

MONTPELLIER MEDITERRANÉE METROPOLE

COMMUNE DE BEAULIEU

Arrêté n° A2017-251 d'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Beaulieu, du Président de Montpellier Méditerranée Métropole, en date du 27 septembre 2017

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N° 2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(30 octobre au 13 novembre 2017)

RAPPORT ET CONCLUSION

du commissaire-enquêteur

En date du 11 décembre 2017

Diffusion :

Tribunal Administratif de Montpellier en date du 11 décembre 2017

Montpellier Méditerranée Métropole en date du 11 décembre 2017

commissaire-enquêteur :

Bernard COMMANDRE

septembre à décembre 2017

SOMMAIRE

Préalables nécessaires à la lecture du rapport.....	4
Première partie : rapport d'enquête publique.....	4
Introduction.....	4
Le présent rapport a pour buts :.....	4
Chapitre1 : Présentation générale de l'enquête publique et de la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Beaulieu.....	5
Chapitre 2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	16
Chapitre 3 : Analyse du projet et des observations recueillies.....	19
Chapitre 4 : Procès verbal de synthèse.....	30
Chapitre 5 : Bilan du mémoire en reponse de la part de Montpellier Méditerranée Metropole	32
En conclusion.....	33
Seconde partie : conclusion et avis motivés.....	33
Objet : projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu.....	33
Chapitre 1 : conclusions motivées.....	34
Chapitre 2 : avis motivé.....	36
annexes.....	42

PRÉALABLES NÉCESSAIRES À LA LECTURE DU RAPPORT

Il s'agit du cas particulier d'un projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaulieu sous l'autorité administrative de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 19 septembre 2011 et a remplacé le Plan d'Occupation des Sols. Le P.L.U. a fait l'objet d'une première révision allégée pour intégrer la ZAC du Renard.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à une seconde révision allégée afin de réduire d'une manière très mesurée sa zone naturelle pour régulariser des parcelles en partie bâties en continuité du village, et modifier à la marge l'emprise constructible de la ZAC du Renard.

Il s'agit donc d'adapter le Plan Local d'Urbanisme suivant le nouveau cadre réglementaire, défini par l'ordonnance n°2022-11 du 5 janvier 2012 et le décret n°2013-142 du 14 février 2013, entré en vigueur le 1er janvier 2013.

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

INTRODUCTION

LE PRÉSENT RAPPORT A POUR BUTS :

De faire une présentation générale de l'enquête publique relative à la révision allégée du PLU de la commune de Beaulieu sous l'autorité administrative de Montpellier Méditerranée Métropole et à ce titre de présenter notamment :

- L'objet de l'enquête publique,
- Le cadre historique et juridique de cette enquête publique,
- La présentation générale du projet de cette enquête publique.



CHAPITRE1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE BEAULIEU

La commune de Beaulieu regroupe 1717 habitants en 2012.

Sa surface est de 786,5 hectares dont :

- 9,6% d'espace urbanisé
- 59,6% de terres agricoles
- 30,8% d'espace naturel

1. L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Beaulieu a deux objets :

- réduire d'une manière très mesurée sa zone naturelle pour régulariser des parcelles en partie bâties en continuité du village,
- modifier à la marge l'emprise constructible de la ZAC du Renard.

Ces deux objectifs doivent permettre :

- d'assurer et de maintenir l'équilibre et la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels sur le territoire de la commune et particulièrement au

- sein de la Zone d'Aménagement Concerté du Renard et de la Zone du chemin des vignes ;
- d'assurer la cohérence des territoires communaux avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Montpellier Méditerranée ;
 - Traduire une transition cohérente entre les espaces urbains et les espaces naturels de certaines parties du territoire communal.

2. LE CADRAGE HISTORIQUE ET JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE DU P.L.U DE LA COMMUNE

2. 1 Les références principales décisionnelles préalables à la révision allégée et à l'enquête publique afférente

Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-34 et R.153-12 ;

Le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

L'ordonnance n° 2016-1060 du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;

La délibération n°12196 du 15/04/2014 relative à l'élection de M. Philippe SAUREL en qualité de Président ;

La Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le Conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;

La délibération n° 14.11.05 du Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu, en date du 17/11/2014 engageant la procédure de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Beaulieu ;

La délibération n°17.02.01 du Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu en date du 27/02/2017 émettant un avis favorable au projet de révision allégée n°2 du PLU et autorisant Montpellier Méditerranée Métropole à achever la procédure de révision allégée n°2 du PLU ;

La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 13/06/2017 ;

La délibération n°14597 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole arrêtant le Bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Beaulieu en date du 17 mai 2017 ;

La demande de désignation d'un commissaire-enquêteur formulée en date du 28/08/2017 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier

Les pièces du dossier soumis à enquête publique ; en vue de mener l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°2 du PLU ;

La décision n°E17000153/34 en date du 04/09/2017 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier ;

La délibération n°17.10.03 du Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu en date du 17 octobre 2017 pour la modification des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Renard – Avis au titre de l'article L.153-18 du Code de l'Urbanisme.

2. 2 Le contexte et le cadre historique sommaire de la révision allégée et de l'enquête publique

2.2.1 L'origine principale du contexte de l'enquête publique : l'incompatibilité d'éléments du P. L. U approuvé avec le SCOT

Par délibération du 17 novembre 2014, le Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu a engagé la procédure de révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune afin de réduire de manière très mesurée la zone naturelle, pour intégrer à la zone urbaine un îlot de parcelles bâties en continuité du village et modifier à la marge l'emprise constructible de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) du Renard.

Ces évolutions du PLU communal sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T). En effet elles permettent de préserver l'équilibre entre développement urbain et espaces naturels, sur le territoire communal au sein de la ZAC du Renard et du secteur du Chemin des Vignes.

Cette procédure a fait l'objet d'un arrêté en Conseil de Métropole en date du 12 novembre 2015 et d'une enquête publique du 11 mars 2016 au 13 avril 2016. Le commissaire-enquêteur a émis, le 28 avril 2016, un avis favorable, sous réserve que les compléments demandés par la DDTM soient apportés au dossier.

Considérant les attendus de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) formulés dans son courrier du 24 décembre 2015, Montpellier Méditerranée Métropole a modifié le projet de révision allégée. En conséquence et au regard de la nature des modifications apportées au dossier, il a été nécessaire de reprendre la procédure en amont et de réaliser une nouvelle enquête publique.

La délibération de prescription, prise par le Conseil Municipal, avait défini les modalités de concertations suivantes :

- la publication sur le site de la Commune et dans le journal communal d'un avis relatif à l'ouverture de la concertation concernant la révision allégée n° 2 du PLU ;
- la mise à disposition du dossier de révision en mairie, aux heures d'ouverture de 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures du lundi au vendredi ;
- la mise à disposition d'un registre afin de consigner les observations du public.

L'ensemble des modalités de concertation ont été effectuées : le dossier de révision allégée modifié et un registre sur lequel chacun a pu consigner ses observations, ont été mis à la disposition du public. En outre, un avis a été publié dans le journal municipal et sur le site internet de la Commune de Beaulieu.

Il convient de constater qu'aucune observation n'a, à ce jour, été consignée dans le registre pendant la durée de cette mise à disposition.

Conformément à la charte de gouvernance du PLU, le Conseil Municipal a émis par délibération du 27 février 2017, une avis favorable sur le projet de révision allégée n° 2 du PLU de la Commune et conformément aux dispositions de l'article L.153-9 du Code de l'urbanisme, a autorisé Montpellier Méditerranée Métropole à achever cette procédure.

Considérant le Bilan de concertation et la décision n° 2016-4744 de Monsieur le Préfet de Département précisant que ces évolutions du document d'urbanisme communal n'étaient pas soumises à évaluation environnementale, le présent projet de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Beaulieu, peut être arrêté, tel qu'annexé, par le Conseil de Métropole et

soumis à enquête publique.

2.2.2 La situation et l'adaptation de la commune au regard de la procédure d'évaluation environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du Conseil général et du développement durable en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-8, R. 104-16, R.104-21 et R.104-28 à R. 104-33

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le le président de la MARE et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie.

Vu la délibération n°2016-01 de la MRAe en date du 24 juin 2016, portant délégation à Monsieur Marc Chaléat, président de la MRAe et à Monsieur Bernard Abrial membre de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n°2016-4744
- Révision allégée n°2 du PLU de Beaulieu, déposée par la Métropole Montpellier Méditerranée ;
- reçue le 16 décembre 2016 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé en date du 16 décembre 2016 ;

Considérant que la commune de Beaulieu (786 hectares et 1698 habitants) conduit une procédure de révision allégée n°2 de son PLU en vue de déclasser environ 6675 m² de zone naturelle ;

Considérant la décision n° 2015-1640 de dispense d'évaluation environnementale rendue le 10 septembre 2015 sur le projet de révision allégée n°2 et la nouvelle saisine de l'autorité environnementale sur le projet modifié à la marge (réduction du coefficient d'emprise au sol sur le secteur nord-ouest du village) ;

Considérant que le nouveau projet de révision allégée n°2 réduit la zone naturelle sur deux secteurs :

- un secteur situé au nord-ouest du village d'une superficie d'environ 5245 m² en partie déjà bâtie, pour intégrer la zone urbaine UD, afin de permettre la réalisation de logements ;
- un secteur situé dans la ZAC du Renard d'une superficie d'environ 1530 m² pour l'intégrer à la zone 1AUa en vue d'augmenter l'emprise constructible des futurs lots ;

Considérant les évolutions mineures du dossier réalisé depuis la décision de dispense n°2015-1640 concernant la même procédure de révision allégée n°2 du PLU.

Considérant que ces évolutions ne sont pas de nature à accroître les impacts de la révision allégée n°2 du PLU de Beaulieu sur l'environnement ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

La révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Beaulieu, objet de la demande n°2016-4744, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La présente décision est publiée sur le site internet de la Mission Régionale d'Autorité en vironnementale (MRAE) d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'Informaion du Développement Durable et de l'Environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>

2. 2. 3 Arrêt du projet de révision du P. L.U et procédures annexes municipales

Les conditions réglementaires précitées étant remplies et après concertation avec les services de l'Etat, de la commune et des services de Montpellier Méditerranée Métropole, la séance ordinaire du 17 mai 2017 a enregistré la délibération n° 14597.

Le Conseil arrête le bilan de la concertation conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Le Conseil arrête le dossier de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Beaulieu.

La délibération n°14597 autorise le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Par délibération du 17 octobre 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu donne un avis favorable au projet de révision allégée n°2 du PLU qui a pour objet d'ajuster le document graphique du règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC du Renard.

2. 3 Le cadrage juridique : liste récapitulative des textes de portée générale mentionnés dans le dossier

La procédure de l'enquête publique préalable à la révision allégée du PLU de la commune de Beaulieu est faite en application notamment des textes législatifs et réglementaires de portée générale :

a) le Code de l'Environnement L.153-34 et R.153-2 (objet de révision d'un PLU)

L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 (relative à l'enquête publique)

Odonnance n° 2016-1060 du 03/08/2016, procédure destinée à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

b) le Code l'Urbanisme

L.123-13 et R.123-21

L.123-2 (concertation)

L.123-7 (associer les services de l'Etat)

L.123-8 et R.123-16 (consulter les personnes publiques)

L.121-4 et L.123-6 (notifier les délibérations)

R.123-24 et R.123-25 (affichage en mairie et diffusion dans un journal)

L.153-9 (autorisation donnée par la commune de Beaulieu à Montpellier Méditerranée Métropole pour achever la procédure du PLU)

L.103-6 (dispositions relatives pour arrêter le Bilan de la concertation)

L.153-18 (relatif à la création et la modification d'une ZAC)

Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen relative à l'évaluation des incidences des certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II

L.104-2 et R.104-1 ; R.104-8 à R.104 ; R.104-16 ; R.104-21 et R.104-28 à R.104-33

c)Le code général des collectivités locales

Loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 portant disposition de simplification du droit et des procédures administratives permettant à un établissement de coopération intercommunale compétent en PLU de décider, le cas échéant après accord de la commune d'achever toute procédure d'élaboration d'un PLU ; Ce qui est bien le cas entre la Commune de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole.

