

**Département de l'HERAULT
Communauté d'agglomération du PAYS DE L'OR
Commune de LANSARGUES**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

suivant arrêté municipal n°2024/R/196-2.1.2 du 5 décembre 2024
ouverte du 6 janvier 2025 au 7 février 2025

**Modification n°2 du Plan local d'urbanisme
Modification du périmètre délimité des abords des
monuments historiques**

**Document 2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
Modification n°2 du Plan local d'urbanisme**

Montpellier, le 3 mars 2025
Le Commissaire enquêteur



Patrice BONNIN

DOCUMENT 2 - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Lansargues

SOMMAIRE

DOCUMENT 2 - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	3
Modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Lansargues.....	3
.....	3
1 Chapitre 1 : Conclusions motivées.....	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Conclusion sur l'aspect réglementaire.....	5
1.3 Conclusion sur l'information du public.....	5
1.4 Conclusion sur la participation du public.....	6
1.5 Conclusion sur la nature et les caractéristiques du projet.....	7
2 Chapitre 2 : Avis.....	11

1 Chapitre 1 : Conclusions motivées

1.1 Objet de l'enquête

La modification n°2 du PLU de Lansargues porte sur les points suivants :

- Intégrer le Porté à connaissance (PAC) de l'État sur l'aléa feux de forêts ;
- Actualiser les servitudes d'utilité publique (SUP) nécessitant une mise à jour du PLU :
 - relative à la canalisation de transport de gaz ;
 - relative à la modification du PDA (voir document 3).
- Renforcer les outils réglementaires permettant à la commune de mieux maîtriser son développement urbain et renforcer les mixités urbaine et sociale, notamment par la **création de nouveaux Emplacements réservés (ER)** ;
- Adapter, corriger, clarifier, simplifier et résoudre quelques ambiguïtés du règlement.

Le dossier d'enquête comprend notamment :

- Additif au rapport de présentation du PLU précisant notamment :
 - l'historique du PLU et le contexte de la modification n°2 ;
 - les objets de la modification, le contenu et les justifications .
- Pièces du PLU modifiées (règlement, plan de zonage, liste des ER, liste des servitudes publiques)
- Porté à connaissance de l'État (PAC) sur l'aléa feux de forêt départemental ;
- Avis de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe ;
- Avis des personnes publiques associées :
 - Avis favorables de la Mairie de Candillargues, du Département de l'Hérault et de l'UDAP (ABF);Les autres instances consultées n'ayant pas répondu, leurs avis sont réputés favorables. ;

1.2 Conclusion sur l'aspect réglementaire

Je constate que :

- Le dispositif législatif qui régit la procédure concernant la modification du PLU au sein d'une enquête publique unique (avec la modification du PDA) a été strictement suivie (codes de l'urbanisme et de l'environnement) ;
- Une évaluation environnementale n'a pas été demandée par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- L'arrêté d'ouverture d'enquête a été respecté dans toutes ses parties.

*En conclusion, je considère que la procédure réglementaire a été régulièrement effectuée.
En conséquence, je considère que la conformité réglementaire est avérée.*

1.3 Conclusion sur l'information du public

Je constate que :

- La publicité légale de l'enquête publique a été effectuée conformément à la législation ;
- L'affichage de l'avis d'enquête a été maintenu et vérifié depuis au moins 15 jours avant le début de l'enquête et vérifié 3 fois en cours d'enquête ;
- Une annonce de l'enquête s'affichait sur le panneau numérique d'information, place St Jean ;
- La tenue de l'enquête publique était indiquée sur le site internet de la Commune ;
- le dossier d'enquête était complet ;
- le dossier était consultable sous forme « papier » au siège de l'enquête, mairie de Lansargues;
- Un registre dématérialisé et une adresse mail dédiée était à la disposition du public.

En conclusion, je considère que tout a été mis en œuvre pour que le public soit informé et puisse consulter ce dossier.

En conséquence je considère que l'information du public est appropriée et satisfaisante.

1.4 Conclusion sur la participation du public

Je constate que:

- Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions mais sans aucune visite.
- Un rendez vous a été pris avec une administrée
- Le registre dématérialisé a recueilli 2 dépositions, dont une hors objets de l'enquête, et le registre papier 1 déposition (à laquelle a été jointe des courriers recommandés);

En fait, il n'y a eu qu'une seule récrimination, exprimée et précisée sous différentes formes.

En conclusion, je considère que les moyens mis à disposition du public pour s'exprimer étaient conformes et adéquats. La participation du publique est faible car les enjeux de la modification n°2 du PLU sont restreints et ont peu d'incidences sur les citoyens de Lansargues sauf pour la création des emplacements réservés (ER).

