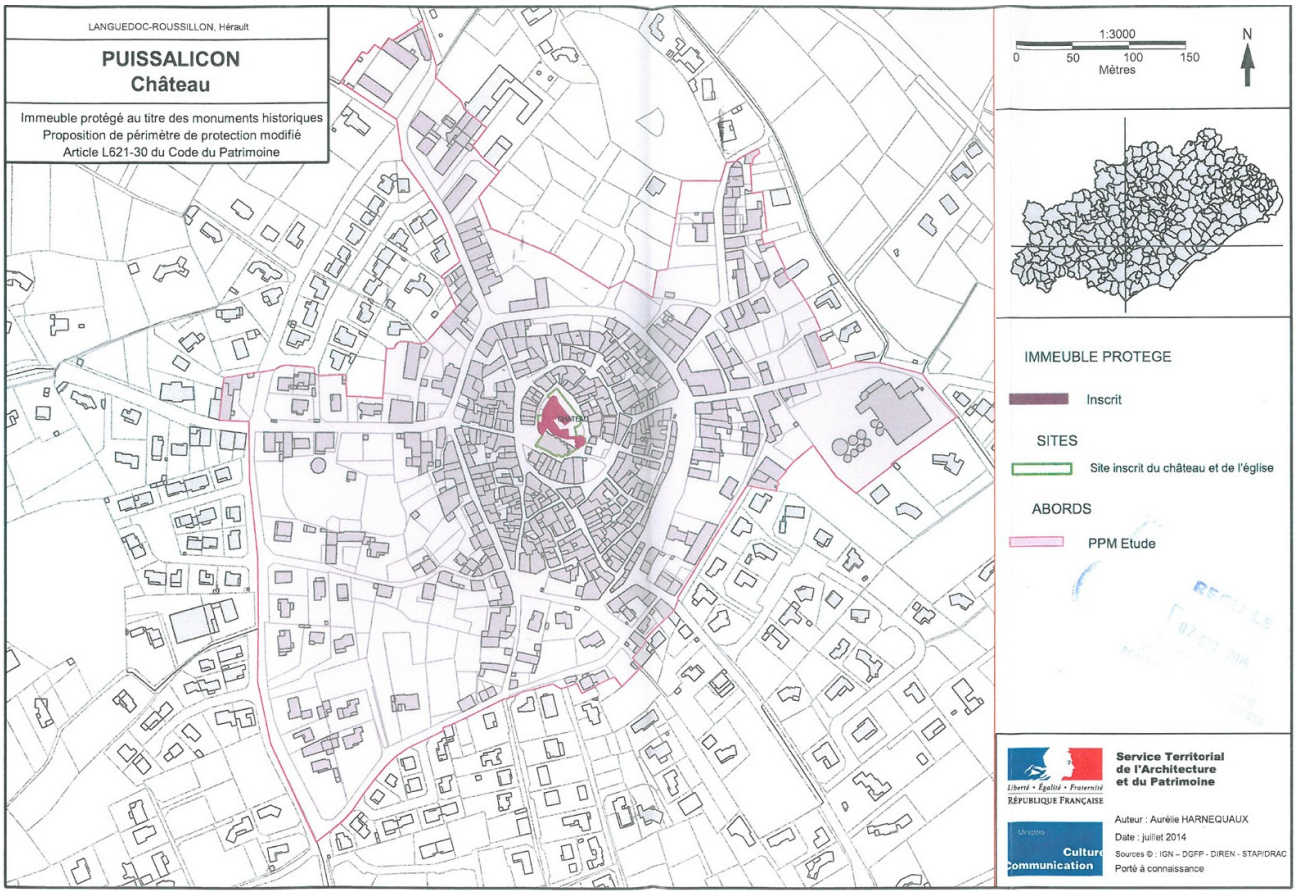
Le tracé du périmètre approuvé est ensuite annexé au plan local d'urbanisme.

A l'intérieur du PPM, les modalités d'instruction des autorisations de travaux restent inchangées, notamment en ce qui concerne l'obligation de l'avis de l'architecte des bâtiments de France. La notion de Co visibilité perdure à l'intérieur de ce périmètre. A l'extérieur du PPM, les demandes d'autorisation ne nécessitent plus de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Dans ces conditions, une étude a donc été engagée et a abouti à un projet de deux PPM en 2014, dont les notices explicatives sont jointes en annexes du Rapport de Présentation.







I.2. Le cadre juridique de l'enquête

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a reporté la caducité des POS au 31 décembre 2019 lorsque l'EPCI a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 et si la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du territoire a lieu avant le 27 mars 2017.

Cette dernière condition a été supprimée par la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives.

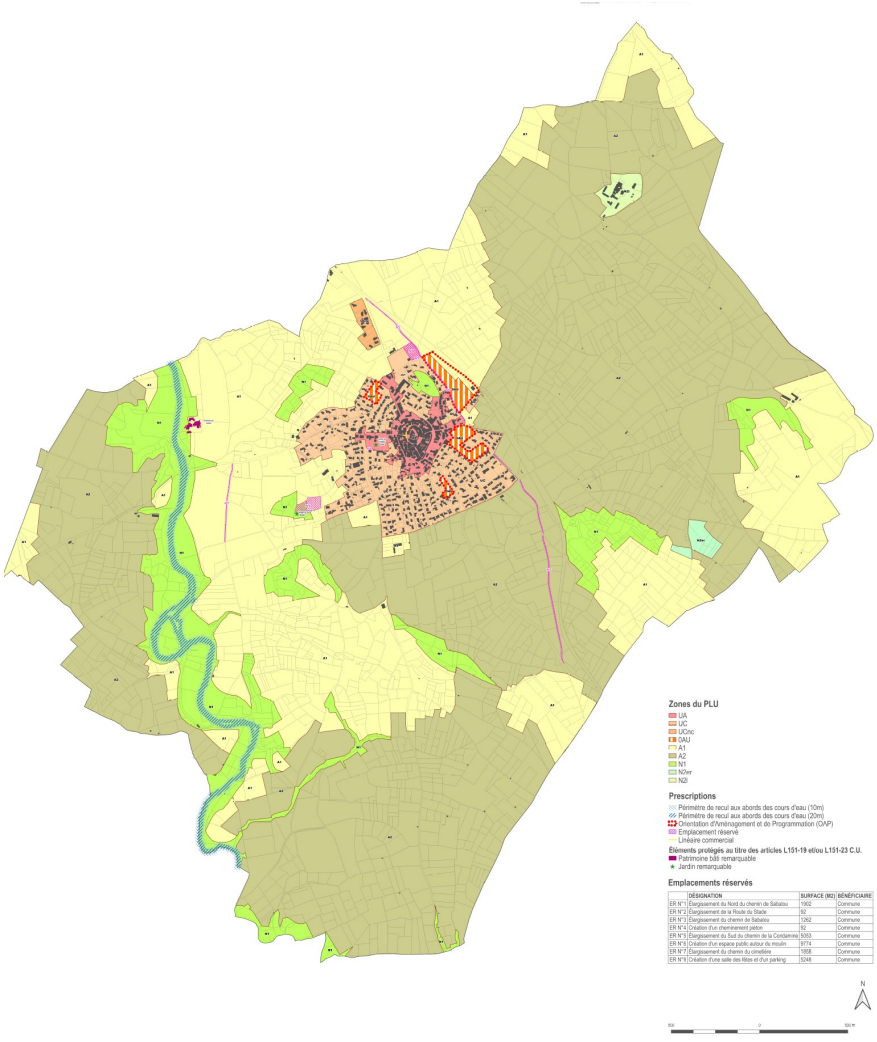
Malgré ces dispositions, un certain nombre d'intercommunalités n'auront pas achevé leur plan local d'urbanisme avant le 31 décembre 2019, entraînant la caducité des POS des communes et l'application du règlement national d'urbanisme (RNU), ce que redoutaient les communes concernées.

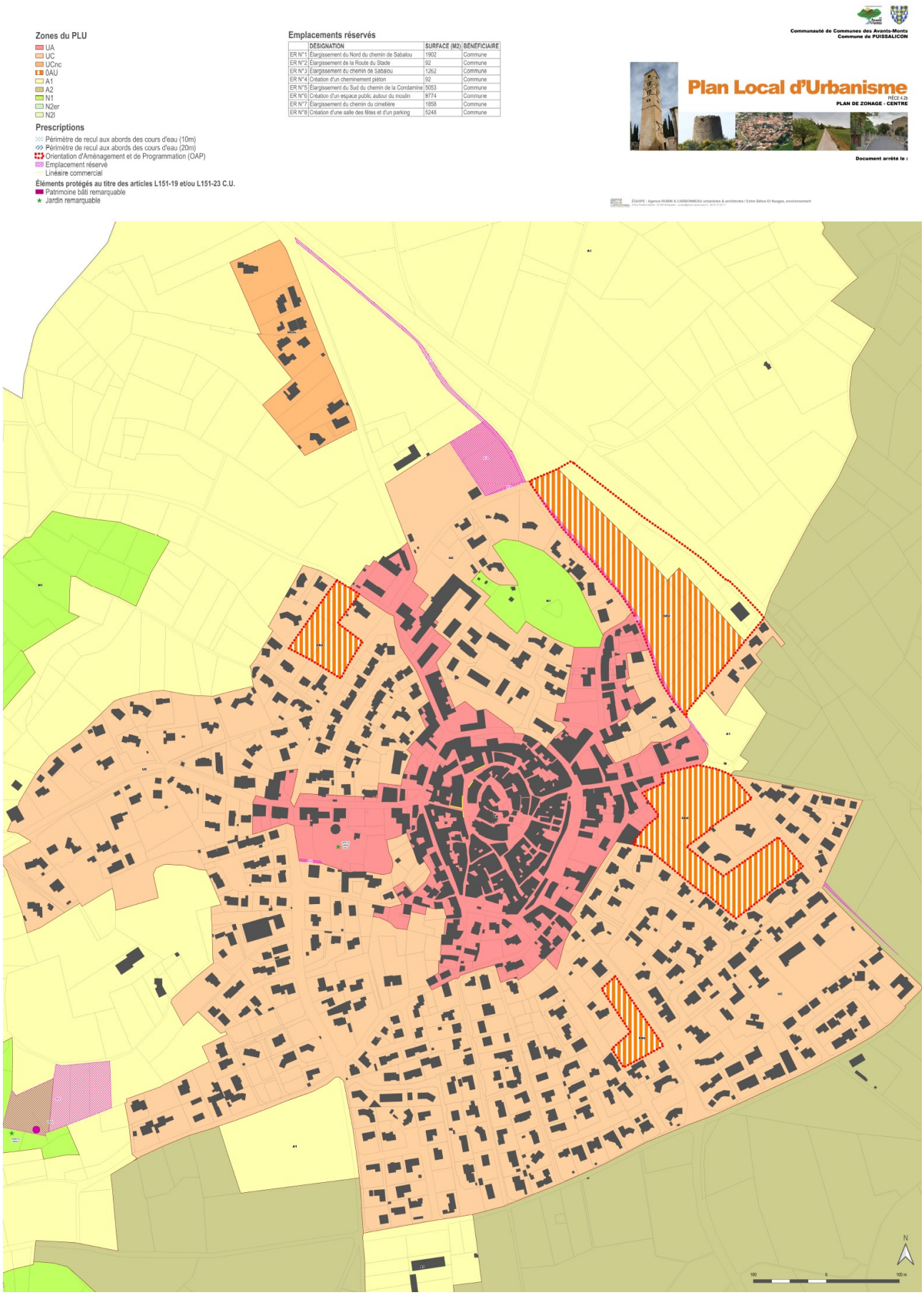
La caducité des plans d'occupation des sols (POS) est programmée depuis la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui annonçait le remplacement progressif de ces documents par des plans locaux d'urbanisme (PLU). La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a ensuite mis en place les modalités de cette caducité en laissant encore trois ans aux communes pour transformer leur POS en PLU. Un report a également été autorisé pour permettre aux communautés

qui sont devenues compétentes en matière de PLU, et qui ont lancé l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUI) avant le 31 décembre 2015, de pouvoir conserver leur POS jusqu'à l'approbation de leur PLUI, et au plus tard le 31 décembre 2019. Si ces procédures n'aboutissent pas avant le 31 décembre 2019, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'y appliquera, jusqu'à l'approbation d'un PLUI par leur établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'appartenance. Les services déconcentrés de l'État accompagnent ces territoires depuis plusieurs années pour leur permettre de se doter des documents d'urbanisme pertinent au regard de leurs projets de développement.
La commune de Puissalicon est dans ce cas de figure