Le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 au JO LE 26/12/2014 portant création à compter du 01/01/2015 de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la communauté de commune d'agglomération de Montpellier

Le PLU a été adapté suivant le nouveau cadre réglementaire défini par l'ordonnance n° 2022-11 du 5 janvier 2012 et le décret n° 2013-142 du 14 février 2013.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) a été approuvé le 17 février 2006, il est en cours de révision et dans sa phase de concertation (juin à octobre 2017).

L'étude d'impact de janvier 2012 s'est déclinée selon les dispositions du 27 septembre 1993 en application du décret n° 93-245 du 25 février 1993 en application des, loi sur l'eau, loi sur les paysages, loi de lutte contre le bruit, loi sur le renforcement de la protection de l'environnement, loi sur l'air, loi sur l'eau et les milieux aquatiques, loi du Grenelle de l'environnement I et II.

3 LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET DE RÉVISION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE BEAULIEU

3.1 Enjeux, objets et objectifs de la révision allégée du P.L.U

3.1.1 Enjeux de la révision allégée du P.L.U

Par délibération du 17 novembre 2014, le Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu a engagé la procédure de révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune afin de réduire de manière très mesurée la zone naturelle, pour intégrer à la zone urbaine un îlot de parcelles bâties en continuité du village et modifier à la marge l'emprise constructible de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) du Renard.

3.1.2 Objet et objectifs du projet de révision allégée du P.L.U

Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Beaulieu a deux objets :

- réduire d'une manière très mesurée sa zone naturelle pour régulariser des parcelles en partie bâties en continuité du village,
- modifier à la marge l'emprise constructible de la ZAC du Renard.

Ces deux objectifs doivent permettre :

- d'assurer et de maintenir l'équilibre et la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels sur le territoire de la commune et particulièrement au sein de la Zone d'Aménagement Concerté du Renard et de la Zone du chemin des vignes ;
- d'assurer la cohérence des territoires communaux avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole Montpellier Méditerranée ;
- Traduire une transition cohérente entre les espaces urbains et les espaces naturels de certaines parties du territoire communal.

3.1.3 Modifications réglementaires et Eléments complémentaires apportés par le dossier sur les objectifs.

Le révision allégée concerne la réduction de la zone naturelle sur deux secteurs :

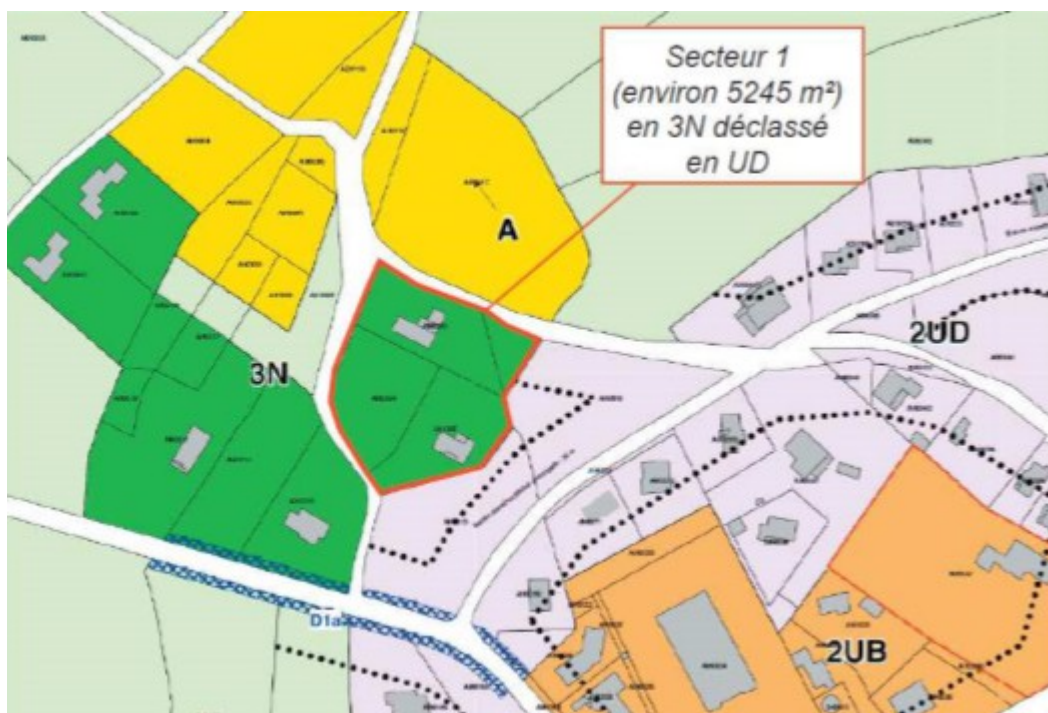
- Un premier secteur d'environ 5 245 m² (secteur 3N) situé au Nord-Ouest du village, en continuité de l'urbanisation.
- Un second secteur d'environ 1 530 m² (secteur 1N) situé dans la ZAC du Renard, en limite avec la zone d'urbanisation (secteur 1AUa).

- **Pour le secteur situé au Nord-Ouest du village (secteur 1) :** La réduction de la zone naturelle (3N) concerne trois terrains d'une superficie totale de 5245m². Le déclassement envisagé est très mesuré, car il représente 0,2 % de la superficie totale de la zone naturelle (231 hectares).

L'objectif de cette réduction consiste à intégrer à la zone urbaine (UD) un ilot constitué de 5 parcelles, dont la moitié est déjà en zone urbaine (2UD) (l'une des parcelles étant à la fois en zone naturelle et en zone urbaine). Cet ilot est en continuité immédiate de la zone urbaine existante et est délimité par des voiries. Il ne s'agit pas de mitage dans la zone naturelle

Compatibilité avec le SCoT (cf. carte page 14) Cet ajustement contenu des limites d'urbanisation se trouve dans les limites d'urbanisation définies par les différents plans de secteurs du SCoT (établis au 1/25000ème) et de l'enveloppe urbaine du village. Il nous apparaît judicieux d'intégrer l'ilot dans sa totalité dans la zone urbaine afin d'avoir une cohérence au niveau du territoire.

- Afin de maintenir le secteur de la modification en zone d'habitat individuel discontinu, relativement lâche, nous fixons le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 10%. Ce développement urbain maîtrisé permet de préserver le caractère de la zone.
- Dans le sens où deux terrains font déjà l'objet d'une implantation d'habitations, cette adaptation de P ;L.U ne libère qu'un potentiel constructible très limité et ne va pas à l'encontre du rythme de croissance raisonné établi par le PADD. Dans le même sens, cette modification du PLU ne déroge pas aux orientations du PADD qui identifient comme principal secteur d'extensions, le site de la ZAC du Renard.



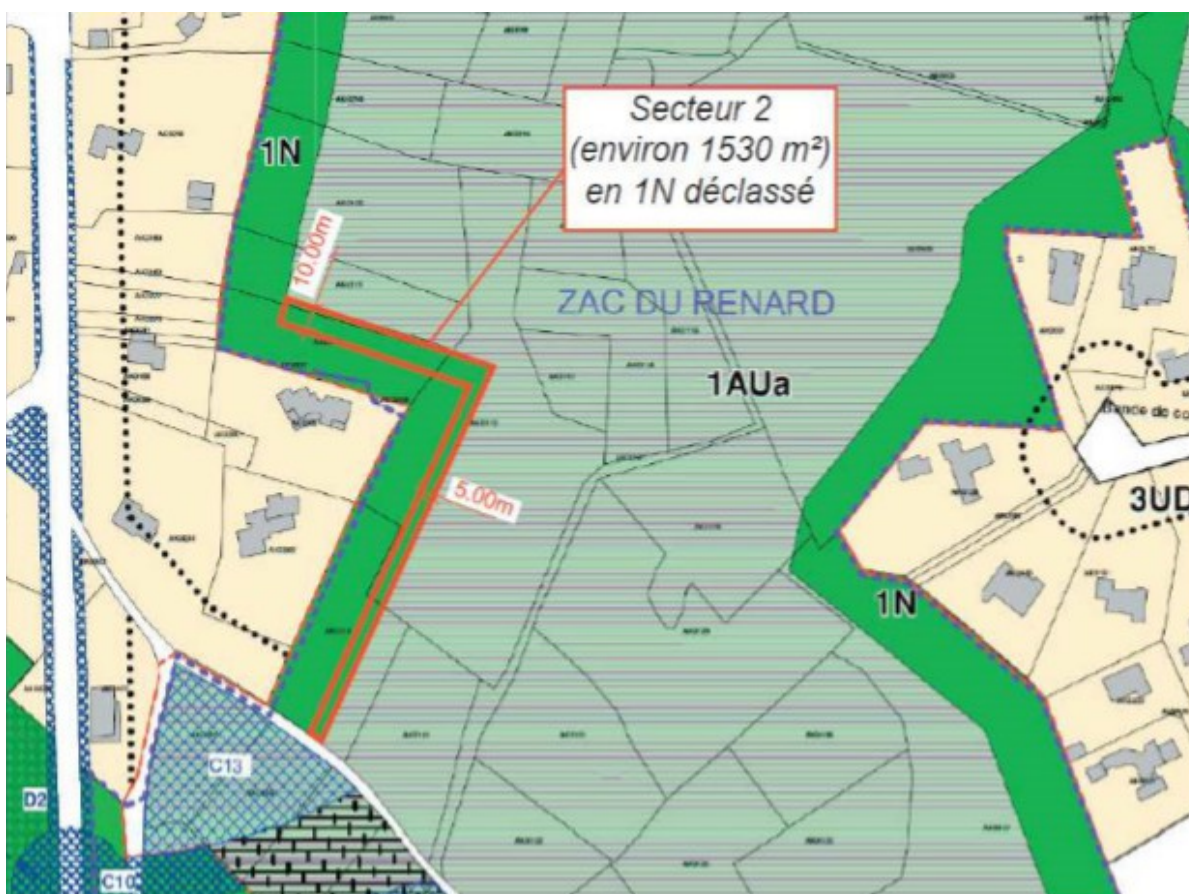
Pour le secteur situé dans la ZAC du Renard (secteur 2) :

