

Département de l'Hérault
Élaboration de la carte communale d'Olargues

Enquête publique relative
à l'élaboration de la carte communale d'Olargues Du
21/10 au 09/12/2022 inclus

- ▶ Maître d'ouvrage : Mr le maire d'Olargues
- ▶ Arrêté de Mr le maire en date du 4 octobre 2022 n°68/2022 portant organisation de l'enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale d'Olargues.

Conclusions motivées et avis



Commissaire enquêtrice : Fabienne Lallement

Table des matières

1 Conclusions motivées.....	3
--------------------------------	---

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête.....	3
1.2 Respect du cadre réglementaire.....	3
1.3 Information du public.....	3
1.3.1 Via le dossier d'enquête :.....	3
1.3.2 Via les médias :.....	4
1.3.3 Via l'affichage :.....	4
1.3.4 Via la concertation :.....	4

1.4 Participation du public.....

1.4 Participation du public.....	4
----------------------------------	---

1.5 Résumé des remarques des personnes publiques et du public.....

1.5 Résumé des remarques des personnes publiques et du public.....	5
1.5.1 Remarques des personnes publiques.....	5
1.5.2 Remarques du public.....	5
1.5.2.1 Sur les demandes de renseignements concernant le secteur constructible ou non de parcelles :.....	5 - La
parcelle A927.....	5
- La zone de Nalbio.....	5
- Les parcelles B63 à B71.....	5
- Les parcelles section F n° 641 et 642, Section A n° 108, 125, 126, 127, 797, section C n° 803, 804, 805, 809, 810 et Section F n° 550, 551, 564 et 565.....	6
1.5.2.2 Sur les demandes de mettre en secteur constructible des parcelles qui ne le sont pas sur le projet de la carte communale :.....	6 - Parcelles D236, 237, 238
:.....	6
- Parcelles 357, 335 :.....	6
- Parcelles C870 et C414 :.....	6

- Parcelles O137 à O142	
.....	6
- Parcelles C885, C340, C884, C938 « le Peyral	
».....	7
- Parcelles A218 et	
A219.....	7
- Parcelles C364 à	
C371.....	7
1.5.2.4 Absence de réunion publique et manque de déplacement sur le terrain pour prendre les décisions pour la mise en place de la carte communale.....	7
- Parcelles 933 et 934 Les	
Ayez.....	7
1.5.2.5 Manque de parcelles constructibles dans le projet de carte communale.....	8
1.5.2.5 Désaccord avec la délimitation de la limite Sud (côté ruisseau) de la zone constructible : Parcelles P932 et	
373.....	8
1.5.2.6 Remarques sur le projet de carte communale de Mr Fornairon.....	8

2 Avis.....	
<u>9</u>	

1 CONCLUSIONS MOTIVÉES

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

La commune d'Olargues, soucieuse de son devenir et de l'aménagement de son territoire, a entrepris l'élaboration d'un document d'urbanisme. Le choix s'est porté sur une carte communale qui distingue les secteurs constructibles des secteurs non constructibles. Le projet communal vise à recentrer et à maîtriser son urbanisation.

L'évolution démographique est faible.

Olargues est une commune touristique, Olargues fait parti des plus beaux villages de France.

L'objet de l'enquête est de soumettre à l'ensemble de la population ce projet de carte communal défini pour un avenir de 10 ans, et de recueillir les appréciations et/ou propositions du public.

1.2 Respect du cadre réglementaire

► Les textes régissant l'enquête publique du projet de carte communale d'Olargues ont bien été respectés, à savoir :

- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 160-1, L161-1 à L161-4 ; article R161-2 à R161-3
- Le Code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46
- - La délibération du Conseil Municipal de la Commune de Olargues en date du 1 décembre 2020 prescrivant l'élaboration de la carte communale de la Commune.
- La lettre en date du 22 avril 2022 par laquelle Mr le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale d'Olargues.
- Suite à la saisine du Tribunal administratif par la commune d'Olargues le 22 avril 2022, celui-ci a désigné Madame Fabienne Lallement comme commissaire enquêtrice par Arrêté n° E 22000054/34 en date du 3 mai 2022.

1.3 Information du public

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public. Ainsi, les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête permettent au maître d'ouvrage - Autorité Compétente de prendre une décision éclairée sur le projet.

1.3.1 Via le dossier d'enquête :

Le dossier(4 pièces : 1. Pièces administratives ; 2. Rapport de présentation ; 3. Documents graphiques ; 4. Servitudes) et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Olargues du 21 octobre au 9 décembre 2022 soit pendant 50 jours consécutifs, un exemplaire papier et un ordinateur disposant d'une version numérique du projet de carte communale. Le dossier était aussi consultable et téléchargeable sur le site internet de la mairie. Une boîte mail dédiée à l'enquête était disponible sur le site de la mairie pour déposer les observations, propositions et contre-propositions.

