

ENQUETE PUBLIQUE

SUR

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE LA BOISSIERE

Maître d'ouvrage :

Commune de LA BOISSIERE

Commissaire-enquêteur :

Monsieur Patrick FERRÉ

Responsable du projet :

Bureaux d'études :

- (en principal) Cyrille Bonnet Architecture Urbanisme,
18, Avenue Jean Monnet, 12000 RODEZ
- Urbactis, pôle de compétence en aménagement, 60 impasse de Berlin, 82000 Montauban
- Artifex, solutions environnementales, 4 rue Jean le Rond d'Alembert, 81000 Albi

Destinataires :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, 6 rue Pitot, 34000 Montpellier
Et Monsieur le Maire de La Boissière

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREALABLE : GENERALITES SUR LA COMMUNE DE LA BOISSIERE | 12 |
| PREMIERE PARTIE : RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE | 13 |
| INTRODUCTION | 14 |
| CHAPITRE I: PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE LA BOISSIERE..... | 15 |
| 1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 15 |
| 2. CONTEXTE, CADRE HISTORIQUE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLU DE LA BOISSIERE | 15 |
| 2.1. Contexte et cadre historique des dernières années. | 15 |
| 2.2. Les références principales décisionnelles préalables à ce projet de P.L.U. et à l'enquête publique correspondante..... | 16 |
| 2.2.1. Liste des décisions de la commune de La Boissière :..... | 16 |
| 2.2.2. Autres décisions majeures..... | 17 |
| 2.2.3. Une particularité : l'élaboration d'un projet de PLU qui a fait l'objet en conseil municipal de deux débats successifs sur le PADD..... | 17 |
| 2.3. Le cadre juridique : liste récapitulative des textes législatifs et règlementaires du dossier de projet de PLU | 17 |
| 2.3.1. Textes mentionnés au dossier d'enquête publique | 17 |
| 2.3.2. Autres textes ayant un lien avec l'enquête publique cités au dossier d'enquête. . | 21 |
| 2.3.2.1. Autres textes à portée nationale..... | 21 |
| 2.3.2.2. Autres textes de planification, à portée notamment régionale, communale ou locale : | 21 |
| 2.4. Autres textes ayant un lien avec l'enquête publique..... | 22 |
| 2.4.1. Le Code de l'Urbanisme | 22 |
| 2.4.2. Des articles du Code de l'Environnement..... | 22 |
| 2.4.3. Le Code rural et de la pêche maritime | 22 |
| CONCLUSION..... | 23 |
| 3. LA PRESENTATION GENERALE DU DOSSIER D'ENQUETE..... | 23 |
| 3.1. Enjeux du projet de PLU de La Boissière | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 3.1.1. Enjeux classés par thèmes | 23 |
| 3.1.2. Autres enjeux..... | 24 |
| 3.2. Objectifs du projet de PLU de La Boissière | 25 |
| 3.2.1. Liste des objectifs généraux définis dans l'arrêt du PLU du 19 décembre 2019.. | 25 |
| 3.2.2. Evolution des objectifs par rapport aux délibérations antérieures | 26 |
| CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 27 |
| 1. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 27 |
| 1.1. Désignation du commissaire-enquêteur..... | 27 |
| 1.2. Concertation préalable, modalités pratiques de l'enquête, et visite sur les lieux..... | 27 |
| 1.2.1. La concertation préalable. | 27 |
| 1.2.2. Les modalités pratiques de l'enquête publique | 29 |
| 1.2.3. La « visite de terrain » de secteurs et sites clef de l'enquête publique effectuée par le commissaire enquêteur | 29 |
| 1.3. Publicité et information du public..... | 30 |
| 1.3.1. L'avis d'enquête publique..... | 30 |
| 1.3.2. La publicité par voie de presse de l'avis relatif à l'enquête publique | 30 |
| 1.3.3. L'information du public par voie d'affichage de l'«avis relatif à l'enquête publique ». | 30 |
| 1.3.4. Autres modes de publicité de l'avis d'enquête publique auprès du public. | 31 |
| 1.3.5. Possibilités de consultation du dossier d'enquête publique par le public..... | 31 |
| 1.3.6. Conclusion sur la publicité et l'information du public..... | 31 |
| 1.3.7. Certificat d'affichage | 32 |
| 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 32 |
| 2.1. Ouverture de l'enquête | 32 |
| 2.2. Permanences du commissaire enquêteur | 32 |
| 2.3. Clôture de l'enquête..... | 32 |
| 2.4. Contacts pris par le commissaire-enquêteur pendant l'enquête et climat de l'enquête..... | 33 |
| 2.4.1. Demande d'informations complémentaires formulées par le commissaire- enquêteur..... | 33 |
| 2.4.2. Climat de l'enquête publique..... | 33 |
| CHAPITRE III : ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES..... | 35 |

| | |
|---|----|
| 1. COMPOSITION ET CONTENU PRINCIPAL DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF A L'ELABORATION DU P.L.U. DE LA BOISSIERE | 35 |
| 1.2. Le rapport de présentation (227 pages)..... | 35 |
| 1.2.1. Le bilan de la concertation (21 pages)..... | 35 |
| 1.2.2. Le diagnostic territorial (116 pages)..... | 36 |
| 1.2.2.1. Présentation de la commune et de son appartenance à l'intercommunalité | 37 |
| 1.2.2.2. Le diagnostic territorial proprement dit | 37 |
| 1.2.2.3. Bilan du POS et analyse de la consommation d'espaces des capacités de mutation et de densification des espaces bâtis | 39 |
| 1.2.2.4. Etat initial de l'environnement : relief et réseau hydrographique, paysages, caractéristiques de la trame bâtie, et risques et nuisances | 40 |
| 1.2.2.5. Synthèse et enjeux du diagnostic environnemental | 42 |
| 1.2.2.6. Avis du commissaire enquêteur sur le diagnostic territorial..... | 42 |
| 1.2.3. Le diagnostic environnemental : analyse de l'état initial de l'environnement (27 pages) | 42 |
| 1.2.3.1. Les zonages écologiques | 43 |
| 1.2.3.2. Les zonages d'inventaires..... | 43 |
| 1.2.3.3. Les habitats naturels et cortèges faunistiques identifiés sur la commune | 43 |
| 1.2.3.4. Le bilan : fonctionnement écologique de la commune..... | 44 |
| 1.2.3.5. Limites du diagnostic écologique..... | 44 |
| 1.2.4. La notice simplifiée d'incidence Natura 2000 (5 pages) | 44 |
| CONCLUSION SUR LE DIAGNOSIC TERRITORIAL ET LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL .. | 45 |
| 1.2.5. Justifications (39 pages)..... | 45 |
| 1.2.5.1. Rappel des conclusions du diagnostic..... | 45 |
| 1.2.5.2. Justifications des choix retenus pour le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)..... | 46 |
| 1.2.5.3. Incidences générales sur l'environnement..... | 46 |
| 1.2.5.4. Justification du zonage, du règlement et de l'OAP | 46 |
| 1.2.5.5. Justification des emplacements réservés (ER)..... | 47 |
| 1.2.5.6. Application d'articles du Code de l'Urbanisme | 47 |

| | |
|--|----|
| 1.2.5.7. Avis du commissaire enquêteur sur l'analyse des justifications..... | 47 |
| 1.2.6. Résumé non technique (14 pages)..... | 48 |
| 1.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)..... | 48 |
| 1.3.1. Les origines et bases du PADD arrêté. | 48 |
| 1.3.2. La liste des six grands axes : | 49 |
| 1.3.3. Les orientations du PADD..... | 49 |
| 1.3.4. Evolution du PADD et de son schéma de synthèse :..... | 51 |
| 1.3.5. Conclusion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :..... | 51 |
| 1.2.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... | 52 |
| 1.2.4. Les règlements (écrit et graphique) du projet de PLU de la commune de La Boissière. | 52 |
| 1.2.4.1. Le règlement écrit..... | 52 |
| 1.2.4.2. Les règlements graphiques..... | 55 |
| 1.2.5. Les annexes générales..... | 55 |
| 1.3. Document supplémentaire joint au dossier d'enquête publique : « les pièces administratives »..... | 56 |
| 1.4. Conclusion générale sur le dossier d'enquête publique sur l'élaboration du projet de PLU de La Boissière | 57 |
| 2. OBSERVATIONS ET AVIS PREALABLES DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) | 58 |
| 2.1. Bilan global..... | 58 |
| 2.1.1. Liste des Personnes Publiques Associées ayant donné leur avis :..... | 58 |
| 2.1.2. Répartition globale des conclusions de l'avis des diverses Personnes Publiques Associées | 59 |
| 2.2. Observations principales de chaque Personne Publique Associée | 59 |
| 2.2.1. Avis des services de l'Etat en date du 25 mars 2020 | 59 |
| 2.2.1.1. Les points essentiels estimés positifs par les services de l'Etat..... | 60 |
| 2.2.1.2. Les éléments principaux de l'avis de synthèse demandés à être modifiés, améliorés, ou complétés :..... | 60 |
| 2.3. CONCLUSION sur les avis des services de l'Etat | 62 |
| 2.2.2. Observations des collectivités territoriales et locales | 63 |

| | |
|--|----|
| 2.2.2.1. Avis du Conseil Départemental de l'Hérault | 63 |
| 2.2.2.2. Avis de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault : | 63 |
| 2.2.2.3. Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault | 63 |
| 2.2.3. Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault | 64 |
| 2.2.3.1. Les principaux éléments jugés positifs par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault | 64 |
| 2.2.3.2. Les principaux reproches de la Chambre d'agriculture vis-à-vis du PLU | 64 |
| 2.2.4. Observations d'autres organismes | 65 |
| 2.2.4.1. Observations de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) | 65 |
| 2.2.4.2. Observations du Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie | 66 |
| 2.2.5. Pour mémoire, observations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) antérieures à l'arrêt du PLU et à la consultation des Personnes Publiques Associées | 66 |
| 2.3. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées par thèmes | 67 |
| 2.4. Conclusion concernant l'ensemble des avis des personnes publiques associées, | 71 |
| 3. ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC | 72 |
| 3.1. Généralités sur le niveau de participation du public et le bilan global des observations reçues | 72 |
| 3.1.1. Répartition générale des modes de réception des 94 avis reçus | 72 |
| 3.1.2. Dates et répartition des visites du public venu en permanences du commissaire-enquêteur : | 72 |
| 3.1.3. Répartition, par catégories d'appréciation, des 66 avis (simples et multi-observations) du public sur le projet de PLU : | 73 |
| 3.2. Tableau des observations recueillies auprès du public | 74 |
| 3.3. Bilan des observations du public par catégories d'observations, par thèmes et nature | 91 |
| 3.3.1. Les demandes de modification de divers zonages pour reclassement en zone constructible. | 92 |
| 3.3.1.1. Demandes de reclassement en Ub de la totalité de parcelles divisées au PLU en deux zonages, dont un des deux classé en zone Ub. | 92 |
| 3.3.1.2. Demandes de reclassement en zone Ub de parcelles agricoles classées au PLU en zonages A et Ap : | 92 |
| 3.3.1.3 Demandes de reclassement de parcelles (sans construction) de la zone N du PLU en zonage U constructibles, principalement en zone Ub : | 93 |

| | |
|--|----|
| 3.3.1.4. Demande de régularisation de parcelles déjà construites en zone N..... | 94 |
| 3.3.1.5. Demande de classement de parcelle de la zone N en zone A (constructible) | 94 |
| 3.3.2. Demande de réduction de la superficie des zones Ap au profit de l'extension des zones A | 94 |
| 3.3.3. Autres observations de modifications de zonage..... | 94 |
| 3.3.3.1. Demande de réduction des espaces boisés classés (EBC) | 95 |
| 3.3.3.2. Demande de représentation graphique claire des zones humides, | 95 |
| 3.3.3.3. Demande de représentation graphique des friches agricoles..... | 95 |
| 3.3.3.4. Demandes de maintien de la zone N | 95 |
| 3.3.3.5. Demande de reclassement de parcelles N en zone Au. | 95 |
| 3.3.3.6. Demandes ponctuelles..... | 95 |
| 3.3.4. Demande de compléter et d'actualiser le volet agricole | 95 |
| 3.3.5. Observations sur l'activité économique non agricole..... | 96 |
| 3.3.6. Demandes de modification du règlement du PLU..... | 96 |
| 3.3.6.1. Limites séparatives en zones U et Ub : | 96 |
| 3.3.4.2. Demandes de modifications du règlement des constructions et installations en zonage agricole..... | 96 |
| 3.4.4.3. Demande de la levée de l'interdiction de l'exploitation forestière en zone N au PLU..... | 96 |
| 3.3.4.4. Concernant la règle des 10 mètres d'inconstructibilité par rapport aux cours d'eau, | 97 |
| 3.3.4.5. La RT 2020 | 97 |
| 3.3.4.6. Cheminements doux..... | 97 |
| 3.3.4.7. Liste des occupations et utilisations du sol..... | 97 |
| 3.3.4.8. Champs photovoltaïques | 97 |
| 3.3.4.8. Empêchement d'accès à des parcelles agricoles..... | 97 |
| 3.3.7. Observations sur les espaces publics..... | 97 |
| 3.3.8. Observations sur les champs photovoltaïques..... | 97 |
| 3.3.9. Simples demandes d'information du public sur le projet de PLU..... | 98 |

| | |
|--|------------|
| 3.4. Synthèse du classement du nombre d'observations par grandes catégories d'avis : | 98 |
| 3.5. Observations les plus fréquentes par thèmes..... | 99 |
| 3.5.1. le souhait de reclasser leurs parcelles en secteur urbanisable partiellement, ou totalement ou de compléter celles déjà en partie classées urbanisables ; | 99 |
| 3.5.2. Demandes de réduction de la superficie des zones Agricoles Protégées (Ap) au profit de l'extension des zones agricoles A, à constructibilité agricole autorisée. | 99 |
| 3.5.3. Autres modifications significatives de zonage..... | 99 |
| 3.5.4. Principales demandes de modifications du règlement du PLU..... | 100 |
| 3.5.5. Autre cas, à la limite du hors PLU | 100 |
| CONCLUSION..... | 100 |
| CHAPITRE IV : PROCES VERBAL DE SYNTHESE..... | 101 |
| 1. SYNTHESE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 101 |
| 1.1. GENERALITES | 101 |
| 1.1.1. Procédure d'élaboration du PLU et contexte juridique..... | 101 |
| 1.1.2. Composition du dossier d'enquête..... | 101 |
| 1.1.3. Procédure de l'enquête..... | 102 |
| 1.1.4. Procédure de concertation préalable du public..... | 102 |
| 1.1.5. La publicité de cette enquête..... | 102 |
| 1.1.6. Dates des permanences du commissaire-enquêteur | 103 |
| 1.1.7. Dispositions prises pour la consultation du dossier d'enquête par le public et le dépôt de ses observations sur le registre d'enquête,..... | 103 |
| 1.2. Un haut niveau de participation du public..... | 103 |
| 2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES | 103 |
| 2.1. Synthèse des observations du public | 103 |
| 2.1.1. Bilan global des avis et observations du public | 103 |
| 2.1.2. Les éléments dominants les plus fréquemment cités concernant le PLU et sa représentation cartographique : | 104 |
| 2.1.2.1. Les demandes de reclasser des parcelles sans construction en zone constructible Ub. | 104 |
| 2.1.2.2. Les demandes de régularisation de parcelles ayant déjà des constructions mais non classées en secteur urbain | 104 |

| | |
|--|------------|
| 2.1.2.3. Les demandes de réduction de la superficie globale des zones Ap au profit de l'extension des zones A. | 105 |
| 2.1.2.4. Demande de classement d'une parcelle N en zone agricole A | 105 |
| 2.1.2.5. Autres observations portant sur des modifications de zonage | 105 |
| 2.1.3. Demandes de modifications du règlement du PLU..... | 105 |
| 2.1.4. Demandes d'autres modifications, rectifications, et compléments au projet de règlement de PLU..... | 106 |
| 2.1.4.1. Compléter le volet agricole du PLU | 106 |
| 2.1.4.2. Renforcer le diagnostic environnemental du PLU | 106 |
| 2.1.4.3 Remarques sur les observations en matière d'environnement..... | 106 |
| EN CONCLUSION..... | 106 |
| 2.2. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées et compatibilité (du PLU avec le PLH du SCOT et de l'OAP avec le PADD)..... | 107 |
| 2.2.1. Rappel de la liste des Personnes Publiques Associées ayant émis un avis..... | 107 |
| 2.2.2. Réponses globales des avis des Personnes Publiques Associées. | 107 |
| 2.2.3. Observations des Personnes Publiques Associées par thèmes..... | 107 |
| 2.2.3.1. 1 ^{er} thème : conformité, compatibilité et urbanisation. | 107 |
| 2.2.2. 2 ^{ème} thème : agriculture et élevage..... | 108 |
| 2.2.3. 3 ^{ème} thème : l'eau potable | 109 |
| 2.2.4. 4 ^{ème} thème : l'assainissement..... | 109 |
| 2.2.5. 5 ^{ème} thème : nature et biodiversité..... | 110 |
| 2.2.6. 6 ^{ème} thème : espaces boisés..... | 110 |
| 2.2.7. 7 ^{ème} thème : les feux de forêts | 111 |
| 2.2.8. 8 ^{ème} thème : les risques inondations et ruissellement..... | 111 |
| 2.2.9. 9 ^{ème} thème : mobilité, voirie, et espaces publics..... | 112 |
| 2.2.10. 10 ^{ème} thème : les servitudes et documents administratifs..... | 112 |
| CONCLUSION SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES..... | 112 |
| 3. QUESTIONS ET REFLEXIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 113 |
| EN CONCLUSION GENERALE..... | 114 |
| CHAPITRE V : BILAN DU « MEMOIRE EN REPONSE » DE LA PART DE LA COMMUNE | 115 |

| | |
|--|------------|
| 1. REPONSES DE LA COMMUNE AUX QUESTIONS DU PUBLIC..... | 115 |
| 1.1. Réponses aux éléments dominants les plus fréquemment cités au cours de l'enquête publique 115 | |
| 1.1.1: les réponses de la commune aux demandes d'urbanisation de parcelles non urbanisées ou partiellement urbanisées. | 116 |
| 1.1.2. Les réponses de la commune aux observations sur les activités agricoles, d'élevage, et forestières. | 116 |
| 1.1.3. Modifications du règlement du PLU | 117 |
| 1.2. Réponses à d'autres observations du public..... | 118 |
| 1.3. Conclusions sur les réponses du maître d'ouvrage à l'ensemble des observations du public mentionnées au procès-verbal de synthèse..... | 118 |
| 2. REPONSES DE LA COMMUNE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES..... | 119 |
| 2.1. Réponse de la commune aux observations des avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et de l'Agence Régionale de Santé (ARS)..... | 119 |
| 2.2. Réponse aux observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault..... | 122 |
| 2.3. Réponse aux observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) | 123 |
| 2.4. Réponse à l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) | 124 |
| 2.5. Réponses de la commune aux avis de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault .. | 124 |
| 2.6. Réponses à l'avis du Conseil Départemental de l'Hérault..... | 124 |
| 2.7. Réponses à l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)..... | 125 |
| 2.8. Conclusion des réponses du maître d'ouvrage aux avis des Personnes Publiques Associées | 125 |
| 3. REPONSES DE La COMMUNE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR..... | 125 |
| CONCLUSION GENERALE DE L'ENSEMBLE DES ELEMENTS DU MEMOIRE EN REPONSE | 126 |
| SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES | 127 |
| RAPPEL D'ELEMENTS PRINCIPAUX..... | 127 |
| 1. Rappel de l'objet (pour mémoire)..... | 128 |
| 2. contexte et principales references decisionnelles prealables a l'enquÊte publique | 128 |
| 3. Textes législatifs et règlementaires..... | 128 |
| 4. Réunions du maître d'ouvrage et concertation avec le public..... | 129 |
| CHAPITRE I : CONCLUSIONS MOTIVEES..... | 129 |

| | |
|--|------------|
| PREAMBULE | 129 |
| 1. ELEMENTS SATISFAISANTS OU ACCEPTABLES | 130 |
| 1.1. Le respect règlementaire. | 130 |
| 1.2. Une concertation préalable de longue date du public | 130 |
| 1.3. Une large information préalable du public sur l'enquête publique avant l'ouverture de celle-ci | 131 |
| 1.4. Bilan global assez satisfaisant du contenu du dossier d'élaboration du PLU malgré certaines insuffisances et quelques redondances | 131 |
| 1.4.1. Sur le plan de l'organisation du dossier du contenu du dossier. | 131 |
| 1.4.2. Sur le plan de la forme du dossier de projet de PLU. | 131 |
| 1.5. L'impact satisfaisant du projet de PLU sur l'environnement, l'activité agricole et le patrimoine..... | 132 |
| 1.5.1. Sur le plan global..... | 132 |
| 1.5.2. Grandes lignes des choix du PLU | 132 |
| 1.6. Un déroulement satisfaisant de l'enquête publique..... | 133 |
| 1.7. Les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse : le bilan | 133 |
| Dans son mémoire en réponse, la commune de La Boissière s'engage à donner suite à la plupart des demandes et observations exprimées dans le Procès-Verbal de synthèse. Nous n'indiquerons ci-dessous que les principales. | |
| 2. ELEMENTS NON SATISFAISANTS..... | 134 |
| 2.1. Eléments principaux sur le plan du fond du dossier..... | 134 |
| 2.2. Eléments principaux sur le plan de la forme du dossier de PLU..... | 135 |
| Le dossier d'enquête présente des difficultés de lisibilité de certaines cartes internes à des pièces du dossier du dossier d'enquête publique qui peuvent nuire à sa compréhension par le lecteur. | |
| Par ailleurs, les pièces rassemblées dans le document intéressant intitulé « justifications » notamment les nombreuses délibérations du conseil municipal sont dans le désordre | |
| CONCLUSIONs motivées..... | 135 |
| CHAPITRE II : AVIS MOTIVE..... | 137 |
| LISTE DES ANNEXES..... | 141 |
| 1. DECISIONS INSTITUTIONNELLES ET RATTACHEES | 141 |

PREALABLE : GENERALITES SUR LA COMMUNE DE LA BOISSIERE

Cette commune de garrigues de 1020 habitants (en 2018), d'une superficie de 24,45 km² est située à 25 kilomètres à l'Ouest/Ouest Nord-Ouest de Montpellier en secteur péri-urbain de cette métropole, et à environ 15 kilomètres à l'Est de Gignac. Elle est bordée au Sud par l'autoroute A750 mais n'a pas d'accès direct sur celle-ci. Elle n'est traversée par aucun axe routier majeur. Son axe principal est la RD 27 allant de la commune de Montarnaud à l'Est à celle d'Aniane à l'Ouest-Nord-Ouest.

Il s'agit d'une commune s'étirant du Nord au Sud, et située dans un environnement naturel et paysager caractéristique, avec en sa partie centrale également du Nord au Sud un vallon **fertile** (parcouru par le cours d'eau du Coulazou) encadré et bordé de chaque côté par des reliefs collinaires boisés très étendus (s'étendant sur les 71% de la superficie communale) à l'Est et à l'Ouest (et même au Nord au relief plus atténué), ;

La spécificité de la commune réside en la localisation des principaux tissus bâtis (le village et plusieurs mas) d'être au contact de cette plaine précitée et des reliefs boisés. En dehors de ces zones urbanisées, il n'y a pratiquement pas d'habitat dispersé.

Comme beaucoup de communes péri-urbaines, La Boissière a connu une forte croissance démographique régulière et continue au cours des dernières décennies (sa population a été multipliée par 4 depuis 1975), même si cette tendance a tendance à se ralentir depuis 2015. Elle a connu une croissance du même ordre de l'extension urbaine, comme le montrent plusieurs cartes d'évolution de l'habitat à plusieurs dates successives dans le dossier de PLU. Ainsi, la taille des secteurs urbanisés autour des mas a fortement grossi au point de constituer de véritables hameaux. *Pour sa part, le village s'est notamment renforcé par l'adjonction d'un lotissement il y a une dizaine d'années à l'ouest du village*

La Boissière est membre de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, *qui regroupe 28 communes*, dont elle a pour communes limitrophes Montarnaud, Gignac, Aniane, Puéchabon, Saint Paul et Valmalle. En outre, elle est située dans le périmètre du SCOT Pays Cœur d'Hérault, dans celui du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Rhône-Méditerranée° 2014-2021, mais aussi dans celui du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Hérault.

Cette commune boisée de garrigues ne bénéficie pas de Plan de Prévention des Risques contre les Incendies de Forêts (PPRIF).

Cela étant, la présente enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune a commencé le 5 octobre 2020 et a été clôturée le 6 novembre 2020.

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

**RELATIF A L'ELABORATION DE LA REVISION DU PLU DE
LA BOISSIERE**

INTRODUCTION

Buts du présent rapport

Le présent rapport a pour buts :

1. De faire une présentation générale de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Boissière, maître d'ouvrage, et à ce titre de présenter, notamment :
 - L'objet de l'enquête publique,
 - Le cadre historique, son contexte et le cadre juridique de cette enquête publique,
 - La présentation générale de ce projet de PLU (notamment l'environnement géographique, les objectifs et les enjeux),
2. D'exposer l'organisation et le déroulement de l'enquête publique préalable à ce projet,
3. De procéder à l'examen des observations, arguments et autres éléments d'information venant essentiellement du public pendant l'enquête, mais aussi relevant des avis des Personnes Publiques Associées avant l'enquête,
4. D'établir, à partir de ces données, un procès-verbal de synthèse,
5. En réponse à ce procès-verbal, de donner lieu au « mémoire en réponse » de la part de la Commune de La Boissière, et ce aux fins utiles (pour la rédaction des conclusions et de l'avis motivés du commissaire-enquêteur).

CHAPITRE I : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE LA BOISSIERE

1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique a pour objet de permettre au public d'exprimer ses observations, avis et suggestions concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière.

Elle constitue un préalable obligatoire à l'approbation par la commune et à l'adoption définitive de ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

2. CONTEXTE, CADRE HISTORIQUE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLU DE LA BOISSIERE

2.1. Contexte et cadre historique des dernières années.

Le POS de la commune de La Boissière, approuvé par décision du conseil municipal en date du 18 décembre 2001, est devenu caduc le 27 mars 2017.

En tant que commune surtout périurbaine de l'agglomération de Montpellier, comme celle-ci La Boissière a connu une forte expansion démographique depuis les années 1960, selon un taux de 42% rien qu'entre 1999 et 2015, et parallèlement une croissance du même ordre de l'habitat avec une augmentation de l'ordre de 40% du nombre des résidences principales. Selon le diagnostic territorial : « Cette évolution 1999-2015 est liée pour partie, il y a 9 années, à la construction d'une nouvelle opération de logements de type pavillonnaire social au secteur des Moulières, limitrophe et situé à l'ouest du village ancien ».

Entre temps, en 1998, a été créée la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (collectivité territoriale dont La Boissière devient membre la même année), qui a entamé alors une réflexion sur son devenir, dont celle sur l'expansion urbaine, dans le cadre de la préparation de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault. Ce schéma, en préparation, n'était pas approuvé ni à la date de l'arrêt du PLU de La Boissière ni à l'issue de la clôture de l'enquête publique le 6 novembre 2020.

C'est dans ce double contexte que, par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2015, la commune de La Boissière a désigné comme cabinet d'études, le groupement d'entreprises « Cyrille Bonnet Architecture Urbanisme/ Urbactis / L'Artifex. Ce cabinet d'études a remis le dossier de projet de PLU le 5 décembre 2019.

Ainsi, au terme d'une longue procédure de concertation et de préparation de près de cinq années, par délibération en date du 19 décembre 2019 le conseil municipal a arrêté ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

2.2. Les références principales décisionnelles préalables à ce projet de P.L.U. et à l'enquête publique correspondante.

2.2.1. Liste des décisions de la commune de La Boissière :

Elles font suite au contexte général pré cité notamment de longue concertation de la population par la commune, et font l'objet d'une copie des nombreuses délibérations successives du conseil municipal de la commune de La Boissière (hormis celle du comité de copilotage local du projet de PLU). Ces délibérations, rassemblées et accolées l'une après l'autre (présentées dans un ordre non chronologique) au sein d'une partie d'un document à part faisant partie du dossier d'enquête intitulé « Pièces administratives ».

Ces délibérations municipales se sont succédées comme suit :

- Délibération n° 15015 du conseil municipal du 2 avril 2015 « décidant de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la commune de La Boissière », ainsi que de lancer la concertation prévue à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Délibération n° 16036 du conseil municipal du 7 juillet 2016 « complémentaire à la délibération du 2 avril 2015 relative à la prescription de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant mise en forme du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière - Complément sur les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette procédure - Articles L.153-11 et L.103-3 et suivants du Code de l'Urbanisme » ;
- Délibération n°16053 du conseil municipal du 20 octobre 2016 : « Plan Local d'Urbanisme : décision d'appliquer au PLU (en cours d'élaboration) l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 » ;
- Délibération n° 16081 du conseil municipal du 15 décembre 2016 relative à la « Plan Local d'Urbanisme : présentation de l'avancement du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » ;
- Délibération n° 17007 (et ses annexes) du conseil municipal du 26 janvier 2017 relative au « Plan Local d'Urbanisme : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Article L151-5 du Code de l'Urbanisme » ;
- Délibération n° 17009 du conseil municipal de La Boissière du 23 février 2017 portant sur la composition du comité de pilotage (COPIL) du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

- Délibération n°18046 du conseil municipal du 27 septembre 2018 relative à la « mise à jour des objectifs du Plan Local d'Urbanisme » et la confirmation des modalités de la concertation définies par la délibération du conseil municipal du 2 avril 2015 ;
- Délibération n° 18048 du conseil municipal du 18 octobre 2018 (et son annexe) relative au « Plan Local d'Urbanisme - Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Article L - 151-5 du Code de l'Urbanisme » ;
- Délibération n° 19061 du conseil municipal en date du 19 décembre 2019 ayant pour « Objet : élaboration du Plan Local d'Urbanisme - bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU et soumission du PLU pour avis aux Personnes Publiques Associées ;
- Arrêté municipal n° 20/37 en date du 11 septembre 2020 portant ouverture d'une enquête publique du 5 octobre 2020 jusqu'au 6 novembre 2020 inclus, ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière ;
- Avis d'enquête publique en date du 14 septembre 2020 portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

2.2.2. Autres décisions majeures

- Décision n° E200000 48/34 du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 22/7/2020 relative à la désignation du commissaire enquêteur de la présente enquête publique ;
- Décision du conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault du 21 novembre 2016 approuvant son Plan Local de l'Habitat
- Décision du 16/01/2016 approuvant le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault.

2.2.3. Une particularité : l'élaboration d'un projet de PLU qui a fait l'objet en conseil municipal de deux débats successifs sur le PADD

En effet, l'élaboration du projet a fait l'objet d'un débat la première fois portant sur les orientations du PADD par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2017 puis une seconde fois sur le PADD par délibération rectificative en date du 18 octobre 2018.

En fait, après la première délibération en date du 26 janvier 2017, la deuxième décision rectificative du conseil municipal fait suite, notamment, à la longue concertation du public, à l'organisation par la commune de réunions d'information et de concertation de celui-ci d'abord en 2017 (en date des 16 mars et 24 novembre). A cette occasion, la commune a recueilli de nombreuses observations et en a retenu une grande partie lors d'un deuxième débat sur le PADD (article L151-5) faisant l'objet de la délibération du 18 octobre 2018.

2.3. Le cadre juridique : liste récapitulative des textes législatifs et réglementaires du dossier de projet de PLU

2.3.1. Textes mentionnés au dossier d'enquête publique

La procédure de l'enquête publique est faite en application notamment des textes législatifs et réglementaires de portée générale et des documents suivants énoncés au dossier d'enquête publique, appartenant aux Codes référencés dans l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête,

à savoir le Code de l'Urbanisme et le Code Général des Collectivités Territoriales, ainsi qu'en application du Code rural et de la pêche maritime.

Le dossier d'enquête publique présenté indique nommément les textes législatifs et réglementaires suivants :

a) Directive européenne, lois et décrets :

- . Directive européenne 2001/42/CE du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,
- . Loi 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- . Loi -2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (dite Loi UH),
- . Loi 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite Loi Grenelle 2,
- . Loi du 27 juillet 2010 de la modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- . Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,
- . Loi sur l'Eau de 1992,
- . Loi 2014-366 du 24 mars 2014 portant engagement national pour « l'accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi Alur),
- . Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (Loi LAAF) du 13 octobre 2014,
- . Loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (Loi Nôtre),
- . Loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité, et l'égalité des chances économiques (Loi Macron) ;
- . Décret 205-1783 du 28 août 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU. ;
- . Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation des PLU, conduisant à une réécriture des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

b) Articles du Code de l'Urbanisme (dans l'ordre numérique) :

- L.101-1 à 101-3 relatifs aux objectifs généraux, et notamment :
- *L.101-2 relatif aux objectifs à atteindre des collectivités publiques en matière d'urbanisme dans le respect des objectifs du développement durable, et*
- *L.101-3 relatif à « la réglementation de l'urbanisme régissant l'utilisation du sol (...) notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions (...) »,*

- L.103-2 à L.103-6 relatifs à la concertation dont :

L.103-2 relatif à la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

- *L.103-3. 3° prescrivant que « les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisées par l'organe délibérant de la collectivité »,*

- *L.103-6 relatif au bilan de la concertation,*

- L.104-2 prescrivant que « les PLU susceptibles d'avoir un effet notable sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale »,

- L.113-1 relatif au classement des Espaces Boisés par les Plans Locaux d'Urbanisme,

- L.113-2 prescrivant que le classement des Espaces Boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,

- L.121-1 portant sur les objectifs environnementaux notamment de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

- L.130-1 portant sur le Classement des Espaces Boisés (EBC) par les Plans Locaux d'Urbanisme,

- L.132-7 et L.132-9 relatif aux diverses personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme,

- L.151-1 (relatif au respect des principes des articles L.101-1 à L.101-3 et à sa compatibilité avec les documents à l'article L.131-4) et suivants (dont SCOT et PLH):

L151-2 relatif à la composition des pièces d'un plan local d'urbanisme,

L.151-5, définissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), référencé à la pièce n°2 du dossier d'enquête correspondant au PADD,

L.151-8 relatif aux règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs prévus aux articles L.101-1 à L.101-3, en cohérence avec le PADD,

L.151-9 relatif à la délimitation, par le règlement (des PLU), des zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger,

L.151-11 relatif notamment à soumettre en zone agricole le changement de destination à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers,

L.151-19 relatif aux « éléments remarquables, quartiers, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier »,

L.151-23 relatif au règlement du PLU pouvant « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser, et délimiter les quartiers, ilots bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, et les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques (...) »,

L.151-41 relatif aux emplacements réservés par le règlement du Plan Local d'Urbanisme,

- L.153-11 portant sur la prescription de l'élaboration du PLU par l'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8,
- L.153-12 portant sur un débat au conseil municipal des orientations générales du projet de PADD, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation conformément à l'article L.103-3,
- L.153-19 relatif à soumettre à enquête publique (...) le projet de plan local d'urbanisme arrêté,
- L.153-21 relatif, à l'issue de l'enquête publique, à l'approbation par le conseil municipal du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,
- L.153-27 relatif à l'évaluation du PLU à partir de l'analyse des résultats du Plan Local d'Urbanisme neuf ans au plus après sa délibération d'adoption,
- L.442-1 portant sur les Espaces Naturels Sensibles,
- R104-8 relatif aux cas d'évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme,
- R104-28 relatif à l'examen au cas par cas affectant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme,
- R.111-22 concernant la surface de plancher de la construction,
- R.151-1 et suivants relatifs au rapport de présentation, dont :
 - *R151-1 relatif au rapport de présentation (non cité mais rédigé dans le dossier (article non expressément cité dans le texte du projet de PLU),*
 - *R.151-9 relatif aux règles générales et aux servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),*
 - *R.151-23.2 autorisant en zone A les constructions, extensions ou annexes aux bâtiments d'exploitation, changements de destination, et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12,*
 - *R.151-25, autorisant en zone N les constructions, extensions, ou annexes aux bâtiments d'exploitation, changements de destination, et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-1*
- R.153-1 et suivants sur la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, dont :
 - R.153-8 relatif à la composition des pièces d'un dossier soumis à enquête publique,

c) Articles du Code général des collectivités territoriales :

- L.2223-5 relatif aux servitudes au voisinage des cimetières,

d) Articles du Code de l'Environnement :

- L.123-1 à L.123-18 relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique,

- R.123.1 à R.123-27 relatif à la procédure et déroulement de l'enquête publique,
- L.571-10 relatif, dans chaque département, au recensement et au classement par le préfet des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

2.3.2. Autres textes ayant un lien avec l'enquête publique cités au dossier d'enquête.

2.3.2.1. Autres textes à portée nationale

- . Programme national très haut débit de l'Etat en date du 14 juin 2010,
- . ZNIEFF « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, (...) ayant pour objectif d'identifier des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation (...) » ;

2.3.2.2. Autres textes de planification, à portée notamment régionale, communale ou locale :

- Arrêté ministériel du 29 octobre 2003 désignant la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des « Hautes Garrigues de l'Hérault »,
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault en cours d'instruction mais non encore approuvé,
- Plan Local de l'Habitat 2016-2021 du SCOT, approuvé (le PADD du SCOT étant en cours d'instruction),
- Plan Climat adopté par le SCOT le 10 janvier 2020, dont quelques éléments d'ordre général sur le photovoltaïque,
- Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé par arrêté du 3 décembre 2015,
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Hérault,
- Atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de l'Hérault et des bassins versant du Lez et de la Mosson,
- Schéma Directeur Eau Potable (SDEP), actualisé en 2009, pour la commune,
- Servitude d'utilité publique : périmètre de protection AS1,
- Registre parcellaire Graphique (RPG) datant de 2017 concernant les parcelles déclarées à la PAC,
- Carte des aléas feux de forêts dans l'Hérault,

- Inventaire des zones humides du département de l'Hérault en 2006 (maître d'ouvrage : conseil départemental de l'Hérault),
- Arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 portant sur les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD),
- Arrêté préfectoral n°) 2014-05-04011 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault (A750, etc.),
- Courrier du 18/9/2019 de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault ayant pour objet un complément d'avis d'assainissement concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière.