La présente procédure d'élaboration du PLU est établie dans le respect des articles **L151-1, L153-60** et **R 151-1 à R153-22** du Code de l'Urbanisme.
Le projet est soumis à une enquête publique après consultation aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Communautaire des Avant-Monts. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

I.3. Caractéristiques du projet :




Zones du PLU
UA
UC
UCnc
0AU
A1
A2
N1
N2er
N2l
Prescriptions
Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (10m)
Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Emplacement réservé
Linéaire commercial
Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 C.U.
Patrimoine bâti remarquable
Jardin remarquable
Emplacements réservés
DÉSIGNATION | SURFACE (M2) | BÉNÉFICIAIRE
ER N°1 Élargissement du Nord du chemin de Sabalou 1902 Commune
ER N°2 Élargissement de la Route du Stade 92 Commune
ER N°3 Élargissement du chemin de Sabalou 1262 Commune
ER N°4 Création d'un cheminement piéton 92 Commune
ER N°5 Élargissement du Sud du chemin de la Condamine 5053 Commune
ER N°6 Création d'un espace public autour du moulin 9774 Commune
ER N°7 Élargissement du chemin du cimetière 1858 Commune
ER N°8 Création d'une salle des fêtes et d'un parking 5248 Commune
Communauté de Communes des Avants-Monts
Commune de PUISSALICON
Plan Local d'Urbanisme
PLAN DE ZONAGE - CENTRE
Document arrêté le :
N
100 m

Le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le Code de l'Urbanisme en ces termes :

- Les zones Urbaines (U) ;
- Les zones A Urbaniser (AU) ;
- Les zones Agricoles (A) ;
- Les zones Naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines
Les zones urbaines sont dites « zones U ».
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser
Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».
Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie im- médiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'amé- nagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles
Les zones agricoles sont dites « zones A ».
Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones naturelles
Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La mise en œuvre du PADD a nécessité des traductions réglementaires spécifiques selon les objectifs poursuivis, qui ont guidé la division du territoire en zones et parfois en secteurs différenciés

Les zones urbaines
Au sein des zones urbaines (U), le PLU, distingue trois types de zones qui se caractérisent par un règlement différencié adapté à leurs particularités respectives :

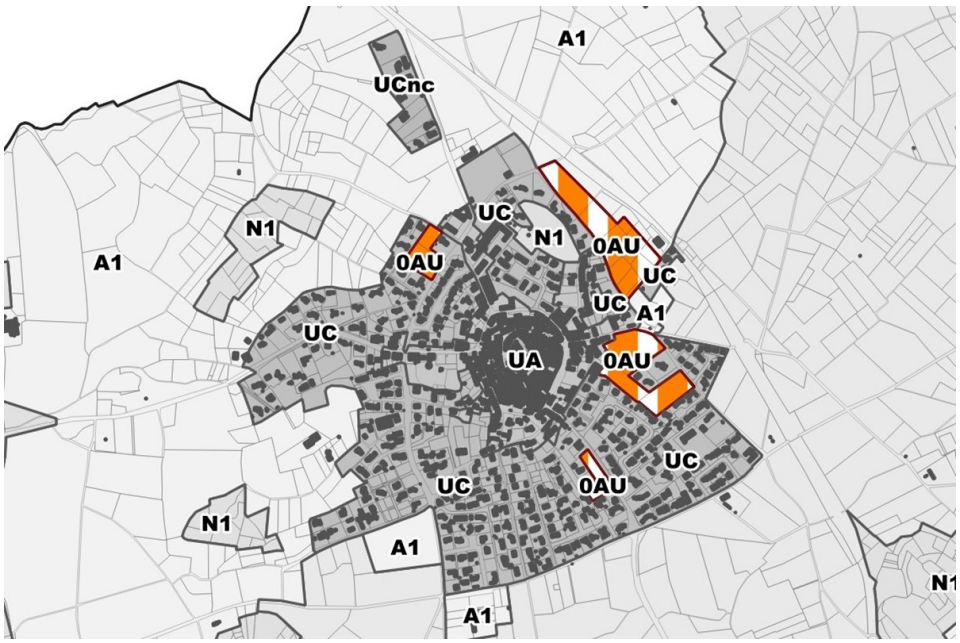
- La zone UA, qui comprend le centre ancien patrimonial du village et sa première extension de faubourgs au-delà du rempart, constitué de bâti dense, comprenant principalement de l'habitat, mais aussi des commerces, des équipements, etc.
- La zone UC, qui comprend les extensions urbaines les plus contemporaines, autour du centre villageois, constitués principalement d'habitats peu denses implantés le plus souvent en ordre discontinu

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone de bâti dense, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre continu.
Si l'habitat domine, cette zone bâtie recouvre des destinations mixtes (habitat, commerces, équipements, etc.)
Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial et une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter. La zone UA est partiellement soumise à l'application d'OAP, dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques.

Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues par les OAP.

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il s'agit d'une zone de bâti peu dense à dominante résidentielle, avec des constructions implantées le plus souvent en ordre discontinu.
Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un potentiel de densification.
La zone UC comprend un secteur UCnc non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
La zone UC est partiellement soumise à l'application d'OAP, dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques.
Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues par les OAP.

La zone 0AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés. Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.
La zone 0AU est destinée à accueillir des projets urbains réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble.
Elle est prévue pour une urbanisation à moyen et long terme sous condition de réalisation des équipe- ments nécessaires, notamment la mise à niveau des ouvrages publics d'assainissement et d'eau potable, et les équipements propres à chaque opération.
Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 0AU constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification du PLU.
La zone 0AU est partiellement soumise à l'application d'OAP, dont les périmètres sont précisés sur les documents graphiques.
Les autorisations d'urbanisme doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les dispositions pré- vues par les OAP.



La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en rai- son de sa valeur environnementale et paysagère.
La zone A se divise en 2 secteurs :

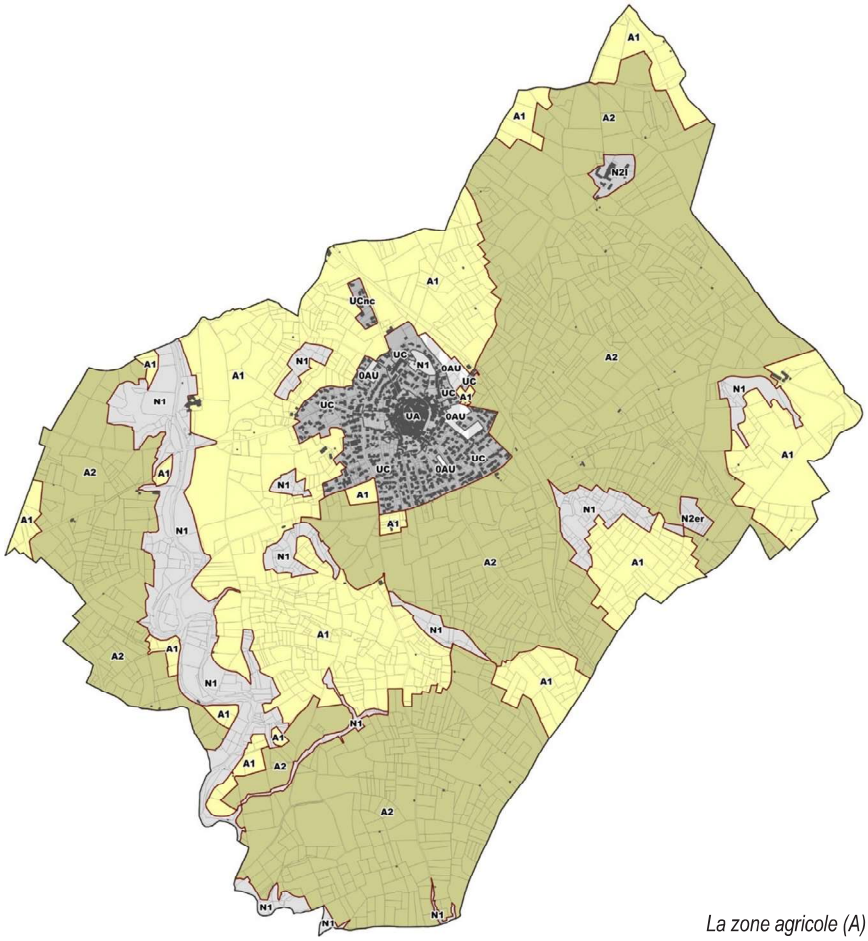
• A1 : secteur des mas et exploitations agricoles
• A2 : secteur agricole préservé.

Dans le secteur A1 :

- ✓ Pérenniser les domaines,
- ✓ Permettre le développement des exploitations (y compris nouvelles),
- ✓ Affirmer un projet oenotouristique / permettre l'hébergement.
- ✓ Favoriser la commercialisation
- ✓ Autorisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- ✓ Autorisation des gîtes, hébergement et espace de commercialisation des produits de la production.

Dans le secteur A2 :

- ✓ Préserver la terre, principal moyen de production
- ✓ Protéger les terres de valeur
- ✓ Préserver la plaine viticole, écrin paysager du village
- ✓ Principe d'inconstructibilité / constructibilité limitée.



La zone agricole (A)

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N se divise en 2 secteurs :

• N1 : Espaces naturels dont la qualité des sites, des milieux et des paysages est remarquable ; espaces affectés par des risques naturels (inondation) et espaces de continuités écologiques (puechs, boisements, cours d'eaux).

• N2 : secteur d'espaces naturels faiblement aménagés ou urbanisés, divisés en 2 sous-sec- teurs :

- N2l : sous-secteur à vocation touristique et de loisirs.
- N2er : sous-secteur à vocation de parc photo- voltaïque au sol (STECAL)

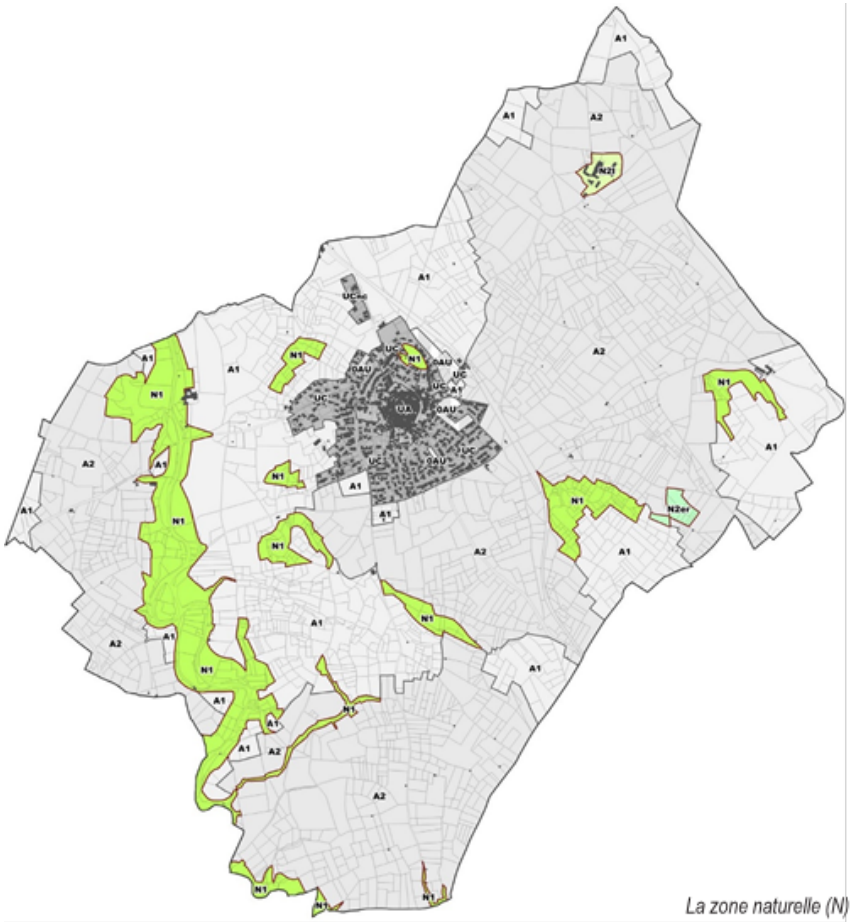
Principaux objectifs

Dans le secteur N1 :