J'ai paraphé chaque page du dossier avant le début de l'enquête. Le dossier était complet à compter du 3 novembre.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

L'avis de la CDPNAF a été rendu le 20 septembre, le courrier est arrivé le 3 novembre.

L'enquête ayant alors été prolongée de 15 jours afin de respecter le code de l'urbanisme.

1.3.2 Via les médias :

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux : midi libre et la croix du midi 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après le début de l'enquête. Suite à une erreur de midi libre (publication dans le Gard au lieu de l'Hérault), une publication supplémentaire a été faite le 10 novembre 2022.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Je considère que l'information via les médias a été respectée.

1.3.3 Via l'affichage :

L'affichage a été effectué en mairie et différents endroits dans la commune, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et constaté par la commissaire enquêtrice le 6 octobre 2022 et j'ai pu vérifier, au cours de mes différentes permanences, la correcte application des mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Je considère que le public a été légalement informée de cette enquête.

1.3.4 Via la concertation :

Une réunion publique a eu lieu le 13 mai 2022.

1.4 Participation du public

Beaucoup de personnes se sont déplacées au cours de l'enquête (15 personnes), ont envoyé un mail (7 mails) et deux courriers dont un qui est arrivé en dehors de l'enquête en juillet de Mr Loeb (qui est venu à une permanence et à envoyé un mail). Au total, ce sont 21 personnes qui se sont mobilisées autour de ce projet de carte communale soit pour demander des renseignements soit pour donner un avis soit pour faire une proposition ou une contre-proposition.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Beaucoup de personnes considèrent qu'il n'y a pas assez de terrains constructibles. Concernant la réduction des surfaces constructibles, c'est un objectif réglementaire de gestion économe des sols. La carte communale doit aussi être compatible avec la charte du parc naturel du Haut-Languedoc qui impose une réduction de 50 % de la surface consommée sur les 10 dernières années avec un maximum de 13 % de la tache urbaine. De plus, si on prend le nombre de constructions des 10 dernières années, il y a eu 8 constructions. La carte communale prévoit 15 constructions sur les 10 prochaines années. L'objectif réglementaire ainsi que le PNR HL est donc respecter tout en permettant à des familles de venir s'installer sur la commune.

La loi climat résilience demande une réduction encore plus importante de l'urbanisation : zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

La carte communale d'Olargues est donc cohérente avec les objectifs d'urbanisation demandés.

1.5 Résumé des remarques des personnes publiques et du public

1.5.1 Remarques des personnes publiques

- L'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) du 22 mars 2022 est favorable avec réserves sur la constructibilité des zones soumises à fort aléa de feux de forêt.

- L'avis de la La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable le 20 septembre 2022 au projet de carte communale et à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en absence de SCOT (schéma de cohérence territoriale).

« Les principales motivations de l'avis favorable :

- La consommation foncière est maîtrisée avec 1,72ha pour 15 logements dont plus de 13 % sont prévus en dents creuses et en secteur urbanisé de la carte communale. - La dérogation au principe d'urbanisation limitée peut être accordée dans la mesure où elle ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. »

La CDPENAF émet une réserve concernant une meilleure prise en compte du risque feux de forêt notamment sur un des secteurs faisant l'objet d'une ouverture dans le cadre de la carte communale.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Les 2 avis sont favorables au projet de carte communale d'Olargues avec réserve sur le secteur sud du village avec une meilleure prise en compte du risque de feux de forêt.

La CDPENAF souligne la consommation foncière maîtrisée.

1.5.2 Remarques du public

1.5.2.1 Sur les demandes de renseignements concernant le secteur constructible ou non de parcelles :

- La parcelle A927

Elle est en secteur constructible mais pas la parcelle voisine A928

- La zone de Nalbio

Elle n'a pas vocation à se développer.

- Les parcelles B63 à B71

Elles sont en secteur non constructibles.

- **Les parcelles section F n° 641 et 642, Section A n° 108, 125, 126, 127, 797, section C n° 803, 804, 805, 809, 810 et Section F n° 550, 551, 564 et 565** Elles sont en secteur non constructibles sauf F550 et F551.

1.5.2.2 Sur les demandes de mettre en secteur constructible des parcelles qui ne le sont pas sur le projet de la carte communale :

- Parcelles D236, 237, 238 :

Le secteur de Malviès est en secteur non constructible.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Comme précisé par le MO, l'absence d'une ressource en eau potable sécurisée justifie le classement en zone non constructible.

- Parcelles 357, 335 :

Il existe un chemin menant à ces 2 parcelles et la présence d'un compteur d'eau sur la parcelle 357. Présence des réseaux.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Ce sont des parcelles qui seront étudiées à la prochaine modification de la carte communale. Une parcelle 334 est en secteur constructible sur le projet actuel.