2.4. Autres textes ayant un lien avec l'enquête publique

Il s'agit surtout d'articles classiques de portée générale, mais dont la présence aurait été souhaitable pour permettre d'avoir une liste plus complète des références juridiques ou réglementaires.

2.4.1. Le Code de l'Urbanisme

- R.123-9 relatif à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête publique par l'autorité compétente,

2.4.2. Des articles du Code de l'Environnement

- L.211.1 relatif aux dispositions ayant pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau,

- R.123-1 et suivants (dont R.123-6 et R.123-8) relatifs à la durée, la composition du dossier, l'ouverture, l'organisation, la mise en œuvre et la réalisation de l'enquête publique, les observations et contre-propositions du public, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, et la clôture de l'enquête.

2.4.3. Le Code rural et de la pêche maritime

- L.112.1 relatif à « soumettre le changement de destination en zone agricole à l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers la Préservation des Espaces (CDPENAF) ».

Cela étant, bien que cet article ne soit pas cité au dossier de projet de PLU, la CDPENAF a été réglementairement consultée et émis un avis en tant que personne publique associée.

CONCLUSION

Sur le plan juridique, les références essentielles, fort nombreuses, sont nommément citées aux diverses pièces du dossier d'enquête publique du projet de PLU de la commune, en particulier celles du Code de l'Urbanisme. Cela étant, toutes les références mentionnées aux pièces du dossier d'enquête publique du projet de PLU de La Boissière et les rares non nommément citées au 2.4 ci-dessus font toutes l'objet de développements dans le corps du texte du dossier d'enquête publique.

3. LA PRESENTATION GENERALE DU DOSSIER D'ENQUETE

Objectifs et enjeux du projet d'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière

3.1. Enjeux du projet de PLU de La Boissière

3.1.1. Enjeux classés par thèmes

La plupart des enjeux cités dans le dossier de projet de PLU font l'objet d'une liste à part récapitulative presque complète dans le sous-dossier 1.1 (le diagnostic territorial, pages 115 et 116). Selon le dossier de PLU, il apparaît que les grands enjeux du PLU pour le territoire communal de La Boissière sont notamment la maîtrise de l'expansion urbaine, la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels, et le patrimoine.

Plus précisément, parmi les nombreux enjeux, notamment (mais pas seulement) listés aux deux dernières pages du diagnostic territorial pré cité, les principaux d'entre eux sont cités et classés par thèmes comme suit :

- **Enjeux sur les plans de la démographie et de l'habitat :**
 - Maintien d'une progression démographique limitée et maîtrisée,
 - Gestion économe de l'espace, et à ce titre « avoir la capacité d'optimiser les tâches urbaines existantes, ce qui peut conduire à une quasi-absence d'extension urbaine »,
 - Diversifier l'offre en logements pour accompagner le premier enjeu pré cité, correspondant notamment à la production de petits logements,
 - Rééquilibrer/rajeunir la pyramide des âges avec une arrivée renouvelée de ménages plus jeunes (cf le diagnostic territorial page 22),
 - Nécessité d'être compatible avec le PLH 2016-2021, notamment en logements sociaux (pas de production de ce type de logement au PLH précédent 2006-2013),

- Enjeux dans le domaine agricole :
 - Enjeu fort de préserver les terres agricoles susceptibles d'être menacées par l'urbanisation,
 - « Le maintien et l'encouragement des activités agricoles sont un enjeu majeur », enjeu énoncé tel quel au sous-dossier 1.2 « Justifications » du dossier de PLU soumis à l'enquête publique,
 - Autoriser l'installation de nouveaux agriculteurs,
 - Maintenir la diversité des exploitations,
 - Accompagner les porteurs de projets agricoles,
- **Enjeux environnementaux et paysagers :**
 - Préserver les divers secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : « éléments de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (...) », cf sous dossier 1.2 « justifications » page 40,
 - Et son enjeu corollaire : « préserver les qualités paysagères du territoire communal » et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et urbains » (cf sous-dossier 1.2 « justifications » page 7),
 - Avec un accent particulier mis sur la préservation du paysage « ouvert » (cf sous-dossier 1.1, intitulé « diagnostic territorial ») et la préservation des vues de la plaine centrale agricole (« site préservé jusqu'à ces dernières décennies »), notamment au niveau de « l'apparence des bâtiments agricoles, pour ne pas impacter négativement le paysage »(cf sous-dossier 1.2 « justifications » page 40),
 - Préserver la trame environnementale (ripisylves, massifs boisés, cours d'eau, et élément caractéristique particulier du territoire communal : les « zones humides » notamment fort présentes en fond de plaine au sud du territoire communal,
 - Enjeu fort de préservation et de replantation de haies suivant les axes structurants de la trame parcellaire au Mas d'Agrès, de nature à créer des continuités écologiques depuis les zones humides jusque vers les zones boisées (cf diagnostic territorial page 86),
 - Les enjeux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
 - Les enjeux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Hérault,
- **Préserver les éléments patrimoniaux** (cf résumé non technique page 9), **protéger la valeur patrimoniale et « préserver les qualités et éléments du tissu ancien** (cf notamment au sous-dossier 1.1 : le diagnostic territorial, page115) (...) **à toutes les échelles ».**

3.1.2. Autres enjeux

Ce sont par exemple notamment :

- La desserte par le Très Haut Débit pour encourager le télétravail et la venue de petites entreprises,
- L'enjeu du développement de l'emploi
- Les enjeux du Projet d'Aménagement et de programmation (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault,

3.2. Objectifs du projet de PLU de La Boissière

3.2.1. Liste des objectifs généraux définis dans l'arrêt du PLU du 19 décembre 2019

Ces objectifs définitifs sont :

1. Recentrer l'urbanisation sur le village,
2. Limiter l'étalement urbain dans les mas,
3. Rectifier et toiletter la réglementation applicable à certaines zones,
4. Intégrer la suppression du COS et fixer des règles strictes de gabarit (hauteur, emprise, recul) permettant de protéger la qualité architecturale et paysagère de la commune et éviter une trop forte densification hors du centre du village,
5. Constituer des réserves foncières afin notamment de répondre aux besoins en places de stationnement (Mas d'Agrès),
6. Supprimer certains emplacements réservés prévus dans l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) étant donné que certains projets liés à ces emplacements réservés ne seront pas réalisés, et en créer de nouveaux,
7. Créer éventuellement une zone artisanale ou commerciale afin de regrouper de petits commerces de proximité, des artisans et des professions libérales (village), soit un objectif contraire à celui de la délibération précédente du 27 septembre 2018 qui l'avait abandonné.

En outre, la lecture du dossier de PLU révèle la prise en compte notamment des enjeux suivants :

- Pérenniser l'activité agricole
- prendre en compte la démarche et les orientations définies par le PADD,
- favoriser la mixité sociale et générationnelle permettant l'accueil de jeunes ménages,
- limiter l'utilisation de l'automobile par la mise en valeur des déplacements doux ,
- favoriser l'arrivée des nouvelles technologies et le développement des communications numériques.

3.2.2. Evolution des objectifs par rapport aux délibérations antérieures

La définition des objectifs a été modifiée à chacune des cinq délibérations y faisant état avant celle de l'arrêt du PLU précitée du 19 décembre 2019.

Cette dernière a peu de points identiques à celle d'origine du 2 avril 2015.

La liste des objectifs a évolué plusieurs fois en grande partie pour tenir compte des observations du public faites à l'occasion d'une réunion en date du 5 octobre 2015 avec les acteurs agricoles et de trois réunions d'information (deux en 2017 et une en 2019) organisées par la mairie et le bureau d'études Cyrille Bonnet Architecture et environnement.

La délibération la plus complète et actualisée est celle précédente du 27 septembre 2018.

Elle comportait non seulement déjà la plupart des objectifs retenus à l'arrêt du PLU le 19 décembre 2019 (sauf l'exception pré citée au 3.1.1.), mais en outre d'autres objectifs de délibérations antérieures non repris dans celle finale de l'arrêt de PLU.

Cette délibération finale de l'élaboration du PLU n'a pas repris certains des objectifs antérieurs suivants :

« la conformité avec les différentes lois antérieures citées dans la liste des enjeux pré cités, la fixation par le PADD des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, l'analyse par le rapport de présentation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, le règlement concernant la suppression de la règle de superficie minimale des espaces constructibles, préserver et valoriser l'environnement, le paysage, le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie de qualité ».

En fait, la plupart de ces objectifs non repris dans la délibération finale de l'arrêt de PLU, parfois cités dans les enjeux, ont été développés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU.

CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Rappel : par décision n°E20000048/34 en date du 22 juillet 2020 de Monsieur Denis CHABERT, Magistrat-Délégué du Tribunal Administratif de Montpellier, Monsieur Patrick FERRE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière.

1.2. Concertation préalable, modalités pratiques de l'enquête, et visite sur les lieux.

Cette enquête publique a été réalisée :

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 relatifs à la concertation dont fait partie notamment un Plan Local d'Urbanisme pendant la durée de l'élaboration de son projet.

Et conformément à l'article L123-1 du Code de l'Environnement, celle-ci ayant « pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-26. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage ».

1.2.1. La concertation préalable.

➤ **Longue phase de concertation de la population organisée par le maître d'ouvrage (la commune de La Boissière) avant l'arrêt de l'enquête publique**

Cette phase de l'enquête à l'écoute du public est à mettre à l'actif de la commune et à l'adaptation à l'évolution de la préparation de l'élaboration du projet de PLU. Elle explique pour une grande partie la durée assez longue (plus de quatre ans) de sa gestation de ce projet.

En effet, notamment, la commune a organisé trois réunions successives relativement espacées d'information, de présentation du projet de PLU et de concertation du public. Elles ont eu lieu les 16 mars 2017, 24 novembre 2017, et 12 septembre 2019. Au cours de ces réunions, le groupement des bureaux d'études du projet de PLU et l'adjoint municipal délégué à l'urbanisme ont présenté au public (particulièrement nombreux aux deux premières réunions) les grandes lignes des documents composant le dossier de PLU (y compris l'état des lieux, les enjeux et les objectifs), pris acte des observations et demandes de modifications sollicitées par le public, et

aux 2^{ème} et 3^{ème} réunions pré citées annoncé des modifications apportées en conséquence au projet initial.

La deuxième réunion a tenu compte de nombreuses observations formulées par la population à l'occasion de la première réunion et, même processus, la troisième réunion a tenu compte de questions et d'observations qui restaient en suspens issues de la seconde. Après chaque réunion, il y a eu une longue phase d'adaptation à ces observations et de modifications en conséquence du projet de PLU qui ont retardé la gestation finale du projet.

A noter également que, notamment, la première réunion, qui a fait l'objet de vifs débats et de nombreuses observations, a permis de recenser et de retenir des souhaits et projets d'agriculteurs, tout comme

une réunion spécifique en ce but, dès le début (en date du 5/10/2015) de la préparation de l'élaboration du PLU, organisée par la commune avec les agriculteurs. Avant cette dernière réunion, un questionnaire leur avait été adressé par la mairie afin de recenser et connaître leurs souhaits et projets agricoles.

➤ **Création d'un comité de copilotage**

Ce comité a été créé par délibération du 23/2/2017 avec pour but de réfléchir et contribuer à l'élaboration du PLU. Il est piloté par le premier adjoint délégué à l'urbanisme.

A noter que pour éviter tout conflit éventuel d'intérêt, le maire n'assiste pas aux réunions de ce comité.

➤ **Réunions préalables entre interlocuteurs pour la préparation du lancement de l'enquête**

A l'issue de la remise du dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur, en mairie de La Boissière, une première réunion de concertation en date du 26 août 2020 a eu lieu entre celui-ci, des élus membres du conseil municipal de la commune (M. le maire, Jean-Claude Cros et Mr Sébastien Lainé, 1^{er} adjoint et adjoint délégué à l'urbanisme, et Madame Anne-Marie Marsal, secrétaire de mairie. Cette réunion a fait l'objet de la remise par la commune d'un dossier d'enquête publique à l'attention du commissaire enquêteur ainsi que de l'apport d'informations sur divers éléments du projet d'enquête publique, dont le contexte et les perspectives d'organisation de cette enquête. Cette réunion s'est poursuivie par une visite de terrain, à la demande du commissaire enquêteur, menée par l'adjoint à l'urbanisme et la secrétaire de mairie, afin de prendre connaissance de points clefs du projet de PLU du territoire communal de La Boissière.

Une réunion complémentaire en mairie s'est tenue le 10 septembre 2020 entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur. Au cours de cette séance, le commissaire-enquêteur, à sa demande, a obtenu des informations et explications complémentaires concernant des éléments du dossier d'enquête publique, et notamment, en concertation avec la municipalité, sur les modalités définitives d'organisation de l'enquête.

➤ **Concertation préalable faite par le commissaire-enquêteur.**

Dans un souci notamment d'avoir quelques informations et explications annexes, le commissaire-enquêteur a eu divers entretiens individuels, séparément, avec plusieurs tiers institutionnels.

Ainsi, il a eu notamment un entretien en date du 25 août 2020 avec le responsable du suivi de dossier de PLU (M. Blaise Couquaux) et un entretien en date du 8 septembre 2020 avec le chargé du suivi de ce dossier de PLU à la Chambre d'Agriculture de l'Hérault (M. Alexandre Pailhès). De même, des contacts ont eu lieu avec d'autres personnes publiques associées, et surtout avec la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et le conseil départemental (service SIG).

En outre, une réunion de concertation entre le maître d'ouvrage communal et les représentants de l'Etat (Mme Corine Roux-Laget et M. Blaise Couquaux de la DDTM), à laquelle a pu assister le commissaire enquêteur, a eu lieu en mairie le 22 septembre 2020. Au cours des échanges lors de cette réunion, les représentants de la DDTM ont fait ou refait part à la municipalité de points importants à modifier au dossier du projet de PLU communal soumis à la présente enquête publique, c'est-à-dire avant la future approbation de ce projet par le conseil municipal.

Au total, les informations et les pièces complémentaires sollicitées par le commissaire-enquêteur lui ont été communiquées avant et pendant l'enquête publique.

➤ **Réunions d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées**

Elles ont réuni la municipalité de La Boissière, ainsi que la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et d'autres Personnes Publiques Associées, et le plus souvent avec le cabinet d'études Cyril Bonnet Architecture Urbanismel, la dernière réunion ayant eu juillet 2020.

1.2.2. Les modalités pratiques de l'enquête publique

Ces modalités ont été fixées par l'arrêté municipal en date du 11 septembre 2020 concernant notamment les dates de l'enquête publique, les modalités de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête en mairie, les autres modalités de recueil des observations du public (par registre dématérialisé sécurisé, et par courrier postal au commissaire enquêteur), le siège de l'enquête (la mairie), la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier, les dates des cinq permanences du commissaire-enquêteur, et les différents modes d'affichage et de publicité de l'avis d'enquête, et le rappel du respect des mesures COVID.

1.2.3. La « visite de terrain » de secteurs et sites clef de l'enquête publique effectuée par le commissaire enquêteur

Afin de mieux se rendre compte de la réalité des lieux et avoir une approche de l'apparente compatibilité du projet de Plan Local d'Urbanisme avec les milieux environnants, le 26 août 2020, le commissaire-enquêteur, à sa demande, accompagné par Monsieur Sébastien Lainé, adjoint délégué à l'Urbanisme de la municipalité, et Madame Anne-Marie Marsal, secrétaire de mairie, a effectué une visite de terrain, en faisant une boucle du territoire communal permettant de traverser différents mas situés autour du vallon et des zones humides de celui-ci et de ses

secteurs d'élevage et cultivés, ainsi que sur le secteur d'un projet de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) proposé au dossier d'enquête publique du PLU.

1.3. Publicité et information du public

L'information et la sensibilisation du public ont été réalisées selon les modalités ci-après, en conformité avec l'arrêté municipal (à ses articles 3, 4, 5, et 9) en date du 11 septembre 2020 et avec l'avis d'enquête publique simultanément.

1.3.1. L'avis d'enquête publique.

Il comporte les mêmes indications exposées dans l'arrêté municipal précité du 11 septembre 2020.

1.3.2. La publicité par voie de presse de l'avis relatif à l'enquête publique

La publicité a été faite conformément à la réglementation, dans deux journaux locaux comme suit, avec pour chacun d'entre eux deux éditions différentes, la première plus de 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête (le 5 octobre 2020), la seconde après l'ouverture de l'enquête :

- Le Midi Libre : édition du vendredi 18 septembre 2020 et rappel dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête publique dans l'édition du jeudi 8 octobre 2020 ;
- La Marseillaise : édition du vendredi 18 septembre au jeudi 24 septembre 2020 et rappel dans l'édition du vendredi 9 octobre 2020.

1.3.3. L'information du public par voie d'affichage de l'«avis relatif à l'enquête publique ».

C'est l'un des points très positifs préalables à l'enquête publique car correspondant à une large diffusion de l'avis relatif à cette enquête.

En effet, comme indiqué à l'article 9 de l'arrêté municipal du 11 septembre 2020 relatif à l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière, et conformément au certificat d'affichage de la commune en date du 14 septembre 2020, l'avis d'enquête publique a été affiché sur chacun des (14 !) panneaux d'affichage sur les sites urbanisés dispersés de cette commune d'environ 1000 habitants (à savoir à la fois à la mairie dans le village-centre ainsi qu'en des mas (correspondant parfois à de véritables hameaux) qui se situent en général de part et d'autre du vallon central en partie agricole.

Le commissaire-enquêteur a personnellement constaté la présence de cet affichage lors de ses déplacements sur la commune avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant celle-ci.

1.3.4. Autres modes de publicité de l'avis d'enquête publique auprès du public.

> En conformité avec l'arrêté municipal précité (en ses articles 3, 4 et 9), il s'agit de la **publicité par internet** de l'avis au public de l'ouverture d'enquête publique à la fois sur le site internet de la commune (laboissiere34.fr) jusqu'à la clôture de cette enquête, ainsi que sur le site internet comportant le registre dématérialisé ci-après : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-plu-laboissiere34/>

> Ensuite, un article d'information et de sensibilisation du public (joint en annexe au présent document) a été inséré en page **dans le bulletin municipal** numéro 28 d'octobre 2020. Cet article a été établi sur la base d'éléments préparés par la municipalité, reprenant les grandes étapes de la procédure depuis l'arrêt du PLU et reprenant les principales informations indiquées dans l'avis d'enquête précité relatives aux possibilités de consultation du dossier d'enquête par le public.

> En outre, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, la mairie a diffusé des **flyers d'information** (dont copie jointe en annexe supplémentaire au dossier d'enquête publique arrêté) préalablement à l'enquête publique, le 24 septembre 2020, dans les boîtes aux lettres tous les habitants de la commune.

> Enfin, la municipalité a donné des éléments au **Midi Libre pour la parution d'un article** (dont copie jointe également en annexe) avant l'ouverture de l'enquête.

> Cependant, il n'y a pas eu de possibilité d'information du public par voie de panneaux lumineux, et pour cause faute de la présence de ce type d'équipement dans la commune.

Au total, la commune de La Boissière a fait une publicité tout à fait satisfaisante de l'enquête auprès du public.

1.3.5. Possibilités de consultation du dossier d'enquête publique par le public

Ce dossier, remis à la mairie par le cabinet d'études « Cyrille Bonnet Architecture Urbanisme (18, Avenue Jean Monnet, 12000 Rodez), a été consultable pendant la durée de l'enquête en mairie de La Boissière aux heures habituelles d'ouverture et à la fois aussi sur les sites internet précités.

1.3.6. Conclusion sur la publicité et l'information du public

Elle est conforme sur le plan de la publicité de cette enquête et fort satisfaisante sur le plan de l'information du public.

1.3.7. Certificat d'affichage

Celui-ci a été établi par la commune en date du 14 septembre 2020 et est joint en annexe au présent document.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal du 11 septembre 2020, l'enquête publique a été ouverte le lundi 5 octobre 2020.

2.2. Permanences du commissaire enquêteur

A la demande du commissaire enquêteur, les jours et horaires des cinq permanences en mairie ont été volontairement choisis en vue d'élargir les possibilités pour le public d'émettre oralement ses observations au commissaire-enquêteur. D'où notamment la répartition ci-après de ces permanences entre le matin, l'après-midi, un samedi et un soir (le jour de la clôture de l'enquête).

Conformément à l'arrêté précité et en accord avec la municipalité de La Boissière pour recueillir les observations et divers documents du public, les permanences du commissaire-enquêteur pour cette enquête publique ont été définies comme suit :

- Le lundi 5 octobre 2020 matin (de 9 heures à 12 heures),
- Le mercredi 7 Octobre 2020 après-midi (de 14 heures à 17 heures),
- Le samedi 17 octobre 2020 matin (de 9 heures à 12 heures),
- Le jeudi 22 octobre 2020 (de 14 heures à 17 heures),
- Et le vendredi 6 novembre 2020 fin d'après-midi (de 17 heures à 20 heures).

2.3. Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal du 11 septembre 2020, à l'expiration du délai d'enquête le 6 novembre 2020, le commissaire-enquêteur a récupéré en mairie les derniers courriers du public reçus et le registre d'enquête dûment signé par l'adjoint délégué à l'urbanisme.

Après, suite notamment aux observations recueillies auprès du public, un procès-verbal de synthèse de ces observations a été transmis dans les délais réglementaires (sept jours) par le commissaire-enquêteur à la municipalité de La Boissière, soit le 14 novembre 2020. Un courrier en réponse a été adressé en retour (également dans les délais réglementaires de 15 jours) par cette commune au commissaire-enquêteur le 29 novembre 2020.

Conformément au même article précité, le rapport du commissaire-enquêteur, ses conclusions, son avis motivé et les pièces du dossier d'enquête ont été déposés auprès du Tribunal Administratif de Montpellier dans le délai imparti, accompagnées d'annexes supplémentaires à celles du dossier transmises au commissaire enquêteur.

2.4. Contacts pris par le commissaire-enquêteur pendant l'enquête et climat de l'enquête

2.4.1. Demande d'informations complémentaires formulées par le commissaire-enquêteur

Par mail, par téléphone ou à l'occasion d'entretiens, le commissaire enquêteur a demandé à plusieurs reprises et obtenu sans problème des informations auprès des divers interlocuteurs ci-après :

- *le Tribunal administratif de Montpellier : Mme Amaryllis Bosse, sous couvert de M. Chabert, magistrat-délégué,*
- *Des élus municipaux de La Boissière : M. Jean-Claude Coste, maire de la commune, M. Sébastien Lainé adjoint délégué à l'urbanisme, ainsi que Madame Anne-Marie Marsal, secrétaire de mairie,*
- *le cabinet d'études Cyrille Bonnet Architecture Urbanisme et M. Cyrille Bonnet lui-même,*
- *La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, Madame Céline Péronnet , chargé de mission planification et SCOT,*
- *Le SCOT Pays cœur d'Hérault, M. Salignac,*
- *la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault : M. Blaise Coupeaux,,*
- *la Chambre d'Agriculture de l'Hérault : M. Alexandre Pailhès, chargé d'études*
- *Le Conseil départemental de l'Hérault : Madame Anäelle Morel.*

Outre des informations, observations et documents de la mairie reçues par le commissaire-enquêteur, ont ainsi été communiqués quelques documents (d'ordre local ou général) par la DDTM et par le public, pièces qui ont été mises en annexe supplémentaire au présent rapport.

2.4.2. Climat de l'enquête publique.

Globalement, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- Que ce soit sur le plan de la participation du public accueilli pendant toute la durée de l'enquête, sans incident, notamment dans le cadre d'échanges constructifs du commissaire enquêteur avec les personnes reçues,
- Que ce soit sur le plan des conditions matérielles de l'accueil du public mises à disposition par la mairie y compris lors des permanences du commissaire enquêteur en salle du conseil municipal, en tenant compte en ces lieux des prescriptions sanitaires particulières exceptionnelles (masques, distanciation, etc.) liées à la prévention et à la protection contre le **COVID** ;

- Que ce soit la grande disponibilité et le bon accueil du commissaire enquêteur par les interlocuteurs que celui-ci a contactés, notamment pour recevoir sans difficulté les éléments complémentaires sollicités.

CHAPITRE III : ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. COMPOSITION ET CONTENU PRINCIPAL DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF A L'ELABORATION DU P.L.U. DE LA BOISSIERE

Le dossier de la présente enquête publique se compose de cinq « pièces » obligatoires listées et résumées ci-après, conformément aux prescriptions exigées à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du Plan Local d'Urbanisme, qui comprend ainsi successivement : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement, et des annexes.

1.2. Le rapport de présentation (227 pages)

Cette première pièce du projet de PLU a la particularité de se composer d'un nombre conséquent (6) de documents séparés et complémentaires, d'un total de 227 pages (non compris une carte des « enjeux de co-visibilité en lien avec le relief de la commune de La Boissière »), Ainsi, **le rapport de présentation se compose des pièces comme suit :**

- **le « bilan de la concertation »,**
- **le « diagnostic territorial »,**
- **le « diagnostic environnemental » accompagné d'une « notice simplifiée d'incidence Natura 2000 » également sous forme de document distinct complémentaire,**
- **ainsi que trois autres documents distincts l'un de l'autre, l'un intitulé « justifications du PLU », un autre relatif à un « résumé non technique », et un autre portant sur les « indicateurs pour le bilan du PLU ».**

1.2.1. Le bilan de la concertation (21 pages)

En préalable, cette pièce rappelle les différentes étapes et modalités de la phase de concertation depuis la délibération originelle du conseil municipal du 2 avril 2015 décrivant les modalités du dispositif de concertation jusqu'au 25 septembre 2019, soit 10 jours avant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU.

D'une part, en préalable, citant toutes les dates, ce bilan va notamment de l'énumération de la dizaine des délibérations du conseil municipal prises sur le projet de PLU au rappel des divers moyens d'information du public : annonces à la presse le 25 avril 2015, la réunion de la

municipalité avec les agriculteurs en 2015, site internet de la mairie, bulletins municipaux, mise à disposition d'un registre d'observations mis à la disposition du public, trois réunions publiques d'information de la population par la municipalité et le bureau d'études (2 réunions en 2017 et 1 en 2019) , et cinq permanences hebdomadaires de l'adjoint à l'urbanisme dans le dernier mois avant l'enquête publique.

D'autre part, le document du bilan de la concertation rend compte et énumère successivement dans un tableau toutes les 44 personnes ou associations qui ont émis des observations sur le contenu du projet de PLU. A cet égard, une synthèse finale classe les 44 types de demandes comme suit : une grosse majorité (26) ont porté sur l'habitat, une sur l'agriculture, trois sur d'autres activités, et une à vocation de loisirs. La plus grosse différence avec le bilan des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique est que celle-ci a fait l'objet d'une douzaine d'avis (sur un total de 66) portant sur l'agriculture et l'élevage.

Enfin, ce document du bilan présente les comptes rendus des deux réunions publiques de 2017 de la mairie avec la population. L'intérêt de ceux-ci est double : d'une part révéler à chaque fois les catégories de souhaits des membres du public, qui ont fait l'objet de débats souvent assez vifs, et d'autre part de comparer le schéma de synthèse du PADD de la première réunion publique de mars 2017 avec celle de la troisième réunion en 2019. Celle-ci en effet a évolué en supprimant le projet d'un secteur de développement photovoltaïque au sol (proche du village au nord) et en ouvrant des possibilités d'urbanisation dans les quatre secteurs pavillonnaires le long de la RD de la route de La Taillade situés à l'ouest de la plaine centrale.

1.2.2. Le diagnostic territorial (116 pages)

En préambule, après le sommaire, il débute par un très bref historique et contexte du projet de PLU faisant suite à la mise en application du POS de 2001 au 27 mars 2017, inscrit l'élaboration du PLU conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en énumérant les objectifs du développement durable des collectivités publiques en matière d'urbanisme, et cite quelques lois et articles récents de référence de ces dix dernières années.

Cela étant, **le diagnostic territorial développe cinq grandes parties, à savoir successivement :**

- **la présentation du territoire communal et de son appartenance à l'intercommunalité,**
- **le diagnostic territorial proprement dit,**
- **l'analyse de la consommation d'espaces et des capacités de mutation et de densification d'espaces déjà partiellement bâtis,**
- **l'état initial de l'environnement,**
- **et la « synthèse et (divers) enjeux » dans les différents domaines du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.**

Par souci de clarté et de faire une présentation un minimum consistante, je présenterai ci-après séparément et successivement ces cinq éléments.

1.2.2.1. Présentation de la commune et de son appartenance à l'intercommunalité

- Présentation de la commune

Le diagnostic, épaulé par des cartes au format restreint, commence par citer quelques données générales sur la commune, à savoir son appartenance aux collines et garrigues entre la plaine et la vallée de l'Hérault, sa situation relativement enclavée (pas d'accès direct à l'autoroute A750 distante de huit kilomètres et pourtant limitrophe de la commune, un axe routier principal qui la traverse (la RD27 entre Montarnaud et Gignac) et sa proximité (25 kilomètres) déterminante avec le pôle de Montpellier. Il souligne également la spécificité du territoire de La Boissière caractérisée par des tissus bâtis séparés répartis sur les zones de contact entre une plaine centrale orientée nord-sud et des massifs collinaires boisés.

- Appartenance aux intercommunalités

Ensuite, au titre des intercommunalités, le diagnostic, d'abord, replace la commune de La Boissière au sein de la Communauté des (28) Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) aux compétences qu'il détaille, que l'on retrouve pour partie dans le projet de PLU de La Boissière et qui constitue pour La Boissière, après Montpellier, la deuxième polarisation (avec notamment les communes de Gignac, Saint André de Sangonis et Clermont l'Hérault).

Ensuite, il donne des éléments d'une structure intercommunale plus grande, le SYDEL Pays Cœur d'Hérault, qui regroupe, en plus de la CCVH, deux autres intercommunalités et qui présente divers axes de sa charte de développement durable.

1.2.2.2. Le diagnostic territorial proprement dit

Sa contribution au rapport de présentation du projet de PLU aborde successivement cinq volets :

- . La démographie et l'habitat,**
- . L'économie et les équipements présents,**
- . L'étude agricole,**
- . Les voiries et réseaux,**
- . Et les servitudes d'utilité publiques.**

Ne seront repris du dossier de PLU dans la présentation détaillée ci-après que des aspects significatifs et/ou importants de ces cinq éléments principaux.

A noter que les quelques observations du commissaire-enquêteur sont mises en italiques sur fond gris.

1.2.2.2.1. Sur le plan de la démographie et de l'habitat :

Le diagnostic fait état notamment d'une croissance démographique spectaculaire (population communale multipliée par 4 depuis 1975), liée au solde migratoire de cette commune (en partie péri-urbaine surtout de Montpellier) allant de pair avec l'accroissement du nombre des résidences principales, ainsi enfin qu'à un vieillissement de sa population nécessitant un rééquilibrage par l'arrivée de ménages plus jeunes.

Sur le plan plus particulièrement de l'habitat, actuellement constitué essentiellement de maisons traditionnelles ou pavillonnaires (d'une superficie moyenne de près de 1700 mètres carrés), et ne comprenant aucun logement social, soit un non-respect des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2008-2013, *pas plus (par déduction) que le PLH suivant (non référencé dans le texte).*

1.2.2.2.2. Sur le plan de l'économie

L'économie de La Boissière reflète son caractère de village devenu dortoir de professions à niveau d'études et revenus élevés, et ayant une économie propre très peu développée, si ce n'est surtout quelques exploitations agricoles. Elle a très peu d'artisans et pratiquement pas de commerces.

1.2.2.2.3. Sur le plan de l'étude agricole

Celle-ci indique de nombreuses données, notamment : la culture dominante (la vigne, parfois associée à l'olivier), une Surface Agricole Utile (SAU) de 220 hectares (soit 14% du territoire communal, en « évolution positive », mais dont « l'importance reste secondaire en valeur absolue »), l'absence d'un système d'irrigation, huit appellations diverses AOP, AOR, et IGP en produits agricoles et d'élevage, le nombre de sièges d'exploitation (15 en 2015), le nombre d'exploitants agricoles (*6 ou 8 selon deux pages distinctes du diagnostic*), la potentialité agronomique des sols (*en cartographie succincte*), et l'évolution assez récente de l'agriculture sur la commune avec des parcelles viticoles en superficie dépassées par les parcours (estives et landes) et le développement (de certains élevages (dont équestres, porcins, ovins et caprins). Faits intéressants à souligner : cette étude agricole rappelle la réunion d'échanges auprès des exploitants agricoles (qui notamment a donné lieu à 14 réponses et à la désignation détaillée de divers projets agricoles situés à proximité de bâtiments agricoles existants dans la plaine, mais aussi les contraintes (ressources en eau limitée pour de futurs élevages) et souhaits d'abris en zone N par les éleveurs). *Le commissaire enquêteur, en permanences d'enquête publique, a pu constater le maintien de ce type de demandes.*

Par ailleurs, ce volet agricole aurait pu faire l'objet de certaines données moins anciennes et d'une mise en comparaison plus nette entre la compatibilité des sols et le type d'activité agricole ou d'élevage.

1.2.2.2.4. Sur le plan de la voirie

Ce volet, notamment, indique la « non-justification » d'une desserte de la commune par les transports en commun (en raison du faible nombre d'habitants et l'enclavement lié au relief et la situation à l'écart des axes structurants), d'où la grande dépendance pour la population de recourir aux déplacements automobiles et de besoins en stationnement supplémentaires (aux.

Sont évoqués également l'opportunité de valorisation de chemins de randonnée (dont un chemin de Compostelle) et l'ancienne voie ferrée abandonnée.

Par ailleurs, dans ce point fait sur la voirie, un autre point, *qui est sans rapport avec*, est cité, à savoir le délicat problème des difficultés (techniques) d'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques, hors réseau HTA « réinjectable directement localement ».

1.2.2.2.5. Sur le plan des réseaux :

En matière de réseaux d'eau, domaine capital pour permettre le développement de l'habitat sur la commune, le diagnostic territorial présente :

- d'une part, un exposé détaillé sur les capacités des ressources en eau potable, estimées suffisantes au final ;
- d'autre part, en assainissement, le schéma directeur en cours, qui se limite à « permettre de définir des solutions d'amélioration du traitement pour les stations d'épuration des mas », alors que de son côté le village est bien pourvu en ce domaine.

Nous verrons plus loin dans le présent rapport que ce point a fait l'objet d'observations de la part de plusieurs Personnes Publiques Associées et d'une réponse de la commune.

1.2.2.2.6. Sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Le diagnostic fait le point à ce sujet sur plusieurs éléments : le périmètre de protection AS1, les servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques, celle concernant la bande obligatoire de recul par rapport à l'autoroute au tracé limitrophe au sud de la commune, les servitudes aux mines et carrières, celle relative au voisinage des cimetières. Dans ce volet du diagnostic territorial, et indiquée la carte des rares propriétés communales correspondant à des parcelles boisées ou à des terres louées à des exploitants agricoles.

1.2.2.3. Bilan du POS et analyse de la consommation d'espaces des capacités de mutation et de densification des espaces bâtis

- **.Bilan du POS**

Il rappelle quelques éléments clefs du POS (clôturé le 27 mars 2017), tels que les 15 hectares restant urbanisables (dont quatre en dents creuses) en fin de POS, leur localisation (concernant surtout le centre bourg, et qui prévoyait une opération pavillonnaire jouxtant le village)), ainsi qu'une urbanisation récente surtout de densification des espaces bâtis, selon les cartes d'évolution 2005-2018 de l'habitat dans les quatre secteurs urbanisés de la commune.

- **Potentiel de densification et objectifs de modération de la consommation future d'espace par l'urbanisation**

Conformément à un des objectifs du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD), L'analyse de consommation d'espaces porte sur les potentiels de densification future dans les quatre principaux secteurs urbanisés, mais cette fois est un peu plus axée sur les autres sites que le village, en dents creuses ou par densification de parcelles déjà bâties.