- ✓ Protéger les milieux naturels sensibles et la bio- diversité,
- ✓ Prendre en compte les risques naturels.
- ✓ Principe d'inconstructibilité / constructibilité limitée aux équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment sportifs

Dans le secteur N2 :

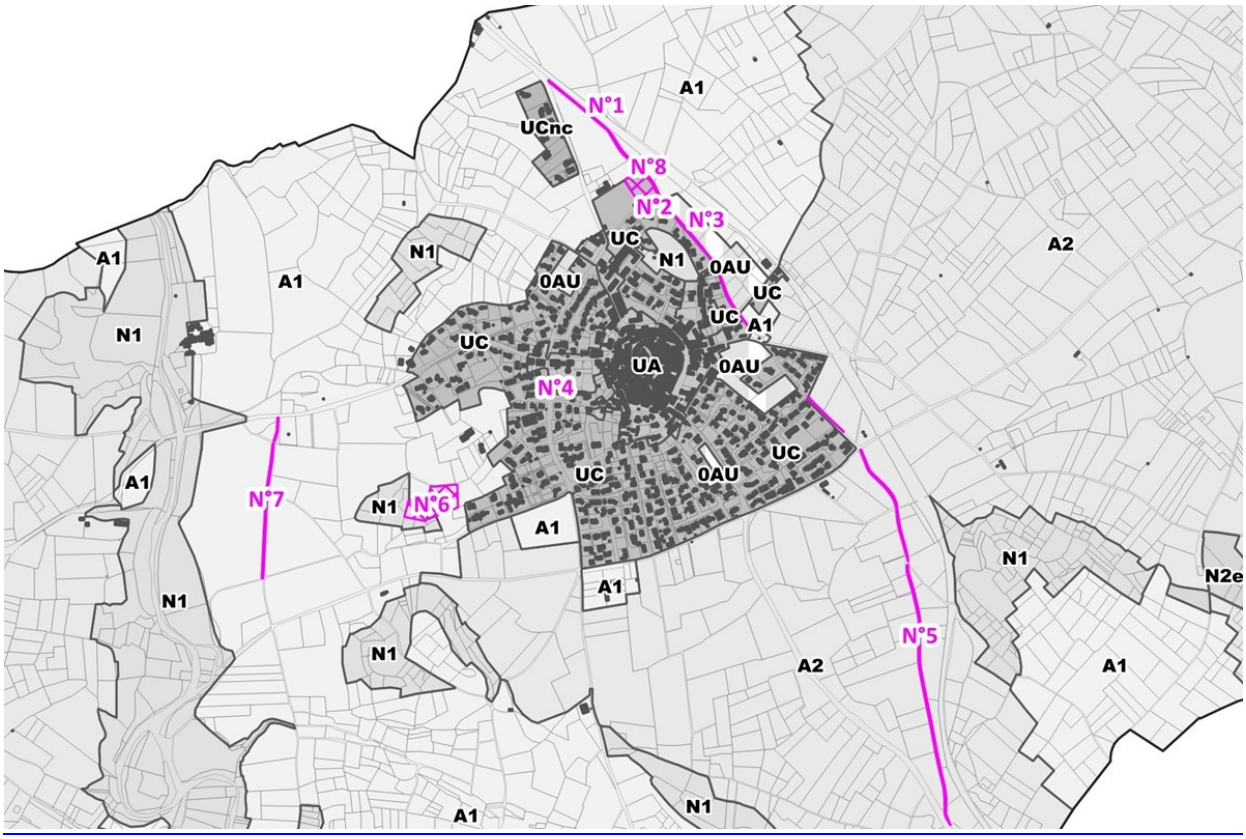
- ✓ Sous-secteur N2l : Affirmer un projet oenotouristique / permettre l'hébergement.
- ✓ Sous-secteur N2er : Valoriser les énergies renouvelables.
- ✓ Principe de constructibilité limitée.
- ✓ Sous-secteur N2l : Autorisation de l'hébergement hôtelier et touristique et des services associés (restauration) par changement de destination
- ✓ Sous-secteur N2er : Autorisation d'un parc photovoltaïque au sol dans le cadre d'un STECAL.



La zone naturelle (N)

Les emplacements réservés

Réf.	Objet	Surface	Bénéficiaire
ER N°1	Élargissement du Nord du chemin de Sabalou	1 902 m²	Commune
ER N°2	Élargissement de la Route du Stade	92 m²	Commune
ER N°3	Élargissement du chemin de Sabalou	1 262 m²	Commune
ER N°4	Création d'un cheminement piéton	92 m²	Commune
ER N°5	Élargissement du Sud du chemin de la Condamine	5 053 m²	Commune
ER N°6	Création d'un espace public autour du moulin	9 774 m²	Commune
ER N°7	Élargissement du chemin du cimetière	1 858 m²	Commune
ER N°8	Création d'une salle des fêtes et d'un parking	1 248 m²	Commune



I.4. Composition du dossier (articles R121-8 du code de l'environnement

Le dossier élaboré par la communauté de communes des Avant-Monts et la commune de Puissalicon comprend :

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : Copie des délibérations, des arrêtés

- Arrêté de lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
-

Pièce N°3 : Décision du Tribunal Administratif de Montpellier nommant le Commissaire Enquêteur

Pièce N°4 : Avis des personnes publiques associées (PPA)

- Tableau synthétique avec réponses

Pièce N°5 : dossier soumis à l'enquête comprenant :

1. Rapport de présentation
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
4. Règlement

4.1 Règlement écrit

4.2 Règlement graphique

- Plan de zonage de la Commune
- Plan de zonage (village)

5. Liste des servitudes d'utilité publique
6. Le **P**lan de **P**révention des risques **I**nondation
7. Annexes sanitaires
8. Décision de dispense d'évaluation environnementale en date du 17/08/2021
9. Bilan de la concertation
10. Avis des Personnes Publiques Associées

Pièce N°6 : Mesures de publicité et d'affichage

- Affiche diffusée sur la commune
- Extrait des journaux portant l'avis d'enquête
- Certificat d'affichage
- Site de la commune : **http://www.puissalicon.fr**
- Site de la communauté de communes : **https://www.avant-monts.fr**

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°**E22000039/34** en date du 16 mai 2022 le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques Arming commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Puissalicon ainsi que la modification des périmètres des Monuments Historiques tour romane et château.

Cette décision figure en **annexe 1.**

a) Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue au siège de la communauté de communes des Avant-Monts le **30 mai 2022**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté communautaire devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.
Etaient présents Monsieur Farenc Michel maire de Puissalicon ainsi que Monsieur Ferre Gérard 1er Adjoint Madame Maya Rajaut de la Communauté des Avant-monts et Monsieur Benoit Robin de l'agence Robin Carbonneau.

b) Une visite des lieux concernés par l'élaboration du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur, en compagnie de Monsieur le Maire et du 1er Adjoint le **24 juin 2022.**

II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté communautaire du **25 juillet 2022** a fixé la durée de l'enquête publique du 12 septembre 2022 au 12 octobre 2022 à 18h00, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soient les :

- Lundi 12 septembre 2022 de 08h30 à 12h00
- Lundi 03 octobre 2022 de 14h00 à 18h00
- Mercredi 12 octobre 2022 de 17h00 à18h00
-

Cet arrêté figure en **annexe 2.**

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectés :

- Affichages :

- Communauté de communes des Avant-Monts
- Mairie de Puissalicon
- Secteur Sabalou
- Secteur Puech Navaque
- Secteur cave coopérative
- Secteur route d'Espondeilhan
- Entrée de ville (D18 avenue de la gare)

En **annexe 3** (certificats)

- Publication dans la presse locale : En **annexe 3**

  - ✓ 1er avis Midi Libre (21 août 2022) et Hérault Juridique (18 août 2022)
  - ✓ 2ème avis Midi Libre (17 septembre 2022) et la Hérault Juridique (15 septembre 2022)

En **annexes 4**

II.3. Concertation préalable (article 103-6 du code de l'urbanisme)

Une concertation a été initiée dans le cadre de cette procédure. Organisée du 23 février 2017 au 22 septembre 2020 dans le cadre de la révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Puissalicon.

PREAMBULE

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Puissalicon a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2013. Cette délibération a en outre défini les modalités de la concertation avec la population en application des articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal de Puissalicon a donné son avis favorable sans réserve à la Communauté de communes des Avant-Monts pour le transfert de la compétence PLU, à l'approbation de la charte de gouvernance et à la poursuite de sa procédure d'élaboration du PLU de Puissalicon Délibération du conseil municipal avant prise de compétence par la Communauté de Communes : Prescription du PLU le 14 novembre 2013, et débats sur le PADD les 10 octobre 2017 et les 30 octobre 2021

La compétence en matière de PLU a été transférée à la communauté de communes des Avant-Monts à compter du 01er janvier 2018.

Délibération de conseil municipal le 13 mars 2018 : accord sur la poursuite de la procédure par la Communauté de Communes.

Délibération du conseil communauté du 26 mars 2018 qui décide de poursuivre la procédure PLU du Puissalicon.

Le conseil communautaire a pris la délibération en date du 06 décembre 2021 pour l'arrêt du projet et le Président l'arrêté de mise à l'enquête publique avec l'accord de la commune.

La concertation préalable sur le projet de PLU s'est déroulée sans interruption du 14 novembre 2013 au 06 décembre 2021, date de la délibération tirant le bilan de la concertation le 06 décembre 2021 et arrêtant le projet de PLU.

L'objectif de la concertation a été d'informer le public dans son acception la plus globale, de collecter les observations de la population sur le projet de PLU et le devenir de la commune et enfin, de recueillir, le cas échéant, les demandes, avis et éléments à prendre en compte dans le dossier.
Conformément aux articles Ll03-6 et R153-3 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable doit faire l'objet à son terme d'un bilan. La délibération qui arrête le plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation. Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Le présent document a donc pour finalité de dresser le bilan de la concertation qui s'est tenue sur le projet de PLU de la commune de du Puissalicon
Dans une première partie, essentiellement descriptive, sera présentée la manière dont la concertation a été mise en œuvre, c'est-à-dire son organisation et les modalités retenues pour informer et recueillir les avis du public.
Dans une seconde partie seront développées les remarques faites par le public pendant tout le temps de la concertation et les moyens de leur prise en compte.

ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Les actes préparatoires à la concertation

Lancement de la procédure de concertation

Par délibération en date du 14 novembre 2013, le Conseil Municipal de Puissalicon a prescrit la révision générale du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et définit les modalités de la concertation avec le public.

Prescrit la révision générale du Plan d'occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme
Défini les objectifs poursuivis
Défini les modalités de la concertation publique de la manière suivante :

- affichage de la délibération en mairie et sur les panneaux extérieurs de la commune ;
- insertions dans la presse ;
- des annonces dans le bulletin municipal ;
- deux réunions publiques ;
- permanence du Maire, de l'Adjoint à l'urbanisme ou d'un élu ;
- registre mis à la disposition du public ;

Conformément aux modalités précitées, il a été procédé à une information des modalités de la concertation :
- par affichage en mairie dès le 05/12/2013, et pendant toute la durée de la procédure par publication sur le site internet de la commune : (https://puissa1icon.fr/index.php/categorv/eau-assainissement/p1u/)
- par publications sur le site internet de la Communauté de communes : https://www.avant-monts.fr/plans-locaux-urbanisme
- par publications sur le site Facebook de la Communauté de communes :
- Les différentes pièces du PLU ont été mises à la disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration et aux grandes étapes de leur évolution (diagnostic, PADD).