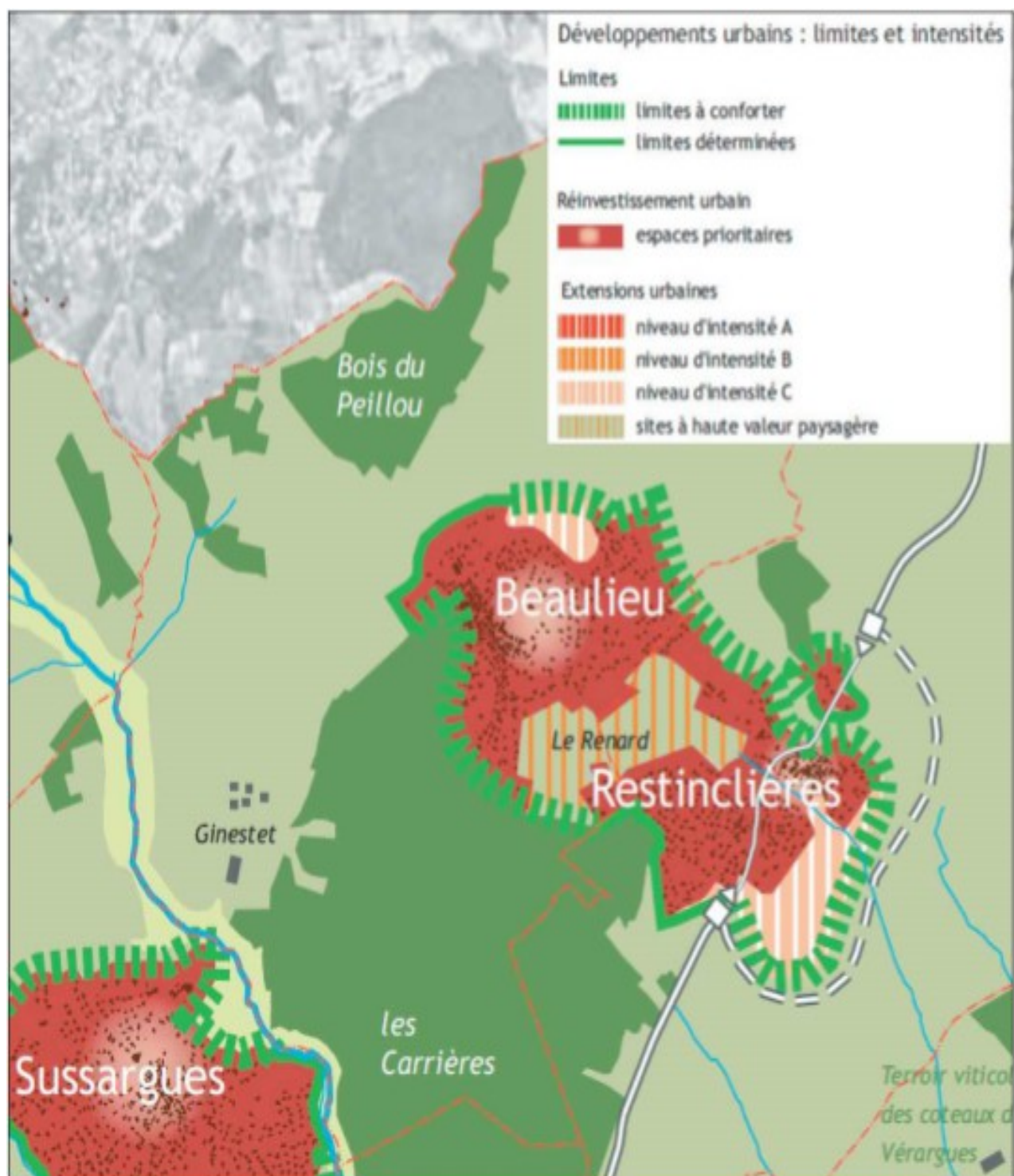
La réduction de la zone naturelle (1N) correspond à une bande de 10 mètres ou 5 mètres de large qui doit être intégrée au secteur 1AUa voisin. Les terrains concernés devront respecter les dispositions du secteur 1AUa.

Ce changement de zonage va permettre d'adapter, sur ce secteur, les futurs lots de cette opération d'ensemble sans remettre en cause le principe d'une « ceinture verte » autour du futur quartier.

Compatibilité avec le SCoT (cf. carte page suivante) Cette adaptation du PLU est compatible avec le SCoT, car ce secteur est situé dans la zone d'extension urbaine « site à haute valeur paysagère » qui correspond à la ZAC du Renard en cours de réalisation.

Compatibilité avec le PADD du P.L.U le PADD identifie comme secteur principal d'extension urbaine le site Cousteras Renard, autrement dit la ZAC du Renard actuellement en construction, comptant approximativement 230 logements.





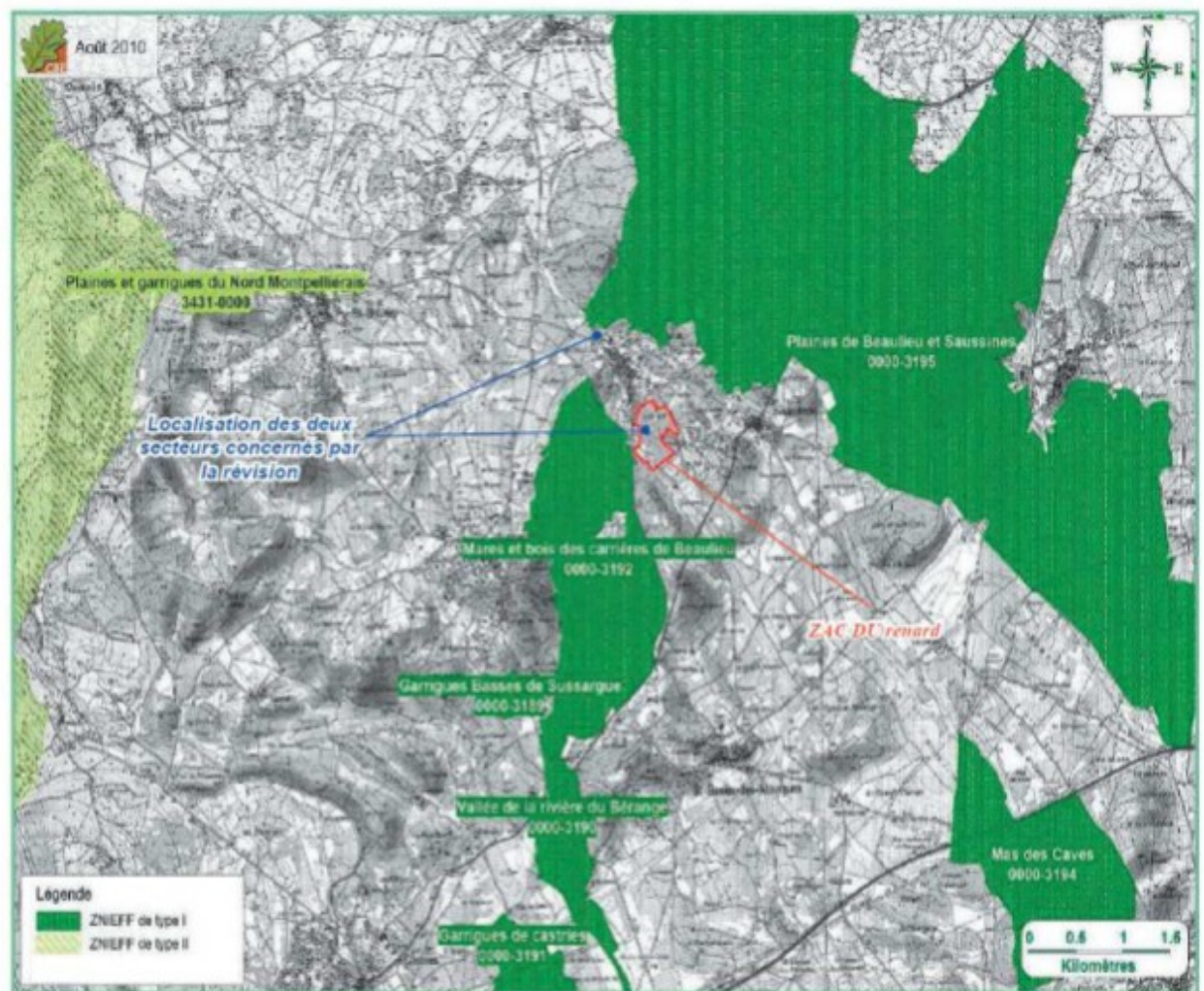
Le contexte réglementaire :

Au vu des articles L.121-10, R.121-14 et R.121-16 du Code de l'Urbanisme, des articles L.122-5, R.122-8 et de la nature de la révision projetée, le recours à une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

En effet le projet ne concerne aucune des situations listées ci-après et pour lesquels le Code prescrit une évaluation environnementale de plein droit :

- Pas de zone Natura 2000
- Pas d'atteinte à l'économie générale du document
- Pas d'incidence notable sur l'environnement
- Pas de changement dans les orientations du PADD

Localisation des ZNIEFF à proximité des deux secteurs



Le milieu socio-économique :

Le projet de révision aura un impact très mesuré voir négligeable sur la population et les logements ;

Le projet de révision aura un impact négligeable sur les équipements scolaires ;

Le projet de révision ne remet pas en cause les objectifs d'augmentation et de sécurisation des ressources du SIGC ;

Le projet de révision est en adéquation avec le zonage assainissement de la commune.

CHAPITRE 2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. 1 Désignation du commissaire-enquêteur

Rappel : par décision n° E17000153/34 en date du 4 septembre 2017 de Monsieur Hervé VERGUET, Magistrat-Délégué du Tribunal Administratif de Montpellier, Monsieur Bernard COMMANDRE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu.

1. 2 Concertation préalable, modalités pratiques de l'enquête publique et visite sur les lieux

Cette enquête publique est réalisée conformément au chapitre 3 du titre 2 du livre 1 du Code de l'Environnement

1. 2.1 La concertation préalable

Bien avant l'ouverture de l'enquête publique en date du 22 septembre 2017 et après réception de sa désignation de commissaire-enquêteur, celui-ci a eu une réunion de concertation en mairie de Beaulieu avec Monsieur le Maire de Beaulieu et trois de ces collaborateurs ainsi que Monsieur BADET Gaël chargé du dossier à Montpellier Méditerranée Métropole, autorité organisatrice de l'EP et Monsieur Claude ROUVIERE Commissaire suppléant désigné par le TA de Montpellier, afin de mettre au point les modalités pratiques de l'enquête publique et en particulier la rédaction de l'arrêté de l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Beaulieu.

1.2.2 Les modalités pratiques de l'enquête publique

Ces modalités ont été fixées par arrêté n° A2017-251 de Montpellier Méditerranée Métropole concernant les dates de l'enquête publique, la désignation du lieu de consultation de cette enquête publique, les dates des trois permanences du commissaire-enquêteur et les différents modes d'affichage de l'avis de l'enquête publique.

Pour mémoire, rappelons que le projet de Révision allégée du PLU de la commune est la deuxième enquête publique, succédant à une première enquête publique antérieure qui a reçu un avis favorable du commissaire enquête public mais annulée pour intégrer les attendus

de la DDTM formulés dans son courrier du 24 décembre 2015.

1.2.3 La visite du site de la révision allégée

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a effectué deux visites des sites concernés par le PLU ; Une première le mardi 3 octobre 2017 après midi et une deuxième le mardi 24 octobre 2017 accompagné par Monsieur BADET Gaël en charge du dossier pour le compte de l'autorité organisatrice de l'enquête publique ainsi qu'une représentante de la mairie de Beaulieu.

1. 3 Publicité et information du public

L'information et la sensibilité du public ont été réalisés selon les modalités ci-dessous :

1.3.1 L'Avis de l'enquête publique

Il comporte les mêmes indications que celles précitées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête d'utilité publique

1.3.2 La publicité par voie de presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique

La publicité a été faite conformément à la réglementation en vigueur, dans deux journaux locaux, avec pour chacun d'entre eux deux éditions différentes, la première plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, la seconde après l'ouverture de l'enquête publique :

Le Midi Libre : édition du jeudi 12 octobre 2017 et rappel du jeudi 2 novembre 2017

La Gazette : édition du jeudi 12 octobre 2017 et rappel du jeudi 2 novembre 2017

1.3.3 L'information du public par voie d'affichage

Comme indiqué à l'article 8 de l'arrêté N°A2017-251 du 27 septembre 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de révision allégée du P.L.U de la commune de Baulieu, l'avis relatif à cette enquête publique a été affiché sur les lieux suivants :

- Panneau d'affichage sur la place de la Mairie ;
- Au niveau de l'avenue de Saint-Drézéry, à proximité de la voie d'accès aux 3 parcelles concernées par le projet (zone du chemin des Vignes) ; §
- Aux deux entrées de la rue Olivier de Serres, à proximité de l'avenue Général Pamphile Lacroix (zone du Bois du Renard).
- Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le commissaire-enquêteur a personnellement constaté la présence de cet affichage lors de ses déplacements le premier lors d'un entretien à la mairie de Beaulieu puis les jours suivants lors de ses trois permanences.