Au final, elle présente un tableau récapitulatif des possibilités de production de logements pour chacun de ces secteurs, pour un total de 98 logements, dont 50 en dents creuses (surtout au village et aux deux Mas d'Agrès et d'Alhem, selon une densité de 13 logements à l'hectare)) et 38 par densification (surtout au village et route de La Taillade), ainsi qu'elle rappelle le projet d'un programme social en cœur du village suivant une densité plus forte (30 logements à l'ha).

1.2.2.4. Etat initial de l'environnement : relief et réseau hydrographique, paysages, caractéristiques de la trame bâtie, et risques et nuisances

- **Relief et réseau hydrographique**

Sont ainsi rappelés le relief, orienté nord-sud et qui suit la vallée du ruisseau principal du Coulazou, les orientations et les objectifs environnementaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021, les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Hérault, et une carte géologique (*sans légende ?*) du secteur de la commune de La Boissière.

- **Végétation et biodiversité**

Le diagnostic territorial reporte leur examen à l'étude environnementale séparée qui lui est jointe, examinée ci-après dans ce présent rapport.

- **Etude du paysage**

Elle replace d'abord le territoire communal dans le cadre des grandes unités paysagères auxquelles elle appartient, à savoir celle des garrigues et collines de l'Hérault entre la vallée de l'Hérault et la plaine littorale, et dans l'un de ses sous-ensembles, à savoir les bois et garrigues au sud du Pic Saint-Loup.

Elle présente ensuite notamment le cadre général de l'étagement des paysages successifs du territoire communal, à savoir les hauteurs boisées des garrigues (qualifiées d'« écrin de verdure » au PADD), puis en dessous les tissus bâtis à une altitude intermédiaire le long de routes, les côteaux à bonnes terres, cultivés ou pâturés, et en dessous la plaine basse, largement drainée, cultivée ou plus propice à l'élevage.

Elle fait ensuite un comparatif intéressant de l'évolution de la trame paysagère de plusieurs sites ; par exemple dans le secteur du Mas Bonniol entre le cadastre napoléonien et la situation récente, révélant notamment l'altération dans le temps de cette trame parcellaire par plusieurs facteurs (divisions parcellaires, remembrements, passage de la RD qui a réagencé le parcellaire) ; autre exemple : la comparaison par vues aériennes entre 1963 et 2018 montrant l'apparition de nombreuses constructions à caractère agricole dans la plaine du Coulazou.

L'étude paysagère en conclue que « L'impact de ces bâtiments agricoles est réel, et la qualité paysagère particulière de la commune (..) est menacée par de nouvelles implantations agricoles qui, (...) sont à encadrer de façon claire », *autrement dit par le règlement du PLU*.

Néanmoins, certains secteurs sont « préservés », tels que le Mas d'Agrès, et certaines haies (du moins celles maintenues) qui créent des continuités écologiques depuis les « zones humides de la basse plaine jusque vers les collines boisées.

En outre, l'analyse du paysage est complétée par une carte à part non reliée au diagnostic vu son grand format, présentant les enjeux de co-visibilité en lien avec le relief du territoire communal, avec notamment des « fenêtres » de commentaires synthétiques des principaux éléments de paysage.

- **Caractéristiques de la trame bâtie**

Elles sont exposées de manière assez détaillée.

Elles concernant notamment les tissus anciens du village (avec ses éléments architecturaux significatifs : ses bâtisses anciennes, ses remises agricoles, son peu d'espaces publics et ses éléments patrimoniaux particuliers tels que les escaliers extérieurs, les perrons, les puits).

Cette trame est en opposition avec le tissu pavillonnaire développé autour du village et dans les mas à « forte densité bâtie avec des espaces communs en périphérie » et où subsistent quelques éléments patrimoniaux dans leurs bâtis anciens, tels que des puits, souvent dégradés.

Seuls deux mas atteignent le niveau de hameau : ceux d'Alhem au Sud et d'Agrès au Sud-Est.

En outre, le diagnostic rappelle la présence de nombreux sites archéologiques sur la commune, dont deux vestiges du néolithique et plusieurs charbonnières.

- **Risques et nuisances**

- Le risque inondations :

Il est représenté au travers d'une carte des zones inondables du village et de cartes de deux Atlas des Zones Inondables (AZI), celui du « bassin versant de la Mosson et du Lez » représenté sur la commune par le ruisseau du Coulazou, principal cours d'eau et ses affluents sur la moitié Est) et celui du « bassin versant de l'Hérault », avec le ruisseau de Gassac au nord-ouest de la commune, et il mentionne les obstacles à l'écoulement des eaux.

Toutefois, l'échelle de ces cartes, d'un format très réduit, souvent ne permet pas de se rendre bien compte de la localisation plus précise des sites concernés, sauf, à la limite, la planche 12-14 au 1/25.000 d'inondabilité.

- Le risque aléa feux de forêts :

Il est d'autant plus important que la commune de la Boissière est particulièrement boisée (en zone N représentant 71% de son territoire). Une carte *intéressante* permet de se rendre compte qu'à l'exception d'une grande partie de la plaine, la plupart des secteurs boisés sont en aléa moyen, et que les quatre secteurs bâtis de la commune sont partiellement en zone d'aléas fort, ce qui présente un risque pour certains habitats concernés et pour l'extension urbaine.

- Autres risques :

Sont cités succinctement et successivement, cartes petit format à l'appui, l'aléa retrait gonflement des argiles (dont un risque de glissement de terrain à l'est du centre bourg), les cavités souterraines naturelles (qui n'impactent pas les principaux tissus bâtis), le classement sonore de l'autoroute A750 limitrophe à l'extrême sud de la commune (n'affectant également aucun tissu bâti) et le risque du transport de matière dangereuse sur l'A750.

1.2.2.5. Synthèse et enjeux du diagnostic environnemental

Ces enjeux, non repris ici car déjà les principaux ont été énoncés au Chapitre 1 sous chapitre 3 du présent rapport, sont listés dans un tableau exhaustif récapitulatif par thèmes successifs comme suit : démographie, habitat, économie, tissus bâtis, voiries et espaces publics, « paysage, environnement et agriculture ».

1.2.2.6. Avis du commissaire enquêteur sur le diagnostic territorial

Ce diagnostic est relativement complet sur le fond.

Il aurait mérité quelques précisions complémentaires sur le volet agricole.

Le potentiel de densification est notamment bien évoqué dans le cadre de chacun des secteurs urbanisés de la commune, ainsi que des aspects patrimoniaux caractéristiques du tissu urbain ancien.

L'absence d'analyse sur la végétation et la biodiversité, à laquelle on aurait pu s'attendre ici, est compensée par un document complémentaire séparé ci-après : le diagnostic environnemental, lui-même épaulé par une notice simplifiée d'incidences Natura 2000.

On aurait souhaité, parfois, de disposer de données plus récentes et d'une meilleure lisibilité de quelques cartes internes au document.

1.2.3. Le diagnostic environnemental : analyse de l'état initial de l'environnement (27 pages)

Cet élément du dossier de PLU, composé de deux pièces complémentaires, complète l'élément simplement cité précédemment mais non développé.

Le fait de ne pas l'avoir précisément exposé précédemment peut étonner, mais ce choix peut pour partie s'expliquer par le fait que ce diagnostic a été confié à un cabinet d'études autre que le cabinet principal et pour partie surtout par le fait que le dossier des autres pièces du « diagnostic territorial » forme déjà un ensemble fort volumineux.

Cette analyse de l'état initial de l'environnement porte sur le milieu naturel et se répartit en cinq parties successives comme suit (hors bibliographie et annexes mises à la fin de cette pièce du dossier) :

- **Les zonages écologiques et les zonages d'inventaires,**
- **Les habitats naturels et cortèges faunistiques identifiés sur la commune,**
- **Le bilan : fonctionnement écologique de la commune,**
- **Les préconisations,**
- **Les limites du diagnostic écologique.**

Ces différentes composantes de cette analyse et du diagnostic environnemental se déclinent comme suit :

1.2.3.1. Les zonages écologiques

D'une part, il s'agit de repérer la situation de la commune de La Boissière au regard des zonages réglementaires locaux dans un rayon de cinq kilomètres.

A cet égard, le territoire communal n'est concerné par aucune Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux et Directive Habitats) dans un rayon de cinq kilomètres ni par un Arrêté Préfectoral de Protection Biotope (APPB), ni par aucune réserve naturelle sur le territoire communal ou à proximité.

En revanche, au niveau de la Trame Verte et Bleue (TVB), le schéma régional SRCE montre la présence de cinq éléments identifiés correspondant sur le plan de l'intérêt écologique à trois réservoirs de biodiversité et trois corridors écologiques (dont le Coulazou).

1.2.3.2. Les zonages d'inventaires

La Boissière est concernée par trois d'entre eux :

- Deux zonages sont des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - l'une de type 2 (« Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais ») s'étalant sur l'ensemble du territoire communal et sur diverses communes locales de garrigues de la région, offrant des potentialités biologiques importantes et hébergeant des espèces déterminantes,
 - l'autre ZNIEFF, de type 1, concernant une « zone humide », la ZNIEFF « Combe de La Clapasse » bas fond humide agricole situé au sud du territoire communal, composée de friches prairies et cultures, où sont inventoriées plusieurs espèces végétales patrimoniales.
- Un troisième zonage, à savoir la présence d'un ensemble de six « Zones humides » distinctes (dont la combe de La Clapasse), lesquelles constituent une caractéristique particulièrement typique de la Boissière au milieu d'autres communes voisines qui n'ont pas ce type de zonage.

En revanche, sur la commune de La Boissière, il n'y a aucun site présent de ZICO (Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux) ni d'Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Au total, l'analyse de l'état initial de l'environnement se résume par un tableau récapitulatif de l'environnement.

1.2.3.3. Les habitats naturels et cortèges faunistiques identifiés sur la commune

L'analyse de l'état initial de l'environnement énumère et décrit, photos à l'appui, l'intérêt floristique et faunistique :

- des différents milieux « ouverts » (prairie de pâture, friche vivace mésophile, et la mosaïque de friches vivaces et humides),
- des milieux « semi-ouverts » (vignes, landes et fourrés à chênes kermès),
- des milieux boisés (différentes catégories de chênaie) et les plantations d'oliveraies)
- et des milieux humides et aquatiques courants (ruisseaux, abords de ceux-ci et ripisylves).
A noter que ces milieux sont décrits brièvement, notamment l'intérêt faunistique des ripisylves.

1.2.3.4. Le bilan : fonctionnement écologique de la commune

« L'ensemble des noyaux de biodiversité structurale et patrimoniale » fait l'objet d'une carte de synthèse et d'un commentaire les distinguant comme suit :

- sur le plan de l'aspect patrimonial, préserver le noyau de diversité de la Combe de la Clapasse,
- sur le plan structural, sont signalés le rôle majeur de chênes verts et pubescents (trame verte), des ruisseaux et de leurs ripisylves (structurant la trame verte et bleue), et la « mosaïque » des friches en fond de vallée.

Cela étant, dans un tableau très synthétique, *un bilan intéressant* est fait des principales forces et des faiblesses du fonctionnement écologique de la commune. Notamment, au titre des faiblesses, sont citées les ripisylves dégradées de certains ruisseaux, l'assèchement de friches humides par des fossés de drainage, et l'impact réducteur des espaces agricoles (vignes et oliveraies, qualifiées d'être « gérés de manière intensive ») sur la « flore spontanée ».

1.2.3.5. Limites du diagnostic écologique.

Le bureau d'études auteur de ce diagnostic aurait dû commencer par cette information, mais a l'honnêteté de reconnaître lui-même d'abord que ce diagnostic est ancien (octobre 2015) et ensuite qu'il n'est pas exhaustif dans la mesure où il n'a été fait qu'à une période de l'année où « un grand nombre d'espèces ne sont pas visibles ».

En tant que commissaire enquêteur, il est toutefois permis de s'étonner que dans les quatre années qui ont suivi la préparation du PLU avant son arrêt en conseil municipal, ce diagnostic n'ait pas été complété et actualisé, ce qui aurait pu permettre, comme le reconnaît le bureau d'études lui-même, d'« identifier les enjeux majeurs qui guideront l'aménagement futur de ce territoire ». Toutefois, des enjeux en ce domaine ont été cités dans d'autres pièces du dossier de PLU.

1.2.4. La notice simplifiée d'incidence Natura 2000 (5 pages)

Elle complète utilement le diagnostic environnemental, pour petite partie synthétisant certains de ses éléments.

D'abord, elle énumère les quatre sites Natura 2000 « localisés dans un rayon de moins de 5 km autour du territoire communal, dont deux au titre de la Directive Oiseaux (ZPS) et deux au titre de la Directive Habitats (ZSC).

Ensuite, elle analyse dans un tableau comparatif et explicatif argumenté les interactions possibles avec le réseau Natura 2000. Il en résulte que ces incidences sont estimées

« négligeables » pour les quatre sites, quelle que soit la distance par rapport à la commune, soit :1,5 km pour le site des « Hautes garrigues du Montpelliérais (ZPS) », 3,5 km pour celui des « Gorges de l'Hérault (ZSC) », et 150 mètres pour le site de la « Montagne de la Moure et cause d'Aumelas (ZSC) » et pour celui des « Garrigues de la Moure et Causse d'Aumelas (ZPS) ».

En conclusion (rassurante) de cette analyse des incidences, il apparaît que « le projet de PLU ne présente pas de risque d'incidences notables sur les habitats et les espèces ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000 localisés à proximité de la commune de La Boissière.

Ces éléments ont vraisemblablement contribué à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans sa « 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 ».

CONCLUSION SUR LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Après examen de ces deux diagnostics, il apparaît que ce projet de PLU, qui fait la part belle à la densification de l'habitat par le biais notamment d'un réinvestissement urbain fait surtout de divisions parcellaires et de dents creuses, a un impact et des incidences très faibles sur l'étalement urbain et résulte des choix retenus au PLU en faveur du maintien des espaces agricoles et des espaces naturels,

1.2.5. Justifications (39 pages)

Cette partie du rapport de présentation est parfois redondante de certains éléments bruts des diagnostics précités, mais a le grand mérite d'apporter des explications et de mieux comprendre les motifs des choix d'urbanisme de la commune dans le projet de PLU arrêté.

1.2.5.1. Rappel des conclusions du diagnostic.

Il cite à nouveau quelques éléments de contexte général de la commune (tels que son appartenance à deux intercommunalités (CCVH et Pays Cœur d'Hérault), la proximité de l'autoroute A750, la croissance urbaine depuis 15 ans, l'étalement urbain pavillonnaire autour du village et des mas, la préservation des vastes espaces agricoles et naturels qui conditionnent le développement de l'urbanisation, Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 de la CCVH, et la préparation en cours du Schéma de Cohérence Territorial(SCoT).

Il répète aussi la longue liste des enjeux par thèmes détaillée à la fin du diagnostic territorial.

1.2.5.2. Justifications des choix retenus pour le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)

Nota : pour éviter des doublons ce passage a été englobé avec la présentation ci-après de ce PADD.

1.2.5.3. Incidences générales sur l'environnement.

- Concernant la trame verte et bleue (TVB), elles reprennent des éléments de l'étude environnementale, avec quelques éléments nouveaux significatifs, comme les deux cartes (à lisibilité imparfaite) des « zonages règlementaires (hors Natura 2000) et d'inventaires » et des « corridors écologiques », ainsi que des dispositions d'ordre opérationnel notamment pour limiter l'impact sur le paysage (telles que l'enfouissement des réseaux électriques et la lutte contre l'imperméabilisation des sols, notamment en zonage Ub).
- En matière de paysage et d'agriculture, les « incidences » sont surtout d'ordre opérationnel, préconisant de privilégier la préservation de la plaine, de stopper l'étalement urbain sur les versants cultivés, et d'encadrer les prescriptions des constructions agricoles.
- En matière de risques naturels, pas d'éléments nouveaux (sauf précision que leurs prescriptions sont en annexes du PLU et que les risques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique sont pris en compte dans le zonage du PLU).
- Concernant les réseaux et équipements
La capacité saturée des stations de traitement des eaux usées des mas et le raccordement au réseau collectif étant relativement restreint justifient que « le développement de l'urbanisation se fera essentiellement en secteur non raccordable ».
En matière d'eau potable, confirmant le diagnostic précité, de nouveaux types de logement (dont des appartements) et des parcelles plus petites pour les futurs ménages encouragent une moindre consommation d'eau, et justifient qu'à l'échéance du PLU, la ressource en eau sera suffisante « à condition d'une répartition équitable des ressources ».
- Concernant la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre : ce volet évoque les conséquences (plus que des justifications) de l'urbanisation future et du développement du parc automobile, ce qui renforce notamment la nécessité de places de stationnement supplémentaires.
Dans la lutte contre le changement climatique, plusieurs prescriptions sont prévues au règlement du PLU, dont un coefficient d'imperméabilité limité de l'assiette des constructions, le développement des énergies renouvelables, le déploiement des modes doux de déplacement, et des obligations liées à l'évacuation des eaux pluviales.

1.2.5.4. Justification du zonage, du règlement et de l'OAP

Sont rappelés dans ce passage des éléments déjà précédemment indiqués, dont les principes généraux de limiter l'extension urbaine et de développer l'urbanisation en tissu bâti existant, l'absence de zone d'extension urbaine AU, la répartition générale des nouvelles

constructions entre le village et les autres sites bâtis, la distinction entre deux zones agricoles (A, à constructibilité agricole autorisée, Ap non constructible) ainsi qu'un emplacement réservé pour la construction de logement sociaux au sein du tissu urbain du village faisant l'objet d'une opération programmée de l'Habitat (OAP) en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes.

Chaque zonage fait l'objet d'une présentation de ses justifications, de ses objectifs, et de ses principales prescriptions au règlement écrit du PLU.

Le tout se termine par un tableau récapitulatif des superficies des différents zonages sur la commune.

1.2.5.5. Justification des emplacements réservés (ER)

Elle porte sur divers besoins, à savoir la production de logement social (ER n°1 au sein du village), la construction de 35 places de stationnement au Mas d'Agrès (ER n°2 et 3), l'élargissement d'une voie pour faciliter la circulation auto au Mas d'Alhem (ER n°4).

1.2.5.6. Application d'articles du Code de l'Urbanisme

Mentionnés avec d'autres dans le présent rapport du commissaire-enquêteur au sous-chapitre des règles juridiques, **ces articles cités aux « justifications » du dossier de PLU, sauf exception, sont relatifs à la qualité de l'environnement.** Ce sont :

- l'article L.151-19 relatif notamment aux « éléments notamment de paysage, d'immeubles bâtis ou non bâtis, de monuments, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier », au titre duquel une liste est dressée sur la commune, portant notamment sur des maisons vigneronnes, des perrons et des puits,
- l'article L.151-23 relatif à identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, s'appliquant, entre autres, en zone humide au sud de la plaine et en secteurs sensibles au ruissellement,
- l'article L.113-2 relatif à la protection des Espaces Boisés Classés de l'écrin végétal cité au PADD et prévoyant leur localisation à La Boissière plus en retrait des tissus bâtis et des terres cultivées,
- et les articles L.151-11 et R.151-35 portant sur les bâtiments en zone A et N qui peuvent faire l'objet d'un changement autorisé de destination, comme au Mas Bonniol pour transformer une remise ou concernant un garage à l'entrée du Mas d'Alhem.

1.2.5.7. Avis du commissaire enquêteur sur l'analyse des justifications.

Au total, malgré certaines redites de données incluses dans d'autres pièces du rapport de présentation, ce sous dossier des justifications donne des précisions, explications et compléments intéressants pour une meilleure compréhension du projet de PLU de la commune de la Boissière.

1.2.6. Résumé non technique (14 pages)

Il reprend en toute logique, en le synthétisant fortement, le contenu des pièces suivantes :

- le préambule et des composantes développées au « diagnostic territorial » précité (à savoir pour mémoire successivement « la démographie et l’habitat, l’économie et les équipements, l’agriculture, les voiries et réseaux, l’urbanisme antérieur, l’architecture et le patrimoine, les risques et nuisances), ainsi que quelques éléments de l’environnement et paysage du « diagnostic environnemental »,
- le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, rappelant ses six grands axes,
- les zonages du règlement local d’urbanisme écrit et graphique (zones urbaines, naturelles et agricoles), rappelant en outre l’objectif de « limiter les extensions urbaines et intensifier l’usage de terrains à l’intérieur d’une forme urbaine cohérente » et le respect des caractéristiques locales (architecture, etc.),
- et de la seule Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur une production de logements sociaux, apportant « en partie une réponse à la demande du PLH ».

1.3. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.3.1. Les origines et bases du PADD arrêté.

Ce document datant de septembre 2019 a évolué depuis le premier schéma de synthèse présenté au public en janvier 2017, et ce en raison de la prise en compte des observations de ce dernier faites au cours de trois réunions publiques et au cours de permanences hebdomadaires du délégué à l’urbanisme de la municipalité.

Le PADD porte sur six grands « axes » et leurs justifications respectives, et qui se déclinent chacun en plusieurs orientations et sous orientations.

Ainsi, ces axes ont été élaborés, notamment, à partir des grands enjeux (cf au 3.1 du chapitre 1 de ce rapport) et d’une partie des objectifs précités (cf au sous chapitre 3.2.1. du présent chapitre) listés à la délibération d’arrêt du PLU par le conseil municipal le 19 décembre 2019, tels que notamment : « recentrer l’urbanisation sur le village », « limiter l’étalement urbain dans les mas », et « rectifier et toiletter la réglementation applicable à certaines zones ».

D’autres objectifs précisés dans les délibérations municipales antérieures à celle précitée ont été développés au sein du PADD tels que : « la suppression d’emplacements réservés prévus dans le POS », « la fixation des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain », « l’analyse par le rapport de présentation de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis », « le règlement supprimant la règle de superficie minimale des espaces constructibles », « préserver et valoriser l’environnement,

le paysage, le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie de qualité ».

1.3.2. La liste des six grands axes :

Sur ces éléments de base d'enjeux et objectifs précités, **le PADD a défini ses six grands « axes » ci-après :**

Axe1 : limiter et densifier l'urbanisation existante

Axe2 : aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial,

Axe3 : « encadrer » l'activité agricole et encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune

Axe4 : diversifier et qualifier l'offre en logements, et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Axe5 : préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune

Axe6 : permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune.

1.3.3. Les orientations du PADD

L'exposé détaillé des orientations permet de compléter les quelques objectifs antérieurs non repris in extenso dans les « axes » du PADD, et révèle des **éléments nouveaux par rapport aux « enjeux » et « objectifs » précités, tels que** notamment :

- le maintien d'un développement démographique modéré (cf axe 4),
- la préservation de la ressource en eau potable (cf l'orientation 5.2, axe 5),
- ainsi que les trois orientations de l'axe 6, concernant :
à l'orientation 6.3, notamment « l'interdiction de la mise en place de projets de mise en place de projets d'énergies renouvelables au sol qui impacteraient négativement l'environnement et le paysage communal », « l'autorisation de mise en place de panneaux photovoltaïques en toitures »,
et aux deux autres orientations : « l'encourager l'activité économique et commerciale » et « soutenir les activités de loisirs et touristiques ».

L'examen des orientations et leurs justifications par axe révèlent notamment les points significatifs suivants :

- **Axe 1 : « limiter et densifier l'urbanisation existante »**

C'est un objectif majeur du PADD, lequel prévoit la construction d'un total de 98 logements au titre du PLU pour accueillir 180 nouveaux habitants.

L'orientation n°1 de cet axe n°1 est plus précise encore, à savoir : la « densification des (quatre) entités urbaines identifiées au travers de transformations à la suite de divisions parcellaires et de l'urbanisation des dents creuses ».

L'évolution de ces dernières années « va dans le sens du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault attentif à une production de logements pour personnes aux revenus moins élevés, « mais selon une urbanisation future respectant les enjeux de protection et de mise en valeur des paysages agricoles, naturels et urbains ».

Dans ces conditions, le sous dossier de « justifications » explique qu'à l'issue de la période de concertation et face à l'opposition initiale des habitants de la Route de La Taillade (notamment du secteur des Granges) à l'objectif initial du projet de PLU qui prévoyait de classer leur secteur en zone naturelle, la commune a modifié son projet. Ainsi, celle-ci a fait le choix de répondre à cette demande de construction de logements en ce secteur en supprimant en contrepartie un projet d'extension au nord du village et en autorisant les possibilités de construire qu'à l'intérieur de la tâche urbaine existante. D'où une **répartition finale des 98 futurs nouveaux logements en 38 logements par densification et 45 en « dents creuses et espaces libres », et une répartition des logements prévus comme suit par secteur :29 logements futurs au village,14 route de La Taillade, et 45 dans les deux grands « mas historiques » déjà urbanisés.**

Le tout, en matière d'objectif de limitation d'espace, étant complété par un focus sur les **prévisions démographiques (+ 1,5 %/ an)** et sur la répartition des divers types d'actions envisagées en production future de logements ;

Deux autres axes au moins (les n°2 et n°4) complètent le précédent.

- **L'axe 4, « diversifier et qualifier l'offre en logements »**, répond notamment aux besoins de diversification de logements en prévoyant la construction de 6 logements sociaux (sur les 10 prévus par le Plan Local de l'Habitat et de petits logements (T1 à T3), autre catégorie actuellement déficitaire.
- **L'axe 2, « aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial »** rappelle le principe d'améliorer la qualité de vie par l'aménagement de quelques espaces publics et, pour préserver l'identité communale, de préserver et de valoriser les éléments d'architecture (perrons et escaliers) et de paysage (chemin de Compostelle et ancienne voie ferrée abandonnée).
- **L'axe 5, « préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune »** a une double vocation : d'une part, il affiche cet objectif précité, notamment en préservant et en valorisant les milieux naturels dont la trame verte et bleue, et d'autre part il complète les axes précités en se préoccupant de « préserver la ressource en eau » facteur limitant la capacité de population communale à 1300 habitants et de limiter l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de feux de forêts.

- **L'axe 3 vise à « encourager l'activité agricole »** (notamment en liant sa pérennité à la limitation de l'urbanisation) et à « encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune », et ce, par exemple, en « encadrant l'apparence des bâtiments agricoles pour ne pas impacter négativement le paysage ».
- **L'axe 6, succinct, vise à « permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune »**, et apporte peu d'éléments nouveaux, rappelant toutefois, pour attirer l'emploi, d'améliorer la couverture numérique ainsi que les activités touristiques et de loisirs sur les quelques points d'ancrage existants, développés ou non.

1.3.4. Evolution du PADD et de son schéma de synthèse :

Le document final du PADD se termine par un schéma de synthèse simplifié de septembre 2019 qui, s'il n'a pas évolué concernant son secteur central de plaine agricole et sur la présence sur ses franges des trois sites urbains existants à densifier (le village et les Mas d'Agrès et d'Alhem), par contre **évolue sur certains points par rapport à des schémas présentés en 2017** en réunions antérieures avec le public et avec les décisions prises alors en conseil municipal.

Ainsi, **le schéma de synthèse du PADD final de septembre 2019 présente notamment les trois grandes différences comme suit par rapport au premier PADD trois ans avant:**

- **Renforcement d'un nouveau secteur d'urbanisation par densification**, à savoir le chapelet de mas le long de la route de la Taillade à l'ouest de la commune,
- **Suppression du secteur d'expansion urbaine (AU)** limitrophe du « village à densifier et à développer », prévu initialement comme étant limitrophe au nord du village,
- **Et suppression de deux secteurs de développement possible du photovoltaïque au sol** : l'un à l'extrémité nord de la plaine nord-sud ; l'autre à l'extrémité sud de la commune en bordure de l'autoroute A750.

Par ailleurs, le document final du PADD porte peu sur des dispositions en faveur de « l'encouragement commercial », et pour cause par suite de l'abandon au fil des réunions publiques et par délibération du 27 septembre 2018 d'un projet initial de création d'une zone d'activités artisanales et commerciales.

A noter qu'au cours de l'enquête publique, un projet de création d'un secteur d'activités pour partie artisanal et commercial situé en bordure de l'autoroute a été présenté au commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences et porté à connaissance de la mairie.

1.3.5. Conclusion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Considéré globalement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce maîtresse du projet de PLU de La Boissière est assez développé et clair et répond à la fois à de nombreux éléments du bilan de la concertation, du sous dossier « justifications » et des diagnostics (territorial et environnemental) du rapport de présentation,

1.2.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elle se limite à une seule orientation dans le dossier de projet de PLU soumis à enquête publique et est peu développée (ne faisant l'objet que d'une seule page de texte succinct avec un petit plan de localisation), que l'on retrouve quasi in extenso dans une autre pièce du dossier d'enquête publique, à savoir « le résumé non technique ».

Cette OAP porte sur une zone de densification de l'habitat (secteur Uc) dans une « dent creuse » au sein du village sur une superficie d'environ 2000 m² « définit une réponse à la demande du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault d'une production de logements sociaux de 10% de l'ensemble de production des nouveaux logements prévus à l'horizon des 10 ans du PLU ». Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation indique « respecter une production de 6 logements, soit une densité d'environ 30 logements à l'hectare ».

En fait, selon la municipalité, une deuxième Orientation d'Aménagement et de Programmation avait initialement été envisagée, mais avait fait partie des orientations abandonnées au cours de la longue phase de concertation (près de cinq ans), à savoir, comme indiqué au PADD développé ci-dessus, le projet d'un secteur d'expansion urbaine limitrophe au nord du village ; cet autre projet a été abandonné dans la mesure où la commune a choisi, dans son projet de PLU finalement arrêté, de se limiter à la densification de l'habitat dans le tissu urbain existant et non à s'urbaniser au détriment des espaces agricoles et naturels.

En conclusion, la seule Orientation d'Aménagement et de Programmation, à but intéressant de diversification de l'Habitat, retenue au projet de PLU aurait méritée d'être plus étoffée (comme d'ailleurs l'ont signalé plusieurs Personnes Publique Associées).

1.2.4. Les règlements (écrit et graphique) du projet de PLU de la commune de La Boissière.

Il se compose d'une part d'un règlement écrit, et d'autre part de deux règlements graphiques.

1.2.4.1. Le règlement écrit

En préalable il rappelle quelques articles clefs du Code de l'Urbanisme, dont sur le « règlement », les articles L101-6 et suivants, L151-8 et suivants, R151-9 et suivants.

En outre, il précise les différentes zones du projet de PLU, à savoir :

1.2.4.1.1. Les zones urbaines ou zones U

Ces zones U, portant sur les « parties du territoire communal déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », et répondant au principe de mixité de l'habitat,

Elles recouvrent au total une superficie totale de 73,49 hectares, soit 3% de la superficie communale.

Il y a quatre zones urbaines distinctes :

- **Le secteur Ua**, d'une superficie de 4,28 hectares correspondant au tissu bâti ancien à forte densité de l'habitat et ayant des activités, constituant le cœur historique du village et des mas principaux de la commune, et comptant de nombreux éléments patrimoniaux tels que maisons vigneronnes, perrons, puits, croix, etc.,
- **Le secteur Ub**, le principal urbain en superficie (65,83 hectares), secteur résidentiel à habitat pavillonnaire « plus ou moins dense » et également de mixité, et présentant un « faible intérêt patrimonial »,
- **Le secteur Uc**, très ponctuel et de superficie limitée (2044m²) au sein du village, correspondant à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destiné à la possibilité exclusive de construire des logements sociaux,
- **Le secteur Ue** « dévolu à des équipements existants et futurs de la commune, intégrant le tronçon de l'ancienne ligne de chemins de fer »,
- En revanche, compte tenu du choix fait par la commune de ne pas procéder à de l'étalement urbain, le projet de PLU de La Boissière présente la spécificité de ne prévoir aucune zone AU d'expansion urbaine.

Pour chacune de ces zones, le règlement du projet de PLU décline successivement : des dispositions générales en préalable, un tableau de « destination des constructions, usages des sols et natures d'activités » soit interdites, soit autorisées, soit autorisées sous conditions, et entre autres de ses 12 articles, « les occupations et utilisations des sols interdites », celles « autorisées », les « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « les voiries et réseaux ».

Les principales caractéristiques de toutes les zones du projet de PLU se présentent comme suit :

1.2.4.1.2. Les zones agricoles ou zones A

Concernant les secteurs de la commune « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles », d'une superficie totale d'environ 633 hectares (soit près de 26 % de la superficie de la commune), il y a deux catégories de zonages agricoles :

- **d'une part, les secteurs dits « A » proprement dit**, d'une superficie de 149 hectares, autorisant surtout les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif), et entre autres prescriptions d'occupations et utilisations du sol particulières, limitant la construction à raison d'un logement par exploitation agricole (et ce qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation et en continuité avec celui-ci), autorisant une annexe et une piscine par résidence principale, autorisant les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et limitant la hauteur des serres à 5 mètres ;

- **d'autre part, des secteurs Ap**, d'une superficie totale (484 hectares) égale à plus du triple de celle de la zone A précitée, à constructibilité très restreinte, ne portant notamment que sur des extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation (par exemple dans la limite de 30 m² d'emprise au sol), sur également une annexe et une piscine par logement, et sur la restauration des constructions existantes, et autorisant les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de ces zones fait l'objet de nombreuses autres prescriptions visant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères.

Certaines prescriptions même sont parfois compatibles avec le PADD, telles qu'à son axe 3 évoqué précédemment au 1.2.2. de ce chapitre (relatif à « encadrer l'activité agricole et son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune ») : ainsi l'article 7 de la zone A prescrit : « les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ».

1.2.4.1.3. Les zones naturelles ou zones N

Elles portent sur les espaces naturels et boisés de la commune qui constituent et de loin la part la plus importante (1738 hectares, soit 71% de la superficie communale) et où, « d'une manière générale l'urbanisation ne peut être admise ».

Ainsi, à propos de ces points, d'abord, cette superficie importante reflète bien le titre de l'axe 5 du PADD intitulé « préserver l'écrin de garrigues qui cerne la (plaine de) la commune ».

Ensuite, dans le tableau de la destination des usages des sols et natures d'activités de la zone N, tout y est interdit ou presque (y compris l'exploitation forestière), hormis les activités de service (clientèle), les locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des locaux techniques et industriels de celles-ci.

Le règlement du PLU à son article 2 distingue deux zonages :

- **d'une part, la zone « N » proprement dite**, autorisant les quelques rares occupations et utilisations du sol admises, telles que la restauration des constructions existantes, des extensions très limitées des constructions, une seule annexe et une piscine par logement, les changements de destination des constructions inventoriées à l'article L ;151-1 du Code de l'Urbanisme, et la reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées en cette zone boisée sujettes aux aléas d'incendies de forêts,
- **d'autre part la zone très ponctuelle NL**, autorisant les constructions destinées à des équipements de loisirs (activités de services avec clientèle) dans une limite de 100 mètres carrés d'emprise au sol.

1.2.4.1.4. Autres éléments

Enfin, le règlement du projet de PLU se termine par :

- la liste de quatre emplacements réservés (dont un pour la construction de logements sociaux, deux pour parkings au Mas d'Agrès, et un pour un élargissement de voirie au Mas d'Alhem),
- la liste des constructions pouvant changer de destination,
- la liste des vingt-neuf éléments inventoriés sur le territoire communal au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- la liste des secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-23 du même Code,
- et une note sur les Espaces Boisés Classés (EBC).

1.2.4.2. Les règlements graphiques

Ils correspondent à deux cartes distinctes de zonages (deux zonages agricoles, A constructible et Ap inconstructible, deux zones naturelles dont une zone naturelle N et une zone naturelle NL pouvant accueillir des activités de loisirs, diverses zones inondables de son Atlas « AZI), et divers éléments de légende (tels que par exemple les emplacements réservés, les Espaces Boisés Classés, les éléments protégés au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme, etc).