L'élaboration du PLU a donné lieu à des publications, au cours de la procédure dans les bulletins municipaux :

- Bulletin municipal 2017
- Bulletin Municipal Janvier 2021
- Bulletin Municipal Septembre 2021-dans la presse,
- Midi Libre annonce du 15 décembre 2013.
- Midi-Libre du 20 octobre 2021 (annonce de la réunion publique du 21/10/2021)

Une première réunion publique s'est tenue le **09 novembre 2017 à 18 heures 30** à la salle du Peuple pour présenter le diagnostic et le PADD. Le bureau d'études ROBIN & CARBONNEAU ont répondu aux sollicitations techniques et juridiques.

Une deuxième réunion publique s'est tenue le **21 octobre 2021 à 18h30** à la salle du Peuple pour rappeler le déroulement de la procédure, les objectifs du PADD et présenter le projet réglementaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette réunion a donné lieu à de nombreux échanges avec le public, qui ont conduit par la suite à préciser le document d'urbanisme (illustration des OAP notamment).

Des échanges ont eu lieu aussi avec les agriculteurs de la commune, invités à renseigner un questionnaire concernant leurs projets et besoins. 9 questionnaires ont été retournés en mairie.

Le dossier comprenant notamment un registre a été mis à la disposition du public en mairie dès le 05/12/2013. Ce dossier a été complété au fur et à mesure de l'état d'avancement des études et du dossier, avec notamment les différents PADD.
Rappel du cadre législatif

Au terme de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation doit associer avant toute élaboration ou révision du plan local d'urbanisme et pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- Les habitants,
- Les associations locales,
- Les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

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

- **Les modalités de la concertation retenues**

Au terme de la délibération susvisée, la concertation sera effective selon les modalités suivantes:
mise à disposition d'un recueil d'observations en mairie, mise à disposition des éléments d'études en mairie, organisation d'une ou plusieurs réunions publiques, un ou plusieurs articles dans le journal d'information local et sur le site internet de la commune.

- **La mise en œuvre de la concertation**

Chacune des modalités de concertation définies par la délibération de 2013 a fait l'objet d'une mise en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU (lors des phases d'études plus particulièrement) et notamment aux étapes clés de l'élaboration du PLU.

- **Le registre de concertation et éléments d'études mis à disposition**

Un registre de concertation coté a été ouvert en mairie à compter du 05 décembre 2013 pour recueillir les demandes, remarques et suggestions du public. Constituant un vecteur d'expression pour tous, le registre a été mis à disposition sur une table accessible au public à l'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le registre est clos à la date du présent bilan.

Afin de permettre à chacun de s'informer sur le projet de PLU et son évolution, il a été mis à disposition en mairie, en accompagnement du registre de concertation, un dossier comprenant les pièces à jour, au fur et à mesure de leur réalisation par les bureaux d'études (diagnostic PADD).

- **Les réunions publiques et permanences**

La réunion publique est une modalité de concertation qui permet à la fois l'information et 1'échange avec la population. La mairie a ainsi organisé deux réunions publiques au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

La première réunion publique s'est tenue à la salle du peuple le 09 novembre 2017 à 18h30. L'objet était de présenter le diagnostic et les enjeux communaux du PLU et du PADD. Animée par le bureau d'études choisi pour porter le projet et M. le Maire.

La deuxième réunion publique s'est tenue le 21 octobre 2021 à 18h30, à la salle du peuple. L'objet était de rappeler le déroulement de la procédure présenter le projet réglementaire avant validation, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Animée par M. le Maire et le bureau d'études.

Les deux réunions publiques ont été annoncées à la population sur le site internet de la Commune et de la Communauté de communes

L'Adjoint à l'urbanisme a assuré une permanence tous les jeudis sur rendez-vous de 17h30 à 19h30 information relayée sur le site internet de la commune :
https://puissalicon.fr/index.php/2016/02/25/permanence-urbanisme, et a reçu les administrés qui l'ont sollicité.
Il est fait le constat de 4 observations du public sur le registre. Ces observations portaient principalement sur la constructibilité des terrains admis par le projet de PLU.

03/11/2017 M. Pons Olivier parcelle C1024
07/11/2017 M. Guibert Jacques parcelle C9
20/10/2021 M. Boyer Alban parcelle A 501
20/10/2021 M. Amari serge parcelle A69

Plusieurs demandes ont été adressées par courrier :

1. M. Pons Olivier lettre du 04/05/2015 parcelles C12 C20
2. M. Amari Serge lettre du 30/08/2015 parcelle 69 les Croses
3. Cabinet expert
Farret d'Asties 06.71.91.88.96 lettres du 30/09/2015 parcelle C907 zone NA
Indivision Menard réponse mairie du 16/10/2015
4. Cabinet COGEC J. Bedrines lettre du 01/04/2016 Terrain Puech Navaque
5. ???
6. Mme Sonigué Isabelle Abeilhan lettre du 25/08/2016 avec AR Lieudit Le Tribe section A N°495
7. M. Guibbert Jacques Puimisson lettre du 22/10/2020 parcelle C9 Sol Pélégrini
8. M. et Mme Muratel Vincent lettre du 20/09/2021 parcelles B2102 B1048 B16 B15
9. M. Conquet Thierry lettre du 15/10/2021 Parcelles A69 A 68 ruissellements des eaux
10. Mme Piquemal Christine lettre du 18/10/2021 parcelle A 680
11. M. Boujol Michel lettre du 20/10/2021 parcelle N°17
12. M. et Mme Muratel Vincent courrier du 08 novembre 2021 parcelles B16 B 15

- **Les annonces dans la presse et dans les bulletins municipaux**

En supplément et afin d'assurer une large diffusion des informations et des étapes clés de la concertation des annonces ont été publiées dans la presse locale, afin d'annoncer les réunions publiques et de rappeler la mise à disposition, en mairie, du registre de concertation et des pièces du Plan Local d'Urbanisme.
Plusieurs publications ont eu lieu au cours de la procédure dans les bulletins municipaux de 2017, janvier 2021 et septembre 2021 et août 2022.
Des échanges ont eu lieu aussi avec les agriculteurs de la commune, invités à renseigner un questionnaire concernant leurs projets et besoins. Neuf questionnaires ont été retournés en mairie.

LE BILAN DES AVIS EXPRIMES

Outre l'information du public, la concertation invite aussi les citoyens à s'exprimer. Le registre de concertation et les réunions publiques ont constitué les principaux supports d'expression et d'échanges avec la population. Il convient de noter l'association des PPA tout au long de l'élaboration.

Le registre de concertation, ouvert dès le 23 février 2017 et clos à la date du présent bilan, a permis de consigner les demandes, remarques et suggestions de la population. Au total, 4 interventions relatives au Plan Local d'Urbanisme sont consignées dans le registre et 10 lettres reçues.

- **Les avis sur les modalités de la concertation**

Les modalités de concertation n'ont pas fait l'objet de remarques dans le registre.

- **Les avis d'ordre général**

Le projet de PLU dans ses grandes orientations n'a pas fait l'objet de remarques d'ordre général ni d'oppositions manifestes dans le registre.

- **Les demandes particulières**

Les demandes particulières, au contraire des avis d'ordre général, sont ciblées sur un quartier, une parcelle ou une propriété pour un traitement spécifique par le PLU :

CONCLUSION

Chacune des observations, remarques, propositions et demandes consignées dans le registre a fait l'objet d'une analyse par le Bureau d'études et la commune, au regard des enjeux et des objectifs du PADD ainsi que du cadre réglementaire applicable au PLU.

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public au projet de plan local d'urbanisme dans son ensemble, mais plutôt des suggestions ou demandes spécifiques.

Il en résulte un bilan globalement favorable qui conforte la municipalité dans ses choix concernant les orientations générales données au projet de plan local d'urbanisme.

La consultation des habitants de Puissalicon sur le projet de PLU arrêté, se poursuit dans le cadre de cette enquête publique.

II.4. Information du public (article R123-9 du code de l'environnement)

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite :
Depuis le 12 septembre 2022 l'information figure également sur :
- le panneau d'information de la mairie et de la communauté des Avant-Monts
- le site municipal : http://puissalicon.fr/
- le site de la Communauté de communes https://www.avant-monts.fr/

II.5. Incidents en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever. Les permanences ont vu un flux constant d'habitants venir s'informer et faire part de leurs inquiétudes sur les zonages inconstructibles ou agricoles.

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

II.7. Clôture de l'enquête

Le mercredi 12 octobre 2022 à 18h00, à l'expiration du délai de l'enquête, j'ai clos le registre déposé en mairie.

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

La commune de Puissalicon est à ce jour soumise au RNU
Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le projet PLU de Puissalicon contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

III.2. Présentation de l'élaboration du PLU envisagée

ENJEUX :

1. Maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages

2. Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

3. Améliorer le cadre de vie au quotidien

4. Conforter l'activité économique locale et affirmer Puissalicon en tant que village « oenotouristique »

5. Préserver l'environnement et prendre en compte les risques naturels

Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones :

La délimitation des zones du PLU prend en compte les évolutions passées et à venir de la commune, mais aussi par souci d'une meilleure prise en compte des particularités du village, tant dans ses zones urbanisées que naturelles et agricoles.

Le territoire est découpé en plusieurs zones, conformément aux dispositions du code de
L'urbanisme :

- ✓ **Les zones urbaines**
- ✓ **Les zones à urbaniser**
- ✓ **Les zones agricoles**
- ✓ **Les zones naturelles**

III.3. Analyse des incidences de l'élaboration du PLU sur le document d'urbanisme actuellement applicable

Le PLU viendra se substituer au RNU en vigueur à ce jour sur la commune.

III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU.

III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du POS et du RNU

Les plans suivants viennent se substituer aux règles applicables à ce jour :

- Plan de zonage de la commune
- Plan de zonage (village)

III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est présente.

III.7. Analyse des incidences de l'élaboration du PLU sur l'état initial du site et de l'environnement

Le projet ne réduit pas un espace boisé classé, ni de zone agricole exploitée**.** Il prend en compte l'aléa inondation engendré et augmenté par le dérèglement climatique.
Les modifications envisagées n'ont donc pas d'incidences majeures sur l'environnement naturel et humain. Toutefois, la ressource en eau devra être améliorée tant en quantité qu'en qualité pour répondre à l'augmentation de la population de la commune.

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

IV.1. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés :

Dans le cadre du contrôle de légalité, la commune de Puissalicon a adressé à la préfecture de L'Hérault et à la sous-préfecture de Béziers, l'arrêté du président de la Communauté de communes des Avant-Monts et le projet de PLU en dates du 29 et 30 décembre 2021 organisant les modalités de l'enquête qui fait suite à l'arrêté du maire du **14 novembre 2013** prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.
Conformément à la réglementation en vigueur (article L 153-16 du code de l'urbanisme), qui stipule qu'en cas d'élaboration du PLU, la transmission pour avis du projet aux personnes publiques associées (PPA) avant ouverture de l'enquête est obligatoire, la commune a donc fait parvenir le projet d'élaboration de son PLU aux PPA par des courriers datés du 29 et 30 décembre 2021.

Liste des PPA consultées **en annexe 4**

Réponses reçues :

MRAe Dispense d'évaluation environnementale en date du 17 août 2021
Le Département de L'Hérault, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) (service aménagement du territoire Ouest et service agriculture et forêt), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), la Chambre d'Agriculture, le SCOT du Biterrois ont émis des remarques :

Remarques et réponses du Maître d'ouvrage en **annexe 5**

IV.2. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du 12 septembre 2022 au 12 octobre 2022 (inclus) à 18h00 à la médiathèque de Puissalicon, j'ai recensé les observations suivantes.

Observations reçues par courrier :

- Observation N°4 (Lettre RAR**)** Madame Briguiboul Katia :

"Mr Le commissaire enquêteur, suite à la demande de la communauté des communes des avants monts concernant la modification du plu sur la commune de Puissalicon, je souhaiterai que lesdites parcelles suivantes dont je suis propriétaire (voir acte notaire) sur le lieudit de Canet ne soit pas classées en zone naturelle.
Sachant que je suis exploitante agricole à titre principal je souhaiterai faire classer ces parcelles en zone agricole ; car certaines de ces parcelles vont me permettre la continuité de la restructuration de mon exploitation.
N'étant pas dans le périmètre des abords de cours d'eau, je ne vois aucune raison de me bloquer ces parcelles en nature protégée.
Je paie des taxes foncières dessus et je n'ai nullement envies de ne pas exploiter ces parcelles. II me faut les entretenir pour éviter tout risque d'incendie. Demander à chaque fois que je veux intervenir une autorisation serait administrativement très lourd.
Je vous joints en pièces jointes les numéros de ces parcelles et l'acte d'achat notarial. En prenant compte de ma demande, je vous adresse mes sentiments les meilleurs"

Remarque du CE : Le classement de ces parcelles en zone « naturelle » est basé sur le constat d'absence d'activité agricole, mais rien n'empêchera une activité agricole future. Toutefois les parcelles actuellement cultivées seront effectivement classées en zone agricole.