1.3.4 Autres modes d'information du public

Il sera, en outre, mis en ligne sur les sites internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>) et de la Commune de Beaulieu (<http://www.beaulieu.fr>)

www.mairiedeBeaulieu.fr/) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Vérification faite par le commissaire-enquêteur sur le bon fonctionnement de ces sites.

1.3.5 Certificat d'affichage

Aucun certificat d'affichage n'a été fourni par la municipalité de Beaulieu qui ne possède pas de police municipale. Monsieur le maire a effectué une attestation d'affichage ainsi que Monsieur le Président 3M. Attestations jointes en annexe 7 pour l'ensemble des annexes.

1.3.6 Documents soumis à l'enquête publique

Ce dossier réalisé en octobre 2016 par « Information et territoires Le plein Soleil 1796 Avenue Monsieur TESTE 34070 MONTPELLIER » est conforme notamment aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement (notamment R.123-8, chapitre 3 du titre 2 du livre 1) et L.123-13 du Code de l'Urbanisme sous l'autorité de Montpellier Méditerranée Métropole.

Il se compose des pièces ci-dessous :

- 1 Le registre de l'enquête publique, à feuillets non mobiles paraphé et signé par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique,
- 2 Le dossier de révision allégée soumis à l'enquête publique par le cabinet « Information et territoires
- 3 En l'absence (justifiée) d'évaluation environnementale voir la décision de dispense n° saisine 2016-4744 n° MRAe 2017DK019
- 4 « La mention des textes qui régissent l'enquête publique , le bilan de la procédure de la concertation définie à l'article (L.12-16) et l'indication de la façon dont cette enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative au projet ()
- 5 « Lorsqu'ils sont rendus obligatoires réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les avis émis sur le projet (...) par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) consultées »
- 6 « Et la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, en application de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement (...),

Et notamment les copies des délibérations à savoir dans le cas présent :

- La délibération n°17.02.01 du Conseil Municipal de la Commune de Beaulieu en date du 27/02/2017 émettant un avis favorable au projet de révision allégée n°2 du PLU et autorisant Montpellier Méditerranée Métropole à achever la procédure de révision allégée n°2 du PLU ;
- La délibération n°14597 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole arrêtant le Bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Beaulieu ;

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2. 1 Ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté administratif du 27 septembre 2017, l'enquête publique a été ouverte

le Lundi 30 octobre 2017 et son dossier a été mis à la disposition du public dans une salle du rez de chaussée de la mairie de Beaulieu aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie jusqu'au lundi 13 novembre 2017 inclus. Cette salle étant accessible aux personnes en situation d'handicap.

2. 2 Permanences du commissaire-enquêteur

Conformément à l'arrêté précité, les dates et horaires des trois permanences du commissaire-enquêteur de cette enquête publique tenues en salle de réunion au rez-de chaussée de la mairie pour recueillir les observations du public se sont déroulées comme suit :

le mardi 31 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures,

le vendredi 10 novembre 2017 de 9 heures à 12 heures,

le lundi 13 novembre 2017 de 14 heures à 17 heures.

2. 3 Clôture de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté administratif du 27 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée du P.L.U de la commune, à l'expiration du délai d'enquête publique le 13 novembre 2017 à 17 heures, le registre d'enquête publique a été clos et signé par Monsieur Bernard COMMANDRE, commissaire-enquêteur. En annexe de ce registre , il a été agrafé les courriers (1) et courriels (4).

Suite aux observations recueillies auprès du public et auprès des Personnes Publiques Associées, et conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, après la dernière permanence de l'enquête publique, le 20 novembre 2017 un procès-verbal de synthèse des observations recueillies a été transmis par le commissaire-enquêteur à Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole.

Un courrier en réponse a été adressé en retour par Montpellier Méditerranée Métropole en date du 4 décembre 2017 au commissaire-enquêteur.

Conformément au même article précité, le rapport du commissaire-enquêteur, ses conclusions, son avis motivé et les pièces du dossier d'enquête publique ont été déposés dans les délais impartis (un mois) après la clôture de l'enquête publique, soit en date du 11 décembre 2017 au Tribunal Administratif de Montpellier et copie à Montpellier Méditerranée Métropole.

CHAPITRE 3 : ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE RÉVISION ALLÉGÉE DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE BEAULIEU

Les pièces jointes au dossier sont destinées à contribuer à une plus grande information du public en salle de consultation en mairie mises à disposition pendant l'enquête publique la demande du commissaire-enquêteur (la délibération du P.L.U. Approuvé par DCM du 19/09/2011, 1ère révision allégée approuvée par DCM le 30 avril 2014 et la 1ère modification par le Conseil de Métropole du 28 septembre 2016) et deux plans de zonages

du bourg sont d'une bonne lisibilité et comparant les zonages « avant » et « après » l'enquête publique sont conformes à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier du projet de 2eme révision allégée du cabinet d'étude « information et territoire » soumis à l'enquête publique par la commune de Beaulieu se compose de pièces comme suit conformément à la réglementation :

Un rapport de présentation

Un plan général de la Commune au 1/5000°

Un plan général du village au 1/2000°

Les orientations d'aménagement particulières

Le règlement

L'étude d'impact pour la ZAC du Renard réalisée en septembre 2011 pour se clore en janvier 2012 par le Cabinet d'Etude Environnement, Ingénierie, Territoire, Aménagement.

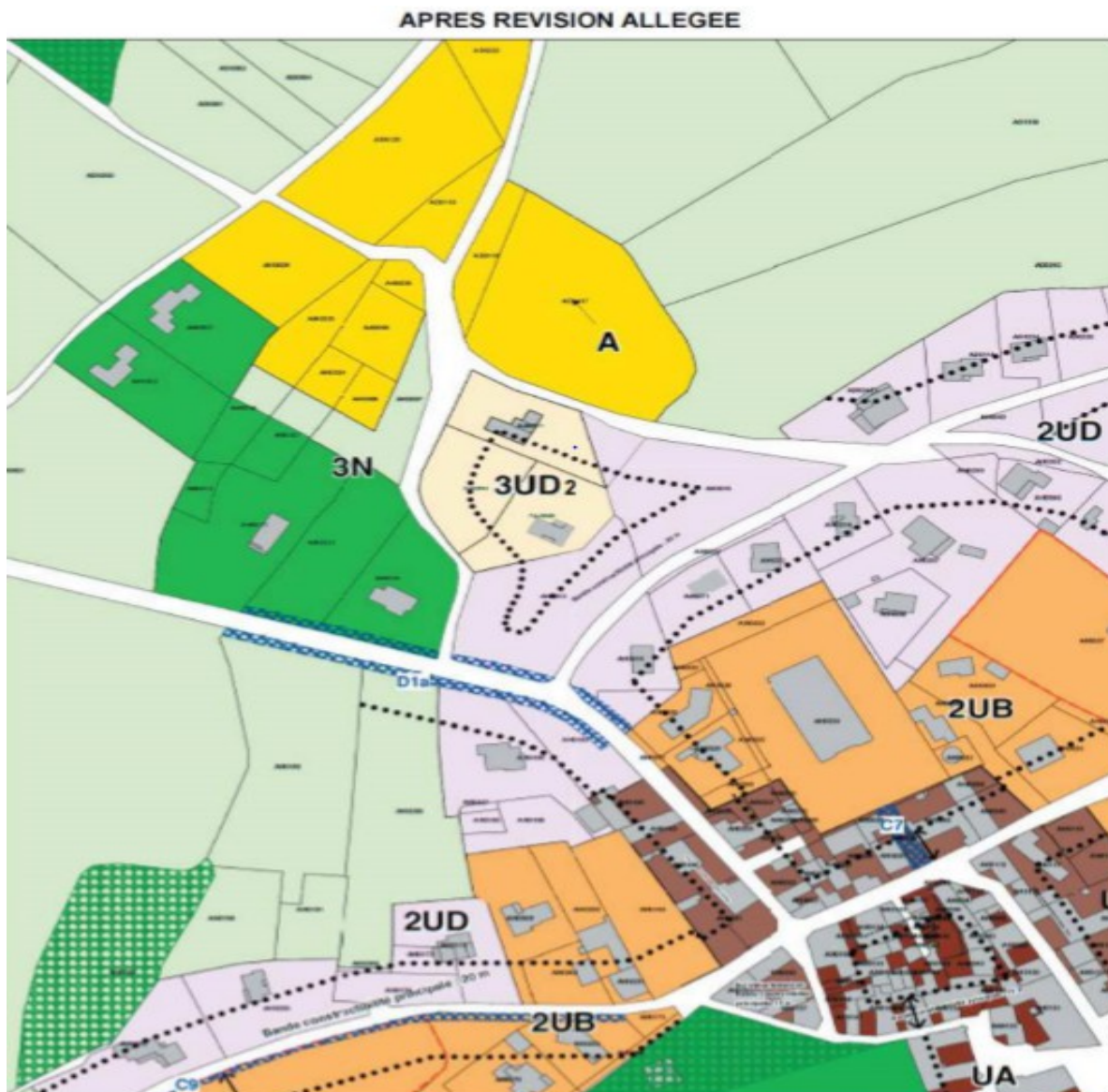
Globalement au vues des pièces précitées et de leur contenu le **dossier est complet** dans tous les domaines. En effet, les pièces écrites du dossier du projet de révision allégée se complètent et exposent bien le contexte, les divers objectifs, les éléments juridiques et les modifications nouvelles du règlement sur lequel est basé ce projet de révision allégée du P.L.U.

Les plans de la révision allégée aux pages 20, 21, 22 et 23 du rapport de présentation (additif) sont de très bonnes qualité et permettent une bonne lisibilité des évolutions du dossier soumis à l'enquête publique.

Les plans de zonage ci-dessous témoignent et illustrent le résultat des modifications.