Ces cartes sont établies à deux échelles différentes, l'une à l'échelle du 1/7500 portant sur l'ensemble du territoire communal, l'autre au 1/2500 faisant des focus sur des secteurs urbanisés éparpillés sur le territoire communal *(tels que le village proprement dit juste au nord du centre du territoire communal, les secteurs de « mas » pavillonnaires s'échelonnant l'un après l'autre à l'ouest du territoire communal le long de la route de la Taillade (Mas de Cauvy, mas de Belaure, Les Bosquets et Les Granges), et d'autres mas situés surtout soit à l'est/sud-est(notamment celui du Mas d'Agrès») ou au sud (notamment le secteur du Mas d'Alhem/ Gravas, Saint Genies/ Camps del Prat).*

1.2.5. Les annexes générales.

Cette cinquième pièce réglementaire du dossier d'enquête publique porte sur 12 documents séparés portant sur les éléments suivants :

1. Droit de Prémption Urbain (DPU)
2. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

Liste des servitudes d'utilité publique
Plan des servitudes d'utilité publique

3. Prescriptions

Plan des prescriptions
Plan de l'aléa feux de forêts
Prescription acoustique

4. Réseaux

Plan du réseau d'alimentation en eau potable
Plan du réseau d'assainissement collectif

Courrier de la Communauté de la Vallée de l'Hérault portant sur un complément apporté à son avis d'assainissement de Personne Publique Associée
Note sur la réglementation des déchets

5. Obligations légales de débroussaillage

Les Obligations Légales : dont la liste des parcelles concernées sur la commune de La Boissière, et l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « débroussaillage et maintien en état débroussaillé »

Le Plan au 1/7500 des Obligations Légales de Débroussaillage portant sur la commune de La Boissière

1.3. Document supplémentaire joint au dossier d'enquête publique : « les pièces administratives »

En effet, en plus de la pièce du PLU portant sur les annexes, **le dossier de projet de PLU soumis à la présente enquête publique présente la spécificité de regrouper dans un document séparé divers éléments relatifs aux « pièces administratives »**. Celles-ci regroupent notamment successivement :

- trois affiches d'information de la tenue de réunions publiques préalables de concertation sur le projet de PLU, et l'affichage de permanences de l'adjoint à l'urbanisme lors des consultations préalables du public,
- les premiers six objectifs provisoires et une note justificative du PADD présentés à la première réunion publique le 19/1/2017, ainsi qu'une version modificative du PADD du 18 janvier 2018 portant sur les orientations des six grands axes du PADD reprenant les thèmes des objectifs antérieurement précités, avec en fin de chaque version du PADD un schéma de synthèse qui révèle quelques évolutions de celui-ci,
- les diverses délibérations du conseil municipal de La Boissière depuis le 2 avril 2015 relatives à l'élaboration du projet de PLU, notamment relatives aux objectifs de celui-ci, à la prescription de son élaboration, aux débats sur les orientations complémentaires et évolutives du PADD, et au bilan de la concertation,
- et, élément important dans la préparation du dossier de PLU, la « **décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) 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 l'élaboration du PLU de La Boissière** ».

REMARQUE : Par ailleurs, d'autres documents d'information ont été reçus par le commissaire-enquêteur et seront jointes en une liste annexe supplémentaire à celle du dossier de PLU. Ces documents ont été communiqués :

*Soit, avant et pendant l'enquête publique, par la mairie (surtout) et par la DDTM,
Soit, pendant l'enquête, par des membres du public reçus en permanence ou à l'occasion de leur avis par voie dématérialisée.*

1.4. Conclusion générale sur le dossier d'enquête publique sur l'élaboration du projet de PLU de La Boissière

Au travers des éléments englobés dans les pièces précitées, le dossier d'élaboration du PLU de LA Boissière peut être considéré comme relativement complet.

Il est souvent bien développé et globalement conforme à la réglementation, bien que, rarement, les articles du Code de l'Urbanisme ne soient pas tous nommément précisés dans le corps du texte du dossier, mais « l'essentiel y est », et même si parfois quelques insuffisances sont constatées sur le fond (au niveau agricole et à celui du diagnostic environnemental) et sur la forme (données parfois anciennes, lisibilité imparfaite de certaines cartes internes au dossier).

Les « pièces » du dossier d'enquête se complètent et, avec des éléments redondants, exposent, bien au-delà du contexte et des divers enjeux et objectifs, les dispositions et prescriptions prévues par les Codes concernés, et surtout celles au Code de l'Urbanisme

2. OBSERVATIONS ET AVIS PREALABLES DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

2 .1. Bilan global

Avant l'enquête, neuf avis préalables de PPA avaient été reçus en mairie de La Boissière et joints au dossier d'enquête (dont, pour mémoire, celui ancien du 28 septembre 2015 du Service Départemental d'Incendie et de Secours, soit bien avant l'arrêt du PLU)).

2.1.1. Liste des Personnes Publiques Associées ayant donné leur avis :

- Quatre avis proviennent de différents services de l'Etat (la Sous-Préfecture de Lodève/Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou DDTM, communiquant l'avis de synthèse des services de l'Etat, la Mission Régionale d'Autorité Environnemental (MRAE), l'Agence Régionale de Santé (ARS), et, assimilé aux services de l'Etat,
- l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) transmis par la DDTM,
- Deux avis ont été pris par des collectivités territoriales (Conseil Départemental de l'Hérault, Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault), ainsi que l'avis du Scot du Pays Cœur d'Hérault,
- Un avis a été transmis par une chambre consulaire (la Chambre d'agriculture de l'Hérault),
- Et deux avis ont été émis par d'autres organismes professionnels : l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité), et le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie).

A noter par ailleurs qu'après la prescription initiale du PLU, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS) avait donné (en 2015) un avis circonstancié sur les dispositions à prévoir par la commune dans son projet de PLU. L'avis de synthèse de l'Etat reprend notamment des demandes de ces prescriptions réglementaires demandées alors par le SDIS de l'Hérault.

En outre, il est à noter également qu'avant l'enquête publique l'un des projets prévus au projet de PLU, un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées) faisant l'objet au projet de PLU d'un zonage spécifique ponctuel NL correspondant à une activité légère de loisirs, n'a pas reçu de réponse favorable de la part du Préfet de l'Hérault le 21 août 2020 aux motifs que « Ce secteur soumis à l'aléa feux de forêts, à autorisation de défrichement et au sein d'une zone boisée nuit à la protection des espaces naturels et forestiers .»

2.1.2. Répartition globale des conclusions de l'avis des diverses Personnes Publiques Associées

Le bilan global de la tendance des avis des Personnes Publiques Associées peut être récapitulé comme suit :

- Deux des avis sont totalement favorables sans observation majeure : celui de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et celui de l'INAO ;
- Un avis est favorable de manière synthétique et clair à trois points sur quatre : celui de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) , et n'est défavorable que sur le projet précité de STECAL ;
- Six avis sont favorables sous réserve de la prise en compte de leurs observations, tels que « l'Avis de synthèse des services de l'Etat » émis par la DDTM et transmis par Monsieur le Sous-Préfet de Lodève, et ceux de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du Conseil Départemental de l'Hérault, du SCOT du Pays Cœur d'Hérault, et, bien avant (en 2015) les délais requis de consultation des Personnes publiques Associées, celui du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (SDIS),
- L'absence d'avis précis déterminé mais avec des observations : celui du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF),
- Un seul avis défavorable, celui de la Chambre d'agriculture de l'Hérault.

2.2. Observations principales de chaque Personne Publique Associée

Comme le projet de PLU de La Boissière a fait l'objet de nombreuses observations de la part des Personnes Publiques Associées, ne seront citées ci-après que les principales.

AVERTISSEMENT PREALABLE

Les dates d'avis donnés par les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été perturbées par l'interruption liée à la crise sanitaire du COVID 19 au printemps 2020, ce qui explique que certaines PPA ont donné leur avis avant cette période, et d'autres après dans la limite des délais autorisés.

2.2.1. Avis des services de l'Etat en date du 25 mars 2020

« L'avis de synthèse de l'Etat à lui seul au cours de sa dizaine de pages regroupe de très nombreuses observations de ses services (DDTM et ARS) et de la CDPENAF, outre celles du SDIS ancienne (en 2015) antérieure à l'arrêt du projet de PLU, Certaines de ses observations

ont été reprises ou partagées par d'Autres Personnes Publiques Associées, non seulement bien sûr de l'Etat mais aussi de la part d'autres PPA.

Le présent rapport ne cite ci-après que les principales observations par domaine d'intervention de l'Etat, le tout étant repris par thème de manière synthétique dans le « procès de synthèse » mentionné au chapitre suivant.

2.2.1.1. Les points essentiels estimés positifs par les services de l'Etat

L'avis de synthèse des services de l'Etat se félicite notamment :

- d'une part, que « le PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et exploite le potentiel de densification existant » au sein du tissu urbain actuel,
- d'autre part que le PLU intègre le taux de croissance démographique de 1,5% par an prévu au projet de PADD du SCOT de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault,
- en outre que le règlement graphique reporte les enveloppes de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et identifie un espace tampon de dix mètres autour des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'avis de synthèse reconnaît que la station des eaux usées du centre bourg, aux performances jugées conformes en 2018, reste sous exploité, donc apte à recevoir les effluents d'autres nouveaux habitants, y compris ceux des noyaux urbains secondaires (« mas » constituant certains de véritables hameaux conséquents comme par exemple les mas d'Agres et d'Alhen, et ceux de la « route de La Tailhade » à l'ouest de la commune).

Pour sa part, dans son avis du 18 mars 2020, l'Agence Régionale de Santé (ARS) estime que « la capacité de la ressource (en eau potable) semble suffisante pour l'échéance du PLU », et que « la Communauté de la Vallée de l'Hérault (CCVH) qui a repris en 2019 la compétence eau a en outre prévu les mesures nécessaires en sécurisant la ressource par des interconnexions avec le réseaux de la Communauté de Communes voisine du Grand Pic Saint Loup et le Syndicat Mixte des eaux de la vallée de l'Hérault ».

De plus, pour sa part, **la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) de l'Hérault émet des observations pour la plupart favorables**, concernant « la consommation d'espaces, le règlement relatifs aux extensions et annexes de logements en zones A et N avec recommandations, et, par dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé, à l'ouverture de six secteurs autres que le STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) »

2.2.1.2. Les éléments principaux de l'avis de synthèse demandés à être modifiés, améliorés, ou complétés :

L'avis de synthèse distingue deux catégories d'observations : d'une part, en « première partie : les points essentiels qui doivent être impérativement modifiés », et en « deuxième partie « les points à améliorer pour que le projet de PLU soit parfaitement conforme et réglementaires ».

Parmi les nombreux éléments à améliorer selon cet Avis de synthèse de l'Etat, on peut citer notamment, entre autres, les principaux ci-après :

> **en alimentation en eau potable**, ajouter un schéma d'alimentation en eau potable (SDAEP) actuel et en cours de réalisation, et, pour s'assurer de l'approvisionnement en eau à l'échéance du PLU, comme le précise l'A.R.S dans son avis du 18 mars 2020, adjoindre une « attestation de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (gestionnaire compétente) s'engageant qu'elle sera en mesure de pouvoir couvrir les besoins futurs »;

> **en assainissement**, d'une part compléter par le schéma d'assainissement actuel et en cours de réalisation, d'autre part montrer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, préciser le programme et le calendrier des travaux d'amélioration du réseau de la compétence de la Communauté de Communes, préciser le choix de développement des secteurs dit non raccordables au réseau collectif, et prendre en compte la modification de l'avis de l'article 12 des zones A et N proposé par l'ARS dans son avis du 17 mars 2020;

Je rappelle que ces deux domaines, relatifs à l'eau potable et à l'assainissement, bien entendu conditionnent la possibilité de l'ouverture prévue à l'urbanisation.

> Par ailleurs, **le projet de STECAL** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées), situé en zone naturelle spécifique (NL, de 6200 mètres carrés dédié à une activité légère de loisirs, doit être retiré du PLU selon l'Avis de synthèse de l'Etat, car notamment étant « peu défini en terme de constructions et installations et d'impacts paysagers et environnementaux », et situé en zone d'aléa moyen feux de forêt et soumis à autorisation de défrichement») et se caractérisant par « l'absence de précisions règlementaires ».

Ces observations de l'Avis de synthèse de l'Etat a été confirmé ensuite, à la fois par l'**avis défavorable de la CDPENAF en date du 7 avril 2020**, et en outre plus récemment, avant l'ouverture de l'enquête publique, par un **courrier du Préfet de l'Hérault en date du 21 août 2020 émettant une « réponse non favorable »** aux motifs supplémentaires que ce est **secteur « situé à proximité d'un parc de loisirs au sein d'une zone boisée », le tout « nuisant à la protection des espaces naturels et forestiers »**.

> **Sur le plan des formes urbaines et le règlement du projet de PLU**, l'Avis de synthèse, notamment, estime « nécessaire d'adapter les dispositions du règlement pour permettre une réelle densification urbaine de la zone Ub », notamment sur les règles de prospects.

> En outre, l'Avis de synthèse de l'Etat indique divers points à améliorer et prescriptions règlementaires à rajouter concernant « **les risques** », à savoir d'une part les risques inondation et ruissellement et d'autre part les risques feux de forêts, notamment en ce cas en prenant en compte des prescriptions et des éléments repris de l'ancien avis du SDIS (dont la garantie de desserte et la vérification des dispositifs de protection sur place en zones urbanisées U, dispositifs «qui conditionneront la possibilité constructive en dents creuses», points effectivement capital pour l'ouverture à de nouvelles constructions.

> **Concernant la nature et la biodiversité**, l'Avis de synthèse, entre autres, insiste sur les références aux schémas de gestion (SRCE, SDAGE de l'Hérault « dont il convient d'intégrer les

éléments et « identifier les **Trames Vertes et Bleues (TVB)** dans les pièces réglementaires du PLU et les assortir de prescriptions appropriées permettant leur protection, leur préservation ou leur remise en état, ainsi que le souhait d'une identification graphique par un zonage(...) et un règlement spécifique des « **zones humides** » (importantes en superficie sur la commune surtout en secteur « sud-central » de la plaine).

> En ce qui concerne le **règlement des zones agricoles et naturelles**, l'Etat dans son Avis de synthèse insiste notamment sur :

Encadrer strictement les extensions des constructions à usage d'habitation, ce qui rejoint l'objectif du PLU de protection paysagère et patrimoniale affiché notamment au PADD

Modifier l'article 12 du règlement des zones agricoles et naturelles du projet de PLU pour prendre en compte l'avis de l'ARS,

Eviter le déploiement d'énergies renouvelables au sol et identifier les parcelles éventuellement retenues par exception, les identifier clairement avec une superficie et un zonage clairement identifié.

> **Concernant l'Orientat**ion d'Aménagement et de Programmation, jugée très succincte (comme cité précédemment), à « utilité limitée vu son contenu », et « en deçà du nombre de construction de logements sociaux du Plan Local de l'Habitat » de la communauté de communes, l'Avis de synthèses de l'Etat propose de recourir à d'autres outils du Code de l'Urbanisme. Effectivement, le PLH prescrit la construction de dix logements sociaux, et le dossier de PLU, selon ses pièces constitutives, n'en propose que cinq ou que six ;

> **Dans le domaine des servitudes**, il est proposé plusieurs actualisations et des compléments à apporter au dossier de PLU par les documents administratifs des DUP et les périmètres de protection de captage.

> Enfin, **en matière de prescriptions acoustiques et de secteurs inconstructibles le long des grands axes routiers**, l'Avis de synthèse de l'Etat indique des dispositions graphiques et réglementaires à prendre en compte, liées notamment à la proximité de l'Autoroute A750.

2.3. CONCLUSION sur les avis des services de l'Etat

Selon les observations des services de l'Etat, malgré le respect notamment du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de ses fondamentaux majeurs (densification de l'habitat en tissu urbain existant, absence d'expansion urbaine sur les espaces agricoles et naturels, expansion démographique et ouverture au logement social dans la limite du Plan Local de l'Habitat), le projet de PLU, notamment au niveau de son règlement, mérite de nombreuses actualisations, compléments et modifications.

2.2.2. Observations des collectivités territoriales et locales

2.2.2.1. Avis du Conseil Départemental de l'Hérault

Le Département émet un avis favorable.

Il « apprécie la maîtrise de la croissance démographique ainsi que l'absence d'extensions urbaines dans le document (de PLU) », et les corollaires de celui-ci : « l'absence de consommation en extension de foncier agricole ou naturel », « l'inscription du projet communal dans la démarche d'urbanisation durable qui limite la consommation d'espace et préserve le paysage naturel », ainsi que « les objectifs (du PLU) de préserver la qualité et la diversité des paysages », et la « valorisation prévue des chemins de randonnée » et « un maillage des cheminements doux via l'ancienne voie ferrée ».

Il évoque quelques souhaits et recommandations, à savoir :

- d'une part, concernant la voirie de la compétence départementale, une modification ponctuelle de recul de cinq mètres au niveau d'un EBC en limite de l'emprise publique de la RD 27,
- d'autre part, notamment, de prévoir le nombre de 10 logements locatifs sociaux tel qu'il est prévu au Plan Local de l'Habitat (PLH) et non celui de 5 prévu au projet de PLU, à cet effet d'accueillir quelques logements supplémentaires à ces derniers sur des parcelles en centre bourg appartenant à la commune, ainsi que de mettre l'accent sur le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle, et d'harmoniser des chiffres contradictoires au rapport de présentation en nombre de logements prévus en dents creuses.

2.2.2.2. Avis de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault :

Il est favorable, en date du 24 février 2020 sur la capacité suffisante de la ressource en eau (tout comme l'ARS), « complété (notamment) des remarques suivantes : le projet est compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), la capacité des stations de plusieurs mas (mas de Bellaure et d'Alhem) et du bourg est suffisante », « le projet est compatible avec la Plan Local de l'Habitat (PLH), avis moins nuancé que celui du Conseil Départemental précité, et l'analyse des thématiques environnementales dans l'Etat Initial (quoique « succinct ») de l'Environnement

2.2.2.3. Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault

Le SCOT émet un avis favorable en date du 30 juin 2020, au terme d'une analyse détaillée des pièces du dossier de PLU, notamment au regard des observations suivantes : cohérence du PADD avec les principaux enjeux de la commune, objectif démographique du PLU compatible avec les objectifs du SCOT, absence de secteur d'expansion urbaine AU, densification de l'habitat en dents creuses, capacité en eau potable suffisante à l'horizon 2030, et capacité de la station de traitement des eaux usées du bourg « aux normes et en capacité de répondre aux besoins futurs », absence d'impact sur les espaces agricoles et naturels, analyse de la plupart

des thématiques environnementales dans l'Etat initial (quoique « succinct ») de l'Environnement », protection de la biodiversité (c'est-à-dire la Trame Verte et Bleue).

Le SCOT souhaite toutefois quelques améliorations, telles que, notamment, l'actualisation du diagnostic économique et du diagnostic environnemental, l'absence de cartographie localisant les zones humides et une attention particulière à apporter à ces zones, « une Orientation d'Aménagement et de Programmation très peu développée et (qui) mériterait d'être étoffée, notamment par un schéma précis sur les principes d'aménagement de ce secteur ».

2.2.3. Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Son avis du 1^{er} juillet 2020 est partagé entre ses observations, positives ou non, mais, finalement est défavorable. C'est le seul avis défavorable des Personnes Publiques Associées.

A partir de ce constat, il convient ici de s'attarder et de faire tout particulièrement la distinction entre les principaux éléments du projet de PLU estimés *positifs* par la Chambre d'Agriculture et ceux *inverses*.

2.2.3.1. Les principaux éléments jugés positifs par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Ce sont en résumé :

- une volonté politique en faveur de l'agriculture,
- au rapport de présentation :
- une amélioration du contenu du volet agricole du diagnostic agricole (quoique insuffisante),
- un projet très respectueux du principe d'utilisation économe de l'espace (...) et notamment des espaces agricoles, (...) avec au vu de la configuration des zones U et AU une perte d'espaces agricoles semblant particulièrement mesurée (à noter que vérification faite, il n'y a pas au PLU arrêté de zone AU),
- la réalisation d'un questionnaire d'enquête auprès des exploitants agricoles qui a permis de recenser et de localiser douze projets,
- le retrait des deux sites pressentis pour l'implantation de centrales photovoltaïques », qui auraient été réalisés au détriment d'espaces agricoles, ce retrait faisant suite aux observations faites à l'occasion des trois réunions publiques préalables de concertation.

2.2.3.2. Les principaux reproches de la Chambre d'agriculture vis-à-vis du PLU

Il s'agit notamment des éléments suivants :

- au rapport de présentation :
- « le volet agricole du diagnostic agricole, quoique amélioré, fait l'objet d'une « analyse succincte et superficielle » (...) et « ne permet pas (...) d'appréhender l'adéquation des

- choix de zonage et de règlement » (par exemple en fonction de la carte de potentialité des sols),
- les données (...) sont souvent obsolètes, comme l'atteste l'emploi du RGA 2010 et l'occupation du sol de 1996 à 2009,
 - le non chiffrage de l'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années
 - l'absence de lisibilité de la carte des projets agricoles »,
- au Plan d'Aménagement et de Développement Durable:
 - « la déclinaison de ses objectifs de soutien à l'agriculture par des choix en matière de zonage agricole et de règlement pas suffisamment adaptées aux pratiques et aux espaces agricoles », comme par exemple le découpage de la zone Ap semblant vaste, excessif et susceptible d'aller à l'encontre du maintien, du développement et de l'installation des exploitations agricoles »
 - un règlement contradictoire en zone Ap dans le projet arrêté qui « permet certaines constructions, aménagements et extensions non agricoles, tandis qu'il proscriit les exploitations agricoles),
 - un plafond de la hauteur des serres (cinq mètres) sous-estimé pour répondre à tous types de projets agricoles,
 - ouvrir dans le règlement agricole les possibilités ouvertes à la construction agritouristiques,
 - à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans son règlement, d'une part « préconiser l'inscription de distances de retrait des constructions au sein de l'enveloppe urbaine par rapport aux parcelles agricoles », d'autre part inscrire explicitement l'interdiction de l'implantation de centrales photovoltaïques au sol en zone A.

Au total, la longue liste de ces demandes d'amélioration permet de mieux comprendre la position finale d'avis défavorable au projet de PLU par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.

2.2.4. Observations d'autres organismes

2.2.4.1. Observations de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

« L'INAO n'a donc pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées», à l'observation près suivante: **afin de favoriser la valorisation dans le cadre de l'AOP « Pélardon » d'un élevage caprin situé à l'Est du Mas d'Agrès** depuis plus de vingt ans, pour l'INAO concernant la situation des bâtiments d'exploitation actuellement en zone N, «un zonage agricole A serait plus conforme à l'usage et à la vocation du territoire sur cette partie de la commune.

A noter que le commissaire enquêteur a reçu cet éleveur en permanence du public (cf. à observations du public ci-après dans ce chapitre).

2.2.4.2. Observations du Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie

Elles portent sur deux points principaux résumés comme suit :

1) Sur cette commune aux surfaces boisées très importantes, rectifier au règlement du PLU « la suppression générale (mentionnée aux zones N et NI) de l'interdiction de l'exploitation forestière et son remplacement par l'inscription d'une exploitation autorisée sur ces zones »;

2) Le CRPF regrette que la majorité des espaces boisés (qui recouvrant 71% de la superficie communale) soit maintenue en Espaces Boisés Classés (EBC), alors qu'habituellement cette classification s'applique à des « parcelles boisées isolées et des parcs pour les protéger contre le défrichement », et que cette importance des surfaces en EBC « peut être au contraire un frein à la gestion durable de grandes surfaces boisées ». Le CRPF « attire l'attention sur les risques de complication administrative excessive pour la gestion forestière de forêt privée, avec le classement d'espaces boisés (classés) qui recouvrirait les (autres) réglementations (Code forestier et Schéma régional de Gestion Sylvicole (SRGS) ».

2.2.5. Pour mémoire, observations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) antérieures à l'arrêt du PLU et à la consultation des Personnes Publiques Associées

Ces prescriptions anciennes (en date du 28 septembre 2015) ont été communiquées à la commune de La Boissière à l'époque « dans le cadre du projet de révision du POS) » et « devront être respectées lors de la réalisation des projets d'urbanisme futurs », comme le PLU.

Ces nombreuses prescriptions détaillées dans l'avis du SDIS portent sur les contraintes minimales liées aux domaines suivants : les prescriptions techniques générales (en matière d'accessibilité des engins de secours (dont la dessert des constructions) de moyens et dispositifs de besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie ainsi que les règles particulières, les prescriptions spécifiques à appliquer par zone du PLU, le rappel de la consultation réglementaire du SDIS 34 sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours, et la prise en compte des risques majeurs (feux de forêts et inondations).

2.3. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées par thèmes

1^{ER} Thème : conformité et compatibilité avec des documents supérieurs

Le projet de PLU de La Boissière est conforme à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la composition des cinq pièces d'un Plan Local d'Urbanisme et aux articles suivants tels que les articles L.151-5, L.151-9, L.151-19 et L.151-23.

Comme le fait observer l'avis de synthèse de l'Etat, en l'absence de SCOT intégrateur (pas encore) approuvé, le PLU doit être compatible avec les documents supérieurs comme, notamment, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Par ailleurs, selon l'avis de plusieurs Personnes Publiques Associées, le projet de PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et avec le projet de SCOT et le PADD de celui-ci.

Plus généralement, pour le SCOT Pays Cœur d'Hérault en préparation, « le PLU de La Boissière va dans le sens du SCOT »,

2^{ème} thème : objectif de maîtrise de la croissance démographique de la commune.

A partir de ce thème, en découlent d'autres cités ensuite dans le présent rapport.

Cet objectif, qui est partagé notamment par le Conseil Départemental de l'Hérault, est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault avec une augmentation de 1,5%/an de la population devant permettre d'accueillir 182 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Toutefois, « l'avis de synthèse de l'Etat » estime que le taux de croissance précité de 1,5% par an lui apparaît trop important par rapport aux prévisions de l'INSEE.

3^{ème} thème : la maîtrise de l'urbanisation future par la densification et la limitation de l'étalement urbain pendant la durée du PLU

Plusieurs Personnes Publiques Associées s'en félicitent, tels que l'avis de synthèse des services de l'Etat, le Conseil Départemental de l'Hérault, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, le SCOT du Pays Cœur d'Hérault.

Cette urbanisation, sans extension significative du tissu urbain, est prévue par simple densification dans les dents creuses ou par divisions parcellaires des quatre principaux secteurs existants déjà urbanisés, et va de pair au projet de PLU avec l'absence de zone d'extension urbaine de type AU.

4^{ème} thème : diversification de l'habitat et création de logements sociaux par le biais d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles sont soulignées notamment par le Conseil Départemental de l'Hérault qui souhaiterait toutefois que le nombre de logements sociaux respectent le nombre des 10 logements prévus par le Programme Local de l'Habitat (PLH) au lieu de 5 ou 6 annoncés dans le projet de PLU. Par ailleurs, plusieurs Personnes Publiques Associées (dont « l'avis de synthèse des services de l'Etat ») soulignent le caractère trop succinct et peu développé de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU dévolue précisément à la création d'un petit secteur de logements sociaux dans le centre du village. Cette OAP « mériterait d'être étoffée, notamment par un schéma plus précis sur les principes d'aménagement de ce secteur » selon l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault.

5^{ème} thème : les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Au préalable, rappelons que la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault a repris la compétence eau de la commune.

- **En ce qui concerne le réseau d'alimentation en eau potable**, plusieurs Personnes Publiques Associées, dont l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault indiquent que les capacités des ressources en eau seront suffisantes à l'échéance du PLU. Toutefois, l'ARS souhaite en complément de dossier une attestation de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault confirmant que « une recherche de ressource complémentaire est nécessaire afin de pallier le déficit d'eau annoncé pour l'horizon 2030 », et par ailleurs demande à modifier conformément à ses indications l'article 12 des zones, A et N relatif au raccordement en eau potable aux constructions ou installations nouvelles.
- **En ce qui concerne l'assainissement**, l'avis de synthèse des services de l'Etat reconnaît que la station des eaux usées du village est sous-utilisée, et qu'en conséquence elle pourrait recevoir les effluents d'autres habitants ; il demande en outre, entre autres, de compléter le dossier de PLU en y ajoutant le schéma d'assainissement et, vu que le courrier (en annexe) de la Communauté de Communes ne porte que sur l'assainissement collectif, « il doit être complété par les volets (eau potable et) assainissement autonome ».

L'avis de la Communauté de Communes en date du 18/9/2019 indique que « seule la station du Mas d'Agrès présente une capacité insuffisante à l'échéance du PLU » et que « le schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation permettra de définir des solutions d'amélioration ». Mais il demande qu'« il convient de préciser (au PLU) le programme et le calendrier des travaux et de justifier de développement dans les secteurs non raccordables ».

6^{ème} thème : le maintien des espaces agricoles et naturels, corollaire de la limitation de l'étalement urbain :

L'absence de réduction de ces espaces a été le plus souvent reconnue, de la part des mêmes PPA que celles du 2^{ème} thème précité, ainsi que par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault qualifiant le projet de PLU dans son avis de « document très respectueux du principe d'utilisation économe de l'espace.

7^{ème} thème : l'agriculture

Elle a fait l'objet de nombreuses observations de la part de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, au bout du compte desquelles elle a été la seule Personne Publique Associée à avoir émis un avis défavorable au projet de PLU de La Boissière.

D'une part, certaines de ses observations portent sur des points positifs, tels que, entre autres, la volonté politique de la commune au PLU en faveur de l'agriculture, un projet de PLU « très respectueux du principe d'utilisation économe de l'espace (...) et notamment (respectueux) des espaces agricoles », la « réalisation d'un questionnaire auprès des exploitants agricoles permettant de recenser et localiser des projets agricoles », et le retrait des deux sites d'implantation de centrales photovoltaïques.

D'autre part, la Chambre départementale de l'Agriculture fait divers reproches au projet de PLU tels que, pour les principaux, « un volet agricole du diagnostic agricole, quoique amélioré, faisant l'objet d'une analyse succincte et superficielle », ainsi que certaines données obsolètes à actualiser, « une déclinaison des objectifs de soutien à l'agriculture par des choix en matière de zonages agricoles et de règlement pas suffisamment adaptés aux pratiques et aux espaces agricoles » dont un territoire en zone Ap « vaste, excessif (484 hectares sur 633 hectares de zones agricoles) et susceptible d'aller à l'encontre du maintien, du développement et de l'installation des exploitations agricoles ».

En outre, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault sollicite divers autres ajustements, modification concernant le règlement du PLU, concernant notamment une réflexion sur l'intégration paysagère des caractéristiques (architecturales, choix des matériaux, etc) du bâti agricole, sur la suppression de la hauteur maximale des serres, sur la préconisation de « l'inscription de distances de retrait des constructions, au sein de l'enveloppe urbaine, par rapport aux parcelles agricoles », et sur les possibilités ouvertes à la construction agritouristique dans cette commune en partie agricole.

Par ailleurs, l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) attire l'attention sur un élevage caprin important à l'Est du Mas d'Agrès pour lequel notamment « un zonage agricole A serait plus conforme à l'usage et à la vocation du territoire sur cette partie de la commune ».

Enfin, la commission CDPENAF émet un « avis favorable pour le règlement relatif aux extensions et annexes de logements en zones A et N avec recommandations ». Ce point a fait ensuite l'objet de demandes de ce type en permanences du commissaire-enquêteur.

8^{ème} thème : les espaces boisés.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière évoque principalement les deux modifications importantes suivantes du règlement du projet de PLU : a savoir d'une part rectifier au règlement du PLU la mention « suppression générale (aux zones N et NI) de l'interdiction de l'exploitation forestière » et rétablir l'autorisation de cette exploitation, et d'autre part il regrette (comme d'autres PPA) que la majorité des vastes espaces boisés soient en Espaces Boisés Classés (EBC), qui peuvent entraîner des « risques de complication administrative excessive pour la gestion de la forêt privée ».

Par ailleurs, l'avis de synthèse des services de l'Etat, comme celui de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) émettent un avis défavorable au projet de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) de zone de loisirs classée NL.

9^{ème} thème : Nature, biodiversité, zones humides et paysage

Pour le Département de l'Hérault, « au regard des enjeux environnementaux, le projet communal s'inscrit dans la démarche d'urbanisation durable ; Le département apprécie vos objectifs de préserver la qualité et la diversité des paysages.

D'autre part, la commission CDPENAF estime que le règlement des zones agricoles et naturelles prévues au PLU « est de nature à préserver le caractère agricole et naturel des secteurs d'implantation. Et ne devrait pas porter atteinte au paysage ».

Toutefois, notamment le SCOT Pays Cœur d'Hérault, même s'il reconnaît que « l'Etat initial de l'Environnement (du rapport de présentation du dossier d'enquête publique) analyse la plupart des thématiques environnementales, il est cependant dommage de ne pas y trouver une analyse plus poussée et actualisée de la Trame Verte et Bleue (TVB) et (comme d'autres PPA) aurait souhaité voir (...) une cartographie localisant les zones humides (...) et un règlement propre à la zone humide ». Celle-ci est un élément particulièrement développé sur la commune de La Boissière. A ce sujet, le SCOT, en son bureau du 22 novembre 2019, a acté des dispositions (énumérées) sur son DOO concernant précisément les zones humides.

La synthèse des services de l'Etat demande d'identifier par un zonage ou un sur-zonage dans le règlement graphique et d'établir des prescriptions au PLU concernant les zones humides associées aux zones identifiées par le SAGE et à la ZNIEFF de la combe de La Clapasse ;

10^{ème} thème : Les risques

- En ce qui concerne le risque feux de forêt dans cette commune non dotée d'un PPRIF, l'avis de synthèse des services de l'Etat estime que pour les constructions isolées ou en habitat diffus, souvent d'origine agricole, « il convient (notamment) de réglementer strictement dans les zones d'aléa moyen à fort et de vérifier le niveau des équipements de défense des zones urbanisées qui conditionneront la possibilité de construction en dents creuses ». En outre, il rappelle de compléter le dossier de PLU par les informations relatives à la desserte incendie et les prescriptions de prévention (édictees par le SDIS) qui « doivent être reprises dans le règlement » du projet de PLU.
- En ce qui concerne les zones tampon autour des cours d'eau en zones inondables, l'avis de synthèse des services de l'Etat demande à « préciser clairement aux règlement écrits et graphiques l'inconstructibilité stricte du lit majeur des cours d'eau cartographiés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) » mais pour les cours d'eau non cartographiés par l'AZI, de porter l'emprise d'une bande non aedificandi à 20 mètres.

11^{ème} thème : Energies renouvelables et photovoltaïque

L'avis de synthèse des services de l'Etat demande que le règlement des zones agricoles et naturelles doit **impérativement** éviter le déploiement d'installations d'énergie renouvelable au sol, et la Chambre d'Agriculture de l'Hérault va dans le même sens en déclarant dans son avis qu'il convient d'inscrire explicitement dans le règlement du PLU l'interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone A.

12ème thème : Les servitudes

L'avis de synthèse des services de l'Etat fait le point sur l'actualisation des données sur les servitudes, et à ce titre demande de supprimer la servitude A1 qui n'existe plus, de rajouter la servitude du champ captant d'Issanka, de compléter par les documents administratifs des DUP et d'annexer au projet de PLU les différentes servitudes d'utilité publique.

13ème thème : Voirie, mobilité et modes de déplacement doux

Quoique signalés au rapport de présentation, certaines PPA regrettent que ces éléments cités au rapport de présentation de PLU ne fassent pas l'objet de dispositions à son règlement, en ce qui concerne les cheminements doux, les sentiers de randonnées dont un chemin de Compostelle, et la valorisation de l'ancienne voie ferrée.

Par ailleurs, il convient de tenir compte de l'avis du Département demandant de laisser un recul de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique de la RD 27 au niveau d'un EBC en limite à l'ouest du village.

2.4. Conclusion concernant l'ensemble des avis des personnes publiques associées,

Émis parfois « sous réserve de la prise en compte de leurs nombreuses observations, notamment en priorité pour celles relevant d'ordre réglementaire, il convient que la commune apporte ses réponses en liaison avec le cabinet d'études chargé de l'élaboration du P.L.U. de La Boissière

3. ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Généralités sur le niveau de participation du public et le bilan global des observations reçues

- Par rapport à la taille de la population communale (1020 habitants en 2018), cette enquête publique a donné lieu à une **forte participation du public** à avoir émis des observations simples ou avis multi-observations., à savoir au total **94 observations et avis multi-observations** (non compris 1 arrivé hors délai).

3.1.1. Répartition générale des modes de réception des 94 avis reçus

Elle se présente comme suit :

- **35 avis** au total par audition **au cours des cinq permanences** tenues par le commissaire enquêteur, dont outre 30 particuliers, trois groupements associatifs (2 collectifs locaux : « Colle La Bois », et « Plus d'agriculture à La Boissière », un « manifeste contre le PLU de La Boissière », un syndicat agricole (la confédération paysanne de l'Hérault), l'opposition municipale représentée par ses deux conseillers municipaux et un GAEC ;
- **12 avis** (portant sur un total de 15 observations distinctes) venant de particuliers distincts **sur le registre d'enquête** (dont huit s'étaient déjà manifestés en ces permanences),
- **25 courriers papier** que le commissaire enquêteur a réceptionné en mairie, (dont sept venant de personnes reçues en permanences),
- et **22 avis sous format dématérialisé**

Un fait significatif est à noter, à savoir que le tiers des observations par divers modes reçues l'ont été le jour de clôture de l'enquête, et ce jour-là la moitié du total de celles transmises par voie dématérialisée ont été enregistrées.

En fait, ces 94 avis du public se limitent dans le tableau récapitulatif ci-après à seulement 66 avis distincts, tout simplement parce que certains membres du public se sont exprimés en recourant à plusieurs modes d'expression pour leur même motif particulier.

3.1.2. Dates et répartition des visites du public venu en permanences du commissaire-enquêteur :

(Note préalable : chaque « visite » étant considérée comme une seule et même visite même si celle-ci se composait de plusieurs personnes).