Observation N°1 (**Registre papier**) de Monsieur Pons Olivier :

Parcelle 1024 Sol Pelégri entourée par les parcelles construites 11-903-962-965-925 Elle représente une dent creuse et devrait pouvoir être construite

Remarque du CE : La parcelle C 1024 ne répond pas à la définition d'une dent creuse : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Observation N°2 (**Registre papier)** de Monsieur Muratel Vincent :

« Parcelles 2102 et 1048 Demande de préciser dans le règlement ou OAP dans le but de phaser entre le projet de la parcelle 1881 et les parcelles 2102 et 1048 "Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant , le règlement" Demande de densification à 15/16 parcelles à l'hectare en adéquation avec la loi ALLUR .Parcelles 15 et 16 : terrain constructible sur le POS actuel. On a attendu la levée des problèmes d'eau pour déposer un permis. L'OAP indique vouloir que des parcelles deviennent un parc public. Nous sommes sensibles au bien être des habitants et de la commune et proposons une zone d'environ 4000 m2 avec la vue la plus panoramique sur le village pour 1 euro symbolique et conserver le reste pour construire 4villas sur le reste du terrain (Zone N/N. E) Pièce jointe : plan proposé d'aménagement. »

Remarque du CE : La proposition de don pour un euro symbolique de 4000m² semble généreuse et cohérente avec le projet proposé et avec le bâti existant au pourtour des parcelles 15 et 16.

Observation N° 3 (**Registre papier avec dépôt d'un dossier)** de Madame et Monsieur Tesse Philippe :

1 Un zonage erroné et incohérent avec les constructions et/ou activités existantes
2 Un zonage en contradiction avec le PADD
3 Un zonage N à faire respecter et incomplet
4 La création d'ER à mobiliser et/ou à modifier
5 Des règles à préciser en zone UC
6 Des exemples à ne pas suivre
7 Des OAP plus stratégiques et des projets d'envergure viables et résilients
8 La démarche participative citoyenne à intégrer au PLU

Remarque du CE : Si des éléments pertinents sont présents dans cette analyse et dans les propositions présentées, nous pouvons regretter que celles-ci arrivent au moment de l'enquête publique. Le temps de la concertation aurait été adapté pour élaborer une co-construction de ce PLU en intégrant à chaque fois que cela était possible les remarques et solutions présentées par Madame et Monsieur TESSE.

Observation N° 5 (**Registre papier**) de Madame Piquemal /Conquet :

Observations sur l'unité hydrographique du quartier Puech Roujeau (Articles L 12361 A L123-19-8du Code de l'urbanisme) Compte tenu des problèmes de ruissellement des eaux pluviales, l'urbanisation des parcelles du fonds haut versant" de ce quartier cad parcelle A68, parcelle A69 doit être accordée et prévue, les PC étant assortis d'une obligation de maîtriser l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

Remarque du CE : Le code civil stipule dans son article 640 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur. Le ruissellement des eaux ne peut donc à lui seul justifier l'urbanisation de ces parcelles. Aucun des riverains concernés n'a soulevé ce problème pendant cette enquête.

Observation N° 6 Lettre reçue de SCEA Boujol Blancou Piquemal Conquet Amari

Remarque du CE : même commentaire que précédemment observation N°5

Observation N°7 Lettre reçue de Madame Piquemal Nadine :

- Je suis propriétaire d'une Maison d'habitation sur la parcelle B 1577 lieu-dit Puissalicon 112 Cami de Pezenas.Bénéficiare pour être enclavée , par acte notarié depuis le 20 juin 1974, d'une servitude de passage "de toutes natures de 4 mètres de large" sur la parcelle de la coopérative de Puissalicon les Vignerons de Puissalicon, parcelle de 10 000m2 le long du chemin du Cami de Pezenas et pour avoir subi lors de la destruction des cuves au marteau piqueur des ébranlements des murs de ma maison . Je vous demande INSTAMMENT de veiller à l'absence de construction d'immeubles R+2 avec PARKING SOUTERRAIN tels que prévus le long du Cami de Pezenas ds le projet de PLU et de VEILLER A interdire Tout LOTISSEMENT avec villas R+1 dans le village et en particulier sur ce terrain de la cave Occitane. Notre centre du village historique serait totalement " défiguré « Je tiens à votre disposition Ts les justificatifs immobiliers et notariés. Merci

Remarque du CE : La servitude de passage ne sera pas remise en cause lors de cette opération. Le village compte un nombre important de maisons en R+2.

Observation N°8 (**Registre papier dépôt d'un courrier)** Monsieur Boyer Jacques :

- Le premier ajustement et certainement le plus important, concerne la nécessité d'avoir tout le site actuel de l'exploitation agricole, en zone UC, et non partagé, divisé, comme indiqué pour l'instant sur le document graphique actuel, avec un mixte UA (parcelle 1666 et une partie des parcelles 5 et 20) et UC.

Remarque du CE Cette requête est légitime, une unité foncière ne devrait pas, à mon sens, être soumise à deux règlementations différentes.

- Le deuxième ajustement concerne la nécessité d'avoir également des règles adaptées aux exploitations agricoles dans la zone UC, vu justement que les exploitations agricoles y sont autorisées sous conditions.

Remarque du CE : Cette requête est également logique, il est indispensable d'identifier des règles applicables aux habitations (hauteurs, nature des matériaux de toitures et de façades) différentes de celles qui devraient s'appliquer aux exploitations agricoles.

- Le troisième ajustement concerne le besoin d'avoir un zonage adapté pour deux de nos vignes, Le Tribe (parcelles 0B 1059 et 1060) et les Faïsses (parcelles 0B 996, 997 et 998), en sortie de village, et qui nous donnerait la possibilité d'y déplacer éventuellement (nous sommes en réflexion) une partie de notre activité agricole, et donc la nécessité qu'elles soient dans un zonage A1.

Alternativement, une autre solution pourrait être de modifier les règles proposées pour les zones A2, et de permettre à une exploitation agricole étant devenue « contrainte » dans le village de pouvoir s'y étendre ou s'y déplacer pour répondre à ses besoins.

A ce sujet, l'idée mentionnée dans un document du dossier, suite au courrier de la Chambre d'Agriculture, qui consisterait à modifier le règlement pour la zone A2 afin de permettre à une exploitation existante de s'y étendre, semble bonne, mais pour nous ne règlerait pas le problème si elle est conditionnée à l'existence préalable d'un bâtiment existant.
Il faudrait que la condition englobe également les exploitations en zone UC.

Remarque du CE : Les parcelles OB 996, 997, 998 sont actuellement exploitées en vignes ; il me semble dommageable d'arracher ces vignes existantes. La municipalité fixe comme limite de constructibilité la route des muriers, même si par le passé des constructions ont vu le jour sur ce secteur. Néanmoins, une bande de terrain à définir pourrait être créée au sud de cette voie permettant la construction de bâtiments nécessaires à une activité agricole en classant ce secteur en zone A1. De même les parcelles OB 1059 ET OB 1060 pourraient recevoir le même classement A1 dans la mesure où ces parcelles se situent à proximité immédiate des parcelles cadastrées OA 732, 495, 496 et 1057déja classées en A1.

Observation N°09 (**Registre papier)** Monsieur Boyer Alban :

Parcelles A 500, A501, A502 « J'aimerais que la parcelle A 501 soit entièrement en zone agricole A1 et non coupé en deux (zone OAU et zone agricole) Qu'elle soit en zone A1 »

Remarque du CE : Cette requête est légitime. Une unité foncière ne devrait pas, à mon sens, être soumise à deux règlementations différentes. Même remarque que pour la remarque N°8.

Observation N°10 (**Registre papier**) de Madame Gauchet ? **: «** Pas de problème pour les constructions mais surtout pas de R+2 un R+1 serait mieux intégré pour un village et bien faire en sorte de ne pas toucher aux nappes phréatiques surtout que maintenant on va bientôt manquer d'eau : Ne pas oublier de faire en même temps que les constructions des commerces et des structures pour les enfants afin de ne pas les retrouver dans les rues. »

Remarque du CE : Le village compte un nombre important de maisons d'habitation en R+2. La problématique de la ressource en eau est identifiée et étudiée par la Communauté de communes des Avant-Monts. Le rapport de présentation traite l'importance de retrouver des commerces dans la commune.

Observation N° 11 (**Registre papier**) Monsieur Bru Christian **:**

« Je désirerai que ma parcelle 490 soit classé en zone constructible étant entouré de maison et ayant toutes les commodités ; »

Remarque du CE : La commune se doit de combler prioritairement les « dents creuses ». Cette parcelle n'en fait pas partie.

Observation N°12 (**Registre papier dépôt d'un courrier**) Monsieur Vigourous Jean-Marie :

« Suite à notre entretien du lundi 03 octobre 2022, je viens par ce courrier vous faire part de mes attentes concernant le PLU de PUISSALICON. J'ai déposé une demande de permis de construire pour un hangar agricole le 1er mars 2022, projet qui m'a été refusé (photocopie ci-joint) Le refus est dû « à la route de la Prade qui constitue une barrière physique d'urbanisation », pourtant un

bâtiment jouxtant ma parcelle est construit depuis 15 ans(référence cadastrale de ce bâtiment B2279).Je suis à la veille de prendre ma retraite et je veux transmettre mon exploitation à un jeune agriculteur mais pour cela j'ai besoin de lui trouver une solution pour entreposer mon matériel agricole. La communauté de communes Les Avants Monts qui gère les réseaux m'a signifié qu'il ne pouvait installer un compteur d'eau suite à l'avis défavorable de l'Agence Régionale de la Santé, ceci prouve bien que ce dossier a été étudié avec « légèreté » puisque j'ai déjà depuis 2006 installer un compteur d'eau et un branchement EDF à mes frais et que, cette même Communauté des communes me facture semestriellement la consommation d'eau. La zone de ma demande est classée en A2 ce qui empêche toute construction, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault fait part de cette situation adressée à la Communauté des Communes en date du 25 mars 2022(photocopie ci-joint) Son Président Monsieur DESPEY au vu de l'ensemble des éléments émets un avis défavorable sur ce projet arrêté de PLU. En conclusion je vous demanderai de transmettre à Mr le Préfet mes interrogations qui sont partagées par d'autres viticulteurs. Veuillez recevoir, Monsieur ARMING, mes très sincères salutations. »

Remarque du CE : Dans les orientations affichées dans le PADD une d'elles consiste à « maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages. Si la préservation du paysage de la plaine agricole est un enjeu fort, il ne doit pas occulter toute possibilité d'implantation ou de développement des exploitations ». Le PLU doit pouvoir définir des secteurs au sein desquels pourront être implantés les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. La requête de Monsieur Vigourous rejoint celle d'autres viticulteurs ainsi que les préconisations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault. Un secteur A1 devrait donc être délimité et intégrer les parcelles de monsieur Vigourous cadastrées B1473 et B2280 ; même chose pour les parcelles cadastrées B 996, B997, B 998 de Monsieur Boyer Jacques.