1.5 Conclusion sur la nature et les caractéristiques du projet

Mon analyse ne porte donc que sur la **création des ER et notamment la création de l'ER07 sur la parcelle BB35** qui a fait l'objet de la seule contribution du public.

Les différents aspects de cette contribution/récrimination sont les suivantes :

- Incompréhension sur les raisons du choix de cette parcelle pour la création de l'ER07. Cette parcelle, qualifiée de « vide à combler » dans le dossier, est une résidence secondaire entretenue (avec le projet de l'utiliser en résidence principale) ;
- Doute sur la destination « de type crèche » de l'ER07 dans le dossier, avec le soupçon de vouloir créer une réserve foncière ;
- Existence à proximité de zones de développement urbain (zone OAU) qui pourrait accueillir l'équipement public envisagé.

Les réponses apportées par la Commune sont, selon mon analyse, sujet à caution :

- La recherche de parcelle « vides à combler » ou plutôt dénommées « dents creuses » pour une densification du tissu urbain.

Le site choisi pour l'ER08 est en déshérence (champ et maison en ruine),



Parcelles AT 11 et 12 (ER08)

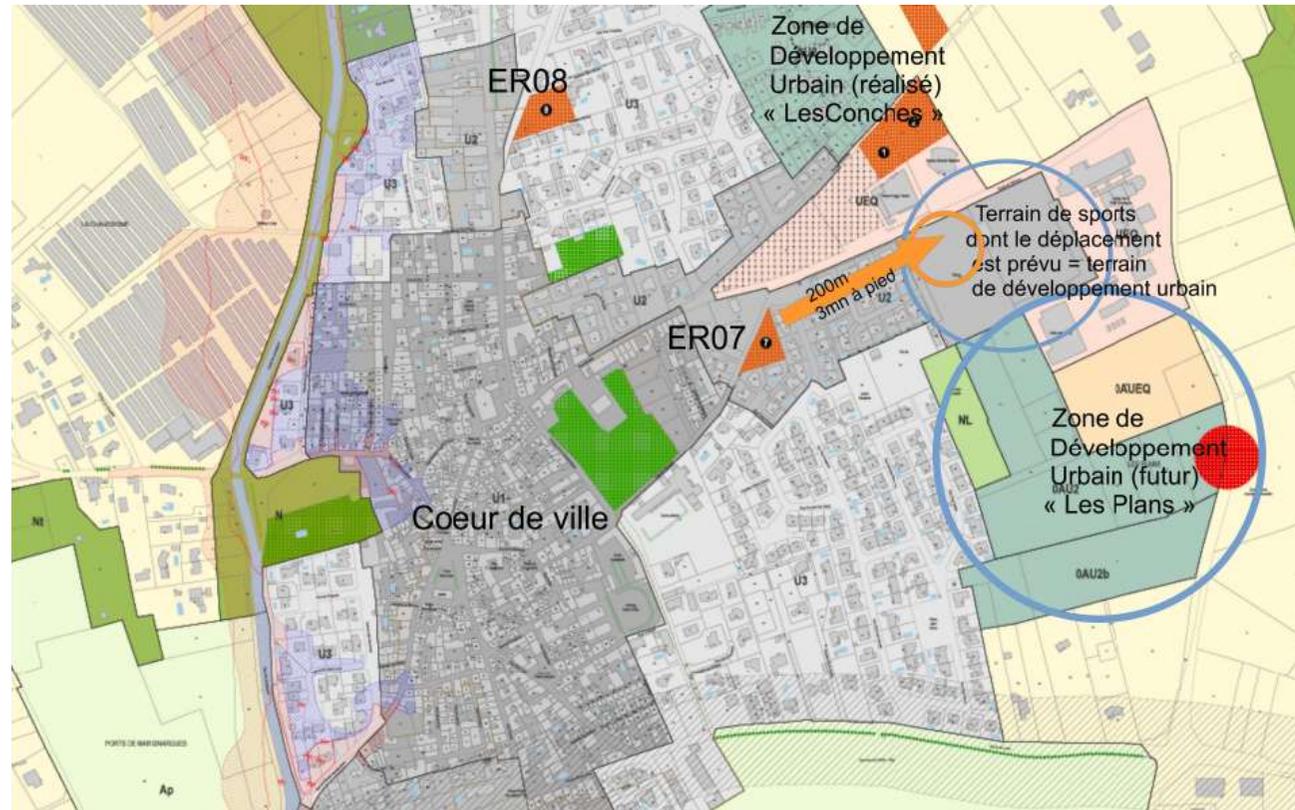
La parcelle BB35 pour l'ER07 est bien entretenue. Classée en zone U2, une densification est possible mais restreinte. Sa surface est certes plus importante que la moyenne de cette zone mais d'autres parcelles voisines ont les mêmes caractéristiques de taille.