Les visites reçues aux cinq permanences du commissaire-enquêteur se répartissent comme suit au cours de la période d'enquête :

- Quatre (dont le collectif La Boissière « Colle La Bois ») à la permanence d'ouverture d'enquête du 5 octobre 2020,
- Deux à celle du 7 octobre 2020
- Huit (dont le « manifeste contre le PLU de La Boissière ») à celle du 17 octobre 2020,
- Treize à celle du 22 octobre 2020 (dont un propriétaire, Mme Sarrouy Edwige accompagnée de son avocate), l'opposition municipale,
- Huit à la permanence de clôture du 6 novembre 2020, dont le « collectif pour + d'agriculture à La Boissière » et deux particuliers accompagnés de leurs avocats respectifs avocats, M.Désira André).

3.1.3. Répartition, par catégories d'appréciation, des 66 avis (simples et multi-observations) du public sur le projet de PLU :

- En chiffres bruts :
 - **rappel total des avis : 66, dont :**
 - **avis favorables : 7 exprimés**
 - **avis défavorables : 14 exprimés**
 - **sans avis : 45**
- Le nombre significatif d'avis défavorables est dû en partie aux choix définitifs faits par la commune issus d'années de concertation avec le public et contenus dans son deuxième PADD (modifiant le premier envisagé trois ans avant). Ces choix du PLU arrêté visent à densifier en milieu déjà urbain et de moins autoriser de parcelles constructibles en limite de village au profit de constructions autorisées dans d'autres secteurs (notamment ceux s'égrenant le long de la Route de la Taillade/Les Granges (RD27E4) à l'ouest de la commune entre la plaine et des zones boisées N.
- Nombre d'avis du public du tableau en données corrigées

Les 66 avis listés au tableau ci-après ne recouvrent en fait que 53 dossiers distincts, car 13 avis reçus concernent en fait la même demande déjà formulée par d'autres intervenants. Ainsi, c'est le cas notamment des deux mêmes parcelles de la succession Allary Guy faisant l'objet de sept demandes séparées, les trois membres de l'association « Coll La Bois » venus ensemble en permanence et ayant par ailleurs émis un avis séparé chacun, une personne (Madame Sophie Giraud) intervenue à trois reprises avec d'autres habitants sous trois étiquettes associatives distinctes sur le même sujet, etc

A titre indicatif, 18 de ces 66 avis viennent de citoyens qui avaient participé aux réunions de concertation organisées par la mairie en 2017, ce qui montre bien leur intérêt persistant au projet de PLU.

Au-delà de ces éléments chiffrés, la présente analyse détaillée des avis du public sera présentée en trois temps successifs comme suit :

- Le tableau des observations et avis résumés de chaque personne, de chaque association ou de chaque groupement à caractère associatif local ou syndical,
- La synthèse des observations par grandes catégories d'avis,
- La synthèse des observations par thèmes,

3.2. Tableau des observations recueillies auprès du public

Parmi les avis listés ci-après, il est à noter que selon le cas et assez souvent, certains avis ont fait l'objet de sérieuses observations assorties de demandes, à usage individuel ou à portée générale, de modifications, de rectifications ou/et d'améliorations du projet de PLU, notamment concernant les zonages (individuels ou collectifs) de son règlement graphique.

Six des particuliers se sont faits représenter par leurs avocats, certains menaçant la commune de contentieux ultérieurs si satisfaction n'était pas donnée aux demandes de leurs clients de modifications du PLU.

Ces particuliers ayant fait appel à un avocat l'ont fait soit en permanences du commissaire enquêteur (cas de M. Mme André Désira, Mme Sarrouy Edwige,) soit par courriers de leurs avocats (cas de M. Charles-François Martinez, M. Clausson Michel, M. Garcia Jacques, et Mme Duhau Marnon).

Pour faciliter la lecture du tableau ci-après des observations recueillies, quatre catégories d'entre elles, les plus fréquentes et par thèmes, ont été représentées selon les modes couleur ci-après (en nombre en ordre descendant d'observations par catégorie) :

- en rouge : les demandes de reclassement en zonage Ub d'une part de parcelles agricoles classées au PLU en A ou Ap, d'autre part de parcelles classées en N au PLU, et également de parcelles divisées au PLU en deux zonages dont un déjà en Ub.
- en jaune: les demandes de réduction de la superficie des zonages Ap au profit de l'extension des surfaces agricoles autorisant elles les constructions agricoles ;
- en sur-titrage bleu en majuscules, huit débuts d'observations séparées venant de huit héritiers de la succession de M. Allary Guy,
- en gris-vert : les observations relatives aux espaces boisés,
- en vert les observations sur l'environnement,
- en bleu vif, les demandes de reclassement en zone AU (absentes du PLU) de zones non AU.
- en marron-orangé, les demandes de revoir le volet agricole.

| N° d'ordre chronologique | Date d'observation | MODES D'OBSERVATION P(permanence) R(registre enq.) C(courrier) D(dématérialisé) | Auteurs des observations (particuliers, associations, avocats, etc) | N° de parcelle(s) Concernées, localisation, zonage, nombre de PJ des propriétaires | Observations du public : Thème et objet de la demande | Réponse mairie dans le mémoire en réponse relaté ultérieurement |
|--------------------------|--|---|--|--|---|---|
| 1 | 5/10/20 5/10.20 | P R | Mme GUIZARD Roseline | A352, au sud du village Zonage Ap | Demande de reclassement en zonage Ub de la parcelle A352 (enserrée entre le zonage Ub du village et le carrefour de deux routes d'accès au village), | |
| 2 | 5/10/20 3/11/20 4/11/20 4/11/20 6.11.20 4.11.20 | P C C C C C | Mme VAN DE GRIJP Sylvia et M. BARRAL André, éleveurs chevriers et Fromagers, Assistés par maître JOSEPH- BARLOY, avocat le 6.11.20 par courrier dématérialisé | C567 Lieu-dit La Faisse, Zonage N | ... Demande de reclassement du zonage N en zonage A (constructible agricole) pour « permettre de réaliser un bâtiment de stockage de foin et rangement de matériel ». Leurs courriers du 3/11/20/ et du 6/11/2020 : . donnent des éléments complémentaires, dont article du Midi Libre citant ce fromager, ainsi que deux pétitions (l'une de 157 signatures, puis une seconde de 324 consommateurs recueillies « auprès de la clientèle » notamment sur les marchés de Lattes et de Gignac) demandant le reclassement, . et rappellent que leur élevage à haute valeur environnementale répond à des enjeux de société tels que : préservation de la biodiversité, production locale de qualité. Ils « rejoignent l'esprit du manifeste contre le PLU de La Boissière et inquiets pour la pérennité de notre ferme sortie des zones agricoles » | |
| 3 | 5/10/20 | P | Association COLLECTIF LA BOISSIERE, représenté par Mme CARLAMI Michèle + M. SUFFIT Olivier + M. ZENOU Serge | F498- F502+525 Secteur Les Granges Zonages Ub + Ap | Préalable : deux types d'observations ont été faites : d'une part celles sur des modifications de zonage de parcelles, d'autre part des observations d'ordre plus général sur le PLU 1) Les demandes de modification de zonage de certaines parcelles Globalement, « le découpage des zones U ne répond pas à une logique objective ». -reproche le découpage en milieu de parcelles disposées en dents de rateau » situées dans une même rangée en première ligne le long d'une RD, avec une | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|
| | | | | | partie de parcelle en Ub et une partie en Ap, et sollicite le remplacement du zonage Ap par le zonage Ub en continuité de la partie déjà Ub |
| | | | | E378 et E240, Les Granges, Zonages Ub + N | Regrette que ces parcelles, situées en « dents creuses » et limitrophes sur trois côtés de la zone Ub, soient divisées en deux zonages et souhaiterait le reclassement du secteur en zonage N par le zonage UB (tout ou partie) |
| | | | | Section F171, Secteur Les Bosquets Zonage Ap | Reproche que cette parcelle soit agricole au lieu d'être une respiration paysagère |
| | | | | C267 et C561, Chaux et Devèzes, Zonage N, | -demande de reclassement en zonage Ub de parcelles du zonage N au titre de la continuité urbaine, |
| | | | | C164 et 412 à l'ouest du Mas d'Agrès, avec constructions, Zonage Ap | -demande de reclassement en zonage Ub de parcelles déjà construites et classées au PLU en zonage Ap, situées de l'autre côté de la route limitrophe de la zone Ub du zonage Ab du Mas Ub du Mas d'Agrès |
| | | | | C579 et C581 avec des constructions Mas d'Agrès, Zonage N | -demande de reclassement en zonage Ub de parcelles déjà construites situées en zonage N |
| | | | | D573, D673, D674, Mas d'Alhem, Zonage N | -demande de reclassement en zonage Ub de ces parcelles N limitrophes du zonage Ub, au titre de la continuité urbaine, |
| | | | | A352, limitrophe Est du village, zonage Ap, | -demande de reclassement en zonage Ub de cette parcelle Ap, enserrée entre d'une part la zone Ub du village et d'autre part l'angle formé par deux routes d'accès au village |
| | | | | F412, F413, F417, F421,F583, Secteur Couyouls/sud du village Zonage N | -demande de reclassement de ces parcelles du zonage N en zone AU pour mise en réserve pour une urbanisation future |
| | | | | F183, secteur Martinaigues Zonages Ub +N | -en secteur pentu, au règlement, demande de porter la règle des 10 mètres d'inconstructibilité |

| | | | | | | |
|---|---------------------|--------|--|--|--|--|
| | | | | <p>F308, F309, F322, F323 au Sud du Mas de Cauvy et Nord des Bosquets, Zonage N (+partie Ap pour la F323)</p> <p>Localisation non précisée</p> <p>Mas d'Agrès</p> <p>Localisation non précisée et réglementation générale</p> <p>Réglementation au PLU</p> <p>Localisations non précises et règlement au PLU</p> | <p>au bord des cours d'eau à une distance de 15 mètres,</p> <p>NB : les parcelles 309,322, et 323 sont traversées par un cours d'eau sur les cartes du règlement graphique du PLU</p> <p>2) Observations d'ordre plus général</p> <p>-les cheminements doux ne sont pas représentés sur le règlement graphique du PLU</p> <p>« les espaces publics réservés prévus dédiés aux lieux de convivialité (axe 2 du PADD) semblent insuffisants »</p> <p>-regrette un nombre important d'Espaces Boisés Classés (EBC) et propose de « raisonner en espaces avec des sujets remarquables pour préserver une agriculture possible »</p> <p>-le PLU doit « s'ouvrir à la RT 2020 (Réglementation Thermique) obligatoire,</p> <p>--demande de « maintenir la possibilité de réaliser des champs photo voltaïques (...) avec interdiction de projets de production d'énergies renouvelables au sol qui impacteraient négativement l'environnement et le paysage communal »</p> | |
| 4 | 5/10/20 17/10/20 | P D | M. GALAS Simon et Mme MAIRE Magali | E404 Secteur Les Granges Zonage N | Demande de reclassement en zone Ub de la petite parcelle 404 (203m2) zonée N, située dans le prolongement de la parcelle principale 174 (1545m2) située en zonage Ub | |
| 5 | 7/10/20 | P | M. HUART Frédéric | D533 Mas d'Alhem Zonage Ub | Par rapport aux limites séparatives du PLU (cinq mètres), M. Huart souhaiterait pouvoir adosser son futur garage en limite séparative | |
| 6 | 7/10/20 | P | Mme OLIVET Alice | B55, B58, B59, D28, D38, en Zonage A, et B241 en Zonage Ap | Venue s'informer pour connaître, parmi ses parcelles, celles qui sont constructibles | |

| | | | | | | |
|----|-----------------------|--------|---|--|---|--|
| 7 | 8/10/20 | D | M. FRIESS Bertrand héritier de Mme BEC Colette +Mme Caroline Biron | F451 et F377 Secteur Couyols Zonage Ap | Souhait de faire construire une maison, avait demandé au commissaire enquêteur un rendez-vous auquel il n'est pas venu à cause d'un empêchement | |
| 8 | 22/10/20 22/10/20 | C P | M. MARTINEZ Charles- François, et Mme Martinez Françoise, Assisté par courrier de maître SCHNEIDER, avocat | F417, au Sud du village, Zonage N | Demande de reclassement en zone Ub de sa parcelle (zonée N au PLU), parcelle limitrophe de la zone Ub sur deux côtés, bénéficiant d'un droit de passage, d'une certification de prise en charge de la CESML pour l'électricité et progressivement raccordée aux réseaux eau et assainissement. M. Martinez rappelle que les services DDTM de Monsieur le Préfet avaient classé cette parcelle en « zone urbanisée » le 2 janvier 2019. Selon l'avocate de M.Martinez, il convient de faire ce reclassement car notamment « les parcelles situées dans le même compartiment de terrain supportant les constructions auxquelles elles sont contigües (...) situées en partie agglomérée du village et desservies par les réseaux (...) doivent être regardées comme situées dans une partie urbanisée de la commune ». NB : hors PLU : procédure en cours contre la commune défendue par maître Schneider à l'encontre du sursis à statuer du 30 avril 2019 | |
| 9 | 8 .10 .20 17/10/20 | P R | Mme MAZOYER Renée représentée par Mme CADARS- MAZOYER | D673 Mas d'Alhem, Le Pioch Zonage N | Souhait de reclassement en zone constructible d'une partie de sa parcelle zonée N et située entre deux parcelles limitrophes avec maison, dont une en zonage Ub | |
| 10 | 17.10.20 6.11.20 | P C | MANIFESTE CONTRE LE PLU DE LA BOISSIERE » Représenté par Mme GIRAUD Sophie, M. SOULLIER Dominique, et | N° non précisés des parcelles, Zonages Ap et A | Idée générale : « revoir le volet agricole du PLU (...) et demande d'une vraie analyse agricole » sur les points suivants : 1) demande de modification des zonages agricoles , en réduisant la superficie du zonage agricole Ap qui s'étend sur près de 80% des terres agricoles au détriment des zonages agricoles A (eux permettant des constructions agricoles), rejoignant en | |

| | | | | | | |
|----|----------------------|--------|---|---|--|--|
| | | | M. LOUBET Régis | | <p>cela l'avis de la Chambre Départementale de l'Agriculture.</p> <p>2) Suggestion à la commune d'adopter ultérieurement la solution de la ZAP (Zone Agricole Protégée), outil de zonage n'autorisant que des bâtiments agricoles,</p> <p>3) Au règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> . reproche d'autoriser en zonage agricole certaines constructions et extensions non agricoles, . demande La possibilité d'installer des hangars à matériels en zone agricole . demande de prescrire des préconisations sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, . réclame de permettre des constructions agri-touristiques en zone Ap <p>4) estime le diagnostic agricole du PLU trop succinct et donc à renforcer (exemple : peu de lien étroit entre la cartographie des terres agricoles et leur potentialité) et nécessitant des actualisations de données agricoles résultant d'études trop anciennes et obsolètes, et regrettant que le PLU « n'ait pas suffisamment pris en compte les travaux actuels de diversification agricole du Pays Cœur d'Hérault »</p> <p>5) réclame un « vrai diagnostic foncier et agricole » pour connaître les projets d'installation actuelles d'agriculteurs et prévoir les besoins futurs</p> | |
| 11 | 17.10.20 17.10.20 | P R | M. ET Mme SERIN Jean-Christophe et Maryse, exploitants agricoles | F91(avec bâti, mazet), F84(avec hangar agricole) F74, F75, , F82, F83, Mas du Coulazou dans « la plaine », Zonage Ap | Demande de reclassement de ces parcelles (zonées Ap au PLU) en zonage A à constructibilité agricole, pour la pérennité de leur exploitation agricole | |
| 12 | 17.10.20 | P | M. Mme MILLON Vincent | F551, Route de La Taillade, au nord-ouest du secteur Mas de Cauvy, En partie en zonage Ub, En partie en zonage Ap, E124 de Mme Boutonnet Josiane en zone N | Demande de reclassement en zone Ub de la partie de leur parcelle F551 zonée Ap au PLU, et également en zonage Ub pour les deux autres parcelles | |

| | | | | | |
|----|---------------------------------|-------------|---|---|---|
| | | | | Et F379 Zonage Ap | |
| 13 | 17.10.20 | P | M. et Mme ROMAIN | D530, Mas d'Alhem, Zonage Ub, limitrophe de la zonage N (parcelles 532) | Souhaitent que les parcelles voisines (532 limitrophe et 673) classées au PLU en zonage N restent en ce zonage au PLU approuvé |
| 14 | 17.10.20 17/10/20 | P R | M. et Madame LEDRAPIER Michel et Daniel | F502, Lieu-dit Les Granges, Zonages Ub + Ap | Demande de reclassement en zonage Ub de la partie zonée Ap comme l'autre partie de cette parcelle déjà en Ub, cette parcelle étant bordée sur le côté par un chemin d'accès tout le long. Cette parcelle fait partie de la bande de parcelles alignées « en rateau » le long de la RD 27 |
| 15 | 17.10.20 17/10/20 | P R | M. AUZIER Benjamin | D418 (avec bâti à l'Etat), Au sud de la commune, limitrophe de l'A750, Zonage N | Souhaiterait racheter cette parcelle de l'Etat pour développer son activité professionnelle et y implanter dans une partie du bâtiment son activité de coutellerie (travaille entre autres avec Laguiole) et permettre dans l'autre partie de développer une activité secondaire « co-working » pour des artisans et entrepreneurs de la commune |
| 16 | 17.10.20 17/10/20 | P R | M. MEYER Nicolas, | D581 (parcelle de M. Trémoulet et Mme Faucher, Secteur Mas de Bonniol, Zonage Ap. D 600 (communale), Secteur : au sud du lieu-dit Les Granges Zonage A+Ap Secteur Pays des Carrioles, Zonage NL | 1) Sur la parcelle D581, demande confirmation de voir au PLU la limitation de la destination actuelle d'occupation du sol (logement habitation et activités agricoles dont élevage de chevaux), 2) souhaiterait le reclassement en zonage Ap de toute la grande parcelle 600, 3) souhaiterait qu'en zone NL en cas de construction d'un bâtiment d'accueil en dur, celle-ci soit précisée démontable au règlement du PLU (et que la capacité d'accueil du Pays des Carrioles n'augmente pas) |
| 17 | 17.10.20 22.10.20 5/11/20 | P R D | M. HERAN Jérôme et Didier viticulteur | F309, Mas de Belaure, Zonage N, | Demande de reclassement en zone constructible de leur parcelle (constructible au POS). + Hors zonage : messieurs Héran rappellent qu'une erreur d'avis de la SAUR le 5/3/2017 aurait conduit à un refus de certificat d'urbanisme le 24/3/2017 et à un sursis à statuer du 28/11/2019 concernant Le dépôt d'un permis de construire (déposé le 28/11/2019 par M. Didier Héran, alors qu'en fait la parcelle était déjà desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement depuis 2003, |

| | | | | | | |
|----|---------------------------------|-------------|---|---|---|--|
| 18 | 17.10.20 22.10.20 | P | Mme CART-LAMY Michèle | E 378, Route de La Taillade, Zonages : en partie N, en partie en Ub | Demande le reclassement en zone Ub d'une partie de sa parcelle classée N comme l'est déjà le reste de cette parcelle | |
| 19 | 22/10/20 | P | LOUBET Régis | Nombreuses parcelles en zonage N (total 211ha) | 1) Demande la levée de l'interdiction de l'activité forestière mentionnée en zone N au règlement du PLU et à redéfinir de manière plus précise le règlement 2) Estime inutile de rajouter d'autres contraintes aux espaces boisés EBC « qui peuvent compliquer l'exploitation de la forêt déjà bien protégée par le Code Forestier », estimation rejoignant l'avis pré-cité du Centre Régional de la Propriété Forestière | |
| 20 | 20.10.20 20/10/20 6/11/20 | C C P | M. DESIRA André, représenté par procuracion en permanence du 6/11/2020 par Mme Murielle Désira, assisté par les avocats Maître Brunel et Maître Damond | B170, Secteur Mas del Camps /Cairisse, vers l'extrémité nord du village, Zonage N | Demande de reclassement en zone Ub de cette parcelle N au PLU , aux motifs notamment que cette parcelle, accessible par un chemin, est enserrée sur trois côtés par des parcelles en zonage Ub (dont deux avec des constructions), de par sa situation « peut être considérée (sur la base de deux arrêts du conseil d'Etat) comme partie urbanisée de la commune », et « est en contradiction avec l'axe 1 du PADD » car la B170 « satisfait à l'objectif de densification et d'urbanisation des dents creuses ». | |
| 21 | 17/10/20 | R | Mme SOULLIER Dominique | Pas de parcelle précisée | La zone constructible agricole A (limitée) du PLU ne permettrait pas l'installation d'agriculteurs dans le pays | |
| 22 | 17.10.20 22.10.20 | R P | M.OLIVIER Michel | F549 et F389 Secteur de Couyous Zonage N | ..SUCCESION ALLARY Guy Demande le reclassement en zonage Ub d'une partie (côté rue d'accès) de la parcelle F549 (permettant un raccordement aux réseaux existants), et de reclassement en zonage Ub ne concernant (comme Mme Picou Brigitte) qu'une partie (la bande en haut) de la parcelle F389 (située aussi en bordure de la rue de l'Eglise) au titre de la continuité d'urbanisation le long d'une voie structurante, parcelle dont la partie basse est classée en secteur protégé recevant les écoulements pluviaux ; Sur ce dernier point, s'appuyant sur la page 35 du PLU, M. Olivier Michel souhaite la réalisation du projet d'amélioration des écoulements pluviaux | |

| | | | | | |
|----|---|-------------------------------|---|---|--|
| 23 | 22/10/20 19/10/20 Et 5/11/20 transmis par voie dématérialisée successivement le 4/11/20 et le 5/11/20 | P C /D C/D D | M. HERAN Didier | F309, Secteur Route de La Taillade, Mas de Belaure Zonage N | Demande le reclassement en zone constructible (comme elle l'était au POS) de cette parcelle N (entièrement viabilisée). Cette demande s'appuie, notamment dans le cadre d'une longue démonstration, sur : . l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme relatif à la délimitation de la zone N non éligible à cette qualification en zone urbanisée, . ainsi que, faisant référence au classement de 11 autres parcelles en zone N situées en secteur urbanisé « qui ne peuvent constituer un corridor écologique », s'appuyant sur l'article L.113-29 relatif aux espaces de continuité écologique par les PLU. Additif |
| 24 | 20.10.20 | C | M. MARTINEZ Jean-Louis, | C175 et C176, Lieu-dit Travers et Claux, Zonage Ap | Demande de reclassement en zone constructible de ses deux parcelles en zonage Ap au PLU (comme les parcelles en Ub de l'autre côté de la route), M. Martinez sur le classement en Ap s'étonnant de l'explication de la commune (insuffisance des réserves d'eau pour accueillir une population de plus de 1300 habitants) |
| 25 | 22/10/20 6/11/20 | C P | Opposition municipale : Mme E. SARROUY et M. MARTINEZ Charles-François | . Parcelles jouxtant le village n°223, 364, 309, 310, 311, 141, 265 et 352 en Zone Ap, . Parcelles F412, F413, F421, Secteur Couyouls Zonage N F583, Secteur Couyouls Zonage N F417 Secteur : au sud du village Zone N F258 | '' Constat sur le PLU : cinq « incohérences » ci-après sont relevées: 1) l'absence de zone AU au village contraire à son développement futur (en niveau d'équipements, création de commerces, et développement de services), 2) Aucune parcelle autour du village n'est classée constructible, notamment pour la zone sud à l'entrée du village, 3) « le développement du village repose sur les possibles divisions parcellaires déjà construites, (cas difficile à déterminer et qui donnerait lieu à) des maisons hautes et étroites » Les mas (...) qui possèdent de grandes parcelles vont continuer à se développer au détriment du village, |

| | | | | | | |
|----|-----------------------|--------|--|---|---|--|
| | | | | Secteur La Plaine Zone Ap | 4) l'importance des surfaces agricoles en Ap (80%) « va certainement interdire toute installation d'agriculteurs » 5) pour la zone agricole nord, il manque le chemin d'accès aux parcelles agricoles du Brugas, des Combes et des Blaquières, 6) la liste d'occupations et utilisations du sol interdites est trop limitative (exemples : activités touristiques et exploitations forestière). Hors PLU/sont regrettés les refus de permis de construire pendant la longue période du RNU | |
| 26 | 22.10.20 26/10/20 | P C | M. CLAUSSON Michel, assisté par lettre du 26 :10 :2020 du cabinet Schneider avocats | C267 et C561, Au Sud-Sud Est du Mas d'Agrès, lieu-dit Claux et Devèzes, Zonage N | Demande de reclassement en zonage Ub de ces parcelles (zonées N), au titre de la continuité urbaine le long de la route, la parcelle C267 (constructible au POS) étant limitrophe du secteur Ub au PLU | |
| 27 | 22.10.20 | P | M. SUFFIT Olivier | F500, Lieu-dit Les Granges, Zonage en partie Ub (le long de la route de la Taillade, et en partie Ap (côté « plaine ») | Demande de reclassement en zonage Ub de la partie de la parcelle zonée Ap, comme la principale partie déjà classée en Ub entre autres parcelles alignées « en rateau » le long de la route de la Taillade | |
| 28 | 22.10.20. | P | M. BOIS Philippe et Mme BOUZOU Sandrine | F 322, F323, F324 Mas de Belaure/secteur Cauvy, Zonage N (et pour la F323 en partie en Ap) | Demandent le reclassement en zone constructible (comme au POS) des parcelles 323 et 324 (classées au PLU en zonage N, La parcelle 322 étant trop petite pour l'être | |
| 29 | 22.10.20. 22/10/20 | P R | Mme SANDONA Brigitte | D537 (zonage Ub) et D536 (Zonage N) Mas d'Alhem, | 1)Souhaite le reclassement en zone constructible de la parcelle D536 2)souhaite connaître les prévisions éventuelles de création de zone artisanale (envisagée au début de l'élaboration du PLU) 3) concernant les activités artisanales causant des nuisances (bruit), souhait de Mme Sandona que « ce type de situation puisse être désormais pris en compte » par le PLU et la mairie | |
| 30 | 22.10.20 | P | M. et Mme PETIT Gilles | F 576 Lieu-dit Les Granges, Zonage Ub | Avis favorable au PLU au principe de maintien des d'espaces boisés au PLU, mais regret que le PLU urbanise le lieu-dit Les Granges, contrairement à la première version du PADD | |
| 31 | 22.10.20. | P | Mme Barral Stéphanie, Entreprise agricole | F200, lieu-dit Martinaignes, Zonage | Regrette qu'au projet de PLU il y ait trop de zonage agricole Ap (inconstructible (à non- possibilité de constructions | |

| | | | | | | |
|----|----------------------|---|---|--|---|--|
| | | | (avec écurie et centre équestre) | D88 ET D89, Secteur Saint-Genies, Zonage Ap. | agricoles)) et peu de zonage A (permettant des constructions agricoles). Hors PLU : et souhaite s'étendre sur d'autres parcelles pour y mettre des abris à fourrage | |
| 32 | 22.10.20 6/11/20 | P D | Mme SARROUY Edwige, Exploitante agricole et vente à la ferme, accompagnée de son avocate, Mme JOSEPH -BARLOY Sabine | B30, B33, B216, B217, B224, B225, Secteur Les Blaquières au nord de la commune, Zonage A | Mme Sarrouy attire l'attention sur le danger de difficultés d'accès (par un voisin) à la fois à la borne incendie du SDIS située en bout de chemin ainsi qu'aux parcelles de Mme Sarrouy et à celles d'autres propriétaires et exploitants agricoles voisins, comme notamment M.me Duhaut-Marmont et M. Romain Trémoulet. Pour son avocate, ce chemin ne permettant plus de desserte de ces exploitations agricoles, « entraine l'impossibilité de rendre effectifs les objectifs du PADD » du PLU. Du moins ceux proposés à son Orientation 3.1a : « limiter la constructibilité de la zone agricole (qu') aux secteurs identifiés sur le schéma de synthèse au nord (...) de la plaine » où se situent les parcelles des époux Sarrouy. Son avocate insiste auprès de la commune pour : obtenir rapidement le titre de propriété de ce chemin, ce qui permettrait d'avancer en cette affaire, faire rectifier le règlement graphique en y mentionnant ce chemin, et la mise en cohérence des objectifs du PLU. Par courrier dématérialisé du 6/11/20, Maître Joseph-Barloy Sabine indique que « si la commune ne peut intervenir sur le chemin existant pour desservir la zone en conformité avec le PLU, (...), il conviendrait qu'elle en crée un » . Pièces complémentaires (attestations) | |
| | 6/11/20 | D | | | | |
| | 6/11/20 | D | | | | |
| 33 | 22.10.20 | P | M. SIMIER Gérard | C293 Secteur Ferses Zonage N | Demande d'information, M. Simier souhaitant s'assurer que les terrains environnants en zone N ne soient pas constructibles | |
| 34 | 22.10.20 25.10.20 | C | M. PICOU Bruno | F549 et F389 Secteur de Couyous Zonage N | .. SUCCESSION ALLARY Guy Même demande de reclassement en zone Ub (tout, ou en partie côté accès classé Ub) que les autres héritiers pour ces parcelles du secteur de Couyous indiqué au PADD comme « secteur de développement prioritaire » et « centre de | |
| | | C (la même lettre a été adressée également à M. le Maire de La Boissière) | | | | |

| | | | | | | |
|----|----------|---|--|---|---|--|
| | | | | | <p>village à identifier et conforter en priorité » ,Ce motif sera repris par d'autres héritiers.</p> <p>Ces parcelles sont situées en continuité directe d'urbanisation le long d'une voie structurante comme l'indiquent la synthèse du diagnostic territorial et des enjeux du PLU.</p> <p>Mêmes autres motifs de reclassement que ceux énoncés par autres co-indivisaires, notamment ceux de Madame Picou Madeleine, ainsi que de M. Allary Félix et Mme ALLARY Monique concernant le déversement (sur la parcelle F389) des eaux pluviales d'autres parcelles voisines par une buse d'évacuation, et déplorant le projet d'agrandissement de cette buse</p> | |
| 35 | 22.10.20 | C | Mme PICOU Chantal | F549 et F389, Secteur de Couyouls, Zonage N | <p>.. SUCCESSION ALLARY Guy Même demande (que d'autres héritiers) de reclassement en zone Ub que celles de M. Allary Félix et Michel Olivier</p> | |
| | 27.10.20 | C | Mme Picou Chantal + Mme Picou Brigitte | | | |
| 36 | 23.10.20 | C | Mme ALLARY Monique épouse BABY | F549 et F389 Secteur de Couyouls, Zonage N | <p>.. SUCCESSION ALLARY Guy Même demande (que d'autres héritiers) de reclassement en zone Ub d'une partie (côté accès) de la parcelle F549 permettant le raccordement aux réseaux existants : « aucune justification n'est apportée pour classer une partie de cette parcelle en secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme » et également demande de reclassement (tout ou en partie) en zone Ub de la parcelle F389.</p> | |
| 37 | 25/10/20 | C | ALLARY Felix et Mme ALLARY Monique épouse BABY | F549 et F389 Secteur de Couyouls Zonage N | <p>.. SUCCESSION ALLARY Guy Même demande (comme d'autres héritiers) de reclassement (total ou partiel) de ces parcelles en zone Ub. M. et Mme Allary rappellent que la parcelle F389 sert de réceptacle des eaux pluviales pour les autres parcelles (toutes constructibles autour) et déplorent qu'il y ait un projet d'agrandissement de la buse d'évacuation de ces eaux pluviales précisément sur cette parcelle F389.</p> | |
| 38 | 24.10.20 | C | Mme PICOU Brigitte | F549 et F389, Secteur de Couyouls, Zonage N | <p>.. SUCCESSION ALLARY Guy Demande de reclassement (que d'autres héritiers) en zone constructible sur les mêmes parcelles que les autres héritiers, mais seulement que « reclassement que</p> | |

| | | | | | | |
|----|---------------------|--------|--|---|---|--|
| | | | | | d'une partie (...) pour respecter la cohérence urbanistique de ces parcelles situées en continuité directe d'urbanisation le long d'une voie structurante ». | |
| 39 | 26/10/20 | C | M. GARCIA JACQUES, Assisté par lettre du cabinet Schneider Avocats | E 322, Secteur Les Granges Zonage Ub et E 323, Zonage N + Ap Lieu-dit Les Granges | .. Demande de reclassement en zone Ub de toute leur parcelle 323 (limitrophe de la parcelle 322 classée en zone Ub et limitrophe de parcelles déjà bâties classées en zone N, et souligne que le plan de zonage ne reflète pas la réalité du secteur qui accueille aujourd'hui des parcelles n° 323, 436 et 437 classées en zone N alors qu'elles supportent des constructions antérieures, et donc serait à réactualiser | |
| 40 | 27.10.20 | C | Mme PICOU Madeleine | F549 et F389 Secteur de Couyouls Zonage N | .. SUCCESSION ALLARY Guy Même demande que d'autres héritiers pour le reclassement en zone Ub d'une partie de la parcelle 549 (côté accès, celui-ci étant en zone Ub) et de reclassement également en zone Ub de la parcelle F389 (ou du moins en partie) pour les mêmes motifs que ceux de Mme ALLARY Monique épouse Baby ; Mme Picou Madeleine rappelle qu'au PADD le secteur de Couyouls de ces parcelles est indiqué comme le « pôle de développement prioritaire » | |
| 41 | 29.10.20 5.11.20 | C D | Mme MARX.GÖTZ Beate | Parcelles C 412,413, 414 et 415 Mas d'Agrès, Lieu-dit Carrairasse, Zonage Ap | .. Demande de reclassement en zonage Ub et conteste le classement de son terrain fait au PLU en zone agricole protégée Ap car dessus il y a sa villa construite il y a près de 40 ans | |
| 42 | 29.10.20 3.11.20 | C D | Mme DEQUIEDT Emilie, porte arole CONFEDERATION PAYSANNE HERAULT | Zonage agricole communale | Syndicat représentatif demandant un re-zonage agricole et apportant son soutien aux paysans inquiets du zonage agricole du futur PLU | |
| 43 | 1.11.20 | D | M. AUGE Rodolphe | F586, Au village, Zonage Ub | 1) « Félicitation au PLU » 2) demande, notamment pour son projet d'annexe non habitable (carport solaire) s'il est possible au règlement du PLU de baisser (à un mètre dans son cas) la distance de recul prescrite au PLU de cinq mètres par rapport à la limite séparative | |
| 44 | 4/11/20 6/11/20 | C P | M. et Mme CAMBON | F520 (M. Sugier), Secteur Couyouls, | Le dossier de PLU pourrait s'enrichir d'une carte toute récente (septembre | |

| | | | | | | |
|----|--------------------|--------|--|--|--|--|
| | | | Marie-Pierre | Zone N, D616 (M. Mme Cambon) Mas d'Alhem, Zonage Ub | 2020) de la DBTM portant sur la carte des friches agricoles communiquée par courrier au commissaire enquêteur Hors PLU : A partir de leur expérience personnelle détaillée en formations diverses dans le domaine agricole et forestier, ils proposent à la municipalité et à d'autres acteurs « convaincus » de « travailler ensemble ». En outre, ils font diverses observations concernant notamment la commune (demande d'un terrain pour informer les jeunes de la « bonne alimentation) | |
| 45 | 5/11/20 | D | M. HERAN Jérôme | F309, Mas de Bellaure, Zonage N | Même observation que M. Didier Hérans du 17/10/2020 | |
| 46 | 5/11/20 | D | BOUSSOT- PALADEL Laurent, représentant la SCI Le Champ des Gigales | E365 Secteur Les Granges Zonage N | Demande le reclassement en zone Ub de cette parcelle entourée de constructions et desservie par les réseaux divers y compris la voirie | |
| 47 | 5/11/20 | D | LEON Guy | « espace entre le village et l'église » | « Cet espace aurait pu être employé comme constructible sans gêner les espaces verts ou agricoles et suffisant pour l'augmentation de population dans les 20 ans à venir » | |
| 48 | 4/11/20 6/11/20 | C P | SUGIER André Pierre | F520, Lieu-dit Les Granges Zonage N | .. Demande de reclassement en zone Ub de cette parcelle, raccordée aux réseaux d'eau, assainissement et d'électricité, accessible à la RD 27 par un droit de passage notarié, proche et non limitrophe de la zone Ub M. SUGIER s'appuie pour motiver sa demande à la fois sur le Code de l'Urbanisme concernant « les parties urbanisées », l'article R.151-24 du même Code relatif aux zones naturelles et forestières selon lequel leur parcelle située dans une zone de développement de l'urbanisme, et la jurisprudence y référant considérant ce type de parcelle comme « située dans une partie urbanisée de la commune » | |
| 49 | 6/11/20 | P | Mme LOUVIER Céline | B368 Au village Zonage Ub | Souhait de savoir si le règlement du PLU autoriserait la réalisation d'un projet de carport en s'adossant à la limite séparative. | |
| 50 | 3.11.20 | C | M. et Mme BARRAL Gérard | Pas de précisions concernant des parcelles numérotées | Quatre observations/réflexions : - suggèrent de « réduire le nombre de parcelles (constructibles) sur les deux mas pour pouvoir les répartir sur le village », | |