Observation N°13 (**Registre papier dépôt d'un courrier) :**
« Monsieur le commissaire enquêteur, Pour conserver l'authenticité d'un village, il est impératif de créer le lien entre ses habitants. Ainsi, multiplier le nombre sans développer des espaces de rencontres et de partage ferait de Puissalicon un village dortoir dont on part pour travailler et ou l'on rentre pour se coucher. Si certains objectifs nous semblent satisfaisants, nous nous interrogeons toutefois sur un certain nombre de points. Lors de la réunion publique organisée par la municipalité le 21 octobre 2021, des participants avaient déjà fait part de leurs inquiétudes et avaient émis des réserves. Soucieux de l'avenir de notre village, notre association PARTAGIR a organisé une réunion le 23 septembre afin de partager nos réflexions. »
Les différents thèmes sont les suivants et sont détaillées dans le courrier en pièce jointe :

- **Maîtrise du projet PLU**
- **Terrains du Sabalou**
- **Cave coopérative**
- **Voirie et stationnement**
- **Disparition des commerces**
- **Ecole et cantine**

Remarque du CE : Si des éléments pertinents sont présents dans cette analyse et dans les propositions présentées, nous pouvons regretter que celles-ci arrivent au moment de l'enquête publique. Le temps de la concertation aurait été adapté pour élaborer une co-construction de ce PLU en intégrant à chaque fois que cela était possible les remarques et solutions présentées par l'association PARTAGIR. Le rapport de présentation apporte des réponses à ces questionnements.

Observation N°14 (**Registre papier dépôt d'un courrier)** Monsieur Barthez Sébastien **:**

« Mr le Commissaire Enquêteur Je suis rn totalité propriétaire à Puissalicon des parcelles sur le ténement de Camp Roujo : C285/C286 :C287 :C288 :C290 pour 1,99 80 hectares. A la vue du plan toute la parcelle est en zone N1. Je vous signale qu'elle est plantée depuis 2002 en vigne et que je paye les impôts fonciers depuis 20 ans. La viticulture traverse des turbulences et je compte la conserver en l'état encore longtemps. Je souhaite fortement dans mon cas que le PLU soit revu Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à mes respectueuses salutations. »

Remarque du CE : Ces parcelles étant cultivées, elles devraient être classées en agricole avec peut être quelques précautions à mettre en œuvre compte tenu de leurs situations cernées par le lit du Libron et de son bras.

Observation N°15 (**Registre papier dépôt d'un courrier)** EARL Domaine Le Clarole :

« Monsieur le Commissaire Enquêteur Suite à la demande de la Commune et de la Communauté des Communes des Avants Monts de modifier le PLU, nous observons sur le plan des disparités de superficie entre les propriétaires concernant la zone N1.Il serait souhaitable de faire la différence entre les friches et les terres qui vont se planter ....Nous exploitons à titre principal et avons acheté 13,15hectares sur le site de Canet (attestation notariée jointe) afin d'agrandir notre exploitation .Nous notons que les parcelles : site Coundamine:C399/C401/C403 nous ont été largement imputées en zone N1. Nous sommes lourdement pénalisés pour la future plantation en vigne. Lors de l'achat il y a 2 ans, nous n'avions eu aucune information. Par contre pour les parcelles C400 et C402 nous pourrions faire un effort de quelques mètres en faveur de la zone N1. En tant que propriétaire nous avons l'obligation d'entretenir la terre jusqu'au bas des tertres. Qui va entretenir cette zone N ? en sachant que nous payons les taxes foncières sur les 16,15 hectares. Dans mon cas je souhaite vivement que le PLU soit revu. Je vous prie ... »

Remarque du CE : Pour rappel : dans les orientations affichées dans le PADD une d'elles consiste à « maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages. Si la préservation du paysage de la plaine agricole est un enjeu fort, il ne doit pas occulter toute possibilité d'implantation ou de développement des exploitations ». L'exploitation et la culture des sols ne sont pas interdites en zone N.

Observation N°16 (**Registre papier dépôt d'un courrier)** Les élus (2008-2014) : Gérard Belloc, Gaspard Lorente, Michelle Dubeau, Muriel Aleu, Rebeca Lamboeuf, Nathalie Navarro, Véronique Fleury, Gilles Gouzin, Mickael Abellanas, Jean-Marie Vigourous.

« La municipalité précédente avait acquis les terrains situés chemin du sabalou. Parmi les vendeurs, Monsieur Joseph Aldosa qui avait, dans un premier temps décliné la proposition d'achat. Après quelques échanges avec les élus, il avait accepté de vendre à condition expresse que ce site soit destiné uniquement pour la construction d'infrastructures dédiées au sport et à la culture, tel était notre engagement. Lors de la vente les relations étaient telles qu'il ne nous avait pas paru utile de le mentionner par écrit. Changer la destination de ces terrains serait un manquement non seulement à la parole d'une municipalité légitime mais aussi et surtout à la mémoire d'une personne dont les valeurs de respect et de bienveillance étaient reconnues de tous. D'autant que quasiment tous les discours officiels honorent la mémoire de nos anciens, ce qui est tout à fait louable. D'autres points nous interpellent : les commerces disparus depuis le début de l'étude du PLU sont aujourd'hui envisagés sur la promenade. Nul n'est censé ignorer que le bon fonctionnement d'un commerce est étroitement lié au stationnement. Or celui-ci est déjà saturé dans ce quartier. De plus l'aménagement

de ces caves rencontrera des difficultés techniques liées à la configuration de ces lieux. Par expérience on sait que le manque d'équipements, sportifs, culturels, commerciaux et artisanaux a toujours conduit les habitants vers d'autres centres d'intérêts. Ces infrastructures étant situées sur d'autres communes, cela a pour effet d'accentuer le phénomène de "citée dortoir" d'où l'urgence de pallier à ces carences. Notre Démarche aujourd'hui, comme toujours, est faite uniquement dans un souci de recherche du bien vivre, pour tous, dans notre village. »

Remarque du CE : Nous pouvons regretter que ces remarques arrivent au moment de l'enquête publique. Le temps de la concertation aurait été adapté pour élaborer une co-construction de ce PLU en intégrant à chaque fois que cela était possible les remarques et solutions présentées par les élus (2008-2014). Le rapport de présentation apporte des réponses à ces questionnements.

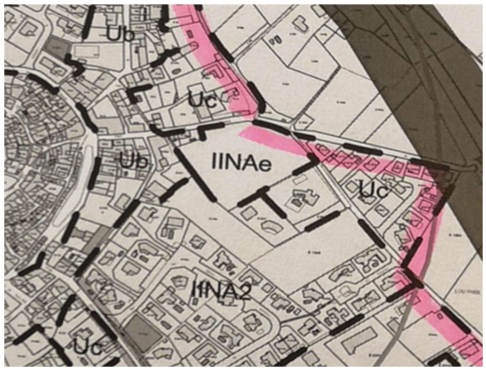
Observation N°17 (**Registre papier dépôt d'un courrier)** Monsieur Bories Martial Président des caves de l'Occitanie :

« Monsieur le Commissaire Enquêteur,
J'interviens au nom et pour le compte de la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE LES VIGNERONS DE L'OCCITANIE, qui a pu consulter le projet de Plan Local d'Urbanisme de PUISSALICON arrêté et actuellement soumis à enquête publique.
La coopérative est propriétaire de la parcelle cadastrée section B n°1881 d'une contenance de 9 242 m². Cette parcelle est actuellement classée en zone AU0 dans le projet de PLU. Parcelle sur laquelle était implantée la cave coopérative du village de PUISSALICON jusqu'à sa démolition en 2015.
Nous travaillons actuellement avec un aménageur pour valoriser notre foncier qui appartient à tous les coopérateurs et leurs familles. Dans cette optique, nous souhaitons présenter les observations suivantes :
En premier lieu,
Nous constatons que, dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des zones AU sont en 0AU et que le règlement arrêté en page 32 indique que :
« La zone 0AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés. Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat »
« Elle est prévue pour une urbanisation à moyen et long terme sous condition de réalisation des équipements nécessaires, notamment la mise à niveau des ouvrages publics d'assainissements et d'eau potable, et les équipements propres à chaque opération. Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 0AU constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification du PLU »
En l'état, ce projet de PLU n'offre aucune possibilité d'extension et/ou d'urbanisation nouvelle (sauf modification). La faute étant allouée à une station d'épuration sous dimensionnée et à un déficit en eau potable sur la Commune.
Or, après avoir échangé avec Monsieur le Maire (Michel FARENC) et le responsable eau et assainissement de la Communauté de Commune des Avants Monts (Monsieur Thomas GARCIA), ces derniers nous ont indiqués que :
- Les travaux concernant la mise à niveau de la station d'épuration sont terminés. Cette dernière est en capacité d'accueillir des débits largement supérieurs à ceux d'aujourd'hui.
Les travaux concernant l'eau potable sont prévus pour 2023 avec une livraison en fin d'année 2023.
La prise en compte de l'état des ouvrages publics d'assainissement et d'eau potable lors de la rédaction du PLU ont amené le bureau d'étude à limiter l'urbanisation en bloquant les zones AU en les classant en 0AU.

Aujourd'hui, l'état des ouvrages d'assainissement et la réalisation imminente de la mise à niveau des ouvrages d'eau potable doit faire évoluer le classement de ces zones en 0AU vers un classement en zone AU. Le fait d'être classé en zone AU permettra de déposer un permis d'aménager mais n'empêchera pas une réserve lors de l'instruction de ce dernier si le réseau d'eau potable n'est pas encore réalisé au moment de l'instruction de ce permis.
Ainsi, dans les dispositions applicables aux zones AU (et non pas 0AU) il est souhaitable d'intégrer la phrase chapeau suivante : « Elle correspond à des zones de développement futur. L'urbanisation des zones AU est conditionnée par la mise à niveau des ouvrages publics d'eau potable »
Le fait de sortir un Plan Local d'Urbanisme avec des zones 0AU va forcément impliquer une modification de ce document d'urbanisme à court terme. Modification qui va demander du temps aux élus et une dépense d'argent public inutile.

En second lieu :

Concernant notre parcelle cadastrée section B n°1881, nous souhaitons que cette dernière soit classée comme étant en Zone Urbanisée (U) de la Commune. Elle est clairement située dans la partie urbanisée de la Commune et est à proximité immédiate de l'urbanisation.
En effet, comme évoqué précédemment, la destruction de la cave coopérative date de 2015 et cette parcelle est suffisamment équipé et elle est encerclé par des lotissements et par le centre historique de la Commune.
D'autant que son classement en zone Urbanisé n'empêche en rien l'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « SECTEUR CAVE COOPERATIVE » qui est prévue en page 12 des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du Plan Local d'Urbanisme arrêté.
Auparavant, dans le Plan Occupation des Sols (POS), notre parcelle était classée en zone IINAe (voir plan ci-dessous).



Dans le POS cette zone IINAe était une zone d'urbanisation immédiate sans condition. Le classement en zone 0AU de notre parcelle est clairement un rétropédalage qui occulte complètement l'urbanisation existante qui encercle aujourd'hui notre parcelle.

En troisième lieu :

En tout état de cause, notre parcelle est aujourd'hui une dent creuse* de la Commune de PUISSALICON et doit de fait être reclassée en zone U pour se conformer à loi ALUR et à l'article L151-4 qui encourage la densification de la tache Urbaine existante (via les dents creuses) et non l'étalement Urbain.
*Définition d'une dent creuse : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.
De surcroît, il est important de rappeler que dans l'OAP sectorielle « secteur cave coopérative » il est demandé de réaliser une continuité du bâti du centre bourg avec des logements en alignement

sur la rue. Ces constructions respecteraient la structure urbaine existante, cela ne constitue pas une extension de l'urbanisation.
Autant d'argument qui nous conforte dans notre demande, à savoir, la requalification du zonage de notre parcelle cadastrée section B n°1881 de la zone 0AU vers une zone U soumise à la même OAP « secteur cave coopérative ».
Telles sont les observations que la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE LES VIGNERONS DE L'OCCITANIE souhaite faire valoir dans le cadre de l'enquête publique du PLU de PUISSALICON.
Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments dévoués. »

Remarque du CE : Il ne fait aucun doute que la parcelle B 1881 est une dent creuse, toutefois un Plan Local d'Urbanisme traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. En l'occurrence dans ce cas précis, la municipalité souhaite simplement que l'ensemble des éléments nécessaires (eau potable, assainissement) à l'urbanisation de ce secteur soient correctement dimensionnés pour recevoir de nouvelles constructions. Ces conditions devraient être remplies à court terme.