- Parcelles C870 et C414 :

Projet de construction familial.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Il n'est pas possible de rendre la parcelle 870 totalement constructible du fait du boisement le long du cimetière voisin.

- Parcelles O137 à O142 :

Demande que la parcelle 141 soit constructible dans le projet de carte communale car il constitue une dent creuse, est desservi par la RD et les réseaux, fait parti du secteur de la siège à proximité du centre bourg. Le terrain, en partie basse, ne présente pas d'intérêt particulier s'agissant des vues avec le clocher.

La carte communale réduit de manière drastique les possibilités de construire à tel point que le principe d'équilibre posé par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme apparaît méconnu.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

La parcelle n'est pas accessible depuis la voie (présence d'un muret et talus) et l'accès existant est de moins de 3m (trop étroit). Le bâtiment situé sur la parcelle est vacant et pourrait être aménagé. Le MO explique pourquoi la parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse car elle permettrait la création de plusieurs habitations.

Un projet d'aménagement d'ensemble de la partie basse de la parcelle 141 pourrait être intégré en concertation avec les élus dans le cadre d'une révision de la carte communale. A l'heure actuelle, les services de l'UDAP (Unités départementales de l'architecture et du patrimoine) confirment que l'ouverture de cette parcelle OA141 à l'urbanisation favoriserait le mitage de ce paysage aux forts enjeux patrimoniaux, Olargues étant identifié parmi les plus beaux villages de France.

La carte communale doit aussi être compatible avec les différents textes réglementaires et lois de gestion économe des sols.

Je pense que l'augmentation de 8000 m² de zone constructible dans le projet de carte communale créerait un déséquilibre au vu de la législation.

- Parcelles C885, C340, C884, C938 « le Peyral »

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Comme l'a précisé le MO, le risque de feu de forêt est important sur ce secteur. Les avis de la CDPENAF et de la CDNPS émettent une réserve sur ce secteur. Toutefois, les parties non boisées pourraient être constructibles dans le cadre d'une révision de la carte communale dès lors que les parcelles voisines seront construites et si la loi climat résilience est abrogée ou fortement amendée puisqu'elle prévoit la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le risque de feu de forêt est important sur ce secteur.

- Parcelles A218 et A219

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Les parcelles 218 et 219 sont en vergers et permettent de préserver les vues sur les coteaux boisés. Leur constructibilité n'est donc pas souhaitable.

- Parcelles C364 à C371

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Pour le moment, le MO ne prévoit pas le développement de ce secteur afin de préserver les perspectives paysagères et les terres agricoles.

Comme précisé dans le rapport, ces parcelles pourraient être constructibles dans la prochaine révision de la carte communale si la loi climat résilience est abrogée ou fortement amendée puisqu'elle prévoit la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

1.5.2.3 Absence de réunion publique et manque de déplacement sur le terrain pour prendre les décisions pour la mise en place de la carte communale.

- Parcelles 933 et 934 Les Ayez

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

La réunion publique a eu lieu le 13 mai 2022 à 18h. Le bureau d'études s'est rendu sur le terrain avec les élus.

La constructibilité de ces parcelles conduirait à un étalement urbain contraire aux objectifs de gestion économe des sols.

1.5.2.4 Manque de parcelles constructibles dans le projet de carte communale.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

La constructibilité conduirait à un étalement urbain contraire aux objectifs de gestion économe des sols.

1.5.2.5 Désaccord avec la délimitation de la limite Sud (côté ruisseau) de la zone constructible : Parcelles P932 et 373

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

La délimitation suit la topographie naturelle du terrain. Le ruisseau forme une continuité écologique qu'il convient de préserver. La partie la plus plane est constructible.

1.5.2.6 Remarques sur le projet de carte communale de Mr Fornairon

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Les réponses du MO sont claires et ne nécessitent pas de commentaire.

2 Avis

Prenant en compte :

- ▶ L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique ▶ Le contenu du dossier d'enquête publique
- ▶ Les avis d'enquête publiés dans la presse locale
- ▶ Le registre d'enquête
- ▶ Le mémoire en réponse du MO et mon PV de synthèse
- ▶ Après avoir pris connaissance de l'ensemble des avis exprimés par la CDPNAF et la CDNPS ;
- ▶ Après la prise en compte et l'analyse des observations et propositions, courriers, courriels et documents recueillis au cours de l'enquête, ▶ Mon rapport d'enquête

Et compte tenu :

- Que le projet est de prévoir le développement de l'urbanisation future de la commune, •Que le projet de carte communale permet de répondre à une logique de préservation des espaces naturels et qu'il aura pour conséquence de renforcer le patrimoine bâti et la qualité paysagère de la commune,

En conséquence, j'émet **un avis**

favorable

Recommandation : une meilleure prise en compte du risque feux de forêt notamment sur le secteur Sud du village dans un futur document d'urbanisme.

Fait à Colombiers, le 4 janvier 2022