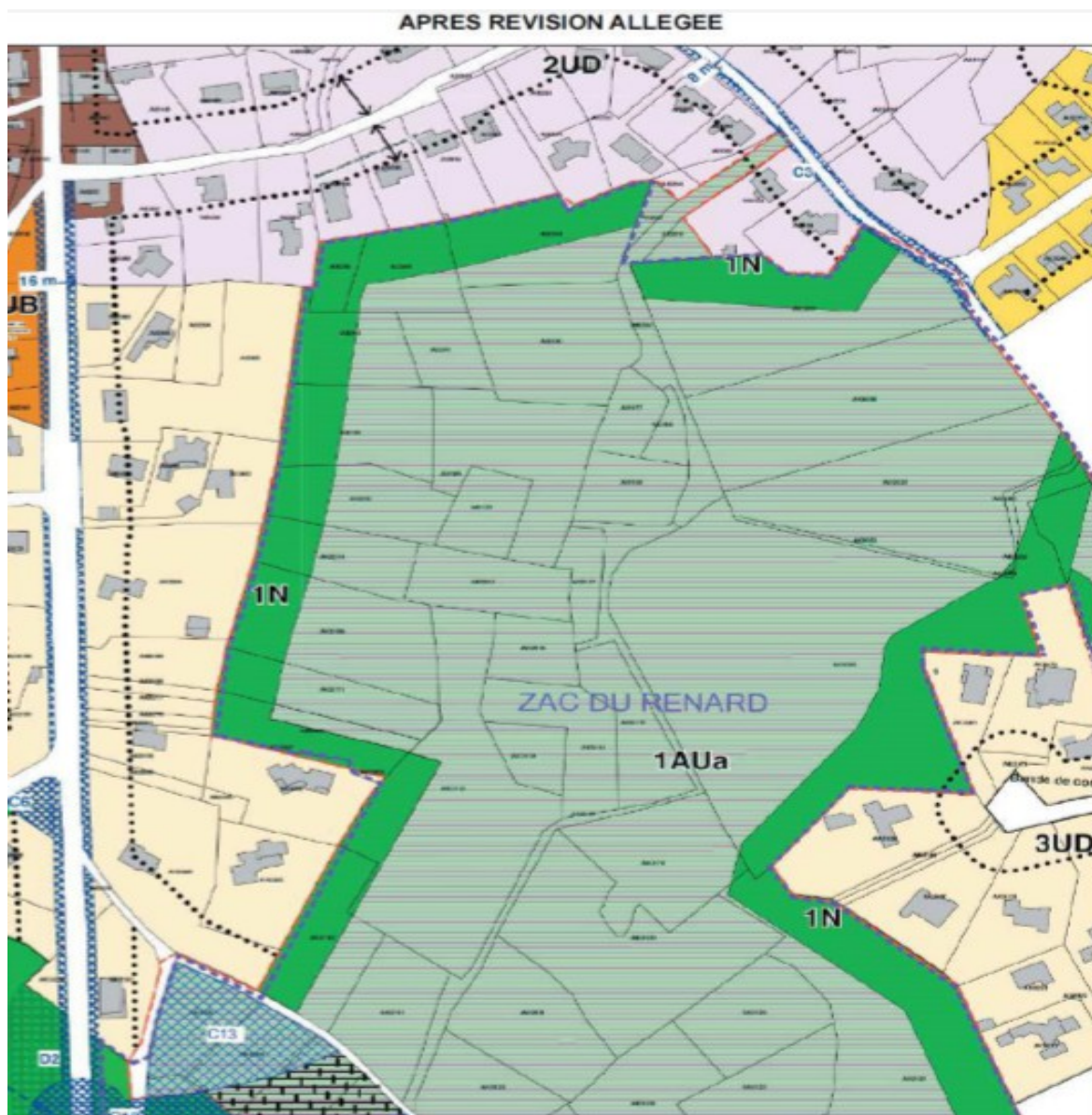
Pour le secteur 1 d'une superficie de 5245 m² est déclassée en : 3UD (4855m² et 2 UD (420m²).

L'essentiel de ce secteur est classé en 3UD où l'assainissement des eaux usées est de type non collectif, conformément au zonage assainissement de la commune et dans un nouveau sous-secteur 3UD2 (les autres secteurs 3UD sur la commune devenant 3UD1). Le reste du secteur est « raccroché » à la zone 2UD voisine.



Pour le secteur 2, d'une emprise d'environ 1530 m² est déclassée en 1AUa correspondant à la zone d'urbanisation de la ZAC du Renard. La ceinture « verte » autour du futur quartier est donc légèrement réduite sur ce secteur.

De ce fait les orientations d'aménagement particulières concernant la ZAC du Renard ont été légèrement modifiées. Le déclassement du secteur 2 (1530 m²) passant de zone naturelle (zone tampon) à zone constructible.



2. OBSERVATIONS EN EXAMEN CONJOINT ET AVIS ULTÉRIEURS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2. 1 Réunion d'examen conjoint du mardi 13 juin 2017 à 14 heures 30

Elle a réuni les différents représentants des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) telles que M^{me} KAPPES Fanny pour la Mairie de Beaulieu, M^{onsieur} BADET Gaël pour Montpellier Méditerranée Métropole, M^{me} DUTEYRAT Agnès et M^{onsieur} ANINAT Adrien pour la DDTM de l'Hérault, M^{onsieur} BOUTERIN Bruno pour la CCI Montpellier, la Chambre d'Agriculture était excusée,

Les absents :, la Préfecture de l'Hérault, le Conseil Régional du Languedoc Roussillon, le Conseil Départemental de l'Hérault, la Chambre des Métiers de l'Hérault, la DREAL du Languedoc Roussillon, le CNPF, le CRPF, Commune de Saint Geniès des Mourgues, Commune de Saint Jean de Cornies, Commune de Saint Drézéry, Commune de Sussargues, Commune de Restinclières, Commune de Saussine, Commune de Boisseron, Commune de Saint Hilaire de Beauvoir.

La réunion s'est tenue au siège de la Métropole.

Montpellier Méditerranée Métropole souligne qu'il s'agit d'une procédure relancée et en précise la raison, à savoir la réduction du coefficient d'emprise au sol de 50% à 10 % sur le secteur 1 de la révision allégée du PLU, afin de maintenir en zone habitat individuel discontinu relativement lâche et de préserver le caractère de la zone ;

Montpellier Méditerranée Métropole informe les participants que la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, s'excuse de ne pouvoir être présent .

La Métropole informe également que :

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault a par courriel du 13 juin 2017, émis un avis favorable sur ce dossier et a précisé que le projet ne porterait pas de préjudice direct sur l'espace et l'activité agricole, sous réserve que les franges de l'urbanisation soit renforcée.

La DDTM de l'Hérault souligne que, en complément de la zone naturelle sur la zone tampon entre la ZAC et la Zone urbaine existante, la mise en place d'une protection réglementaire pour les Eléments boisés permettrait de préserver la trame verte de la ZAC ;

La commune de Beaulieu et Montpellier Métropole conviennent d'étudier cette demande d'ajout d'une protection réglementaire sur la zone tampon (de type L.159-19 - « espaces boisés à protéger », à la suite de l'enquête publique et avant approbation de cette procédure de PLU ;

La commune de Beaulieu évoque la problématique de la multiplication des divisions des parcellaires sur le quartier de l'horizon, depuis l'arrivée du réseau d'assainissement collectif, et souhaiterait pouvoir encadrer cette densification ;

La D.D.T.M évoque en raison de la multiplications des divisions parcellaires actuellement en cours sur le quartier de l'horizon , l'éventualité, dans le cadre de cette procédure de révision allégée, de définir un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 10% dans l'attente de l'aboutissement des réflexions menées pour le PLUi ;

Montpellier Méditerranée Métropole précise qu'une réduction du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) sur le quartier de l'Horizon, constituerait un nouveau point de modification et modifierait l'objet de la révision allégée n° 2 du PLU de Beaulieu ;

La D.D.T.M. Souligne que le texte concernant les avant/ après réglementaires (page 25) ne correspond pas au texte du règlement compilé (page 51) et qu'il convient de procéder à une correction. Dans le même sens, elle demande à ce que la rédaction relative à la modification du secteur 1 sur le plan du zonage (page 18) soit amélioré afin d'en faciliter la compréhension ;

La Commune de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole conviennent de procéder à ces petites adaptations du dossier de révision allégée n° 2 du PLU de Beaulieu afin d'en faciliter la compréhension ;

2. 2 Consultation par écrit des Personnes Publiques Associées

Cette consultation s'est faite par la réunion décrite ci-dessus

2. 3 Liste des Personnes Publique Associées ayant répondu à cette consultation

Mairie de Beaulieu : Mme KAPPES Fanny : D.G.S.

Montpellier Méditerranée Métropole : M. BADET Gaël : Chargé du secteur Cadoule et Bérange Nord, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

D.D.T.M. de l'Hérault : Mme DUTEYRAT Agnès : Chargée d'études - Planification M. ANINAT Adrien : Correspondant territorial

CCI Montpellier M. BOUTERIN Bruno : Responsable études et prospective économique

Absents excusés : Chambre d'Agriculture

Absents : Préfecture de l'Hérault Conseil Régional du Languedoc Roussillon Conseil Départemental de l'Hérault Chambre des Métiers de l'Hérault D.R.E.A.L. Languedoc-Roussillon Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) Commune de Saint Geniès des Mourgues Commune de Saint-Jean-de-Cornies Commune de Saint-Drézéry Commune de Sussargues Commune de Restinclières Commune de Saussines Commune de Boisseron Commune de Saint Hilaire de Beauvoir

2. 4 Avis individuels par écrit des Personnes Publiques Associées

Les observations ont été rapportées lors de la réunion du mardi 13 juin 2017 à 14 heures 30 voir ci-dessus.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 30 octobre 2017 au lundi 13 novembre a

recueilli les observations ci-dessous ;

3. 1 Observations faites oralement par le public

Lors de la permanence du mardi 31 octobre 2017 aucune visite

Lors de la permanence du vendredi 10 novembre 2017 deux personnes ont rendu visite au commissaire-enquêteur

A 9 heures 15, Mr Jouvin Jean 13 avenue de Saint Drézéry est venu pour appuyer et expliquer ses observations du 2 novembre enregistrées sur le registre et à savoir : « PARCELLES 334 ET 337 COUPEES EN DEUX CLASSEMENT 3N ET 3Ap? CES DEUS PARCELLES SONT PLANTEES D'OLIVIERS » Par ailleurs oralement et sans l'inscrire au registre Mr JOUVIN souhaite avoir une explication relative à l'interruption de l'emplacement réservé de part et d'autre du CD 118 .

La Métropole a répondu :

Sujet : Les parcelles 334 et 337 avec un double zonage naturelle (3N) et agricole (Ap).

Il s'agit d'une erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU (19/09/2011) qu'il convient de régulariser.

Néanmoins il ne s'agit pas de l'objet de la révision allégée n°2. Nous instruirons donc cette demande dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Sujet : L'emplacement réservé D1a de part et d'autre de l'avenue de Saint-Drézéry.

L'emplacement réservé D1a pour élargissement de l'avenue de Saint-Drézéry à 16 mètres, a pour objectif de faire le lien entre la zone naturelle résidentielle et le village, afin de sécuriser et de favoriser les déplacements des piétons. Il n'est donc pas nécessaire de prolonger cet emplacement réservé au-delà de la dernière parcelle habitée.

A 11 heures, Mr Byrom est venu pour s'opposer formellement à réduire la bande verte de la ZAC du Renard de 25 mètres à 15 mètres soit une réduction de 10 mètres. Le 7 novembre Mr Byrom est venu consigner l'observation au registre (voir registre). De plus Mr Byrom a remis au dossier de l'enquête publique une copie de la lettre qu'il a adressé à Mr le Maire le 2 octobre 2017 (voir courrier joint au registre).

La Métropole à répodu :

(voir ci-dessous)

Lors de la permanence du lundi 13 novembre 2017 une personnes a rendu visite au commissaire-enquêteur

A 15 heures, Monsieur Makrini Mohamed, 2 rue des poiriers, Bât A Résidence La Colombière 34090 Montpellier souhaite attirer l'attention de l'enquête publique pour le lot 91 quartier le Bois du Renard. Ma zone constructible est faible par rapport au besoin notamment la construction d'une piscine. Je souhaite voir évoluer le règlement du PLU. La ceinture verte a son utilité mais pourquoi on ne la réduit pas sur tout le périmètre pour l'équité des propriétaires.

La Métropole a répondu :

(Voir ci-dessous)

3. 2 Observations faites par courrier ou par voie électronique par le public

Ces observations sont au nombre de 4 et agrafées au registre

1ère observation le 9 novembre 2017 de Madame Aurélie BOUYS et Monsieur Julien HERVE 18 avenue du Moulin à vent 34160 CASTRIES (courriel agrafé au registre) la teneur est la suivante :

« Nous sommes les propriétaires du lot 125 dans la ZAC du Bois du Renard.