| | | | | | | |
|----|--------------------|--------|--|---|---|--|
| | | | | | <p>. soulignent le découpage estimé « fantaisiste » sur le secteur des Granges concernant le terrain de voisins ayant une partie en Ap,</p> <p>. regrettent le grand nombre de parcelles classées en Ap(à non possibilité de constructions agricoles),</p> <p>. regrettent qu'au PADD les bâtiments agricoles seraient « pénalisants » pour le paysage et en conséquence suggèrent « qu'il y a des mesures pouvant être prises (au règlement) concernant les matériaux utilisés</p> | |
| 51 | 6/11/20 | P | <p>Mme DUHAU-MARNON</p> <p>Représentée par Mme JOSEPH-BARLOY Sabine Avocate Concernant la B218</p> | <p>A305 parcelle de M.Loubet Regis, Au Nord du village, Zone N,</p> <p>Parcelle enclavée B218 Secteur Les Blaquières, Zone A</p> <p>Parcelle A246 Secteur chemin d'Aniane et Devésou Zonage N en EBC classé</p> | <p>Demande d'information sur la A305</p> <p>Hors PLU : procédure contre un voisin M. Bienvenu empêchant l'accès à sa parcelle B218 par suite d'installation d'une clôture en dur entre la parcelle B218 et le chemin</p> | |
| 52 | 6/11/20 | P | Mme Barral Hélène | D529, Secteur Les Granges Zonage Ub | <p>. estime qu'en zonages agricoles il y a trop de zones Ap(à non possibilité de constructions agricoles) sur la commune</p> <p>. demande d'autorisation d'un carport au PLU vu son projet sur la parcelle D529</p> | |
| 53 | 6/11/20 | P | <p>M. Barral André</p> <p>Représenté par Mme SOULIER Dominique</p> | C567 Lieu-dit La Faisse Zonage N | pièces complémentaires à la demande de M. Barral André en date du 5/10/2020 | |
| 54 | 6/11/20 6/11/20 | P C | Mme GIRAUD Sophie | Zonage agricole et forestier | <p>.... 1) Sur le plan agricole : La zone Agricole Protégée Ap, à non possibilité de constructions agricoles, trop étendue, est à revoir.</p> <p>Il y a eu insuffisance de réflexion et de vision de la part du bureau d'études</p> <p>2) Sur le plan environnemental : l'étude est trop succincte, notamment sur les points suivants :</p> | |

| | | | | | | | |
|----|---------|---|--|---|--|--|--|
| | | | | | <p>.. 1) étude et données environnementales sur le terrain limitées et anciennes (2015), et non utilisation de données plus récentes soit du projet de SCOT, soit de l'étude du bureau d'études CERCIS présentée au conseil municipal en 2017 intitulée « étude des milieux naturels et valorisation du patrimoine de l'ancienne voie ferrée, soit de l'association « La Boissière Environnement ».</p> <p>1) demande d'amélioration sur la biodiversité et le patrimoine écologique concernant notamment les deux richesses de la commune, à savoir les garrigues (zones possibles de pâturages) et les zones humides (notamment sur leur représentation graphique à préciser),</p> <p>2) ces zones humides à statut de protection forte, étant un élément caractéristique de la commune de La Boissière par rapport à des communes environnantes (source carte SRCE), Mme GIRAUD demande l'identification des zones humides en sous-zonage et des prescriptions au règlement du PLU</p> <p>3) souhaiterait davantage d'informations sur la ZNIEFF de la combe de La Clapasse,</p> <p>4) compléter le diagnostic territorial par des informations sur l'adaptation au changement climatique et le plan climat-énergie territorial</p> | | |
| 55 | 6/11/20 | C | M. ZENOU Serge et Martine | F183 Secteur Les Bosquets Zonage Ub +N | <p>.. Compte tenu de la réalité et de la topographie des lieux (forte pente descendante des eaux pluviales) et le fait que depuis leur installation il y a 23 ans le fossé en bas de cette parcelle « n'a jamais fait l'objet de débordement (...) ou « de remontée des eaux pluviales, M. et Mme ZENOU sollicitent la possibilité de déroger à la règle d'inconstructibilité de 10 mètres par rapport au bord du cours d'eau dans la mesure où celle-ci restreint la superficie constructible</p> | | |
| 56 | 6/11/20 | D | REVOL Philippe / ORGANISATION CO LA BOIS | D525 Secteur Les Granges Zonage Ub + Ap | <p>S'étonne sur le plan personnel du découpage de cette parcelle en deux au PLU avec une partie constructible (avec maison) et avec une partie (avec piscine et son abri) non constructible (terres agricole) ;</p> <p>Et rappelle s'associer aux remarques formulées antérieurement par le président du collectif CO LA BOIS</p> | | |
| 57 | 6/11/20 | D | RAMADE Philippe | F474 ET 475 Secteur au Nord-Ouest des Bosquets | <p>Demande de restitution de la constructibilité sur l'intégralité de la parcelle suite notamment à la suppression</p> | | |

| | | | | | | |
|----|---------|---|--|---|---|--|
| | | | | Zonage Ub + Ap | au projet de PLU de la constructibilité sur plus des trois quarts de sa surface Qui conduise M. Ramade à émettre un avis défavorable au projet de zonage du PLU | |
| 58 | 6/11/20 | D | LOUBET Régis | Secteurs forestiers | 1) s'étonne au PLU de l'interdiction de l'exploitation forestière en zone N, 2) en zone Ub, estime optimiste le nombre de logements prévus par le PLU, 3) estime « aucune OAP digne de ce nom » de prévue au PLU. | |
| 59 | 6/11/20 | D | Mme MAILLARD Nathalie | D581 (avec co-proprétaire M. Tremolet) Et D582 Mas de Bonniol Zonage Ap | Confirme les observations de M. Nicolas Meyer du 19/10/20 , et ainsi : 1) souhaite « préserver la parcelle 581 comme telle » (en occupations du sol) et que la parcelle D600 en zone Ap sans construction de bâtiment ; 2) souhaite qu'en cas de construction de bâtiments en dur, ils soient démontables et n'augmentent pas la capacité d'accueil de l'activité actuelle du Pays des Carrioles | |
| 60 | 6/11/20 | D | Mme GIRAUD Sophie / ORGANISATION : COLLECTIF PLUS D'AGRICULTURE à LA BOISSIERE | Zonages agricoles sur la commune | Liste de 116 signataires de la pétition demandant à revoir le volet agricole du PLU (en zonage et en règlement), et dans l'idéal sur la base d'un nouveau diagnostic agricole et foncier sérieux | |
| 61 | 6/11/20 | D | FAUCHER TREMOULET Florence | Au niveau du « Pays des Carrioles » | .. 1) ne souhaite pas de développement de cette activité au-delà de l'existant et de construction supplémentaire 2) souligne les nuisances de cette activité : sonores, risque d'incendie L'été, problèmes de sécurité de la route pas adaptée au trafic | |
| 62 | 6/11.10 | D | PETIT Patrick | Zonages Ua, Ub et Ap sur le territoire communal | Estime le zonage urbain incohérent avec notamment des parcelles construites non englobées en zone Ub, des parcelles tronquées (en deux zonages) et s'étonne que « une si grande partie de la superficie agricole soit classée en zone Agricole Protégée Ap, à non constructibilité agricole | |
| 63 | 6/11/20 | D | COSTON Philippe | E199 mise à disposition du GAEC COSTON Secteur Valcroze, Zone Ap | Souhaite la possibilité de construire un petit hangar de 50 m2 notamment pour ranger un tracteur | |
| 64 | 6/11/20 | R | Non indiqué, éleveur de chevaux Mme Chassary | Parcelles F200, Secteur Martinaignes Zonage Ap Et parcelles F95 et F97 Secteur Madières | 1) demande d'extension de la zone constructible A face au classement d'anciens terrains agricoles en zonage Ap au PLU, 2) suggère la possibilité de « faire un sous zonage en autorisant les constructions types abris à chevaux aux | |

| | | | | | | |
|------------------|-------------------|---------------|---|----------------------------------|---|--|
| | | | | Zonage Ap | agriculteurs », avec « un cahier des charges sur la construction et les matériaux de ces abris » | |
| 65 | 6/11/20 | D | Anonyme Mais par déduction, actualisation du n°60, Mme Giraud S. / Organisation COLLECTIF PLUS D'AGRI CULTURE à LA BOISSIERE | Zonages agricoles sur la commune | Complément d'information avec rectificatif du nombre de pétitionnaires (121 et non 116) | |
| 66 | 6/11/20 | C | Mme GIRAUD Sophie | Territoire de la commune | Remarques sur le diagnostic environnemental du PLU, concluant à ce que l'étude environnementale ne rend pas compte de façon « détaillée » de la grande richesse environnementale concernant la flore, la faune, les zones humides et les garrigues basses d'intérêt prioritaire. Mme Giraud estime que les dispositions de l'article R-151-1 du Code de l'Urbanisme ne sont pas respectées. | |
| Non comptabilisé | Arrivé hors délai | C du 13/11/20 | M. Mme Henri Plautin | parcelles F549 et F389 | Non pris en compte car hors délai ; SUCCESSION ALLARY Guy : même demande que les autres héritiers | |

3.3. Bilan des observations du public par catégories d'observations, par thèmes et nature

Les observations sont très variées. Elles concernent surtout :

- d'une part le découpage des zonages du PLU qui contrarie souvent la volonté d'urbanisation des particuliers (ou associations ou avocats les représentant) ,
- et d'autre part le souhait de limiter les surfaces classées en zonage Agricole Protégée (sans possibilités de constructions) jugées trop étendues, au profit de l'augmentation du zonage en zone Agricole A (qui elle permet des constructions agricoles).

Au total, selon le tableau détaillé des observations, les 94 observations reçues proviennent de 66 « auteurs d'observations et d'avis », correspondant à des particuliers individuels ou en couple (dont 8 concernent la même succession, celle de M. Allary Guy) et quatre « associations » (correspondant à trois collectifs et un « manifeste »). En fait, souvent, la même demande d'un « auteur d'observations ou d'avis » a été formulée sous différentes formes (permanence du commissaire-enquêteur, ou/et registre d'enquête, ou/et courriers papier, ou/et courriers par voie dématérialisée).

A partir du tableau détaillé précité des observations du public faites par leurs 66 auteurs, le classement de ces observations se présente comme suit :

3.3.1. Les demandes de modification de divers zonages pour reclassement en zone constructible.

Parmi toutes ces demandes, **trois types d'observations dominant :**

- **les demandes de reclassement de parcelles de la zone N en zonage constructible, généralement Ub, cas le plus fréquent ;**
- **les demandes de reclassement en zonage Ub de parcelles divisées au PLU en deux zonages, dont un déjà des deux déjà classé en Ub,**
- **et les demandes de reclassement en zone Ub de parcelles agricoles classées au PLU en A ou en Ap.**

Elles sont ainsi classées ci-après selon le zonage où les parcelles sont inscrites au projet de PLU

3.3.1.1. Demandes de reclassement en Ub de la totalité de parcelles divisées au PLU en deux zonages, dont un des deux classé en zone Ub.

Au total, au cours de l'enquête publique, il y a eu huit auteurs d'observations de ce type.

Elles portent quasiment toutes sur les différents lieudits s'égrenant le long de la Route de La Taillade.

Elles concernent les demandes des particuliers et associations suivantes :

- Association Collectif La Boissière, représentée par Mme Carlani et M. Olivier Suffit et Serge Zénou, pour les parcelles limitrophes le long de la route n° F498 à F 502 + F525 (classées Ub+Ap au PLU), E378 et F240 (en Ub + N) limitées sur trois côtés par la zone Ub,)
- Monsieur Olivier Suffit, parcelle n° F500 (classée en Ub + Ap), parmi celles précitées du collectif,
- Mr Mme Millon Vincent, parcelle F551, classée Ub +Ap,
- Madame Michèle Carmani, parcelle n° 378, classée Ub et N, souhaitant le classement en zone Ub que sur une partie de sa parcelle classée au PLU en zone N,
- M. Mme Ledrapier Michel et Daniel, parcelle n°F502, classée en Ub + Ap,
- M. Mme Zenou Serge et Martine, parcelle F183, classée en Ub + N,
- M. Revol Philippe/Organisation Co La Bois, parcelle D525, classée Ub + Ap

3.3.1.2. Demandes de reclassement en zone Ub de parcelles agricoles classées au PLU en zonages A et Ap :

Elles sont au nombre de sept. Elles portent le plus souvent sur des parcelles limitrophes ou proches du village, ainsi que dans une moindre mesure le secteur du Mas d'Agrès.

Elles concernent les auteurs d'observations suivants :

- Madame Guizard Roseline, parcelle n° A352, classée en zone Ap, limitrophe de la zone Ub et enserrée entre les deux routes d'accès au village,

- Association Collectif La Boissière, pour les parcelles A352 précitée (classée Ap), et C564 et 412 (en Ap),
- M. Friess Bertrand, pour Mme Bec décédée, parcelles classées F451 et 377 classées en Ap, secteur Couyous,
- M. et Mme Vincent Millon, parcelle F379 ????, classée en zone Ap, secteur Couyous,
- M. Jean-Louis Martinez, parcelles C175 ET c176 classées en zonage Ap, lieudit Travers et Claux, Mas d'Agrès,
- Mme Essarouy Edwige, et M. Martinez Charles-François, opposition municipale, pour les parcelles n°223, 364, 309, 310, 311, 141, 265, et 352 jouxtant toutes le village,
- Mme Marx-Goethe Beate, parcelles C412, 413, 414 et 415, secteur du Mas d'Agres,

3.3.1.3 Demandes de reclassement de parcelles (sans construction) de la zone N du PLU en zonage U constructibles, principalement en zone Ub :

C'est le type d'observations le plus fréquent, soit 19 au total.

- Association collectif La Boissière : parcelles 673 et 674, secteur Mas d'Alhem, limitrophes de la zone Ub, C267 et C561 secteur Chaux et Devèzes, 579 et 581 Mas d'Agrès, et parcelles F412, F413, F417, F421, et ? 583, Couyous,
- M. Galas Simon, parcelle E404, lieu-dit Les Granges, petite parcelle de 203 mètres carrés, en continuité de cette parcelle de plus de 1500 mètres carrés située en zone Ub,
- Madame Cadars -Mazoyer, représentée en permanence par Madame Mazoyer Renée, parcelle D673, limitrophe au PLU de la zone Ub, secteur Mas d'Alhem/Le Pioch,
- M. Martinez Charles-François et Mme Martinez Françoise, parcelle F417, au sud du village, jouxtant et enserrée sur deux côtés par des parcelles Ub du village,
- M. Héran Didier et Jérôme, parcelle F309, limitrophe de la zone Ub, secteur Mas de Bellaure,
- M. Désira André, parcelle B170, secteur Mas del Camps,
- M. Clausson Michel, parcelles se jouxtant C267 et C561 limitrophes et alignées le long d'une des deux routes d'accès au secteur, la parcelle C561 étant limitrophe de la pointe Sud zonée Ub du Mas d'Agrès,
- M. Bois Philippe et Madame Sandrine Bouzou, parcelles F322 et F324, secteur Mas de Bellaure,
- Madame Sandoma Brigitte, parcelle D536 (limitrophe de sa parcelle D537 située en zone Ub), lieu-dit Mas d'Alhem,
- M. Olivier Michel, parcelles F549 et 389 au sud du village, ne sollicitant qu'un classement partiel en zone Ub côté chemin d'accès à la rue pour la F549 et en bordure de la route d'accès au village pour la F389,
- Héritiers de la succession ALLARY Guy (par courriers séparés non partiellement « papier/collé »), parcelles F549 et F389 au sud du village : Picou Bruno, Picou Chantal, Allary Monique épouse Baby, M. et Mme Allary Félix et Monique, Mme Picou Brigitte et Mme Picou Madeleine ;
- Héran Jérôme, parcelle F309, lieu-dit Mas de Bellaure,
- Sugier André Pierre, parcelle F520, Les Granges,
- M. Garcia Jacques, parcelle F323, secteur Mas de Belaure.

3.3.1.4. Demande de régularisation de parcelles déjà construites en zone N

Ces parcelles ont été construites avant l'arrêt du PLU, parfois même avant l'ancien POS.

Plusieurs auteurs d'observations ou d'avis multi-observations se sont étonnés que ces parcelles, parce qu'anciennement construites, de ce fait n'aient pas été reclassées et englobées dans la zone Ub.

Cette remarque a été faite notamment par M. Patrick Petit, M. Garcia Jacque (pour l'ensemble des parcelles construites à l'ouest des Granges en zone N),

3.3.1.5. Demande de classement de parcelle de la zone N en zone A (constructible)

Pour leur parcelle à l'Est du Mas d'Agrès, M. Barral André et Mme Sylvia van de Grijp ont fait cette demande à la fois d'une part dans le projet de faire ultérieurement une grange de stockage de foin et un abri à matériel et d'autre part pour régularisation d'une bergerie et d'une salle de traite construite.

3.3.2. Demande de réduction de la superficie des zones Ap au profit de l'extension des zones A

Elle rejoint l'avis de plusieurs Personnes Publiques Associées, notamment en vue de permettre l'installation de jeunes agriculteurs.

Cette catégorie demande a été formulée par divers participants, tels que :

Madame Barral Stéphanie, éleveur centre équestre,

L'association collectif La Boissière,

Mme Soullier Dominique, agricultrice,

L'opposition municipale représentée par M. Martinez Charles François et Mme Sarrouy Edwige,

Le « manifeste contre le PLU de La Boissière »,

La confédération paysanne de l'Hérault, représentée par son porte-parole, Mme Dequielt,

M. et Mme Barral Gérard,

Mme Barral Hélène,

Mme Giraud Sophie, écologue,

M. Petit Patrick,

Un éleveur anonyme de chevaux

3.3.3. Autres observations de modifications de zonage

Elles portent d'une part sur diverses catégories d'espaces répartis sur l'ensemble du territoire communal, et d'autre part sur quelques cas particuliers.

3.3.3.1. Demande de réduction des espaces boisés classés (EBC)

Elle est proposée par le Collectif La Boissière, et propose de raisonner plutôt en espaces avec des sujets remarquables pour préserver une activité agricole possible ».

3.3.3.2. Demande de représentation graphique claire des zones humides,

Notamment sur les deux cartes du PLU au 1.7500ème et au 1. 2500ème.

Cette observation formulée par Mme Giraud Sophie rejoint celles du même ordre de Personnes Publiques Associées. Mme Giraud demande l'identification des zones humides, à statut de protection forte, et particulièrement développées sur la commune par rapport aux communes voisines.

3.3.3.3. Demande de représentation graphique des friches agricoles.

Elle est également faite, notamment, par Mme Giraud Sophie et par M. et Mme Cambon.

3.3.3.4. Demandes de maintien de la zone N

Elles ont été souhaitées par :

M. et Mme Romain, parcelle 532, à l'ouest du Mas d'Alhem, en zonage Ub,

Et M. et Mme Petit Gilles, parcelles F576, secteur Les Granges, en zonage Ub ;

3.3.3.5. Demande de reclassement de parcelles N en zone Au.

Cette demande du Collectif La Boissière porte sur les secteurs Sud du village et de Couyouls.

3.3.3.6. Demandes ponctuelles

- Demande de classement de zone Ap en A de M. et Madame Serin Jean, pour leurs parcelles classées en Ap n° F74, F75, F81, F82, F83, F84, et F 91, dans « la plaine ».
- Souhait de classement en Ap de l'intégralité d'une parcelle divisée au PLU en deux zones agricoles (A + Ap), suggérée par M. Nicolas Meyer, concernant le classement en zonage A sur l'intégralité (et non partiellement comme proposée au PLU) de la vaste parcelle communale située au sud du Mas Bonniol ;

3.3.4. Demande de compléter et d'actualiser le volet agricole

Le « manifeste contre le PLU de La Boissière » demande une analyse agricole plus approfondie, estimant le diagnostic trop succinct, notamment d'une part au niveau de certaines données agricoles du diagnostic reposant sur des études dépassées et obsolètes, d'autre part au niveau de la cartographie des terres agricoles en liaison avec les potentialités des sols dont la carte au diagnostic du PLU, vu son échelle, n'est pas assez précise).

3.3.5. Observations sur l'activité économique non agricole.

Au cours de l'enquête publique, un projet tout nouveau intéressant pour la commune et pour l'emploi local est apparu, présenté en permanence du commissaire-enquêteur par M. Benjamin Auzier (artisan coutelier reconnu), correspondant, dans un bâtiment délaissé par l'Etat en bordure de l'autoroute A75, à la fois à développer son activité professionnelle et à accueillir d'autres entreprises ;

Précisément, ce projet pourrait constituer une réponse partielle à la question de Madame Sandoma Brigitte souhaitant connaître les prévisions éventuelles de création d'une zone artisanale, projet communal abandonné au cours de la longue gestation (5 ans) du PLU.

3.3.6. Demandes de modification du règlement du PLU

Elles sont d'ordre divers.

3.3.6.1. Limites séparatives en zones U et Ub :

Trois observations ont été faites à ce sujet, afin de réduire la bande de recul des constructions d'annexes à moins de 5 mètres, cas de :

- M. Huart Frédéric, parcelle D533, souhaitant pouvoir adosser son garage sur la limite séparative,
- M. Augé Rodolphe, parcelle F586 en zone Ub (pour un projet de carport solaire),
- Mme Louvier Céline, parcelle B368 en zone Ub au village, pour un projet de carport en s'adossant à la limite séparative,

3.3.4.2. Demandes de modifications du règlement des constructions et installations en zonage agricole

Les représentants du « manifeste contre le PLU de La Boissière » ont fait à cet égard quatre observations :

- Demande d'autorisation d'installer des hangars à matériel en zone A ;
- Demande de prescrire des préconisations sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles,
- Regrette que le PLU ne permette pas des constructions agritouristiques en zone A
- Reproche au règlement du PLU d'autoriser en Ap des installations non agricoles (1 piscine + 1 annexe) par logement alors que les constructions y sont interdites,

3.4.4.3. Demande de la levée de l'interdiction de l'exploitation forestière en zone N au PLU.

Cette observation de M. Loubet Régis, partagée par le Centre Régional de la Propriété Forestière, est faite en outre dans la mesure où, un tel classement rajoute d'autres contraintes aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui peuvent compliquer l'exploitation de la forêt déjà bien protégée par le Code Forestier ;

3.3.4.4. Concernant la règle des 10 mètres d'inconstructibilité par rapport aux cours d'eau,

Le collectif La Boissière suggère, en terrain (très) pentu de porter cette règle à 15 mètres (dont au nord des Bosquets) ;

3.3.4.5. La RT 2020

Il demande à porter au PLU cette Règlementation Thermique 2020 obligatoire.

3.3.4.6. Cheminements doux

Il demande de les représenter au règlement graphique

3.3.4.7. Liste des occupations et utilisations du sol

Pour l'opposition municipale, leur liste est trop limitative (exemple : activités touristiques non citées)

3.3.4.8. Champs photovoltaïques

Le Collectif La Boissière demande de « maintenir la possibilité de réaliser des champs photovoltaïques sous certaines conditions vis-à-vis de l'environnement »,

3.3.4.8. Empêchement d'accès à des parcelles agricoles

Ce problème, qui est posé par un riverain aux exploitants agricoles (dont Madame Sarrouy Edwige et Madame Duhau-Marnon assistés de leur avocate) situés dans le secteur Les Blaquières en zonage agricole A au nord de la commune, et qui entrave profondément leurs activités professionnelles, est abondamment développé au tableau précité d'analyse des observations.

Le problème de domanialité de ce chemin reste à définir.

En outre, ces difficultés d'accès posent un autre problème de sécurité, à savoir celui de l'impossibilité d'accéder à la borne incendie du SDIS située au bout de ce chemin.

3.3.7. Observations sur les espaces publics

Estimation du Collectif La Boissière de renforcer les espaces publics réservés dédiés aux lieux de convivialité du Mas d'Agrès notamment ;

3.3.8. Observations sur les champs photovoltaïques

Demande du Collectif La Boissière de « maintenir la possibilité d'en réaliser » sous certaines conditions environnementales.

3.3.9. Simples demandes d'information du public sur le projet de PLU.

Elles ont été formulées en permanences du commissaire-enquêteur par trois habitants sur des points différents, et ont reçu des éléments de réponse souhaités.

3.4. Synthèse du classement du nombre d'observations par grandes catégories d'avis :

Ce classement est différent du précédent du nombre des 66 personnes ou associations qui se sont exprimées, et du nombre précité de 94 avis simples ou multi observations reçus, car certaines de ces 66 personnes ou associations se sont exprimées sur le même sujet plusieurs fois (par lettre + par courrier ou/+ sur le registre d'enquête).

Le classement ci-dessous, établi qu'à titre d'information annexe, s'appréhende à un autre niveau : il prend en compte le fait que les observations des 66 personnes ou associations ayant émis un avis, en fait parfois dans leur avis ne portent pas que sur un seul sujet mais sur plusieurs points distincts comptabilisés chacun à part entière. D'où un nombre total (148) bien plus élevé de remarques contenues dans ces 66 avis. Ces 148 remarques distinctes se répartissent comme suit :

- Remarques totalement défavorables au projet d'élaboration de PLU : 2
- Remarques exprimant un avis totalement favorable au projet de P.L.U. : 2
- Remarques souvent critiques mais ne se prononçant pas distinctement : 140
- Hors sujet : 4

Concernant le mode de recueil de ces 148 remarques distinctes du public recensées dans les observations des 66 observations exprimées, leur répartition entre les quatre possibilités pour le public s'établit comme suit :

- **62 observations distinctes exprimées par le public en permanence du commissaire enquêteur,**
- **15 sur le registre d'enquête,**
- **37 dans les 25 courriers reçus en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur,**
- **34 dans les 22 courriers reçus sous forme dématérialisée,**
- **Observations hors sujet : 1**

A noter que certaines observations, quand elles sont du même ordre pour plusieurs propriétaires, ont alors été regroupées sous la forme d'un seul et même thème distinct.

3.5. Observations les plus fréquentes par thèmes.

Elles portent sur les points suivants, portant le plus souvent sur des demandes de modifications de zonage :

3.5.1. le souhait de reclasser leurs parcelles en secteur urbanisable partiellement, ou totalement ou de compléter celles déjà en partie classées urbanisables ;

Ce cas concerne plus de la moitié (34) des 66 observations.

Le motif avancé le plus fréquent est que ces parcelles étaient souvent constructibles avant la délibération d'arrêt du PLU par le conseil municipal, que ce soit avant le POS au cours de la période d'exécution de celui-ci.

Autres motifs de ces souhaits : être en bordure de routes ou de chemins d'accès et être situés en limite de secteurs du PLU classés Ub (dont trois en dents creuses en secteur.

Il est certain que ces souhaits sont contrariés et interdits par le projet de PLU dont le choix ? fait par la commune notamment au PADD, est de densifier l'urbanisation et de ne pas procéder à un étalement urbain supplémentaire.

3.5.2. Demandes de réduction de la superficie des zones Agricoles Protégées (Ap) au profit de l'extension des zones agricoles A, à constructibilité agricole autorisée.

Cette demande a fait l'objet de douze observations provenant essentiellement de la profession agricole locale (agriculteurs et éleveurs), de la Confédération paysanne de l'Hérault, du « manifeste contre le PLU de La Boissière » et des deux élus d'opposition au conseil municipal.

Elle rejoint l'avis de deux Personnes Publiques Associées (dont la Chambre d'Agriculture de l'Hérault), est exprimée notamment en vue de l'installation future d'agriculteurs, part souvent du constat que le projet de PLU a classé les terroirs agricoles à près de 80% en zonage Ap, zonage qui interdit précisément les constructions agricoles

3.5.3. Autres modifications significatives de zonage.

Parmi celles décrites précédemment, trois d'entre elles paraissent particulièrement significatives :

- demande de représenter de manière claire les zones humides au diagnostic territorial et sur les cartes du règlement graphique,
- demande de représenter les espaces en friches agricoles (carte disponible à la DDTM),
- répondre à la demande citée dans plusieurs observations d'un gros éleveur chevrier et producteur de fromages (M. Barral André et Mme Van de Grijp) de reclasser leur parcelle N en zone agricole A, afin de lui permettre de construire des annexes agricoles,

- réduire la superficie jugée trop importante des emplacements boisés classés (EBC),
- reclasser en secteur constructible les parcelles de constructions antérieures classées au PLU en zonage N, notamment à l'ouest des Granges,
- reclasser des parcelles N en zone AU au sud du village.

3.5.4. Principales demandes de modifications du règlement du PLU

Elles portent sur les points suivants :

- supprimer la mention de l'interdiction forestière en zone N et repréciser l'autorisation de cette exploitation,
- répondre aux demandes de réduire la bande de recul de cinq mètres par rapport aux limites séparatives en zone U et Ub en autorisant des annexes non habitables, type carport, abri voiture,
- demande de maintenir la zone N du PLU telle qu'elle est, dans un souci de conservation,
- répondre aux demandes d'autorisation d'installer des hangars à matériel ou à fourrage ou pour du bétail en zone A,
- accroître la règle des 10 mètres d'inconstructibilité prévue au PLU autour des cours d'eau (sauf en secteur pentu d'un particulier demandant à la réduire pour ce motif) et la mentionner sur le règlement graphique,

3.5.5. Autre cas, à la limite du hors PLU

Il s'agit, en fonction de la nature (privé ou communal ?) du titre de propriété en attente) lorsqu'il sera obtenu, de statuer sur l'empêchement d'un chemin de desserte à plusieurs exploitations agricoles du nord de la plaine dans le secteur des Blaquières, entravant leurs activités, et de l'accès à la borne incendie du SDIS en bout de ce chemin.

CONCLUSION

Au regard de ces éléments, il conviendrait à la commune de La Boissière d'examiner ces observations en vue du projet final de P.L.U soumis à approbation du Conseil Municipal.

Remarque : certaines de ces observations, prononcées par des particuliers lors de permanences du commissaire enquêteur, à la demande de celui-ci, ont été consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ou transmises de manière plus précise par courriers, complétant ainsi leurs propos tenus en permanences d'enquête.

CHAPITRE IV : PROCES VERBAL DE SYNTHESE

1. SYNTHESE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. GENERALITES

Cadre général :

Faisant suite notamment à la délibération en date du 19 décembre 2019 du Conseil municipal de La Boissière (maître d'ouvrage) arrêtant le projet de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), suite à la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier en date du 22 juillet 2020, et conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 11 septembre 2020 relatif à l'élaboration du PLU de la commune de La Boissière, cette enquête publique a eu lieu du lundi 5 octobre 2020 jusqu'au vendredi 6 novembre 2020.

Elle s'est déroulée sans incident et dans de bonnes conditions.

Il convient de souligner la grande disponibilité de la municipalité et celle des Personnes Publiques Associées consultées par le commissaire enquêteur (Tribunal Administratif de Montpellier, DDTM 34, Chambre d'Agriculture de l'Hérault, Conseil Départemental de l'Hérault, Communauté de communes de la Haute Vallée de l'Hérault) pour répondre aux demandes d'informations complémentaires au dossier d'enquête sollicitées par le commissaire-enquêteur.

1.1.1. Procédure d'élaboration du PLU et contexte juridique.

Cette procédure de projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrite par délibération du conseil municipal du 2 avril 2015, fait suite successivement au POS de la commune entre 2001 et mars 2017 et ensuite à l'application du RNU.

Comme le précise en détail le dossier de ce projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, la procédure concernant son élaboration, la mise en œuvre de l'enquête publique correspondante et le contenu du dossier ont été faites conformément aux prescriptions des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, et du Code Général des Collectivités Territoriales, ainsi que celles des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé du SCOT « Pays Cœur d'Hérault (dont le PADD est en cours d'instruction).

Elle répond au décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation du règlement des PLU et notamment réécrivant la partie réglementaire des « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : or, précisément, l'une des pièces de ce dossier d'enquête publique (la pièce numéro 3) est une OAP concernant un projet d'habitat pour logements sociaux en milieu urbain.

1.1.2. Composition du dossier d'enquête.

Dans son contenu, il est complet, conformément aux cinq pièces réglementaires du dossier prescrites par l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit est complété par deux plans de zonage, dont l'un spécifique (au 1/2500) en focus portant sur les quatre pôles urbanisés de la commune séparés les uns des autres, enserrés entre la plaine agricole et les espaces boisés classés en zonage N, à savoir : le village (plus au nord du centre du territoire communal), et trois autres milieux urbanisés : le Mas d'Agrès au sud-est, le Mas d'Alhem au sud, et à l'ouest les trois secteurs urbanisés s'égrenant le long de la Route de La Taillade intitulés « Mas de Cauvy », « Bellaure » et « Les Granges ». La carte au 1/7.500 révèle près d'une dizaine de mas dispersés au sein du territoire communal.

1.1.3. Procédure de l'enquête.

Elle a respecté les dispositions des Codes concernés (Urbanisme, Environnement et Code Général des Collectivités territoriales).

1.1.4. Procédure de concertation préalable du public.

Elle a consisté par l'organisation par la mairie de La Boissière d'une réunion avec les agriculteurs (en 2015) et de trois réunions de concertation et d'information du public en présence du bureau d'études retenu, à savoir successivement en date du 16 mars 2017, puis en date du 24 novembre 2017 préfigurant le premier Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et enfin en date du 12 septembre 2019, soit deux mois avant l'arrêt du PLU en conseil municipal, préfigurant l'adoption du 2^{ème} PADD.

1.1.5. La publicité de cette enquête

Elle a d'abord donné lieu à un avis à la presse conformément à la réglementation avant et après l'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux (le Midi Libre et La Marseillaise), et à l'affichage d'un avis d'enquête publique réalisé conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 11 septembre 2020.

Elle a fait l'objet d'une large diffusion de cet avis en exposant celui-ci sur chacun des 15 panneaux d'affichage disséminés au sein du territoire communal, à savoir au village même, sur les trois autres secteurs urbanisés précités et au niveau des mas.

Elle a fait l'objet de la mise en ligne sur le site internet de la commune, mais en plus, sur un site dématérialisé permettant aux habitants et propriétaires de déposer des observations pendant la durée de l'enquête publique.

En outre, la commune a ajouté deux autres moyens d'information supplémentaires vis-à-vis du public, à savoir :

- d'une part, un article préalable dans le bulletin municipal rappelant l'enquête et donnant des informations sur le lancement et les dates de cette enquête publique, dont celles des permanences du commissaire enquêteur,

- d'autre part, en diffusant un flyer d'information sur l'enquête publique du PLU auprès de la population.

En outre, des permanences hebdomadaires ont été mise en place par la mairie pour répondre aux questions de la population sur le PLU.

1.1.6. Dates des permanences du commissaire-enquêteur

Les cinq permanences ont été réalisées en mairie conformément à l'arrêté municipal précité, le jour d'ouverture de l'enquête le 5 octobre 2020, puis les 7, 17 et 22 octobre 2020, et le jour de clôture de l'enquête le 6 octobre 2020 à 20 heures.

1.1.7. Dispositions prises pour la consultation du dossier d'enquête par le public et le dépôt de ses observations sur le registre d'enquête,

Le dossier d'enquête publique, ses annexes et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public par la municipalité en accord avec le commissaire enquêteur dans la salle de réunion en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et selon des normes sanitaires strictes compte tenu du contexte lié au COVID .

En outre, les jours et horaires des cinq permanences du commissaire enquêteur qui ont été tenues dans la salle du conseil municipal avaient été préalablement choisis afin d'élargir les plages de possibilités de disponibilités pour l'accueil du public, donc selon des jours (dont un samedi) et des horaires distincts entre matin et après-midi en semaine.

1.2. Un haut niveau de participation du public

Pour une commune de la taille de La Boissière (1020 habitants), cette participation a été très significative, avec un total de 94 avis ou observations reçues, dont 35 avis distincts du public reçu en permanences du commissaire-enquêteur, 25 courriers papier adressés à l'attention de celui-ci et reçus en mairie pendant l'enquête, 22 observations d'origines différentes recueillies sur le registre dématérialisé dédié, et 12 avis de personnes distinctes ayant fait part d'observations sur le registre d'enquête papier.

Cette fréquentation active du public est à mettre en relation surtout avec les efforts de la commune par diverses formes de consultation et de concertation du public depuis 2015.

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

2.1. Synthèse des observations du public

2.1.1. Bilan global des avis et observations du public

En préalable, rappelons qu'au chapitre 3 sous chapitre 3 du rapport du commissaire enquêteur, d'une part tous ces avis sont listés nominativement dans un tableau très détaillé et d'autre part un premier bilan en est fait.

Cela étant, sur les 66 avis recueillis auprès du public pendant l'enquête publique, il y a eu sept avis favorables exprimés, quatorze défavorables (essentiellement par courrier papier ou sur le site dématérialisé dédié), et quarante-cinq observations d'ordre divers sans avis particulièrement précis.

Le nombre conséquent d'avis défavorables porte surtout, mais pas seulement, sur diverses questions de zonage, expliquées et synthétisées ci-après.