Observation N°18 (**Registre papier dépôt d'un courrier)** Madame et Monsieur Boillat Philippe et Catherine :

« Le SALABERT SECTION C41 St ETIENNE SECTION C418-C419-C420-C421-C423-C424-C425-C427 certaines de ces parcelles sont exploitées en vignes, nous avons également le projet de créer une oliveraie sur ce site ; nous avons déjà procédé à la plantation d'Oliviers. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, et des modifications qui seraient apportées notamment sur ces parcelles nous appartenant, nous souhaitons que le classement de ces terres ne puisse pas nuire à toute exploitation, tant viticole qu'oléicole. Veuillez agréer ... »

Remarque du CE : Pour rappel Dans les orientations affichées dans le PADD une d'elles consiste à « maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages. Si la préservation du paysage de la plaine agricole est un enjeu fort, il ne doit pas occulter toute possibilité d'implantation ou de développement des exploitations ». L'exploitation et la culture des sols n'est pas interdite en zone N.

Observation N°19 (**Registre dématérialisé N°3)** Monsieur LENOBLE Paul :

« Cette observation concerne le PPM de la tour romane. Je regrette que le périmètre limité à 500 mètres ait pour conséquence la covisibilité de la tour romane avec une enseigne commerciale, lorsque l'on arrive en voiture de la D909 Béziers- Bédarieux. La photo ci-jointe (de mauvaise qualité je m'en excuse) a été prise sur la D 33, »

Remarque du CE : Il sera peut-être possible de déplacer cette enseigne sans nuire à l'activité générée ?

Observation N°20 ***(Registre dématérialisé N°4)*** Monsieur PALOMARES :

« J'ai assisté à la dernière réunion du 21 octobre 2021 à la salle du peuple, je souhaitais vous faire part de mes observations concernant le stationnement et les écoles. »

Remarque du CE : La configuration du village en circulade engendre des problèmes de stationnement, la municipalité a bien pris en compte les observations de Monsieur Palomarés dans l'élaboration de son PLU et explicitées dans le rapport de présentation.

Observation N°21 ***(*Registre dématérialisé N°5*)*** Monsieur ALLIBERT Edwin :

« "Page 56 du règlement écrit : ""Dans le sous-secteur N2er (STECAL) :
La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 2,50 mètres"".

Cette hauteur ne correspond pas au standard et contraintes techniques d'une centrale photovoltaïque.
En effet, avec la taille des modules (2,3m*1,3m) et une inclinaison optimale de 20°, la hauteur maximale se situe souvent autour de 3,80m pour le point le plus haut.
La hauteur est véritablement déterminante pour la réussite de ce projet de petite taille.
En effet, le site de Puissalicon avec ses 3 hectares pour 3 MWc de puissance est de petite taille, type « dentelle » par rapport à la moyenne des projets classiques en développement en France (dont la moyenne se situe aux alentours de 15 hectares exploitables et 17 MWc par projet).
A l'échelle du département de l'Hérault, la moyenne d'emprise des centrales est de 11 hectares pour 10 MWc de puissance.
Afin que le projet puisse se développer, je propose que la hauteur maximale permise soit à 4 mètres."

Remarque du CE : La faisabilité de ce projet photovoltaïque passe par cette adaptation de hauteur à 4 mètres.

Observation N°22 ***(*Registre dématérialisé N°6*)*** Monsieur ALLIBERT Edwin

"Avis PPA ScoT en vigueur
Ce projet de zonage serait compatible avec le SCoT en cours d'élaboration.
Au sujet du SCoT en vigueur, il dispose de cette règle de 20% maximum en dehors des espaces artificialisés.
Il faut noter que cette règle n'apparaît plus dans le SCoT en cours d'élaboration.
En dehors du périmètre de l'ancien Centre d'Enfouissement Technique (CET = site artificialité), le zonage serait plutôt sur 30% (et non 20%).
Dans l'interprétation de cette règle, c'est un rapport de compatibilité qui devrait s'appliquer et non de conformité.
Le projet porte sur un site anthropisé comme le demande le SCoT, le SRADDET et l'Etat par l'intermédiaire du cahier des charges de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).

L'objectif est de valoriser ce site dégradé afin d'y développer des EnR tout en limitant l'impact sur les espaces naturels, le zonage respecte la règle du SCoT.

L'intégration de quelques parcelles autour du site dégradé permet d'avoir une taille minimale de projet et de valoriser l'ensemble."

Remarque du CE : Comme l'écrit Monsieur Allibert, cette implantation de panneaux photovoltaïques se fera sur un site dégradé (ancienne décharge publique).

Observation N°23 ***(*Registre dématérialisé N°7*)*** UDAP : Avis favorable avec observations

Remarque du CE : sans

Observation N°24 ***(*Registre dématérialisé N°8*)*** Monsieur Palo :

« Ma contribution va être simplement une suite de questions...
Viendrez-vous vivre dans un village dortoir sans commerce où les lotissements sont roi ?
Pourquoi prévoir une salle des fêtes sur un terrain privé alors que la commune possède des terres qu'elle a achetée à moindre coût ?
Scolariseriez-vous vos enfants dans un village où il n'y a pas d'infrastructure pour la jeunesse ?
Si l'eau n'arrive pas à Puissalicon malgré les travaux prévus, que va devenir le village et les espaces réservés par ce PLU ?
La ligne SNCF Béziers Neussargues a été confirmée et ne fermera pas, coté Magalas (Sabalou), pourquoi ne prévoir un espace pour des navettes, location de vélos, ou parking à proximité de la gare de Magalas ?
Le Parlement européen a approuvé, la proposition de Bruxelles de réduire à zéro les émissions des automobiles neuves à partir de 2035, n'autorisant de facto que la vente de véhicules électriques.
Pour le village du futur, où allons-nous mettre toutes les installations liées à la voiture électrique ?
J'espère que vous pourrez répondre à ses questions en toute objectivité en pensant aux habitants et à leur enfants" »

Remarque du CE : Le temps de la concertation aurait pu être utilisé pour faire remonter aux élus ces questionnements susceptibles d'améliorer ce projet de PLU. Nul doute que les élus sont conscients des adaptations nécessaires pour faciliter le quotidien des habitants de PUISSALICON. Une grande partie des réponses aux questionnements de Monsieur Palo se retrouve dans le rapport de présentation.

Observation N°25 ***(*Registre dématérialisé N°9*)*** Monsieur PONS Yvon :

« Par rapport au schéma général du PLU du village, pouvez-vous regarder dans votre étude, l'avenir constructible de la parcelle C17, lieu-dit SOL PELEGRI qui est incorporée dans la zone ""Urbanisation à préciser "".
Entre la route de Béziers et les parcelles construites 925 et 964 elle correspond à définition ""dent creuse ;
Merci pour l'attention donnée à ma demande. »

Remarque du CE : La parcelle C 17 ne répond pas à la définition d'une dent creuse : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Observation N°26 ***(*Registre dématérialisé N°14*)*** Monsieur M. DEJEAN Jean-Michel :

« "Nous habitons le village, depuis une trentaine d'années, et nous avons constaté une dégradation dans la vie de la commune
Nous ne nous opposons pas à une révision du PLU, mais nous pensons que pour accueillir dans de bonnes conditions, les actuels et les nouveaux habitants, il faut en amont, consolider où même créer un minimum de service.

Les points qui nous interpellent, doivent être partagés, je pense par de nombreux Puissaliconnais et Puissaliconnaises :
1 --> l'eau : effectivement une nouvelle arrivée d'eau est prévue. Au vu des communes traversées, aura-t-on assez d'eau ? Etant la dernière commune alimentée, j'en doute. La commune de MAGALAS a eu cet été des coupures d'eau
2 --> Notre cher médecin de famille va prendre bientôt une retraite bien méritée. Où irons-nous ? Ne serait-il pas judicieux de réfléchir à une structure pour accueillir un pôle médical
3 --> La sécurité : Aucune structure ou équipement n'existe. J'entends depuis des années d'un rapprochement avec la police municipale de MAGALAS. Pour une population de +ou- 1800 habitants, ce ne serait pas un luxe
4 --> Economique : Comment feront nos aînés, et nous dans quelques années pour faire les petites courses essentielles à leur survie
PUISSALICON est un magnifique village avec une longue histoire. Il est facile pour des raisons financières (j'imagine) des projets d'habitation. Mais si en amont, rien n'est fait, nous tous, nous nous confronterons à court terme à des problèmes.
Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire notre observation"

Remarque du CE : Le temps de la concertation aurait pu être utilisé pour faire remonter aux élus ces questionnements et observations susceptibles d'améliorer ce projet de PLU. Nul doute que les élus sont conscients des adaptations nécessaires pour faciliter le quotidien des habitants de PUISSALICON. Une grande partie des réponses aux questionnements de Monsieur Dejean se retrouve dans le rapport de présentation.

Observation N°27 ***(*Registre dématérialisé N°15*)*** Monsieur BRU Christian :

« CHISTIAN BRU 122chemin de st pierre
Je désirerais que la parcelle 000A490 soit classe en zone constructible en effet étant entouré de construction j'ai toutes les infrastructures eau électricité égout à disposition merci »

Remarque du CE : La parcelle A 490 ne répond pas à la définition d'une dent creuse. Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Observation N°28 et 29 ***(*Registre dématérialisé N°16 et 17)*** Melle DELEGLISE Elodie :

« Pourrier-vous m'accorder une dérogation ou un maintien de mes parcelles en Zone agricole sur la zone N1 du Puech Ginestieu du PLU de Puissalicon afin que je puisse monter ma future activité agricole de centre hippogériatrique(en standby depuis le 1er janvier 2020, je suis en attente de savoir si je peux ou non m'installer en agricole ou si le PLU va changer m'obligeant à tout déménager).En effet le PLU de Puissalicon va changer et les parcelles occupées par mes structures (clôtures, espaces de travail,...) et mes équidés (2 Chevaux, 1Poneys et 2 Ânes) vont passés en zone naturelle protégé c'est-à-dire que je serais obligée de déplacer toutes mes structures ainsi que mes petits protégés dès que celui-ci sera validé. Or j'ai fait tout mon possible pour que mes clôtures et structures soit le plus discret et en harmonie avec la nature et ne dénature pas le paysage de mon village natal (Puissalicon). J'ai utilisé des piquets de clôtures en bois ainsi que des rubans électrifiés de couleur marron. J'ai dû faire un abri pour mes chevaux pour les protéger du vent et de la pluie pour le bien-être animal de mes bêtes. Celui-ci est en bois afin de s'intégrer au paysage et afin d'utiliser des matériaux le plus naturel possible Mes équidés protègent des incendies en débroussaillant les parcelles en friches et entretiennent ces dernières. Ma future exploitation

agricole (Centre hippogériatrique) aurait pour but de proposer des pensions spécialisées et adaptées aux propriétaires d'équidés seniors afin de les accompagner au mieux dans leur fin de vie afin de leur éviter un abandon dans un pré ou pire une mauvaise décision comme les envoyer « au couteau « (à la boucherie). Mais cette exploitation ne pourra voir le jour car pour être ouverte il me faut une dérogation ou un maintien des parcelles en Zone agricole afin que je puisse exploiter mes terrains et m'autoriser à faire un minimum de 3 abris :
– un pour abriter mes équidés,
– un pour l'accueil du public en cas de mauvais temps et
– un pour le stockage de l'alimentation (foin et granulés), du matériel et surtout du van afin de réduire le temps de prise en charge par la clinique vétérinaire équine (se situant à Clermont l'Hérault) en cas d'urgence, car si je n'ai pas l'autorisation pour ses trois abris je ne pourrai pas souscrire d 'assurance car aucune d'entre elles ne veut m'assurer si ces structures ne sont pas sur les lieux de la future exploitation et je ne pourrai donc pas lancer mon projet. Je tiens aussi à vous informer qu'avant mon arrivée sur les parcelles, le Puech servait de déchetterie (beaucoup de gravats et déchets en tous genres trouvés sur place), peu de personnes se baladaient sur ce site car les chemins n'étaient pas entretenus, ... Plusieurs promeneurs m'ont félicité pour l'entretien des paysages et des chemins. Ils m'ont aussi dit que depuis que je suis sur place avec mes chevaux leurs balades sont plus agréables et plus sécurisantes (avant mon arrivée beaucoup plus de voitures, motos et quads circulaient sur les chemins).
Je reste à votre entière disposition pour de plus amples informations. Je vous propose de prendre rendez-vous avec moi afin de venir voir sur place mon problème et mon projet.
Veuillez trouver ci-joint le cadastre afin de voir où se trouvent les parcelles du cadastre que j'exploite ainsi qu'un plan d'ensemble des parcs de mes chevaux ».