La révision allégée prévoit de réduire une partie de la zone N pour la classer en zone 1AUa du PLU uniquement pour certains lots de la ZAC ;

Certains lots ont donc une réduction de 5 à 10 mètres de large de la zone N , augmentant de fait sensiblement leur zone constructible 1 Aua.

Nous sommes dans la même configuration que ces lots : lots déjà construit, une zone 1AUa et une zone N qui concerne quasiment la moitié de notre terrain, une surface sensiblement identique et une urbanisation déjà présente sur les parcelles voisines.

Pouvez-vous nous indiquer pourquoi certains lots sont concernés par une réduction de leur zone N et d'autres non ?

En effet les justifications apportées dans le rapport de présentation peuvent également s'appliquer à notre lot (et surement à d'autres lots de la ZAC ayant une zone N) car une réduction de 5 mètres de notre zone N ne remettrait pas en cause le principe de ceinture verte (notre zone a une largeur de 20 mètres) et ne porterait pas atteinte aux orientations du PAD dans le sens où :

Cette réduction concernerait une surface restreinte de la zone naturelle du P.L.U.

Notre parcelle fait déjà l'objet d'une implantation d'habitation et la configuration du terrain ne libérerait en définitive qu'un potentiel constructif limité créant par conséquent un impact très mesuré, voir négligeable, sur la population , les logements et le équipements scolaires .

La réduction de la zone N sur notre parcelle n'aura pas un fort impact sur l'environnement au vu de l'espace ouvert de type pelouse.

Nous souhaiterions connaître les raisons sur lesquelles uniquement certains lots de la ZAC sont concernés, et nous demandons à réduire, par principe d'équité, la zone N au profit de la zone 1AUa sur notre lot afin que nous puissions bénéficier également d'une emprise constructible légèrement supérieure.

Si cela ne s'avère pas possible, nous vous remercions de nous détailler les motifs ne permettant pas de donner une suite favorable à notre demande.

Par avance nous vous remercions pour votre réponse. »

La Métropole a répondu :

Voir réponse ci-dessous qui rejoint la même problématique.

2ème observation de Nicolas DESAGHER, Julia DESAGHER, Martine STENZEL et Jurgen STENZEL « Bonjour, Nous sommes les propriétaires des lots 128 et 127 de la ZAC du Renard à Beaulieu. Nous avons appris l'existence de l'enquête publique concernant la diminution de la ZN de 5 ou 10 m sur certains lots. Nous trouvons inéquitable que ce ne soit pas l'ensemble des lots possédant une ZN qui ne puisse bénéficier de cette possibilité. De plus nos maisons étant déjà construites, les modifications qui pourraient être apportées dans les 5 m supplémentaires seraient minimales. Cordialement »

La Métropole a répondu :

Voir réponse globale ci-dessous

3ème observation de Amal MAKRINI, IE Transcription and Epigenomics in developing T-cells Institut de Génétique Moléculaire de Montpellier (IGMM) UMR5535 CNRS 1919 Route de Mende 34293 Montpellier Cedex 5, FRANCE.

« Bonjour, Je suis propriétaire du lot 91. On avait acheté ce lot avec la promesse de l'agrandissement de la zone constructible sur ce lot et aujourd'hui on apprend que cette zone ne sera pas agrandie dans notre lot et cela nous porte pas mal de préjudice et change complètement nos projets futurs.

Je vous prie de prendre en considération notre avis. Bien cordialement. »

La Métropole a répondu :

Voir réponse globale ci-dessous.

4ème observation de Mr et Mme BOUIRAT « Bonjour, Nous sommes propriétaires du lot 126 dans la ZAC du Bois du Renard à Beaulieu, nous avons pris connaissance de l'enquête publique visant à réduire la zone naturelle sur certaines parcelles et que la notre n'en faisait pas partie. Nous aimerions comprendre pourquoi nous ne sommes pas concernés par cette modification sachant que nous sommes dans la même configuration.

De plus notre construction étant déjà bien avancée, cela ne générerait en rien le voisinage et influencerait peu sur la zone naturelle du PLU ;

Nous aimerions savoir quelles ont été les raisons de ces modifications pour certains lots de la ZAC, et demandons à réduire, par principe d'égalité, la zone N sur notre lot afin que nous puissions bénéficier également d'une emprise constructible légèrement supérieure.

Si votre réponse devait être négative, nous vous remercions de nous détailler les motifs ne permettant pas de donner une suite favorable à notre demande. »

La Métropole a répondu : (Voir réponse ci-dessous)

5ème observation copie du courrier de Mr Byrom à Mr le Maire.

(voir ci-dessous)

3 3 Observations sur le registre d'enquête publique à la clôture de l'enquête publique

Nous avons sur le registre 5 observations dont deux qui se sont manifestées ultérieurement soit par une visite soit par une visite et un courrier.

1ère observation :

Monsieur JOUVIN Jean, 13 avenue de Saint Drézéry, le 2 novembre 2017, Parcelles 334 et 337 coupées en deux classement, 3N et Ap (?). Ces deux parcelles sont plantées d'oliviers.

La Métropole a répondu : (voir ci-dessous)

2ème Observation :

Mr OVAZIZ Samir propriétaire lot n° 43 ZAC Bois du Renard suis venu ce jour vendredi 3 novembre 2017 9 heures 30 pour consulter l'avis d'enquête publique de révision alléguée du PLU .

Le commissaire-enquêteur ne peut qu'encourager cette démarche. Aucune réponse n'est attendue de la part de la Métropole.

3ème observation :

MR JS BYROM and MRS ROCHE BYROM reviswed the documents and wich again to state our objections to the proposal go far far as affects us and our property at 33 avenue de Saint Géniez 34160 Beaulieu Nov. 7th 2017

Voir La réponse de la Métropole au courrier remis à Mr le Maire par Mr BYROM

4ème observation :

Me Thierry ROY demeurant Résidence le Sésame D33 420 chemin de Sablassou 34270 Castelnau le Lez, suis venu ce jour jeudi 09 novembre 2017 pour consulter la révision allégée du PLU soumis e à enquête-publique.

Le commissaire-enquêteur ne peut qu'encourager cette démarche. Aucune réponse n'est attendue de la part de la Métropole.

5ème observation :

Julie Tavavel, propriétaire du lot 46,du Bois du Renard est venue ce jour consulter la révisison du PLU ; malheureusement le zonage ne reprenant pas les lots du lotissement il est difficile de projeter l'impact de la réduction de l'espace N, notamment sur notre parcelle.

Le commissaire-enquêteur attend une réponse sur la forme du document de l'enquête publique par la Métropole car effectivement il eut été judicieux de joindre un plan actualisé des lots de la ZAC du Renard.

La Métropole a répondu :

Sujet : lisibilité des plans du dossier d'enquête publique.

Les documents graphiques du règlement du PLU de Beaulieu (le plan de zonage) ont été réalisés en amont de l'enquête publique. Nous avons réalisé le plan de zonage avec les données cadastrales de la Direction Générale des Finances Publiques salors disponibles. La mise à jour de ces données relève de la Direction Générale des Finances Publiques et peut recouvrir un décalage temporaire avec les évolutions récentes du parcellaire.

Chaque propriétaire sur le quartier du Renard dispose de la fiche de lot de l'aménageur nécessaire lors du dépôt de permis de construire. Ils ont, à ce titre, connaissance de l'impact de la zone naturelle (1N) sur leur parcelle.

6ème observation (lettre de Mr et Mme BYROM 33 avenue de Saint Géniez 34160 Beaulieu)

Copie de la lettre adressée à Mr le Maire le 2 octobre 2017

« Bonjour,

Je vous écris pour vous informer que nous nous opposerons formellement à vos propositions de modifier la bande verte adjacente à notre propriété.

Comme Monsieur Ferrier vend son terrain, l'accord que nous avons entre lui, vous et moi n'est plus valide. Par conséquent la bande verte de 25 mètres doit être conservée.

Vous avez mentionné que le terrain de Monsieur Ferrier avait perdu de sa valeur. Vous savez très bien qu'il a refusé une offre très intéressante de la part de GGL.

Nous refusons de souffrir parce que Monsieur Ferrier a pris des mauvaises décisions . Je me permets de le répéter, la bande verte de 25 mètres doit être conservée...tout comme les 25 mètres de bande verte à l'est de notre propriété.

Si vous visitez cette partie du lotissement vous remarquerez 3 maisons déjà en construction et les 3 respectent les 25 mètres de la bande existante.

Lorsque j'ai contacté GGL, ils m'ont dit que tous les terrains adjacents à notre terrain ainsi qu'à celui de notre voisin étaient vendus.

Par conséquent il me semble totalement ridicule d'envisager des modifications alors que les constructions déjà commencées respectent les 25 mètres de bande verte.

Cette dernière doit être préservée.

Je sais que le PLU n'a pas encore été révisé et j'espère très sincèrement que le bon sens prévaudra. J'ai aussi en tête que votre assistant PLU est un cousin de Jacques Ferrier...

Je vous remercie pour toute l'aide et les conseils que Gilly et moi avons reçu de votre part en tant que Maire de Beaulieu et j'espère que vous comprendrez notre position.

Nous prendrons toujours position pour défendre ce que nous jugeons être juste.

Bien cordialement. »

La Métropole a répondu :

Sujet : La zone naturelle tampon du quartier du Renard

Cette réponse concerne les observations de M. BYROM qui demande de maintenir à 25 mètres la largeur de la zone naturelle tampon sur la réduite à 10 mètres

Cette réponse concerne également les observations de M. MAKRINI, M. DEZAHER, M. BOUIRAT Mme BOUYS et M HERVE qui demandent de réduire la zone naturelle tampon sur la totalité du quartier du Renard.

Lors des études environnementales réalisées en amont de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Renard, la présence du papillon « damier de la succise » a nécessité la sacralisation d'une zone naturelle d'une largeur d'environ 15 à 25 mètres à l'Est. Cette zone naturelle à l'Est du quartier du Renard a donc vocation à jouer le rôle de corridor de déplacement de la faune et de la flore vers les milieux naturels attenants.

Ce principe répond aux orientations du SCoT 2006 s'agissant de l'identification du secteur en « Haute valeur paysagère ». En effet ce dégagement support d'espaces végétalisés donne accès par des continuités vertes, à l'armature des espaces naturels et agricoles.

En vue d'insérer au mieux le nouveau quartier du Renard dans un tissu urbanisé et d'éviter les éventuels conflits de voisinage entre les anciens résidents et les nouveaux arrivants, la commune de Beaulieu a repris le principe de la zone naturelle à l'Est et l'a déployé sur l'ensemble du quartier.

Cette zone naturelle constitue une zone tampon paysagère permettant de favoriser l'insertion qualitative des nouveaux arrivants.

L'objectif de la Commune de Beaulieu est de maintenir cette zone tampon à 25 mètres entre les anciens résidents et les nouveaux arrivants.

Néanmoins afin de clôturer la ZAC et de finaliser le financement des équipements publics il a été nécessaire de réduire la zone tampon sur certains terrains.

En effet, alors que l'ensemble des lots des tranches 2 et 3 ont été cédés, quelques lots sur la

tranche 1 n'ont pas été vendus, de part leur superficie en zone constructible et leur configuration. Cette régulation naturelle du marché démontre la problématique de ces parcelles et la nécessité de procéder à la réduction de la zone naturelle.

L'ensemble des autres terrains ayant été vendus en connaissance de cause, les projets de construction ont été étudiés avec la zone tampon existante d'une largeur de 25 mètres.

La commune a d'ores et déjà réalisé l'extension de l'école et les bassins de rétention. Néanmoins, afin de fournir un ensemble de services adéquats aux nouveaux résidents, la réalisation d'un gymnase est prévue au sein du quartier et nécessite de procéder à la réduction de la zone naturelle et de clôturer la ZAC.

4. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES APPORTÉS PAR LE DOSSIER SUR LES OBJECTIFS

Aucune modification réglementaire et élément complémentaire apportés par le dossier sur les objectifs n'a été constaté par le commissaire-enquêteur.

CHAPITRE 4 : PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

1. SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. 1 Généralités sur le déroulement de la procédure de l'enquête publique

Cette enquête publique a eu lieu du lundi 30 octobre 2017 au lundi 13 novembre 2017, en application de la réglementation et conformément aux dispositions de l'arrêté de Montpellier Méditerranée Métropole du 27 septembre 2017 relatif à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Beaulieu soumise à l'enquête publique ;

Ainsi la procédure concernant la révision allégée, celle concernant la mise en œuvre de l'enquête publique et le contenu du dossier ont été faites conformément aux prescriptions des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme ;

Notamment, la publicité dont l'affichage de cette enquête publique et les permanences du commissaire-enquêteur ont été réalisées conformément aux dispositions de l'arrêté du 9 octobre 2017 ;

Dans sa globalité relative aux pièces constitutives, le dossier de révision allégée est réglementairement complet ;

Afin de faciliter l'information auprès du public, le dossier d'enquête publique, ses annexes et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (volontairement de concert avec le commissaire-enquêteur) et en salle de réunion au rez-de-chaussée de la mairie de Beaulieu aux heures et aux jours habituels d'ouverture de ces lieux ; par ailleurs le dossier est consultable sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Trois permanences d'accueil du commissaire-enquêteur se sont tenues en mairie de Beaulieu de manière relativement espacée afin de permettre au public d'avoir une plus grande facilité pour pouvoir faire ses observations. De plus une adresse électronique a été dédiée.

1. 2 En ce qui concerne la participation du public

Les bonnes conditions de publicité et d'accueil du public mises en œuvre par Montpellier

Méditerranée Métropole et la mairie de Beaulieu, la participation du public a été relativement satisfaisante.

Entre autre, comme signalé précédemment, l'intérêt relatif de la part du public pourrait s'expliquer notamment que le projet de révision allégée est le deuxième et concerne très peu de propriétaires et riverains sur une faible surface de 5245 m² d'une part et 1530 m² d'autre par en réduction de zone naturelle sans porter de graves nuisances. Toutefois il faut noter une certaine mobilisation pour la ZAC du Bois du Renard.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2. 1 Les observations du public

Les observations peuvent être classées en deux catégories selon la présentation de la révision n°2 allégée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). C'est à dire la quartier du Chemin des Vignes d'une part et la ZAC du Bois du Renard d'autre part.

Quartier du Chemin des Vignes

Une seule personne a manifesté ses observations et de plus à la périphérie des modifications du P.L.U ; La Métropole a fourni une réponse justifiée pour prendre en compte une partie du sujet lors de l'évolution du document d'urbanisme d'une part et une réponse cohérente relative à l'arrêt de l'emplacement réservé. En effet l'emplacement réservé s'arrête à la limite de la propriété de la dernière habitation.

ZAC du Bois du Renard

8 personnes ont effectué des observations. Deux personnes pour simplement consulter le dossier d'enquête publique. Une personne s'oppose formellement à la modification de la zone verte et notamment la réduction de 10 mètres de cette même zone. Une personne pour constater qu'elle avait du mal à projeter l'impact de cette modification de la zone naturelle. Les 4 autres personnes auraient souhaité agrandir leur zone constructible et ont un ressentiment d'inéquité par rapport à la modification du zonage de la ceinture verte.

Sur ces trois sujets la Métropole a eu des réponses cohérentes et qui préservent l'équité des propriétaires et le respect de la zone naturelle tampon. Toutes les observations ont eu une réponse à la hauteur des questions posées. Le commissaire-enquêteur constate des réponses cohérentes, justifiées et conformes aux règles en vigueur qui tiennent compte des engagements antérieurs de la commune de Beaulieu.

2. 2 Synthèse des avis et observations des Personnes Publiques et Associées

Il n'y a pas eu d'observation des Personnes Publiques Associées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre 2017 au 13 novembre 2017.

Les Personnes Publiques Associées ont été conviées dans le cadre de l'examen conjoint n°1 lors de la réunion qui s'est tenue au siège de la Métropole en date du mardi 13 juin 2017 à 14 heures 30.

3. BILAN GLOBAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3. 1 Généralités

L'enquête publique relative à la révision allégée s'est déroulée dans de bonnes conditions, un bon climat et sans incident ;

Le dossier de révision allégée est globalement réglementairement complet ;

La procédure concernant la mise en œuvre de l'enquête publique a été faite conformément à la réglementation des codes de l'Environnement et de l'Urbanisme.

Malgré de bonnes conditions d'accueil et le respect des règles de publicité, la participation du public a été faible et ses observations ont été sans apport pour le dossier de révision allégée soumis à l'enquête publique ;

Parmi les Personnes Publiques Associées , un nombre important n'a pas répondu et celles qui ont répondu au nombre de 3, une a été favorable, l'autre n'a pas fait d'observation et la troisième a fait des observations mineures qui ont été intégrées dans la révision allégée du PLU ;

Il convient de souligner la grande disponibilité des services de Montpellier Méditerranée Métropole et de la mairie de Beaulieu.

3. 2 Demandes d'Eléments de réponse du commissaire-enquêteur aux observations faites à l'encontre de la révision allégée mais non prises en compte au dossier de celle-ci.

Le commissaire-enquêteur n'a pas noté d'autres observations qui n'ont pas été prises en compte au dossier.

CHAPITRE 5 : BILAN DU MÉMOIRE EN REPONSE DE LA PART DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE METROPOLE

1 RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE

1. 1 Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Les réponses ont été faites conjointement par la commune de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole lors de la reunion du 13 juin 2017. Les observations faites ont été intégrées à l'enquête publique de la 2ème révision allégée du P.L.U de Beaulieu selon le cadre réglementaire. (voir ci-dessus page 21) .

1. 2 Réponses de Montpellier Méditerranée Métropole aux observations d'autres Personnes Publiques Associées

Il n'y a pas eu d'observation d'autres Personnes Publiques Associées lors de l'enquête publique du 30 octobre au 13 novembre 2017

2. RÉPONSES DE LA COMMUNE A QUELQUES AUTRES OBSERVATIONS MINEURES EMISES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2. 1 L'état d'avancement de la mise en révision éventuelle du SCOT

Le SCOT a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté lors de la séance du 17 février 2006. Le SCOT est en cours de révision et une consultation de concertation s'est déroulée de juin à octobre 2017.

2. 2 Transmission au commissaire-enquêteur du constat d'affiche en ligne

A titre de justificatif annexe complémentaire, la mairie de Beaulieu, et Montpellier Méditerranée Métropole à la demande du commissaire-enquêteur, leur ont fait parvenir le constat d'affichage, remis lors de la clôture de l'enquête publique le 13 novembre à la mairie de Beaulieu, et au siège de la Métropole certifiant cet affichage. Le commissaire-enquêteur a également pu constater sur le terrain les 3 points d'affichage en conformité à l'avis de l'enquête publique.

EN CONCLUSION

On peut considérer dans son ensemble, au vu des Eléments précités, le projet de révision allégée n° 2 soumis à enquête publique comme positif et ne fait pas l'objet de recommandation ou observation particulière.

SECONDE PARTIE : CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS

De Monsieur Bernard COMMANDRE, commissaire-enquêteur,

OBJET : PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEAULIEU

Rappel des références décisionnelles principales

P.L.U approuvé par Décision du Conseil Municipal de Beaulieu en date du 16 septembre 2011,

1ère révision allégée approuvée par Décision du Conseil Municipal de Beaulieu en date du 20 avril 2014,

Prescription de la révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme par Décision du Conseil Municipal de Beaulieu en date du 17 novembre 2014 et décide de le soumettre à la concertation selon l'article L.300-2,

1ère modification approuvée par le Conseil de Métropole en date du 28 septembre 2016,

Délibération n° 14597 du Conseil de Métropole relatif au Développement et Aménagement du Territoire -Commune de Beaulieu -Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) -arrêt du projet en date du 17 mai 2017.

Réunion des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'examen conjoint en date du 13 juin 2017

La décision n°E17000153/34 en date du 04/09/2017 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire-enquêteur pour l'enquête publique.

Arrêté d'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Beaulieu n° A 2017-251 du Conseil de Métropole en date du 27 septembre 2017

Destinataires

- Monieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, 6 rue Pitot, Montpellier
- Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus Montpellier

CHAPITRE 1 : CONCLUSIONS MOTIVÉES

Préambule : rappel sommaire de l'échéancier, de l'objet, des objectifs et de l'intérêt de l'enquête publique et du projet de révision allégée du P.L.U. de la commune de Beaulieu

Cette enquête publique décidée par le Conseil de Métropole du 27 septembre 2017 relatif à l'enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU et mentionnés les motifs et les modalités de cette enquête publique, s'est tenue du 30 octobre 2017 au 13 novembre 2017, conformément aux dispositions en vigueur mettant le dossier avec le registre d'enquête publique à la disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie. Elle a donné lieu à trois permanences, d'accueil du public en mairie par le commissaire-enquêteur, à savoir les 31 octobre 2017 et les 10 et 13 novembre 2017. Cette enquête publique a été réduite à quinze jours selon l'article L.123-9 du Code de l'Environnement relatif à la dispense d'évaluation environnementale.

L'intérêt principal de cette révision allégée du PLU pour la commune est sur les observations des services de l'Etat (DDTM) de mettre en place une protection réglementaire de la ZAC (secteur2). De plus apportsr quelques correction dans la rédaction pour le quartier « Horizon » (secteur 1), pour une meilleure lisibilité afin de faciliter la compréhension du dossier de révision n°2 du PLU de Beaulieu.

;

1 ELÉMENTS SATISFAISANTS – LE RESPECT DE LA REGLEMENTATION

1. 1 Le respect des codes et lois

L'enquête publique s'est déroulée dans le respect des textes en vigueur dans les conditions satisfaisantes que ce soit dans la procédure de l'enquête publique ou que ce soit dans la composition des pièces du projet de révision allégée.

1. 2 Une large information du public

Elle est incontestable, parce que réalisée également par la commune de Beaulieu et par Montpellier Méditerranée Métropole conformément à la réglementation à la fois :

Sur le plan de la procédure légale de publicité (au niveau des annonces légales dans la presse, de l'avis d'enquête publique et de l'affichage, à la fois version papier en divers endroits du territoire communal et sur les sites internet de Montpellier Méditerranée Métropole et mairie

de Beaulieu,

Mais aussi par la réalisation d'un dossier d'enquête publique complet.

1. 3 Bilan global du contenu du dossier de révision allégée soumis à enquête publique

Le dossier de révision allégée soumis à enquête publique, totalement conforme aux objectifs clairs et accessibles de la délibération du Conseil de métropole arrêtant la révision allégée, est lui-même clair, complet et compréhensible.

Il attache une grande place aux aspects réglementaires.

Les pièces constitutives réglementaires du dossier d'enquête publique sont complètes conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à celles de celui du Code de l'Environnement.

1. 4 L'impact sur l'environnement

Il est globalement faible au niveau de la transformation proposée d'une petite surface soit 5245m² (secteur 3N) et soit 1530 m² (secteur 1N).

De plus, il fait l'objet d'un renforcement de la protection réglementaire et graphique au niveau des continuités écologiques.

1.5 Observations constructives des Personnes Publiques Associées

Elles ont permis d'améliorer et de renforcer la conformité par des objectifs clairs du projet de révision allégée.