2.1.2. Les éléments dominants les plus fréquemment cités concernant le PLU et sa représentation cartographique :

2.1.2.1. Les demandes de reclasser des parcelles sans construction en zone constructible Ub.

Elles font l'objet de 33 avis de la part du public, dont 19 concernent des parcelles classées en N au PLU, 7 correspondent à des parcelles divisées au PLU en deux zonages dont un de ceux-ci déjà en Ub au PLU, et 7 classées au PLU en Ap.

Ce type de demande concerne notamment la plupart des avis défavorables.

Plus généralement, toutes ces demandes de reclassement résultent du fait que des particuliers et associations sont contrariés par les choix de zonage de la commune du PLU qui empêchent leurs souhaits de classer ces parcelles en zonage constructible Ub, en totalité ou partiellement, qui étaient souvent constructibles au POS.

Leurs souhaits sont contraires aux objectifs principaux du PLU et de son 2èmePADD qui sont de limiter la croissance de la population pour les dix prochaines années, de limiter l'étalement urbain, et de recourir à la densification de l'habitat au sein des quatre principaux pôles urbanisés de la commune, à savoir le village, le Mas d'Agrès, le Mas d'Alhem et, pour tenir compte des avis de la population lors de la phase de concertation, au final une urbanisation accrue au profit des trois secteurs en continuité le long de la route de la Taillade (Mas de Belaure, les Bosquets, et Les Granges).

Des ajustements, notamment en dents creuses, et au cas par cas, mériteraient un réexamen par la commune dans la mesure où ils ne conduiront pas à un accroissement excessif de population qui serait contraire au PADD du PLU et au Plan Local de l'Habitat (PLH) du SCOT du Pays Cœur d'Hérault.

A cet égard, la commune pourrait-elle préciser les parcelles susceptibles d'être rectifiées et classées en Ub, dans leur intégrité ou partiellement, et rectifier en conséquence le règlement graphique.

2.1.2.2. Les demandes de régularisation de parcelles ayant déjà des constructions mais non classées en secteur urbain

Les parcelles concernées, notamment à l'ouest du secteur des Granges, en tant qu'ayant des constructions, seraient susceptibles d'être régularisées en zonage urbain. Toutefois, ce bâti, étant antérieur au PLU et contraire aux principes de celui-ci de limitation de l'accroissement de population et du tissu urbain existant, pourrait conduire à la possibilité éventuelle de nouvelles constructions sur ces parcelles. Que compte faire la commune à ce sujet ?

2.1.2.3. Les demandes de réduction de la superficie globale des zones Ap au profit de l'extension des zones A.

Douze demandes ont ainsi été exprimées par la profession agricole, en vue du développement d'exploitations existantes et en faveur de l'installation future de jeunes agriculteurs ou éleveurs.

Cette attente, également relevée par deux Personnes Publiques Associées, mériterait une réponse, et serait conforme à l'objectif de la commune en faveur de l'agriculture et de l'élevage.

A titre indicatif, parmi les demandeurs, citons notamment la Confédération paysanne de l'Hérault et l'association locale « Colle La Bois ».

2.1.2.4. Demande de classement d'une parcelle N en zone agricole A

Cette demande d'éleveurs chevriers et fromagers (Mme Sylviane Van de Grijp et M. Barral André), soutenue notamment par le milieu agricole, leur permettrait de pouvoir construire des annexes agricoles (grange et annexe à matériel) nécessaires à leur activité. Là aussi, cette demande rejoint l'objectif de la commune en faveur de l'agriculture et de l'élevage.

2.1.2.5. Autres observations portant sur des modifications de zonage

Citons ici simplement la liste des cas analysés au chapitre 3 sous chapitre 3 du présent rapport, à savoir :

- Demande de représentation graphique des zones humides (caractéristiques de cette commune dans son secteur), notamment au règlement graphique,
- Demande de réduction des Espaces Boisés Classés (EBC),
- Demandes de maintien de la zone N,
- Demande (à la limite du hors PLU) de résoudre le problème d'empêchement d'accès à des parcelles d'exploitants agricoles du secteur des Blaquières en zonage agricole A (problème lié pour partie à la domanialité de ce chemin qui reste à définir) ainsi qu'à une borne incendie en bout de chemin,
- Demandes ponctuelles :
- D'une part, de reclassement en zone A de parcelles classées au PLU en zone Ap (cas de M.Mme Serin Jean),
- D'autre part, de classement en A de l'intégrité de la parcelle communale au sud du Mas Bonniol,
- et d'adapter le zonage d'une parcelle (n°418) classée en zone N à proximité de l'autoroute, pour permettre l'installation d'artisans dans des locaux publics abandonnés,
- Demande de reclassement de parcelles N en zone AU au sud du village, secteur Couyous,
- Demande de représentation des friches agricoles (source possible :DDTM),

2.1.3. Demandes de modifications du règlement du PLU

Elles sont d'ordre divers, et s'établissent comme suit :

- En zonages urbains, réduire la bande de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives en vue d'autoriser la construction d'annexes non habitables,
- En zonages agricoles, modifier et renforcer le règlement des constructions et installations en zonage agricole A (installation de hangars à matériel, prescriptions relatives à

l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, et autoriser les constructions agritouristiques),

- En secteurs boisés, lever l'interdiction de l'exploitation forestière,
- Modifier la règle des dix mètres de recul d'inconstructibilité autour des cours d'eau,
- Préciser de manière nette la position et la prescription de la commune sur les champs photovoltaïques face à la demande du collectif Colle La Bois demandant de « maintenir la possibilité de réaliser des champs photovoltaïques » sous certaines conditions environnementales,
- Renforcer les espaces publics réservés, dédiés aux lieux de convivialité, notamment au Mas d'Agrès,
- Mentionner les cheminements doux,
- Faire référence au Plan Climat et à son Schéma régional.

2.1.4. Demandes d'autres modifications, rectifications, et compléments au projet de règlement de PLU.

Elles portent sur les quelques points suivants :

2.1.4.1. Compléter le volet agricole du PLU

Face à un volet agricole estimé trop succinct, actualiser ses données, faire une analyse plus approfondie, mettre en liaison la cartographie des terres agricoles avec la carte des potentialités des sols,

2.1.4.2. Renforcer le diagnostic environnemental du PLU

Au-delà du fait que la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a jugé une évaluation environnementale non nécessaire, le diagnostic environnemental du PLU (accompagné d'une notice simplifiée d'incidence Natura 2000) est qualifié de trop succinct, aux données limitées et à actualiser et compléter (cf détail à l'observation n°54 au tableau précité). Elle ne rend pas compte de façon détaillée de la grande richesse concernant la flore, la faune, les zones humides, la combe de la Clapasse, et les garrigues basses d'intérêt prioritaires et conduit l'observation précitée à demander d'améliorer le PLU sur le plan de ce patrimoine écologique et de la biodiversité.

2.1.4.3 Remarques sur les observations en matière d'environnement

Il est étonnant que, sauf exception (comme surtout celle-ci-dessus), il y a eu pratiquement peu d'observations du public sur l'environnement, ce qui contraste avec les dizaines de demandes de modifications de zonage en faveur de la constructibilité de parcelles non construites.

EN CONCLUSION

Il conviendrait que la commune puisse apporter dans son mémoire des éléments de réponses à ces demandes précitées souhaitées par le public dans ses observations.

2.2. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées et compatibilité (du PLU avec le PLH du SCOT et de l'OAP avec le PADD)

2.2.1. Rappel de la liste des Personnes Publiques Associées ayant émis un avis

Mis à part l'avis du SDIS antérieur à la consultation des Personnes Publiques Associées, huit Personnes Publiques Associées ont émis un avis sur le projet de PLU de La Boissière, à savoir :

- quatre services d'Etat et assimilés: la Sous-Préfecture de Lodève/ DDTM, la DDTM pour son Avis de synthèse des services de l'Etat, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE),
- la Commission Départementale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) transmis par la DDTM,
- deux collectivités territoriales (Conseil Départemental de l'Hérault et Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault ou CCVH) et le SCOT du Pays Cœur d'Hérault,
- une chambre consulaire : la Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- et deux autres organismes professionnels : l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) et le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

2.2.2. Réponses globales des avis des Personnes Publiques Associées.

Avis favorables sans observation majeure : 2 : INAO et Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault ;

Avis défavorable : 1, celui de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault,

Avis favorable sous réserve de prise en compte de leurs observations par la commune : 5, à savoir toutes les autres PPA (non compris l'avis, antérieur à l'enquête, du SDIS).

Ces observations portent sur les thèmes suivants :

2.2.3. Observations des Personnes Publiques Associées par thèmes

2.2.3.1. 1^{er} thème : conformité, compatibilité et urbanisation.

- Le projet d'élaboration de PLU est conforme aux prescriptions des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, des Collectivités Locales (cf liste récapitulative au chapitre 1 sous chapitre 2.3 ;
- Il est compatible avec plusieurs documents supérieurs, notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021, le SAGE de l'Hérault, l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon « secteur Bois et Garrigues au Sud du Pic Saint Loup » ;

- Il est également compatible avec le niveau de logements prévu au Plan Local de l'Habitat, comme le confirme la délibération du 24 février 2020 de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.
- Selon la DDTM,
 - d'une part, il convient « d'apporter une attention particulière aux dispositions du **règlement d'urbanisme de la zone Ub** pour permettre une densification respectueuse des formes urbaines existantes et prenant en compte le paysage,
 - d'autre part, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (OAP) est trop succincte, et, prévoyant six logements sociaux, est en deçà des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 de production en logements sociaux, qui est de l'ordre de 10% (soit 10 logements) de l'ensemble des logements (98) prévus au cours des dix prochaines années.
- Le Conseil Départemental, à ce sujet, rappelle que le PLU s'étend jusqu'en 2030 et qu'il conviendrait donc de bien prévoir la construction d'un nombre de 10 logements sociaux sur la période du PLU.
- Cette OAP est conforme à l'axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du
- PLU: « diversifier l'offre en logements et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ».
- Le PLU respecte le SCOT Pays Cœur d'Hérault selon une augmentation de population de 1,5% par an jusqu'à l'horizon 2030, correspondant à un potentiel de réinvestissement urbain par densification ou par division parcellaire permettant d'accueillir 182 habitants supplémentaires, suivant une répartition prévisionnelle des logements partagés entre le village et les trois autres secteurs urbanisés pavillonnaires de la commune : celui de la route de la Taillade, et ceux du Mas d'Agrès et du Mas d'Alhem.

2.2.2. 2ème thème : agriculture et élevage

L'INAO est favorable au PLU qui « n'a pas d'incidence sur les AOP et IGP concernés ».

Elle attire simplement l'attention sur l'élevage caprin à l'Est du Mas d'Agrès qui pourrait être valorisé dans le cadre d'une AOP.

La CDPENAF est favorable au PLU, notamment au regard de la consommation d'espace préservée, mais défavorable sur un seul point : le projet de STECAL dans le secteur du « Pays des Carrioles » jugé à « emprise démesurée » et situé « en zone soumise à l'aléa feux de forêt ».

Pour sa part, la DDTM, également favorable au projet de PLU, souhaite notamment un **renforcement du règlement des zones agricoles** (et naturelles) :

- en encadrant strictement les constructions à usage d'habitation,
- en modifiant l'article 12 du règlement conformément à l'avis de l'ARS,
- et en limitant les destinations autorisées en cas de changement de destination de bâtiments agricoles.

En outre, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, dans son avis global défavorable (le seul des PPA en ce cas), émet de nombreuses observations d'ordre divers, selon le cas en faveur du PLU ou l'inverse.

En effet, d'un côté elle reconnaît que « au vu de l'urbanisation envisagée, le PLU est très « vertueux en termes de consommation d'espaces agricoles » (comme le reconnaît aussi d'autres PPA comme le Conseil Départemental de l'Hérault, la CDEPNAF et l'INAO), qu'il traduit « une volonté politique de la commune en faveur de l'agriculture » et « note favorablement le retrait de sites pressentis pour deux centrales photovoltaïques »,

D'un autre côté, elle émet diverses observations et souhaits et « invite (la commune) à retravailler le projet de PLU », notamment sur les points suivants.

- mettre à jour des données parfois obsolètes au diagnostic territorial (élément constaté aussi par le commissaire enquêteur),
- chiffrer la consommation d'espaces agricoles de ces dix dernières années,
- établir une carte exhaustive et lisible des projets agricoles,
- revoir le **règlement agricole** sur plusieurs points, notamment :
 - réduire la zone Ap au profit de la zone A,
 - faire des prescriptions précises du bâti agricole,
 - rehausser la hauteur des serres plafonnée au PLU à 5 mètres,
 - interdire explicitement l'implantation de centrales photovoltaïques au sol en zone A (et N) point également demandé par la DDTM,
 - ouvrir des possibilités à la construction agritouristique,
 - « préconiser l'inscription de distances de retrait des constructions au sein de l'enveloppe urbaine par rapport aux parcelles agricoles ».
 - .et au final « mériter une analyse agricole développée, afin d'aboutir à un zonage et un règlement adaptés aux besoins agricoles actuels et projetés ».

2.2.3. 3^{ème} thème : l'eau potable

Pour l'ARS, la capacité de la ressource en eau semble suffisante (point confirmé par la Communauté de Communes dans son avis) et si besoin est, peut-être confortée par des interconnexions avec des réseaux voisins.

La DDTM précise que « la ressource sera sollicitée à la limite de ses capacités à l'échéance du PLU si la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault maintient un rendement de réseau de 80% » et confirme le point « essentiel à modifier » de l'avis ci-après de l'ARS : « afin de pallier le déficit d'eau annoncé à l'horizon 2030, il convient de compléter le dossier par une attestation de la Communauté de Communes s'engageant qu'elle sera en mesure de pouvoir couvrir les besoins futurs ».

En outre, pour l'ARS, il convient de compléter la liste des servitudes par celle du champ captant d'Issanka, ainsi que de « modifier la rédaction de l'article 12 des zones U et celle de prescriptions spécifiques en zones A et N, toutes relatives au raccordement de toute construction ou installation nouvelle » comme développé dans son avis, et pour la DDTM, il convient de « compléter le dossier du PLU par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) actuel. »

2.2.4. 4^{ème} thème : l'assainissement.

L'avenir de l'assainissement, passé sous la compétence de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, mérite diverses mesures :

Pour la DDTM, les points essentiels à modifier au dossier de PLU sont les suivants :

- ajouter au dossier de PLU le schéma d'assainissement actuel et celui en cours de réalisation pour définir les solutions d'amélioration (bien qu'il y ait possibilité de la capacité du bourg/village à traiter une partie des effluents d'autres secteurs; « il convient de préciser le programme et le calendrier des travaux »,
- prévoir un zonage spécifique et un règlement pour les secteurs non raccordables,
- montrer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome dans la mesure où, comme le précise le rapport de présentation du PLU : « les stations des mas arrivent à la limite de leurs capacités ». Celle du Mas d'Agrès étant toutefois déjà inscrite dans un programme prévisionnel pluriannuel d'investissement de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

2.2.5. 5ème thème : nature et biodiversité

Un élément capital est donné en ce domaine par l'avis ci-après de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) : « dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme sur l'élaboration du PLU de La Boissière ».

Toutefois, dans ce territoire constitué par « une mosaïque de milieux, » l'avis de synthèse des Services de l'Etat fait état de points à améliorer, soit d'ordre réglementaire, soit à compléter dans le dossier de PLU, tels que notamment :

- identifier et intégrer les trames vertes et bleues prioritaires des documents supérieurs (comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE ou le SAGE) qui présentent des habitats, espèces, et fonctionnalités d'intérêt supra communal dans les pièces réglementaires du PLU et les assortir de prescriptions appropriées, permettant leur protection, leur préservation ou leur remise en état »,
- établir des prescriptions particulières (absentes du dossier de PLU) sur les zones humides (citées dans le diagnostic du PLU), et les classer préférentiellement en secteurs inconstructibles,
- développer en d'autres secteurs le sur-zonage établi pour quatre parcelles du PLU au titre de l'article L.151-23, pour des raisons hydrologiques,
- regretter « l'inventaire écologique succinct du dossier de PLU fait en 2015« à une période peu pertinente pour les espèces (et ancien : 2015) ne permettant pas d'identifier précisément les espèces protégées » .

2.2.6. 6ème thème : espaces boisés

C'est un aspect d'autant plus important que à elle seule la zone N essentiellement boisée recouvre 71 % de la superficie communale.

Le Centre Régional de la Propriété forestière demande une première rectification d'une erreur du **règlement** sur un point déjà soulevé par le public pendant l'enquête publique, à savoir la

mention au PLU de « l'interdiction de l'exploitation forestière en zones N et NI » du territoire communal et, en conséquence logique, de remplacer cette mention par l'inscription d'une « exploitation forestière autorisée » sur ces zones.

En outre, il attire l'attention sur le fait que la majorité des espaces boisés sont classés au PLU en Espaces Boisés Classés (EBC). Cela constitue un frein à la gestion durable précisément de grandes surfaces boisées, car entraînant des risques de « complexité administrative excessive » avec d'autres législations pour la gestion forestière des forêts privées, déjà bien protégées par la **règlementation du Code Forestier et celle du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS)**.

2.2.7. 7^{ème} thème : les feux de forêts

Selon la DDTM, il convient **sur le plan du règlement du PLU**, notamment :

- de réglementer strictement les constructions isolées ou en habitat diffus dans les secteurs d'aléa moyen à fort,
- de compléter le dossier de PLU par les informations et prescriptions du SDIS relatives notamment à la desserte incendie, avec localisation et diagnostic des hydrants (bornes incendies),
- de **reprendre au règlement** et ajouter diverses prescriptions préventives suivantes : compléter les dispositions générales et le règlement des zones N et A, conditionner tout projet en équipements de défense adaptés (hydrants, voierie), mettre en œuvre les obligations de débroussaillage, ne pas aggraver le risque incendie,

En outre, il convient de vérifier le niveau des équipements de défense des zones déjà urbanisées inscrites en zonages U qui conditionneront la possibilité constructive en dents creuses.

2.2.8. 8^{ème} thème : les risques inondations et ruissellement.

Reconnaissant la prise en compte au règlement graphique du PLU du report des enveloppes de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et d'un espace tampon autour des cours d'eau, l'Avis de synthèse des services de l'Etat souligne les quelques « points à améliorer » ci-après :

- Dans les règlements écrits et graphiques, préciser clairement l'inconstructibilité du lit majeur de l'AZI (Atlas des Zones Inondables), et pour les cours d'eau non cartographiés par l'AZI reporter une bande non aedificandi de 20 mètres,
- prescrire réglementairement en toutes zones une compensation minimum de 120 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé,
- et intégrer des éléments de connaissance et les stratégies de prévention introduits dans le cadre de la directive inondation, tels que le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Rhône- Méditerranée (document opposable dans le cas de La Boissière en l'absence de SCOT approuvé), les SLGRI (Stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation) des bassins Orb, Libron, Hérault et des bassins du Lez et de La Mosson, et le PAPI Lez-Mosson.

2.2.9. 9^{ème} thème : mobilité, voirie, et espaces publics

- Le Conseil Départemental de l'Hérault fait une demande ponctuelle précise relative à « laisser un recul de cinq mètres depuis la limite de l'emprise publique de la RD27 à l'Ouest du village en limite d'un EBC », et rappelle en outre que « la gestion des RD ne nécessite pas d'emplacements réservés ».

Il regrette que le document d'urbanisme n'ait pas développé la valorisation des chemins de randonnée et un maillage des cheminements doux (via l'ancienne voie ferrée) et ajoute qu'« il aurait été intéressant de mettre l'accent sur le développement des transports alternatifs à l'automobile ».

- Selon l'Avis de synthèse des services de l'Etat, parmi les points à améliorer dans le PLU, il convient de :
 - reporter sur le règlement graphique et de mentionner dans le règlement écrit les prescriptions acoustiques particulières relatives au secteur non aedificandi de 100 mètres de l'axe de l'A750,
 - modifier l'annexe conformément au décret de 2015 et à l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme., remplacer la carte de la DDTM par un plan établi par la collectivité locale selon les indications mentionnées dans cet avis.

2.2.10. 10^{ème} thème : les servitudes et documents administratifs

Sont à ajouter :

- pour l'ARS, la servitude du champ captant d'Issanka,
- en outre, la référence au Plan climat et au schéma régional en ce domaine
- et pour la DDTM, le Schéma d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP).

Est à retirer, selon l'avis de synthèse des services de l'Etat, la servitude A1, concernant les bois et forêts, qui n'existe plus.

En outre, selon le même avis, « le dossier doit également être complété par les documents administratifs des DUP ».

CONCLUSION SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Il convient à la commune de répondre à leurs nombreuses observations visant à la prise en compte des demandes de modifications ou compléments de données au niveau du dossier d'enquête publique, ce qui n'empêche pas, comme l'ont fait la plupart des Personnes Publiques Associées à une exception près, d'émettre un « avis favorable, sous réserve (comme habituellement) de la prise en compte de leurs observations ».

3. QUESTIONS ET REFLEXIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au préalable, je rappelle ci-après les points forts qui découlent du dossier et de l'enquête publique :

- la composition du dossier d'enquête est conforme à la plupart des prescriptions réglementaires ;
- son rapport de présentation se compose de plusieurs pièces, complémentaires,
- la longue période (près de cinq ans) d'élaboration du PLU a fait l'objet d'une concertation soutenue de la commune par diverses consultations auprès du public (réunions, permanences en mairie), et a donné lieu à de nombreuses observations de qui ont conduit à faire évoluer le PADD,
- cette enquête publique du projet de PLU a fait l'objet d'une large participation du public, et pendant sa durée a abouti à de nombreux avis,
- l'idée force de ce PLU est d'éviter l'étalement urbain et ainsi éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui a contribué à cette forte participation du public et à l'émission de nombreux avis et observations provenant pour partie d'habitants qui, à l'inverse, souhaitent voir leur parcelle non construite reclassées en zone constructible.

Cela étant, pour l'élaboration des conclusions de cette enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, suite aux avis du public et des Personnes Publiques Associées, sans rentrer dans les détails précités qui se suffisent à eux-mêmes, globalement il me serait utile de pouvoir disposer d'éléments de réponse correspondants, notamment :

- Sur le fond du dossier :
 - des modifications et ajouts du règlement écrit et graphique du PLU, notamment en zonage agricole, par exemple en réduisant les zonages Ap au profit des zonages A, ou en édictant des prescriptions précises des bâtiments agricoles (matériaux, etc)
 - des compléments d'information et l'actualisation de données au diagnostic territorial (concernant notamment le volet agricole et dans une moindre mesure le domaine environnemental, par exemple en ce cas en représentant les sites de zones humides sur la carte au 1/7500),
 - en matière d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle retenue est très succincte et mériterait d'être également d'être davantage développée.
- Sur le plan de la forme des documents du dossier, la lisibilité des cartes internes aux pièces du dossier voire leurs légendes mériterait d'être améliorée, entre autres au diagnostic territorial (exemple : la carte des ilots agricoles page 39) selon une échelle différente permettant un format plus étendu du territoire communal, comme c'est le cas de la carte du fonctionnement écologique établie au diagnostic environnemental.

EN CONCLUSION GENERALE

Je demande à la commune d'apporter des précisions, ajustements et compléments de données en réponse aux observations pré citées, qu'elles viennent du public, des Personnes Publiques Associées, ou du commissaire enquêteur.

CHAPITRE V : BILAN DU « MEMOIRE EN REPONSE » DE LA PART DE LA COMMUNE

Dans son mémoire en réponse, mis en annexe au titre des annexes supplémentaires à celles générales du dossier d'enquête publique, et établi d'abord le 11 décembre 2020 en fin d'après-midi en une version non exploitable par le commissaire enquêteur puis réceptionnée le samedi 12 décembre fin d'après-midi dans une version exploitable, la commune a répondu de manière détaillée aux nombreuses demandes du procès-verbal de synthèse.

Ce mémoire peut être synthétisé comme suit dans un bilan portant sur les trois chapitres successifs du Procès-Verbal du commissaire enquêteur, à savoir :

1. les interrogations et observations reçues des particuliers (sur le registre déposé en mairie, en permanences du commissaire-enquêteur, par courrier papier, ou par courrier dématérialisé.
2. les avis des Personnes Publiques Associées,
3. les demandes de précisions du commissaire-enquêteur.

1. REPONSES DE LA COMMUNE AUX QUESTIONS DU PUBLIC

Il faut distinguer ici deux grandes catégories de réponses : en premier lieu, celles les plus fréquentes et dominantes, en second lieu, les autres éléments de réponse.

Ces réponses, faites observation par observation dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, sont classées ci-après notamment par thèmes correspondant aux objectifs prévus par le projet de PLU.

1.1. Réponses aux éléments dominants les plus fréquemment cités au cours de l'enquête publique

Elles portent surtout sur les trois points suivants soulevés le plus souvent par le public:

les nombreuses demandes d'urbanisation en secteurs surtout N (surtout) A et Ap, et en parcelles divisées en deux zonages dont un déjà urbain,

le règlement écrit du PLU à conforter ou à compléter ou modifier,

et les activités agricoles et forestières du PLU.

1.1.1: les réponses de la commune aux demandes d'urbanisation de parcelles non urbanisées ou partiellement urbanisées.

Elles répondent aux demandes de reclassement de leurs parcelles en zone Ub (en général) sollicitées par 19 personnes (ou associations) pour leurs parcelles en zone N, de sept pour leurs parcelles en zones agricoles (en général Ap), de huit pour les propriétaires dont les parcelles sont divisées en deux zonages distincts dont l'un des deux est déjà en zonage urbain, soit au total 33 demandes. Celles-ci représentent exactement la moitié du nombre d'avis recueillis auprès du public. Les demandes des personnes et associations concernées étant mentionnés en rouge dans la colonne du tableau des observations recueillies auprès du public chapitre 3, sous chapitre 3 débutant page 75 du présent rapport.

En fait, **la commune répond défavorablement dans la plupart des cas**, et sur la base de sa doctrine énoncée au premier axe du PADD en faveur de la densification : « limiter et densifier l'urbanisation existante »

Ainsi, dès la réponse de la commune à la première personne du tableau de recueil des observations du public, la commune décline sa réponse comme suit aux autres propriétaires en ce cas : « la demande constitue une extension manifeste et significative de la tâche urbaine ...lui répondre favorablement impliquerait d'augmenter le potentiel constructible et irait à l'encontre du PADD ». Par ailleurs selon la DDTM, le projet de PLU prévoit un niveau de progression démographique relativement élevé, La commune ne peut donc faire le choix de nouvelles extensions » Il en est de même pour les parcelles scindées en deux dont une zone U.

Une exception toutefois, significative, concernant l'acceptation de la demande d'une demande d'ajustement ponctuel (de reclassement en zone Ub d'une petite parcelle (E404) en continuité de leur autre parcelle 9 fois plus grande, demande) est acceptée par la commune « dans la mesure où cette parcelle ne permet pas de construire une habitation nouvelle ».

1.1.2. Les réponses de la commune aux observations sur les activités agricoles, d'élevage, et forestières.

La commune leur apporte des réponses souvent favorables comme suit :

- Elle accepte d'accroître les surfaces agricoles classées en A au détriment des parcelles Ap,
- elle émet un avis favorable de demande de reclassement d'une parcelle de la zone N la (n°157) en zonage A,
- elle modifie l'interdiction de l'exploitation forestière en zone N en précisant : « ce sont les bâtiments d'exploitation qui sont interdits et non l'exploitation elle-même » ;
- en réponse aux critiques sur le caractère succinct du diagnostic agricole, la commune indique une actualisation partielle des données pour compléter le diagnostic,

1.1.3. Modifications du règlement du PLU

Les réponses de la commune varient selon le cas considéré.

1.1.3.1. Réponses favorables de la commune :

Dans son mémoire en réponse, la commune notamment :

- prévoit d'ajuster les règlements écrits et graphiques en portant à 20 mètres la règle d'inconstructibilité vis-à-vis de l'axe des cours d'eau,
- autorise un changement de destination de la parcelle E418 de l'Etat située en bordure de l'A750 et la suppression spécifique de l'EBC sur cette parcelle,
- autorise en zone Ub la construction d'annexes de type carport dans la bande des cinq mètres par rapport aux limites séparatives,
- incorporera la carte DDTM des friches agricoles,
- apportera des compléments au PLU sur le plan environnemental,
- prévoit un sur-zonage surfacique L.151-23 du Code de l'Urbanisme des zones humides et des haies bocagères de la ZNIEFF de la Combe de La Clapasse, la création d'une zone tampon entre la zone humide et la zone A et la protection de mares à caractère environnemental important,
- rappelle sur le plan du diagnostic environnemental que la MRAE n'a pas jugé utile de réaliser une étude environnementale,
- rappelle que l'impact paysager des documents agricoles est dans le diagnostic du dossier de PLU,
- rappelle qu'il n'est pas nécessaire d'indiquer au PLU la RT2020 (Règlementation Thermique Obligatoire)

1.1.3.2. Refus de la commune

- La commune ne donne pas suite aux demandes de limiter les surfaces en EBC (Espaces Boisés Classés),
- Elle n'autorise pas de porter la hauteur des serres agricoles à plus de cinq mètres,
- Elle refuse la possibilité de construire un petit hangar à matériel et de faire un sous zonage pour les constructions type abris à chevaux en zone A, la distinction d'un sous zonage en zone agricole n'étant pas possible
- Elle supprime la zone NL pour respecter l'avis défavorable de la Commission Nationale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Elle refuse le reclassement en Ap de la grande parcelle 600 en zone A car s'agissant d'un foncier communal qualifié de stratégique pour la commune,

- Elle indique que si des cheminements doux ne sont pas représentés sur le règlement graphique, c'est que le PLU est dessiné sur un fond cadastral qui peut être incomplet,

-Elle rappelle que la règle doit être la même pour tous les changements de destination

1.2. Réponses à d'autres observations du public

Les demandes de permettre des constructions agri touristiques en zone Ap ne pourront se faire que dans le cadre de STECAL dans le cadre d'ajustements limités

La demande de M. Bertrand Friess héritier de Madame Bec n'est pas recevable car il n'y a aucune zone urbaine dans son secteur

Celle de hangar agricole, à fort enjeu environnemental ou de risque d'inondation est refusée (parcelles F91, F74,F75,Ff82,F83

La commune rappelle que les activités nuisantes (bruit) sont interdites en zone U.

1.3. Conclusions sur les réponses du maître d'ouvrage à l'ensemble des observations du public mentionnées au procès-verbal de synthèse

Les réponses de la commune aux observations ponctuelles du public, sont diverses . Elles sont :

-**soit favorables et assez nombreuses**, concernant essentiellement le domaine agricole(sauf exception), la rectification concernant l'interdiction de l'activité forestière, et l'autorisation de carports dans la limite des 5 mètres par rapport aux limites constructibles en zones,

-soit, cas rare, déjà prévues au projet de PLU (comme l'intégration paysagère des bâtiments agricoles,

-**soit, cas rare, « non recevables », ou non prises en compte** (estimée« sans commentaire » dans la réponse de la mairie concernant le problème de chemin d'accès aux exploitants agricoles du secteur des Blaquières), voire restant sans réponse(cas du diagnostic foncier agricole),

-soit défavorables ; elles concernent surtout le refus de la commune, en application du PADD, d'autoriser la constructibilité de nombreuses parcelles classées en zones A et Nau projet de PLU. En outre, la commune refuse la création d'une zone Au, les construction d'annexes non agricoles en zones A, la diminution des espaces EBC, les sous zonages poue abris chevaux en zone Ap, les hangars en zone N en raison du risque incendie, les constructions agri touristiques en zones Ap, la réalisation de champs photovoltaïques,

2. REPONSES DE LA COMMUNE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

AVIS PREALABE AU LECTEUR

Le procès-verbal de synthèse a été établi par thèmes.

Dans son mémoire en réponse (mis en annexe supplémentaire), la commune de La Boissière n'a pas repris cet ordonnancement et a répondu, successivement, aux avis des diverses Personnes Publiques Associées.

Dans un souci de cohérence et de respect avec ce mode de réponse du maître d'ouvrage, nous retranscrivons ci-après ses réponses selon son ordonnancement des avis, c'est à dire l'un après l'autre des Personnes Publiques Associées(PPA).

Par ailleurs, dans la réponse de la commune, pour chaque PPA, seront distinguées d'une part les observations favorables par lesquelles la commune suit les recommandations qui lui sont faites, puis d'autre part les autres observations, défavorables voire absentes.

Pour mémoire, les réponses de la commune correspondant à des objectifs prévus au projet de PLU sont, entre autres, en conformité les Codes de l'Urbanisme (dont l'article L.151-2) et de l'Environnement, et en compatibilité avec divers documents supérieurs tels que notamment le SRCE, le SAGE de l'Hérault, l'Atlas des Zones Inondables (AZI), l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon. En outre, plusieurs Personnes Publiques Associées reconnaissent que ce projet de PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de la Vallée de l'Hérault et avec le PADD (approuvé) du projet de SCOT en cours de préparation.

2.1. Réponse de la commune aux observations des avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Il convient de rappeler que la DDTM, à elle seule dans son avis de synthèse, regroupe plus de la moitié des observations faites sur le projet de PLU par toutes les Personnes Publiques Associées.

2.1.1. Eléments favorables de réponse par la commune

Avant simplement de toutes les lister ci-après sans rentrer dans le détail car exposées précédemment dans le présent rapport, **globalement il apparaît que la commune de La Boissière donne suite favorablement à la plupart des observations de la DDTM.**

2.1.1.1. « Points essentiels à modifier dans le PLU » selon la DDTM :

Répondant souvent par les mentions « les compléments (ou les règlements) seront effectués (ou ajustés, ou intégrés) en fonction des demandes de la DDTM », la commune prend en compte les nombreuses demandes suivantes de modification et de compléments de dossier ci-après :

- En eau potable et en assainissement :

- indiquer que la Communauté de Communes fournira un courrier complémentaire sur les volets eau potable et assainissement, dont notamment le programme et le calendrier des travaux d'amélioration du schéma directeur d'assainissement en cours,

- compléter le dossier de PLU sur divers points manquants du dossier de PLU souhaités par la DDTM, tels que : les schémas actuels et en cours de réalisation en eau potable et en assainissement, les DUP, la définition des zones du PLU permettant l'assainissement autonome, l'ajustement des règlements (graphique et écrit) sur les secteurs ne pouvant être raccordés, l'interdiction au règlement des interdictions d'assainissement autonome en secteurs urbains, et la modification de l'article 12 des règlements de zone conformément à l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 17 mars 2020,

- En zone naturelle NL, indique qu'elle retirera du PLU le projet de zone de loisirs.

2.1.1.2. « points à améliorer »

Ils portent successivement sur les points ci-après : risques, nature et biodiversité, formes urbaines et règlement, règlement des zones agricoles et naturelles, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes, et prestations acoustiques et secteurs inconstructibles le long des grands axes routiers.

La commune répond qu'elle tient compte des observations de la DDTM comme suit :

- Le risque inondations et ruissellement :

La commune ajustera les règlements écrits et graphiques en précisant dans les dispositions générales de chaque zone la présence de secteurs à risques inondations ou feux de forêt faisant l'objet de prescriptions d'inconstructibilité, précisera dans le règlement graphique l'inconstructibilité stricte du lit majeur des enveloppes de l'AZI, portera à 20 mètres l'emprise non aedificandi pour les cours d'eau non cartographiés par l'AZI, intégrera les éléments de connaissance et les stratégies de prévention de la directive inondation, tiendra compte du PGRI ,

- Le risque feux de forêts

La commune ajustera le règlement en fonction des demandes de la DDTM, notamment dans les zones d'aléa moyen à fort pour les constructions isolées ou en zone d'habitat diffus, et complètera le dossier concernant la desserte incendie,

- Nature et biodiversité

La commune ajustera les règlements graphiques et écrits sur les « zones humides » (issues du SRCE et du SAGE) et sur la ZNIEFF de type 1 de la combe de La Clapasse ; à cet égard, elle prévoit

de compléter par un sur-zonage L.151.23 en particulier pour les haies bocagères de la ZNIEFF, classer préférentiellement les secteurs humides en zone inconstructible, interdire au règlement écrit les imperméabilisations et remblais de ces zones, au total bien identifier les trames vertes et bleues (TVB) dans les pièces réglementaires du PLU et les assortir de prescriptions appropriées ;

- Formes urbaines et règlement

La mise en place de règles de prospects de 5 mètres répond à la prise en compte du paysage et à ne pas dénaturer les lieux tout en permettant une densification dans les terrains en Ub suffisamment grands.

En matière de « revoir les règles de prospects », la commune ajoute celle des carports.

- Règlement des zones agricoles et naturelles

Ce domaine est un autre gros volet des observations précitées de la DDTM, Par son ampleur, il rejoint aussi l'avis également fort développé de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.

La commune de La Boissière indique que le règlement du PLU tiendra compte des demandes de la DDTM relatives à « éviter impérativement le déploiement d'installations d'énergies renouvelables au sol » (sauf exception selon des dispositions précisées).