Remarque du CE : Cette activité est un atout supplémentaire pour le rayonnement de la commune, elle doit être pérennisée.

Observation N°30 ***(*****Registre dématérialisé N°18*****)*** Mme DEBENS Stéphanie :

"Plusieurs observations/inquiétudes après avoir pris connaissance du projet du P.LU.
Ce P.L.U prévoit des zones pour de nouvelles habitations. Mais quid des infrastructures dont le village a grandement besoin, d'autant plus si la population augmente. La plupart des personnes intéressées pour venir vivre dans notre beau village -des primo-accédants : en conséquence, des jeunes familles avec enfants en bas âge. La capacité de l'école et de la nouvelle cantine sera-t-elle suffisante ? -des retraités : l'absence de commerce de proximité (boulangerie, épicerie...), le départ très proche du seul médecin du village... Nous connaissons tous les difficultés aujourd'hui à trouver un médecin qui prenne de nouveaux patients. Je pense donc qu'avant de libérer du terrain constructible pour de nouvelles habitations, il y a lieu de créer un espace qui permettrait d'accueillir ces infrastructures, nécessaires à la vie d'un village : maison de santé, commerces de première nécessité. Il semblerait que des commerces soient envisagés sur la promenade. Je suis sceptique sur cet emplacement. Aucune possibilité de se garer. Et nous savons bien de nos jours que la plupart des gens recherchent une facilité pour se garer, la possibilité de s'arrêter rapidement devant un commerce.
Ce problème de stationnement existe déjà dans le village. Il ne fera qu'empirer dans les années à venir, d'autant plus si la population augmente. Je pense qu'il est important de se pencher sur ce problème de stationnement à très court et à très long terme. Je trouve regrettable que les terrains appartenant à la commue soient utilisés en grande majorité pour créer de l'habitation. Le village va devenir une cité dortoir. Et à quel prix aujourd'hui la commune pourra-t-elle racheter une parcelle pour se créer une réserve foncière et aménager des infrastructures nécessaires à la vie d'un village (salle polyvalente, pôle médical, parkings, commerces...)."""

Remarque du CE : Nul doute que les élus sont conscients des adaptations nécessaires pour faciliter le quotidien des habitants de PUISSALICON. Une grande partie des réponses aux questionnements de Madame Debens se retrouve dans le rapport de présentation.

Observation N°31 ***(*Registre dématérialisé N°19)** Monsieur BRIFFA :

« Bonjour,
Concernant le projet de PLU, vous trouverez ci-après mes contributions.
Habitant la commune depuis plus de 10 ans, je souhaite que le village conserve son aspect.
Il y est indiqué dans le PADD que le PLU à vocation à « Intégrer les nouvelles constructions à la morphologie bâtie existante » ou encore à « maintenir l'image rurale du village ».
Alors pourquoi prévoir sur le secteur Cave coopérative des habitats collectifs R+2 ?
Ensuite et surtout concernant le secteur du Sabalou, les terrains font partie de la réserve foncière de la commune. En cas de cession de ces terrains à des promoteurs, la commune ne disposera d'aucun terrain pour de futures installations communales. Il est important et nécessaire qu'elle en conserver la disposition.
Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire notre observation »

Remarque du CE : Nul doute que les élus sont conscients des adaptations nécessaires pour faciliter le quotidien des habitants de PUISSALICON et protéger l'image du village qui compte actuellement un nombre important de maisons en R+2.

IV.3. Notification du procès verbal des observations

Le procès verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Puissalicon et à la Communauté de communes des Avant-Monts le 21 octobre 2022, il figure en **annexe 4**.

IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le 03 novembre 2022 Il est joint en **annexe 5**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte des réponses aux observations des personnes publiques associées, et du public et sont en adéquation avec leurs attentes.

Fait à PEZENAS, le 12 novembre 2022

Jacques ARMING

Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 **Puissalicon est situé dans le département de l'Hérault dans la plaine du Libron**. Le village est situé à mi-chemin entre les reliefs du parc naturel du haut Languedoc au Nord et la ville de Béziers à 16 km au Sud. La commune compte une population de 1350 habitants.
La commune fait partie de la Communauté de communes Les Avant-Monts qui regroupe 25 communes pour une population de 27 847 habitants.

Compétences de la Communauté de communes des Avant-Monts :

2. Compétences obligatoires :

1-6 Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale

1-7 Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du CGCT; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;

1-8 Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement ;

1-9 Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

1-10 Collecte et Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

3. Compétences optionnelles : pour la conduite d'intérêt communautaire

2-2 - Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;

2.7- Politique du logement et du cadre de vie :

2.8- - Création, aménagement et entretien de la voirie

2.9- Action sociale d'intérêt communautaire :

2.10- Eau

2.11- - Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

4. Compétences supplémentaires :

4.1 - Animations culturelles et sportives :

Organisation directe et soutien (sous convention) aux associations organisatrices de manifestations culturelles, sportives et de loisirs sur le territoire en permettant d'accroître son animation et son attractivité et favorisant l'émergence et la reconnaissance d'une identité communautaire.

4.2 - Fourrière animale :

Etude, création, aménagement, extension, entretien, gestion et exploitation d'une fourrière animale.

5 Compétences facultatives

5.1 En matière d'assainissement : l'Assainissement Collectif et l'Assainissement non collectif.

5.2 En matière de développement et d'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire

Faute de document applicable dans le délai imparti par la loi, la commune est passée en RNU.
La municipalité a effectué un transfert de compétences pour l'élaboration de ce PLU à la Communauté de communes des Avant-Monts.
Cette procédure d'élaboration découle de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.
Le conseil municipal a donc, par délibération du 23 juillet 2015 prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement du POS caduque, lui-même remplacé par le RNU et cela dans le cadre réglementaire.

La présente procédure d'élaboration du PLU est établie dans le respect des articles **L151-1à L151-60, R151-1** à **R153-22** du Code de l'Urbanisme.
Le projet est soumis à une enquête publique après consultation des personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Puissalicon. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

2) L'élaboration a pour orientations définies dans le PADD :

1. Maintenir et développer l'agriculture, fondement du caractère communal et de ses paysages

2. Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

3. Améliorer le cadre de vie au quotidien

4. Conforter l'activité économique locale et affirmer Puissalicon en tant que village « oenotouristique »

5. Préserver l'environnement et prendre en compte les risques naturels

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine. Lors de mes permanences, j'ai reçu 18 habitants et 13 observations ont été renseignées dans le registre papier, 16 sur le registre dématérialisé.
3) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Puissalicon :

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier *:* Le dossier est lisible et complet. Les plans sont présents mais ne sont pas à une échelle permettant de visualiser les numéros de parcelles cadastrales. De plus, les lieudits n'apparaissent pas, pas plus que les noms des rues et des chemins. C'est incontestablement une difficulté significative pour les habitants pour se repérer.

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis défavorable concernant les pièces graphiques.**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E2000039/34) en date du 16 mai 2022.
L'autorité organisatrice est la Communauté de communes des Avant-monts représentée par son président. C'est par des arrêtés en dates des 25 juillet 2022 et 9 août 2022 que celui-ci a prescrit l'enquête publique.
Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Monsieur le Maire, Madame Rajaut de la Communauté de communes, Monsieur Robin architecte et moi-même lors d'une réunion préparatoire et par échanges de courriers électroniques.
L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet d'élaboration du PLU de la commune de Puissalicon.
L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était domicilié :
Médiathèque 23, Avenue de Béziers 34480 Puissalicon (la mairie étant en travaux).

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Avant-Monts prescrivant l'enquête, et les modalités de l'enquête ont été respectées (consultation des PPA, publicités de l'enquête).
Conclusion partielle sur l'aspect règlementaire : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :
L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation (article R123-9 du code de l'environnement) :

- 1er avis Midi Libre (21 août 2022) et Hérault Juridique (18 août 2022)

- 2ème avis Midi Libre (17 septembre 2022) et Hérault Juridique (15 septembre 2022)

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite, depuis le 18 août 2022 sur les lieux suivants :

- Communauté de communes des Avant-Monts
- Mairie de Puissalicon
- Secteur Sabalou
- Secteur Puech Navaque
- Secteur cave coopérative
- Secteur route d'Espondeilhan
- Entrée de ville (D18 avenue de la gare).

Certificat d'affichage en **Annexe N° 6**

- Et sur le site municipal : https://puissalicon.fr

- Sur le site : https://www.avant-monts.fr

Il était également possible de s'exprimer sur le site de Publilegal :

https://www.publilegal.fr/connexion

En plus du registre papier déposé en mairie.

La participation du public et les observations formulées :
Il y a eu plusieurs observations du public : 13 sur le registre d'enquête, une par courrier RAR, et 16 sur le registre dématérialisé.

Le **CE** considère que les mesures arrêtées lors des réunions de préparation de l'enquête ont été respectées. : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté confirme que :

- le projet n'est que peu consommateur d'espaces, le comblement des dents creuses est la priorité.

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur :
avis favorable.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Puissalicon et à la Communauté de communes le 21 octobre 2022. Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le 03 novembre 2022.

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA, et après avoir constaté que les réponses étaient adaptées et suffisantes pour comprendre les choix de la commune,
Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage : **avis favorable.**

Conclusion générale sur le projet :

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées.
Je considère que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Puissalicon, avec pour objectif de répondre aux besoins de logement et d'équipements publics, présente une réelle utilité et qu'il n'est que très peu consommateur d'espaces, la priorité de la municipalité étant de combler les « dents creuses ».
Je considère qu'il a fait l'objet de contestations du public souvent concernant l'intérêt particulier. Certaines remarques et propositions auraient dû voir le jour pendant le temps de la concertation.
La commune répond de manière précise et adaptée aux questions posées par les habitants, et les PPA.
Le tout justifiant l'avis favorable ci-après :

Après avoir rencontré :
Monsieur Farenc Michel Maire de Puissalicon ainsi que Monsieur Ferre Gérard 1er Adjoint, Madame Maya Rajaut de la Communauté de communes des Avant-monts, Monsieur Benoit Robin de l'agence Robin Carbonneau.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, j'ai reçu un excellent accueil de Madame Rajaut et des élus, et je les en remercie.

Après avoir constaté que l'information du public avait été réalisée dans deux journaux dans les délais réglementaires, par affichage en mairie et à la médiathèque (siège de l'enquête) conformément à la réglementation en vigueur et que l'avis d'enquête était présent sur le site internet de la commune de Puissalicon, et de la Communauté de communes,
Après avoir tenu à la médiathèque de Puissalicon 23 avenue de Béziers, les permanences prévues par l'arrêté du président de la communauté de communes,
Après avoir analysé le dossier**,**
Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites des PPA des habitants et constaté **qu'elles répondaient aux remarques et attentes formulées,**

Le commissaire enquêteur formule les conclusions suivantes :

L'élaboration du PLU de la commune de Puissalicon a une réelle utilité, c'est une étape intermédiaire vers l'élaboration du PLUi pour ces 25 communes des Avant-Monts.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la médiathèque, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la médiathèque durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé :
Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire, de manière satisfaisante et adaptée, aux interrogations formulées par les habitants, les PPA et le CE.

Au final, j'émets un avis favorable à l'élaboration du PLU de la commune de Puissalicon sous réserves toutefois que :
- les pièces graphiques fassent apparaitre les lieux-dits, les noms des voies et les parcelles cadastrales afin de faciliter le repérage pour les habitants de la commune
- l'ensemble des réserves formulées par les PPA devront être levées et notamment celles de la Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable.
- certains secteurs devront être classés en agricole A1 à la place de A2 afin d'autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles (observations N° 8 et 12)
- l'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU ne pourra se faire que lorsque la ressource en eau sera adaptée et avec la validation de l'ARS
J'émets également un avis favorable à la modification des périmètres des Monuments Historiques Tour romane et Château.

Fait à PEZENAS, le 12 novembre 2022

Jacques ARMING

Commissaire enquêteur