Les services de l'Etat (DDTM) ont évoqué et souligné des observations constructives pour faciliter la compréhension du projet. Ce qui a été intégré par la commune de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault a émis par mail un avis favorable sur ce dossier car il ne porterait pas de préjudice direct sur l'espace agricole sous réserve que les franges de l'urbanisation sur ce secteur soit renforcé. Ce qui est bien explicite dans le projet de révision allégée.

1. 6 Prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées par la commune de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole

Dans un mémoire en réponse du 4 décembre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à prendre en considération la plupart des observations des Personnes Publiques Associées.

1. 7 Un déroulement satisfaisant de l'enquête publique

Cette enquête publique s'est déroulée dans un climat satisfaisant, notamment à savoir les délais prévus, sans incident, et avec une grande disponibilité des divers interlocuteurs concernés et en particuliers la mairie de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole. Je tiens à les en remercier.

2 ELÉMENTS NON SATISFAISANTS OU SUSCEPTIBLES D'AMÉLIORATION

2; 1 La faibles participation et intérêt du public à cette enquête publique

Une dizaine de personnes se sont mobilisées et l'on peut considérer une relative participation car lors de l'enquête publique précédente aucune personne ne s'était manifestée pour effectuer des observations. Cette participation reste faible au regard du public impacté.

2. 2 Autres Eléments non satisfaits et / ou améliorables

Un seul point aurait pu être amélioré pour la ZAC du Bois du Renard. Un plan actuel de cette zone avec la composition des lots aurait permis au public de mieux se situer et se repérer. Toutefois il faut indiquer qu'une seule personne en a fait l'observation au registre de l'enquête publique.

En conclusion

Considéré dans son ensemble, au vu des éléments précités, le projet de révision allégée soumis à la présente enquête publique est positif.

CHAPITRE 2 : AVIS MOTIVÉ

Au regard :

de l'analyse du dossier de révision n°2 allégée du P.L.U de la commune de Beaulieu,
des précisions et compléments d'information du mémoire en réponse de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 4 décembre 2017,
des avis apportées par les Personnes Publiques Associées,
des observations du public recueillies pendant l'enquête publique du 30 octobre 2017 au 13 novembre 2017,
et des conclusions motivées précitées,

Le commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE

en vertu de la délibération du conseil municipal de la commune de Beaulieu en date du 27 février 2017 prescrivant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme-avis simple

en vertu de la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la révision allégée n°2 du PLU de Beaulieu (34) prise par le Président de MRAe en date du 1 février 2017,

en vertu de la décision n°E17000153/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 septembre 2017 désignant Monsieur Bernard COMMANDRE en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique

en vertu de la délibération n° A 2017-251 du conseil de Montpellier Méditerranée Métropole

en date du 27 septembre 2017 prescrivant la révision n°2 allégée du P.L.U de la commune de Beaulieu

approuvé par délibération du 17 mai 2017,

et suite à la réunion d'examen conjoint du 13 juin 2017 entre la mairie de Beaulieu, Montpellier Méditerranée Métropole et les Personnes Publiques Associées.

CONSTATANT

que le dossier de la révision n°2 allégée du P.L.U de la commune de Beaulieu présenté paraît globalement complet, cohérent et conforme à la réglementation ;

que la publicité relative à cette enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation et a permis une information suffisante du public ;

que cette enquête publique s'est déroulée pendant quinze jours du lundi 30 octobre 2017 au 13 novembre 2017 dans les conditions prévues et fixées par les textes en vigueur, et notamment par arrêté de Montpellier Méditerranée Métropole, signé par Monsieur le Président , prescrivant une enquête publique relative à la révision n°2 allégée du PLU de la commune de Beaulieu ;

que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, sans incident, dans le respect des textes en vigueur ;

que malgré une publicité de l'enquête publique faite dans les règles, le public s'est peu mobilisé ;

d'une part, ne donnant lieu qu'à 3 personnes en permanences du commissaire-enquêteur en mairie,

d'autre part ne donnant lieu, de la part des 4 courriels et un courrier.

que la consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées a donné lieu à un avis favorable de la part de la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie ne s'est pas prononcée, la DDTM a fait des observations qui ont été reprises en parties et d'autres invitées étaient absentes.

Qu'en qualité de commissaire-enquêteur mes demandes ont été satisfaites et que je n'ai rien à rajouter.

ET CONSIDERANT SUR LE FOND

que les objectifs principaux du projet de révision n°2 allégée du PLU de la commune de Beaulieu sont à la fois se mettre en conformité avec les évolutions et la compatibilité avec les prescriptions de zonage en expansion urbaine du SCoT Montpellier Méditerranée Métropole en compatibilité avec les enjeux des orientations du PLU et à mettre en cohérence les secteurs urbains,

Que par là-même, le projet de révision n°2 allégée du PLU de la commune de Beaulieu a pour objet principal de réduire de 5245 m² la zone naturelle classée en 3N en UD d'une part et de 1530 m² une zone naturelle classée 1N en secteur 1AUa voisin,

que la révision allégée répond bien aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif à la révision de PLU par les communes,

que les prescriptions proposées par le projet ne portent pas atteintes à l'environnement et ne présentent pas de risque grave de nuisance,

que les Eléments des Personnes Publiques Associées intégrés dans le projet sont satisfaisants.

EN CONSEQUENCE

Estimant que ce projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaulieu présenté par Montpellier Méditerranée Métropole est globalement cohérent, conforme aux textes en vigueur et notamment les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, sans critique particulière en provenance de la population, sans atteinte grave à l'environnement et sans risque significatif de nuisance. Les seules critiques mineures ont trouvé des réponses cohérentes et justifiées de la part de l'autorité organisatrice de l'Enquête publique.

Le commissaire-enquêteur émet :

UN AVIS FAVORABLE

portant sur la révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu conformément au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre 2017 au 13 novembre 2017.

Le 11 décembre 2017

TABLE DES MATIERES

Préalables nécessaires à la lecture du rapport.....	4
Première partie : rapport d'enquête publique.....	4
Introduction.....	4
Le présent rapport a pour buts :.....	4
Chapitre1 : Présentation générale de l'enquête publique et de la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Beaulieu.....	5
1. L'objet de l'enquête publique.....	5
2. Le cadrage historique et juridique de l'enquête publique relative au projet de révision allégée du P.L.U de la commune.....	6
2. 1 Les références principales décisionnelles préalables à la révision allégée et à l'enquête publique afférente.....	6
2. 2 Le contexte et le cadre historique sommaire de la révision allégée et de l'enquête publique.....	7
2. 3 Le cadrage juridique : liste récapitulative des textes de portée générale mentionnés dans le dossier.....	9
3 La présentation générale du projet de révision du P.L.U de la commune de Beaulieu.....	11
3.1 Enjeux, objets et objectifs de la révision allégée du P.L.U.....	11
Chapitre 2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	16
1. Organisation de l'enquête publique.....	16
1. 1 Désignation du commissaire-enquêteur.....	16
1. 2 Concertation préalable, modalités pratiques de l'enquête publique et visite sur les lieux.....	16
1. 3 Publicité et information du public.....	17
2. déroulement de l'enquête publique.....	18
2. 1 Ouverture de l'enquête publique.....	18
2. 2 Permanences du commissaire-enquêteur.....	19
2. 3 Clôture de l'enquête publique.....	19
Chapitre 3 : Analyse du projet et des observations recueillies.....	19
1. Composition du dossier de révision allégée du P.L.U. de la commune de Beaulieu.....	19
2. Observations en examen conjoint et avis ultérieurs des Personnes Publiques Associées	23
2. 1 Réunion d'examen conjoint du mardi 13 juin 2017 à 14 heures 30.....	23
2. 2 Consultation par écrit des Personnes Publiques Associées.....	24
2. 3 Liste des Personnes Publique Associées ayant répondu à cette consultation.....	24
2. 4 Avis individuels par écrit des Personnes Publiques Associées.....	24
3. Analyse des observations du public.....	24
3. 1 Observations faites oralement par le public.....	25
3. 2 Observations faites par courrier ou par voie électronique par le public.....	26
3 3 Observations sur le registre d'enquête publique à la clôture de l'enquête publique.	27

4. Modifications réglementaires et Eléments complémentaires apportés par le dossier sur les objectifs.....	30
Chapitre 4 : Procès verbal de synthèse.....	30
1. Synthèse du déroulement de l'enquête publique.....	30
1. 1 Généralités sur le déroulement de la procédure de l'enquête publique.....	30
1. 2 En ce qui concerne la participation du public.....	30
2. Synthèse des observations du public et des personnes publiques associées.....	31
2. 1 Les observations du public.....	31
2. 2 Synthèse des avis et observations des Personnes Publiques et Associées.....	31
3. Bilan global de l'enquête publique.....	32
3. 1 Généralités.....	32
3. 2 Demandes d'Eléments de réponse du commissaire-enquêteur aux observations faites à l'encontre de la révision allégée mais non prises en compte au dossier de celle-ci.....	32
Chapitre 5 : Bilan du mémoire en réponse de la part de Montpellier Méditerranée Métropole	32
1 Réponses de la commune aux observations des Personnes Publiques Associées au projet de révision allégée.....	32
1. 1 Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées	32
1. 2 Réponses de Montpellier Méditerranée Métropole aux observations d'autres Personnes Publiques Associées.....	32
2. Réponses de la commune à quelques autres observations mineures émises par le commissaire-enquêteur.....	33
2. 1 L'état d'avancement de la mise en révision éventuelle du SCOT.....	33
2. 2 Transmission au commissaire-enquêteur du constat d'affiche en ligne.....	33
En conclusion.....	33
Seconde partie : conclusion et avis motivés.....	33
Objet : projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu.....	33
Chapitre 1 : conclusions motivées.....	34
1 Eléments satisfaisants – le respect de la réglementation.....	34
1. 1 Le respect des codes et lois.....	34
1. 2 Une large information du public.....	34
1. 3 Bilan global du contenu du dossier de révision allégée soumis à enquête publique	35
1. 4 L'impact sur l'environnement.....	35
1.5 Observations constructives des Personnes Publiques Associées.....	35
1. 6 Prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées par la commune de Beaulieu et Montpellier Méditerranée Métropole.....	35
1. 7 Un déroulement satisfaisant de l'enquête publique.....	35
2 Eléments non satisfaisants ou susceptibles d'amélioration.....	36
2; 1 La faible participation et intérêt du public à cette enquête publique.....	36
2. 2 Autres Eléments non satisfaits et / ou améliorables.....	36
Chapitre 2 : avis motivé.....	36

annexes.....42

ANNEXES

1. Délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2014 prescrivant la 2e révision allégée du PLU.
2. Délibération du conseil municipal du 27 février 2017 émettant un avis favorable sur le projet de révision et autorisant Montpellier Méditerranée Métropole à achever la procédure.
3. Délibération du Conseil de Métropole n°14597 du 17 mai 2017.
4. Décision n° 2016-4744 du 1 février 2017 d'examen au cas par cas prise par l'autorité environnementale.
5. Décision n° E17000153/34 du Tribunal Administratif désignant le commissaire-enquêteur
6. Arrêté n° A 2017-251 d'ouverture de l'enquête publique pris par Montpellier Méditerranée Métropole fixant les modalités de l'enquête publique.
7. Publicités et affichage. (La gazette, Midi Libre et attestations afférentes).
- 8 Compte-rendu de la réunion des Personnes Publique Associées du mardi 13 juin 2017
9. Procès-verbal des observations du public.
10. Mémoire en réponse de Montpellier Méditerranée Métropole des observations du public
- 11 Délibération 17.10. 03 relative à la modification des règles d'urbanisme applicable à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Renard – Avis au titre de l'article L.153-18 du code de l'urbanisme.