Elle ajoute que l'encadrement des extensions des constructions à usage d'habitation (en zonage A) est déjà présent au PLU.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Concernant le caractère « succinct » (avis partagé par d'autres PPA) de cette pièce du PLU et une réalisation du nombre de logements en deçà des objectifs du Plan Local de l'Habitat, la commune s'engage à « ajuster et compléter l'OAP conformément à la demande de la DDTM ».

- Servitudes

La commune s'engage à « supprimer la servitude A1 » (qui n'existe plus), « préciser les bois et massifs forestiers en annexes informatives », compléter la liste des servitudes selon la DDTM (notamment par la servitude du champ captant d'eau d'Issanka), compléter par les documents administratifs souhaités (des DUP) et intégrer les prescriptions au règlement écrit si besoin.

- Prescriptions acoustiques et secteurs inconstructibles le long des grands axes routiers

La commune prévoit d'ajuster les règlements (graphique et écrit) demandés par la DDTM sur le secteur non aedificandi de 100 mètres de l'axe de l'A750 et le report aux règlements (écrit et graphique) pour les secteurs nécessitant des prescriptions acoustiques particulières.

2.1.2. Autres éléments de réponse aux observations de la DDTM

- Selon la commune, l'encadrement des extensions à usage d'habitation en zone A est déjà précisée au règlement du PLU ;

- L'observation sur un traitement spécifique entre « urbanisation des bourgs et zones agricoles et naturelles » est sans objet puisque « le PLU ne prévoit pas d'extension et les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont rappelées.
- En réponse à la demande de la DDTM de limiter les destinations autorisées concernant les changements de destination de bâtiments agricoles, la commune répond que « la dimension limitée des bâtiments concernés ne pose pas de problème ».

2.1.3. Réponse aux observations de l'ARS

Outre sa demande précitée relayée par la DDTM sur les modifications spécifiques à apporter à la rédaction de l'article 12 des zones U, A, et N, la commune confirme d'une part que « le dossier de PLU sera complété par une attestation de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault s'engageant qu'elle sera en mesure de couvrir les besoins futurs » afin de pallier au déficit d'eau annoncé pour 2030, et que d'autre part elle complètera la liste des servitudes en annexe (concernant la servitude du champ captant d'Issanka).

2.2. Réponse aux observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault

La commune a répondu comme suit à trois catégories d'observations de cet organisme consulaire, à savoir successivement sur : le rapport de présentation, puis l'extension envisagée de l'urbanisation, et en outre le zonage et règlement :

2.2.1. Réponse sur le rapport de présentation

Elle suit en tous point les observations de la Chambre d'Agriculture.

Ainsi, la commune complètera le diagnostic agricole par des données plus récentes (PADH 2020, OCS GE 2020) que le RGA (Recensement Général Agricole de 2010), actualise et complète également au diagnostic agricole le chiffrage ancien (de 2010) des exploitants agricoles par des données plus récentes (de 2015) de l'INSEE, et annonce qu'elle a revu la (mauvaise) lisibilité de la carte de localisation des projets agricoles.

2.2.2. Réponse sur l'extension envisagée de l'urbanisation

En déclarant que « ces points seront repris si nécessaire », la commune ne répond pas explicitement aux demandes de la Chambre d'Agriculture portant sur le chiffrage de la consommation d'espace sur les dix dernières années et sur son souhait d'une présentation plus claire de la consommation effective d'espace par le projet de PLU, *pourtant notamment extrapolable d'un tableau comparatif du dossier de PLU sur les superficies des zonages entre la situation actuelle et la situation antérieure.*

2.2.3. Réponses sur le zonage et le règlement.

Les réponses de la commune sont partagées selon les observations qui lui sont faites.

- La commune répond favorablement à la demande de réduction de la zone Ap au profit de l'extension de la zone A.

Remarque: ce point a précisément fait l'objet de plusieurs demandes du public pendant l'enquête publique.

- En réponse à la prescription du projet de PLU autorisant certains aménagements et extensions non agricoles en zone Ap, la commune précise que « cette disposition tient compte des habitations présentes dans la zone Ap et qui doivent pouvoir évoluer. Ces évolutions restent limitées (voir avis CDPENAF).
- Au règlement du PLU, concernant l'interdiction (estimée pas explicite par la Chambre d'Agriculture) de centrales photovoltaïques au sol en zone A, la commune précise que « ce point sera revu conformément à la demande précitée de la DDTM ».
- Concernant la préconisation de la Chambre d'Agriculture d'inscrire de distances de retrait des constructions en enveloppe urbaine par rapport aux parcelles agricoles, la commune fait observer que « la seule OAP étant au cœur de la zone urbaine n'est donc pas concernée..
- Au souhait de la Chambre d'Agriculture de « préciser, dans le règlement agricole, les possibilités ouvertes à la construction agritouristique », la commune ne donne pas une suite immédiate, estimant que « s'il existe des projets, ils pourront par exemple faire l'objet de STECAL ».
- Concernant la demande de ne pas plafonner (au règlement à cinq mètres (et donc de rehausser) les constructions de serres agricoles en zone agricole, la commune ne la retient pas.

2.3. Réponse aux observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Selon la réponse de la commune, « le règlement écrit sera ajusté en fonction des demandes de la CDPENAF », relatives d'une part à prévoir pour les annexes une distance d'implantation minimale avec le bâtiment principal et d'autre part à inscrire au règlement des zones A une limitation de surface aux bâtiments éligibles au dispositif d'extension.

A noter que cette dernière recommandation a été ensuite prise en compte dans le dossier d'enquête publique précisant effectivement une limitation de surface égale à « pas plus de 30% de la surface de plancher existante ».

Par ailleurs, respectant l'avis défavorable de la CDPENAF au projet de STECAL en zone NL (comme celui de la DDTM), la commune décide de supprimer au PLU ce projet.

2.4. Réponse à l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

La réponse de la commune prend en compte deux observations de l'INAO à savoir :

D'une part, « la commune possède des terrains pour satisfaire les besoins de la profession agricole en zone A et éviter la spéculation foncière,,

D'autre part, « afin de tenir compte de la présence de l'exploitation agricole « (dévolue à l'élevage caprin à l'Est du Mas d'Agrès et située au projet de PLU en zone N), « ajuster le zonage du PLU en mettant en place une zone A ».

En outre pour répondre aux besoins des agriculteurs,

Remarque : cette décision favorable de la commune à cette demande d'un exploitant agricole sans nul doute devrait mettre fin à un point sensible soulevé par plusieurs personnes ou associations au cours de l'enquête publique.

Par contre, la commune ne répond pas clairement à l'observation de la CDPENAF demandant de « s'assurer que tous les besoins à venir de la profession agricole aient été inventoriés.

2.5. Réponses de la commune aux avis de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Cœur d'Hérault

2.5.1. Réponses à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

Réponse de la commune (qualifiée aux remarques de la CCVH « sans objet »), mais demande à la CCVH qu'elle fournisse des données sur la capacité suffisante des stations d'épuration du village et des Mas de Bellaure et d'Alhem et sur la possibilité d'inscription de la station du Mas d'Agrès dans la prochaine programmation pluriannuelle d'investissement qui sera soumise au vote du conseil communautaire.

2.5.2. Réponses à l'avis du SCOT du Pays Cœur d'Hérault

La commune répond favorablement aux deux remarques du SCOT sur le PLU, en indiquant d'une part, que celui-ci sera complété par la prise en compte des zones humides et plus globalement de la Trame Verte et Bleue au travers d'un sur-zonage plus étendu au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et d'autre part, que « l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), peu développée au dossier de PLU,, sera étoffée en fonction de la demande (faîte également par la DDTM).

2.6. Réponses à l'avis du Conseil Départemental de l'Hérault

Par rapport au souhait du département, la commune :

- concernant les 10 logements sociaux du Plan Local de l'Habitat, en prévoit 5 par l OAP dans le village et 5 autres par rachat et rénovation de bâtiments par la commune au village,
- complètera la demande de recul de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique de la RD27, et notamment au travers d'un recul de 500 mètres de l'EBC par rapport aux zonages A et U,
- Concernant le développement des transports alternatifs, prévoit le transport partagé « Rezopouce » et la conversion de l'ancienne voie ferrée en chemin de mobilité douce,
- reprendra des problèmes de forme au diagnostic territorial (concernant par exemple l'illisibilité de schémas et légendes) et de contradiction entre pièces du dossier sur le nombre de logements prévus en dents creuses.

2.7. Réponses à l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)

D'un côté la commune prend en compte la demande du CRPF de revoir la mention « interdisant l'exploitation forestière » au règlement des zones naturelles du PLU, et revoie la rédaction de cette prescription en « précisant que ce sont les bâtiments d'exploitation qui sont interdits et non l'exploitation elle-même ».

D'un autre côté, concernant l'observation du CRPF regrettant le maintien en Espace Boisé Classé (EBC) de la majorité des espaces boisés du territoire communal, disposition qui est source de complexités administratives avec d'autres réglementations, la commune répond par la négative comme suit : « les EBC sont maintenus » à l'exception de la parcelle D418 (en bordure d'autoroute) dont la commune changera de classement EBC en zone N afin de permettre l'installation d'artisans.

2.8. Conclusion des réponses du maître d'ouvrage aux avis des Personnes Publiques Associées

Le maître d'ouvrage a répondu favorablement à la plupart des observations des Personnes Publiques Associées, apportant moult améliorations et compléments aux prescriptions du règlement de projet de PLU. Par contre, la plupart du temps, il s'agit de dispositions prévues, qui devront donc se concrétiser dans « la version finale du projet de PLU » soumis à approbation.

3. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Elles portent sur la fourniture d'informations complémentaires de la commune sur les points soulevés pour l'essentiel au procès- verbal de synthèse précité.

Le règlement apporte des compléments de prescriptions nouvelles (en zones agricole notamment)

Il sera donné une suite favorable concernant quelques observations mineures sur la forme du dossier, à savoir l'illisibilité de certaines légendes et cartes internes au dossier.

CONCLUSION GENERALE DE L'ENSEMBLE DES ELEMENTS DU MEMOIRE EN REPONSE

Considéré globalement, le bilan est plutôt favorable.

-Le point fort de ce mémoire est la prise en compte par le maître d'ouvrage de nombreuses observations et propositions, notamment en prescriptions nouvelles ou modificatives du règlement du projet de PLU émises par une dizaine de PPA ;

- Les réponses au public sont plus partagées selon le cas, Elles sont plus particulièrement satisfaisantes dans le domaine agricole, forestier et environnemental en réponse.

A l'inverse, elle ne donne pas suite à la plupart des demandes d'urbanisation par des particuliers en zones a ou N.

SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

De Monsieur Patrick FERRE, commissaire enquêteur,

RAPPEL D'ELEMENTS PRINCIPAUX

1. RAPPEL DE L'OBJET (POUR MEMOIRE)

Cette enquête publique a eu pour principal objet de permettre au public d'exprimer ses observations et avis concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière.

2. CONTEXTE ET PRINCIPALES REFERENCES DECISIONNELLES PREALABLES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

La commune a connu une forte expansion démographique, augmentant sa population de plus de 42% entre 1999 et 2015 pour atteindre 1020 habitants en 2018.

Cette commune à la fois rurale et surtout périurbaine, située à 25 kilomètres à l'ouest de Montpellier, est membre de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault en plein secteur de garrigues.

La gestation de ce PLU a été relativement longue, soit une durée de près de cinq ans depuis la délibération du conseil municipal en date du 2 avril 2015 prescrivant son élaboration.

La commune le doit notamment à une longue concertation de la population par la municipalité, qui a eu pour conséquence d'établir un premier PADD par délibération du 15 décembre 2016 et du 26 janvier 2017, puis, au vu des observations de la population faites à l'occasion de réunions avec elle, à délibérer le 18 octobre 2018 sur un second PADD présentant de substantielles modifications par rapport au premier.

Suite à la décision du conseil municipal du 19 décembre 2019 de La Boissière ayant décidé d'arrêter le projet de PLU et de le soumettre aux Personnes Publiques Associées, par arrêté municipal du 11 septembre 2020 la commune a soumis ce projet à enquête publique pendant la période du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020.

Le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 22 juillet 2020 a désigné le commissaire enquêteur chargé de cette enquête.

3. TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Le rapport de présentation du dossier de projet de PLU de La Boissière soumis à enquête publique présente une longue liste énumérant la plupart des textes principaux ad hoc, notamment du Code de l'Urbanisme(surtout), du Code de l'Environnement et du Code rural relatifs à l'élaboration du PLU.

En fait, le dossier de projet de PLU présente l'intérêt de **références spécifiques** adaptées aux **objectifs et enjeux de ce projet qui visent essentiellement au réinvestissement et à la densification du tissu urbain et à la protection des espaces agricoles et naturels.**

A ce titre, le dossier du projet de PLU cite des articles spécifiques du Code de l'Urbanisme, et particulièrement l'article L.151-23 relatif au « règlement du PLU pouvant identifier et localiser les éléments de paysage (...) et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique », et l'article L.151-19, prévoit notamment : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et espaces publics, localiser et délimiter les quartiers (...), sites et secteurs à protéger, à conserver et à mettre en valeur (...) » .

4. REUNIONS DU MAITRE D'OUVRAGE ET CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

Avant la période de l'enquête publique, celle-ci a été précédée initialement d'une réunion avec les exploitants agricoles (le 5 octobre 2015) puis de trois réunions d'information du public (deux en 2017 et une en 2019) organisées par la commune de La Boissière, maître d'ouvrage, et enfin de permanences d'information sur le PLU en mairie.

CHAPITRE I : CONCLUSIONS MOTIVEES

PREAMBULE

**LES CONCLUSIONS MOTIVEES CI-APRES ONT ETE EXPOSEES ET CLASSEES EN DEUX
CATEGORIES SUCCESSIVES :**

1. Le bilan des éléments satisfaisants ou acceptables,
2. Le récapitulatif des éléments moins ou non satisfaisants.

1. ELEMENTS SATISFAISANTS OU ACCEPTABLES

1.1. Le respect règlementaire.

L'enquête publique a été réalisée dans le respect des textes clefs législatifs et règlementaires en vigueur (des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, Code rural et Code Général des collectivités territoriales) et ce dans des conditions satisfaisantes précisées au rapport de synthèse, que ce soit dans la procédure de l'enquête publique ou que ce soit dans la composition des cinq « pièces » du dossier (en application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme) concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de La Boissière.

Ainsi, la première des pièces constitutives du dossier d'enquête publique, le « rapport de présentation », fait référence à la plupart des textes *spécifiques* pris en compte dans ce type d'enquête, tels que, notamment, les articles majeurs ci-après du Code de l'Urbanisme :

- . L.121-1 portant sur les objectifs environnementaux notamment de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- . L'article L.130-1 portant sur le classement des espaces boisés (EBC) par les PLU ?
- L'article L.151-1 relatif à la compatibilité avec (...) les SCOT et PLH,
- L'article L151-9 relatif à la délimitation par le règlement (de PLU) des zones urbaines (...) et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger,
- l'article L.151-19 du relatif aux espaces urbains et éléments remarquables identifiés,
- L'article L.-151-23 prescrivant que « le règlement peut identifier des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (...) et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »,
- L.130-1 « interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des boisements,

Toutefois, seul « bémol » déjà signalé au 2.4 au chapitre 1 du présent rapport : le dossier d'enquête publique ne fait pas nommément référence à quelques (rares) articles appropriés du Code de l'Urbanisme et de l'Environnement. En fait, ce constat a une incidence à relativiser car ces articles, non expressément cités dans le dossier, sont néanmoins bien traités dans celui-ci.

Le dossier d'enquête publique fait également référence aux objectifs des documents supérieurs, tels que par exemple à celui du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et de la Communauté de communes et du SCOT du Pays Cœur d'Hérault.

1.2. Une concertation préalable de longue date du public

Dans la perspective d'arrêter le projet d'élaboration du PLU de la Boissière, la commune avait organisé trois réunions de concertation préalables. La première du 5 octobre 2015 a été spécifique avec les agriculteurs de ce territoire en partie viticole et d'élevage, et ce dans le but

de les informer sur le projet de PLU et de recueillir leurs besoins et projets ; puis trois autres réunions de concertation de la population ont eu lieu les 16 mars et 24 novembre 2017 et le 12 septembre 2019.

1.3. Une large information préalable du public sur l'enquête publique avant l'ouverture de celle-ci

D'abord, cette information est conforme à la réglementation existante, que ce soit en matière d'affichage de l'avis d'enquête publique, que ce soit par les avis à la presse dans les délais réglementaires dans deux journaux locaux , que ce soit par des dispositifs supplémentaires d'information pris à l'initiative de la commune, tels que : la diffusion généralisée de flyers d'information dans tous les habitats et un article dans le bulletin municipal du mois d'octobre 2020, ces deux vecteurs d'information étant présentement joints aux annexes supplémentaires à celles du dossier d'origine.

Ainsi, au total, la commune a assuré une large publicité à la tenue de cette enquête publique, qui peut expliquer pour partie l'assez forte participation du public avec 66 avis émis à la clôture de l'enquête publique par une population totale de la commune de 1020 habitants.

1.4. Bilan global assez satisfaisant du contenu du dossier d'élaboration du PLU malgré certaines insuffisances et quelques redondances

1.4.1. Sur le plan de l'organisation du dossier du contenu du dossier.

Avec ses cinq pièces règlementaires constitutives, le contenu du dossier d'enquête publique est lui-même plutôt complet, mentionnant diverses planches graphiques accompagnant chaque thème du texte du rapport de présentation et forme un ensemble cohérent et conforme aux prescriptions des Codes pré-cités.

Il est à noter que le rapport de présentation est particulièrement développé avec six documents séparés le composant: diagnostic territorial, diagnostic environnemental accompagné d'une notice Natura 2000, résumé non technique, « justifications », indicateurs pour le bilan du PLU, auxquelles on peut associer une sorte de pièce annexe intitulée « Pièces administratives » diverses (dont délibérations du conseil municipal, annonces de réunions publiques, premier et deuxième PADD, avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale prenant la « décision (importante) de dispenser d'évaluation environnementale »).

1.4.2. Sur le plan de la forme du dossier de projet de PLU.

L'ensemble de ce dossier soumis à enquête publique fait l'objet d'un certain nombre de remarques, quoique mineures, sur la « forme » du dossier d'enquête.

Globalement, comme l'ont constaté des PPA et quelques personnes reçues en permanence du commissaire enquêteur, certaines données statistiques sont trop anciennes ou incomplètes, certaines cartes, vu leur format dans les documents du PLU, sont peu lisibles et du coup difficilement exploitables par le lecteur (exemple carte des occupations du sol) voire sont sans légende ou avec une légende erronée (comme la carte grand format zoomée sur les entités urbaines), etc

Par contre, d'autres données sont intéressantes, par exemple les trois cartes, successives dans le temps, montrant l'évolution graphique du Programme d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, ou encore la liste des présents à la première réunion de concertation avec le public permettant de comparer avec les administrés ayant donné un avis pendant l'enquête publique.

1.5. L'impact satisfaisant du projet de PLU sur l'environnement, l'activité agricole et le patrimoine

1.5.1. Sur le plan global

Le bilan en ce domaine est en effet positif, venant en droite ligne des articles précités notamment du Code de l'Urbanisme, en faveur « d'une protection et préservation des espaces paysagers, agricoles, naturels et patrimoniaux ». Il se traduit notamment dans trois des six axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à savoir « limiter et densifier l'urbanisation existante », « limiter la consommation (par l'urbanisation) d'espaces naturels et agricoles », et « préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune ».

1.5.2. Grandes lignes des choix du PLU

Le dossier d'enquête passe au crible tous les aspects susceptibles d'être impactés et sont longuement exposés au « rapport de présentation » qui constitue la pièce n°1 du dossier de projet de PLU.

Dans les faits, conformément à ses objectifs et enjeux initiaux, le PLU revient à geler les différents espaces d'occupation des sols jusqu'à l'horizon 2030, conformément aux choix faits par la commune, à savoir notamment :

- pas de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, allant de pair avec le maintien des espaces agricoles et naturels,
- densification et divisions parcellaires au sein des tissus urbains existants,
- taux de croissance de l'urbanisation de 1,5% par an conformément aux orientations du PLH,
- zones tampon de protection et inconstructibilité 20 mètres autour de l'axe des cours d'eau,
- les zones naturelles N essentiellement boisées (qui s'étendent sur 71% du territoire communal), ont notamment vocation à valoriser les continuités écologiques repérées au

sein des trames vertes et bleues TVB), et à préserver des « éléments de paysages et plantations à protéger » et des « Espaces Boisés Classés (EBC),

- Sur le plan de l'environnement également, **l'un des choix du PLU (« pas de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ») fait qu'il ne remet pas en cause la conservation des habitats et des espèces et n'a pas d'impact majeur par rapport à la zone NATURA 2000.** Sur la commune, il n'y a aucune Zone Spéciale de Conservation (ZPS) ni réserve naturelle, ni ZICO mais une ZNIEFF de type 1 correspondant à la « zone humide » au Sud de la commune que celle-ci a décidé, dans son mémoire en réponse, de protéger par un sur-zonage (comme d'autres zones humides plus petites). D'ailleurs, dans leur avis, aucune des Personnes Publiques Associées, telles que notamment la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), n'a fait d'observation contraire.

1.6. Un déroulement satisfaisant de l'enquête publique

En effet, cette enquête s'est déroulée conformément aux délais prévus, sans incident majeur, dans le respect des mesures sanitaires en mairie pendant le 2^{ème} confinement, et avec une grande disponibilité de divers interlocuteurs concernés (maître d'ouvrage, bureau d'études, DDTM et autres services de l'Etat, Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, Conseil départemental de l'Hérault, Chambre d'Agriculture de l'Hérault).

Toutefois, il est à noter que six personnes ayant émis leur avis sont venues avec leur avocat ou se sont faites représenter par eux.

En outre, la simultanéité de l'enquête publique et de la deuxième période de confinement n'a pas trop perturbé le déroulement de l'enquête à l'occasion des cinq permanences prévues avec le public et à l'occasion de plusieurs réunions avec la mairie pendant cette période du COVID.

1.7. Les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse : le bilan

Dans son mémoire en réponse, la commune de La Boissière s'engage à donner suite à une grande part des demandes et observations exprimées dans le Procès-Verbal de synthèse. Nous n'indiquerons ci-dessous que les principales.

1.7.1. Réponses à des demandes du public :

Le bilan se présente comme suit :

- **La commune répond favorablement à diverses observations du public sur plusieurs points dominants au cours de l'enquête, surtout dans le domaine agricole et environnemental.** C'est le cas par exemple des éléments suivants : l'apport au dossier d'enquête de données complémentaires et actualisées en ces domaines, l'augmentation de près du double de la superficie de la zone agricole A (à constructibilité agricole) au lieu et place d'une partie de la vaste zone Ap , la prise en compte au règlement des zones humides et des haies bocagères de la Combe de La Clapasse et leur sur-zonage graphique, la rectification de l'interdiction de l'exploitation forestière

mentionnée au projet de PLU, l'incorporation de la carte DDTM des friches agricoles, la prise en compte d'un changement de zone (reclassement d'un secteur N en secteur A) en faveur d'un gros élevage caprin qui avait suscité beaucoup d'observation en sa faveur.

- **Par contre, la commune refuse de donner suite à quelques autres demandes**, notamment, en maintenant les Espaces boisés Classés (EBC) prévus au règlement (à une exception près pour permettre la création d'un secteur artisanal), en maintenant la hauteur des serres prévues au règlement, en refusant un sous zonage en zone agricole pour des annexes type hangar ou abris pour de l'élevage. et en ne permettant la construction agri-touristiques en zone agricole autre que dans le cadre de STECAL à ajustements limités.

En outre, elle refuse de donner une suite favorable aux demandes d'urbanisation sur de nouvelles parcelles (qui étaleraient la tâche urbaine) conformément au PADD par densification et maintien des espaces agricoles et naturels),

1.7.2 Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

La commune s'engage à respecter la plupart de leurs observations.

Elles portent notamment sur :

-l'acceptation d'intégrer de nombreuses observations listées notamment au procès-verbal de synthèse, et qui sont souvent d'ordre règlementaire, « en fonction des demandes et observations de la DDTM et de l'ARS (comme par exemple la modification de l'article 12 du règlement du PLU, les prescriptions en matière d'incendie, la fourniture de schémas en eau potable et en assainissement), le sur-zonage de zones humides au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme.

- et comme dans des avis du public, d'une manière générale, de compléter des éléments manquant ou à actualiser ou à conforter (comme par exemple l'OAP assez succincte), et de prendre en compte le refus de l'Etat et de la CDPENAF au STECAL et de le supprimer

Les demandes, mineures et surtout de forme, venant de la part du commissaire enquêteur, ont reçues des réponses globalement acceptables.

2. ELEMENTS NON SATISFAISANTS

2.1. Eléments principaux sur le plan du fond du dossier

Le dossier d'enquête présentait certaines insuffisances, comme citées dans le présent rapport et confirmées dans l'analyse des observations, surtout celles de certaines Personnes Publiques Associées.

Comme l'a décelé l'enquête publique, le dossier d'enquête présente parfois des données manquantes, ou anciennes ou/et à actualiser, ou à rectifier, notamment sur le plan du règlement du PLU; il a fait l'objet notamment de deux documents succincts à conforter, à savoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP) et le diagnostic écologique réalisé initialement (en 2015) qu'à une seule et courte période de l'année, comme le reconnaît d'ailleurs l'un des deux bureaux d'études associé au bureau d'études principal.

Toutefois, le bilan précité du « mémoire en réponse » de la commune montre sa volonté d'améliorer le projet de PLU et de prendre en considération une grande partie des observations du public et des Personnes Publiques Associées.

Néanmoins, notamment en application stricte du PADD la commune refuse de donner suite aux nombreuses demandes de reclassement en zone UB de parcelles naturelles ou agricoles au vu de l'évolution réelle de la démographie, la commune pourrait être amenée à procéder ultérieurement à un réexamen de ces demandes au travers d'une autre procédure d'urbanisme (modification ou révision de PLU).

2.2. Eléments secondaires non satisfaisant sur le plan de la forme du dossier de PLU

Par rapport aux éléments sur le fond, du dossier, ces remarques ci-après sur la forme peuvent effectivement paraître mineures.

Le dossier d'enquête présente des difficultés de lisibilité de certaines cartes internes à des pièces du dossier du dossier d'enquête publique qui peuvent nuire à sa compréhension par le lecteur.

Par ailleurs, les textes des délibérations rassemblées dans le document intitulé « justifications » sont dans le désordre chronologique.

CONCLUSIONS MOTIVEES

J'estime que, considéré dans son ensemble, au vu des éléments précités, le projet soumis à la présente enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière peut être considéré comme globalement acceptable,

D'une part compte tenu de ses idées-force notamment :

- d'une part de ne pas étendre l'urbanisation et donc l'imperméabilisation des sols, de préserver ainsi les espaces agricoles et forestiers, ce qui a valu la qualification de PLU vertueux,

- et d'autre part de tenir compte du « mémoire en réponse » de la commune s'engageant à intégrer une grande partie des observations du public et des PPA. Même s'il n'est pas parfait au niveau du dossier d'enquête proprement dit, celui-ci mériterait des ajustements, quelques rectificatifs et des compléments, notamment aux prescriptions du règlement (écrit et graphique) du PLU ainsi que l'actualisation de données anciennes.

Un des aspects intéressants de ce projet de PLU c'est que, dans son mémoire en réponse, et suite notamment à des réunions du groupe de copilotage communal (dont deux en présence du commissaire enquêteur après l'enquête publique), en liaison avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, la commune s'est engagée à réaliser la plupart des modifications citées ci-dessus.

Compte tenu des enjeux, objectifs, et du Programme d'Aménagement et de Développement Durable.

CHAPITRE II : AVIS MOTIVE

Au regard :

- de l'analyse du dossier d'enquête publique (au titre notamment de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme et L.15,619) relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière , maître d'ouvrage,
- des précisions et des compléments d'information apportés par le « mémoire en réponse » par la commune de LA Boissière,
- des avis circonstanciés des Personnes Publiques Associées,
- des nombreuses observations du public recueillies pendant l'enquête publique du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020,,
- et des conclusions motivées précitées,

Le Commissaire-enquêteur :

CONSIDERANT

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE

-en vertu de la délibération n° 19061 du conseil municipal de La Boissière, maître d'ouvrage, en date du 19 décembre 2019 ayant pour objet de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière,

-en vertu de la décision n°E200000/34 du Tribunal Administratif de Montpellier du 22 juillet 2020 désignant le Commissaire-enquêteur pour cette enquête publique,

-en vertu de l'arrêté municipal en date du 11 septembre 2020 et de l'avis d'enquête publique conforme en date du 14 septembre portant sur l'ouverture de l'enquête publique précitée relative à l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière,

CONSTATANT

- que le dossier du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme paraît assez complet au travers de ses cinq pièces constitutives complémentaires et conformes à la réglementation,
- qu'il répond aux prescriptions des articles des Codes concernés (Urbanisme, Environnement, Rural, et Code général des Collectivités Territoriales), et que les quelques articles non expressément nommément cités dans ce document ont été néanmoins traités et développés dans celui-ci,
- que cette enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours, donc du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020, dans les conditions prévues et fixées par les textes en vigueur, avec la tenue de cinq permanences du commissaire enquêteur en mairie de La Boissière les 5 octobre 2020, 7 octobre 2020, 17 octobre 2020, 22 octobre 2020, et 6 novembre 2020, aux heures prescrites par l'arrêté municipal et l'avis d'enquête publique, et dans le respect des équipements et dispositifs sanitaires liés au COVID prévus par la mairie et qui étaient aussi demandés par le commissaire enquêteur,
- que la publicité relative à cette enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation, en outre précédée de trois réunions publiques d'information et de concertation du public (organisées avant l'enquête par le maître d'ouvrage et le bureau d'étude, permettant ainsi d'élargir l'information auprès du dit public,
- que la large publicité de l'enquête publique dans cette commune périurbaine a facilité une participation fort importante du public, avec au total le recueil d'observations de 66 particuliers ou groupements collectifs, dont certains ont confirmé par courrier leurs propos tenus en permanences,
- que les observations faites par le public, sur le registre d'enquête, ou par courriers et oralement en permanences du commissaire-enquêteur, ne remettent pas en cause la globalité du projet d'élaboration du PLU,
- qu'en qualité de commissaire-enquêteur, mes demandes orales ou écrites d'informations complémentaires ou pièces annexes, avant, pendant et même après l'enquête, ont toutes été satisfaites par notamment le maître d'ouvrage (la commune de La Boissière), le bureau d'études préparateur du dossier d'enquête publique, la DDTM, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, le Conseil Départemental de l'Hérault, le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays Cœur d'Hérault, la Chambre départementale d'Agriculture,

ET CONSIDERANT SUR LE FOND

- que les enjeux et les objectifs du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont à la fois :

- en conformité avec l'évolution législative et réglementaire,
 - en compatibilité avec les prescriptions et dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de la Vallée de l'Hérault et avec le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays Cœur d'Hérault, du SDAGE de L'Hérault,
- que les dispositions proposées par le projet de PLU de La Boissière ne portent pas atteinte à l'environnement et notamment ne présentent pas d'incidence significative sur les zones Natura 2000 dans la mesure où le PLU a pour objectif de n'ouvrir aucune zone nouvelle d'expansion urbaine, et à ce titre n'a pas d'incidence nouvelle sur les espaces naturels et agricoles et notamment sur le milieu naturel des espèces et habitats,
 - que les éléments communiqués dans le mémoire en réponse de la commune de La Boissière sont le plus souvent satisfaisants dans les activités et zonages naturels, agricoles et forestiers dans la mesure où notamment ils sont conformes au PADD, notamment son axe 1 sur la densification de l'habitat par le réinvestissement urbain qui contrarie les demandes d'urbanisation nouvelles de la part de particuliers propriétaires de parcelles situées en zones naturelles ou agricoles,

EN CONSEQUENCE

Estimant que le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de La Boissière soumis à la présente enquête publique est :

- globalement cohérent,
 - conforme aux textes en vigueur (et notamment les Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, le Code rural et le Code Général des Collectivités Territoriales),
 - compatible notamment avec le Programme Local de l'habitat et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau,
 - porteur d'un projet de réinvestissement urbain sans consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels, répondant d'une part aux enjeux de préservation et protection de ces espaces et d'autre part à leur bon état écologique, à l'absence d'impact significatif notamment sur les zones Natura 2000, et au total, sans atteinte grave à l'environnement,
- **Et compte tenu des engagements de la commune vis-à-vis de son Programme d'Aménagement et de Développement Durable dans son « mémoire en réponse » détaillé de prendre en considération la plupart des observations non contraires à son PADD faites par les Personnes Publiques Associées et le public,**

Le commissaire-enquêteur émet :

UN AVIS FAVORABLE

LISTE DES ANNEXES

Hors registre d'enquête publique

1. DECISIONS INSTITUTIONNELLES ET RATTACHEES

(Décision du Tribunal Administratif, délibérations du conseil municipal de La Boissière ? arrêté municipal, avis d'enquête, certificat d'affichage, mémoire en réponse)

1) Principales délibérations du Conseil Municipal (à une exception près la liste complète des délibérations est intégré dans la pièce du dossier de PLU intitulé « justifications ») :

- N° 15015 en date du 2 avril 2015 prescrivant l'élaboration du PLU,
- N° 17007 en date du 26 janvier 2017 relative au premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- N° 17009 en date du 23 2017 portant sur la composition du comité de copilotage (COPIL) du PLU de la commune,
- N°18048 en date du 18 octobre 2018 portant sur le 2^{ème} débat du PADD
- N° 19061 en date du 19 décembre 2019 ayant pour objet le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU et la soumission du PLU pour avis des Personnes Publiques Associées,

2) Décision du tribunal administratif de Montpellier N°20000048 :34 en date du 22 juillet 2020 relative à la désignation du commissaire-enquêteur de l'enquête publique,

3) Arrêté municipal en date du 11 septembre 2020 portant ouverture d'enquête publique au titre de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière,

4) Avis d'enquête publique conforme en date du 14 septembre 2020 portant sur l'élaboration du PLU de La Boissière,

5) Avis à la presse dans deux journaux locaux, le Midi Libre et La Marseillaise, conformément aux délais règlementaires de parution dans chaque journal, l'un avant l'enquête (le 18 septembre 2020 dans le Midi Libre et dans l'édition du 9 octobre 2020 de la Marseillaise), l'autre pendant l'enquête (le 8 octobre 2020 dans le Midi Libre et dans l'édition du 9 au 15 octobre 2020 de la Marseillaise),

6) Certificat, en date du 14 septembre 2020, de l'affichage de l'avis d'enquête publique établi par Monsieur le maire de La Boissière, siège de l'enquête, avis affiché sur les 14 panneaux d'affichage répartis sur la commune,

7) Avis des Personnes Publiques Associées,

8) « Mémoire en réponse » final de la commune de La Boissière, maître d'ouvrage, en date du 12 décembre 2020,

9) Pour mémoire : rappel de la liste des annexes du dossier de PLU,

10) Lettre de Monsieur le Préfet de l'Hérault refusant l'autorisation de créer un projet de STECAL sur la commune de La Boissière (projet proposé au dossier de PLU).

2. AUTRES DOCUMENTS ET ANNEXES SUPPLEMENTAIRES

11) Article d'information sur l'ouverture de l'enquête publique paru dans le bulletin municipal d'octobre 2020

12) Article de presse préalable informant sur la prochaine enquête publique sur le PLU

13) Flyer d'information municipal sur l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de La Boissière distribué le 24 septembre 2020 dans les boîtes aux lettres,

14) Photos de panneaux d'affichage de l'enquête publique,

15) Transmission à la mairie de La Boissière du compte rendu d'entretien du commissaire enquêteur avec la DDTM (M.Couquaux)

16) Avis du public reçus par voie dématérialisée

17) Observations du public reçues par courriers

18) Demande du commissaire enquêteur de prolongation de délai pour la remise de son rapport, ses conclusions et son avis motivés

19) Mail de l'adjoint à l'urbanisme répondant à une observation notamment de la DDTM informant que des travaux de la station des eaux usées du principal « mas » (le Mas d'Agrès) était inscrite au programme pluriannuel d'investissement au 1^{er} semestre 2021 pour études puis travaux répondant aux besoins pour 2030,

20) pour archives : Compte rendu de la réunion du 5/10 /2015 organisée par la municipalité avec les agriculteurs pour information et recueil de leurs besoins sur le

projet de PLU avec le concours du bureau d'études Cyrille Bonnet Architecture-Urbanisme

Pour information : collectivités, élus et services administratifs rencontrés par le commissaire-enquêteur (hors entretiens téléphoniques avec d'autres personnes ou techniciens de divers organismes) :

- Monsieur le maire, le premier adjoint de la commune de La Boissière délégué à l'urbanisme,
- Le tribunal administratif de Montpellier (Madame Amaryllis Bosse)
- la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) de l'Hérault, M. Couquaux)
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault (M. Pailhes)
- Le Conseil Départemental de l'Hérault (Mme Anaëlle Morel)

Je les en remercie

Le commissaire enquêteur
Patrick Ferré