Parcelle BB35 (ER07)

- Une localisation de la parcelle confortant le cœur de ville avec un équipement public qui doit être bien accessible à pied (pour éviter les déplacements en automobiles).

Si la zone de développement OAU « Les Plans » est un peu éloignée du cœur de ville (500/600m), par contre les terrains de sports qui seront désaffectés (et déplacés) pour être urbanisés sont de l'ordre de 200m plus éloignés du centre-bourg que la parcelle BB35. Cela représente 3mn environ à pied, ce qui est tolérable. Ainsi l'équipement public souhaité pourrait trouver sa place dans cette urbanisation future.



- La localisation de l'équipement public envisagé dans le développement urbain à l'Est demanderait de modifier le contrat de concession d'aménagement de cette opération et en affecterait son équilibre financier.

Pour apprécier l'impact de ce déplacement sur le bilan de l'opération, il faut entrer dans l'équation, le coût d'acquisition de la parcelle BB35 si l'ER est maintenu. En cas d'expropriation, le juge fixera le prix en fonction de son classement en zone U2, sans tenir compte de la restriction de constructivité lié à l'existence de l'ER. La modification du contrat de concession d'aménagement peut s'inscrire dans le calendrier de l'opération (la phase opérationnelle de mise en œuvre n'est pas commencée).

- La destination de l'ER est un équipement d'intérêt collectif. La précision « de type crèche » indique, de manière générale, qu'il s'agit d'un équipement destiné à la petite enfance, voire à l'enfance en général.

Un entretien avec la 2ème adjointe de Lansargues, élue communautaire de l'Agglomération du Pays de l'Or, membre de la Commission Enfance et Jeunesse, m'a précisé que le besoin le plus important n'était pas une crèche mais un centre de loisirs pour enfants et une salle d'accueil pour assistantes maternelles. Il s'agit bien d'un équipement pour l'enfance, l'affectation de ER projeté est donc bien conforme à ce qui est indiqué dans le dossier et son utilité publique est avérée. La destination de l'ER est la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, compétente en la matière (et non pas la commune comme indiqué dans l'additif au rapport de présentation du PLU).

NB : l'ER08 est sur une véritable « dent creuse » ou « vide à combler » appropriée en surface et en localisation pour l'opération de logements principalement sociaux qui compléteront ceux prévus dans le secteur « Les Plans ».

En conclusion, je considère que l'équipement public qui est envisagé sur l'ER07 est opportun et d'intérêt général mais le choix de la parcelle BB35 pour le positionner n'est pas la seule solution viable.

2 Chapitre 2 : Avis

- Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et à l'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- Après avoir étudié le dossier (PAC de l'État, SUP, règle pour les panneaux solaires, autres modifications du règlement...);
- Considérant les avis favorables des instances consultées ;
- Considérant la demande concernant la parcelle envisagée pour la création de l'ER07;
- Considérant les réponses apportées par la Commune de Lansargues dans son mémoire de réponse au PV de synthèse des observations ;
- Après avoir rencontré le Maire, le 3ème Adjoint délégué à l'aménagement urbain et à la qualité de la vie, la 2ème Adjointe, élue communautaire à la commission enfance et jeunesse, la Directrice des services et le service urbanisme de la Commune ainsi que le bureau d'étude qui a travaillé sur le dossier;
- Après avoir formulé mes conclusions motivées, notamment sur les différents arguments de la Commune pour justifier la création des emplacements réservés.

Je recommande de rechercher un nouvel emplacement pour l'ER07, affecté à un équipement public pour l'enfance, destiné à la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, compétente en ce domaine (Équipement public dont l'utilité est avérée).

Suggestion : à proximité de la parcelle pressentie, dans l'opération de développement urbain à l'Est, sur l'emprise d'une partie des terrains de sports dont le déplacement est prévu.

o

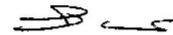
J'émet

UN AVIS FAVORABLE
à la modification n°2 du PLU de Lansargues

sous réserve de supprimer la création de l'ER07 sur la parcelle BB35 .

Montpellier le 3 mars 2025

Le Commissaire enquêteur



Patrice BONNIN