

Historique et bilan de la concertation

PLU

I. Contexte et modalités de concertation

1. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;[...]

»

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme mentionne :

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

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Il énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyses au regard du projet global de la commune.

2 - La concertation dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Pargoire

2.1. Les modalités retenues

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Pargoire, la délibération du Conseil municipal du 25 juin 2010 prescrivant la révision générale du PLU a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Annonce de la concertation au public par voie d'affichage et d'insertion dans un journal local.
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation en Mairie et présentation des objectifs de la procédure lors d'une réunion publique
- Réunions publiques pour permettre au public de prendre part à la procédure
- Mise à disposition d'un registre pour permettre au public de consigner ses remarques et observations

D'autres modalités ont également été mises en œuvre au cours de la procédure

Permanences du Maire et/ou de l'adjoint à l'urbanisme pour recevoir toute personne désirant apporter des remarques ou des observations relatives à la révision du plu

Publications sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux d'informations relatives à l'avancée de la procédure et rappelant les modalités de la concertation

2.2. Organisation et déroulement de la concertation

La concertation se décline en :

- ✓ Concertation avec le public ;
- ✓ Concertation avec les personnes publiques associées (PPA), représentées par les Services de l'Etat, , la Chambre d'Agriculture, la Communauté de Communes de la vallée de l'Hérault...

2-2-1. La concertation avec le public

La concertation qui s'est déroulée tout au long de l'étude a pris la forme suivante :

- Un registre a été mis en place tout au long de la procédure, en mairie
- Trois réunions publiques ont lieu les 19 avril 2016, 28 mars 2019 et 9 décembre 2019
- Parution d'articles dans la presse pour annoncer la tenue des réunions publiques

- Création d'une rubrique dédiée au PLU » sur le site internet de la ville et mise en ligne régulière de différents documents destinés à l'information de la population.

- Affichage en mairie de panneaux d'information chaque étape : diagnostic et état initial de l'environnement, PADD et volet réglementaire le PLU

- Permanences du Maire et/ou du 1^{er} adjoint pendant toute la durée de la procédure

Le registre mis à disposition du public

Le dossier de concertation enrichi tout au long de l'élaboration des documents et un registre permettant de recueillir l'avis du public ont été mis à la disposition du public, au service urbanisme, depuis le 3 mai 2011.

Les mises à jour de document de travail ont été opérés jusqu'à la fin de leur élaboration.

Le registre papier et son dossier support ont été accompagnés de moyens d'échanges dématérialisées avec la possibilité d'adresser des courriers directement en mairie. Les demandes formulées à partir de la délibération de prescription de la procédure sont intégrées dans le bilan de la concertation.

Le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux

Le projet de PLU et ses évolutions ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune ;

La concertation a été rappelée sur le site internet et sur les réseaux sociaux.



Publication facebook : 20 mars 2023
information sur la mise à disposition
des documents du PLU

Les réunions publiques

Antérieurement aux réunions publiques tenues en 2019, la commune de Saint-Pargoire a organisé une réunion publique en date du 19 avril 2016 visant l'évolution nécessaire du plan d'occupation des sols devenant un plan local d'urbanisme afin de répondre à de plus amples problématiques décelées par le projet d'aménagement et de développement durable tels que les dents creuses, l'absence de zone verte, les déplacements, le stationnement, les dispositifs de sécurité contre le ruissellement, l'attractivité touristique, l'urbanisation des hameaux bloquée.

En 2019, deux réunions publiques se sont tenues :

Réunion publique du 28 mars 2019

Cette réunion a permis de rappeler à la population la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et le stade actuel de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle a abordé les indicateurs du territoire et les enjeux majeurs marqueurs du projet de territoire tout en évoquant les premières orientations en guise de pistes de réflexion. Cette réunion a été l'occasion de présenter à la population le diagnostic du territoire et les enjeux qui en découlent. Cette réunion publique a été annoncée par voie de presse : Parution Midi Libre en date du 23 mars 2019.

Réunion publique du 9 décembre 2019

Cette réunion a permis de rappeler à la population la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, le stade actuel de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le rappel des objectifs du PADD exposés lors de la réunion publique du 28 mars 2019.

Elle a permis de présenter le scénario de développement urbain de la commune et a projeté les zones à urbaniser. Cette réunion a été l'occasion de présenter à la population le projet de zonage et les enjeux liés à l'évaluation environnementale. Cette réunion a été reprise par voie de presse : Parution Midi Libre en date du 13 janvier 2020.

La tenue de ces réunions publiques a permis aux Saint-Pargoriens de mieux appréhender les règles et contraintes régissant l'élaboration d'un document d'urbanisme et la latitude toute relative laissées aux élus dans la construction du projet urbain communal.



Une présentation détaillée du PLU a été assurée par le maire et le cabinet Urban Project.

La parution dans le journal local

midilibre.fr – 13 janvier 2020

Le projet de Plan local d'urbanisme et sa stratégie présentés au public

Le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) a été présenté en fin d'année lors d'une réunion publique à la salle Max-Paux, en présence du maire, Jean-Luc Darmanin, entouré de ses adjoints et du cabinet Urban Projects représenté par Sébastien Schneider et Virgile Briffa.

L'introduction visait à expliquer l'intérêt même d'un PLU, seul outil garantissant la libre administration de la commune en matière d'aménagement. En effet, en l'absence d'un tel document, la commune est régie par le Règlement national d'urbanisme et donc l'application d'une règle de constructibilité limitée, contrôlée par les services de l'État.

Préciser la stratégie urbanisme communale

Ainsi, les autorisations d'urbanisme, permis de construire ou déclarations préalables, doivent recevoir un avis conforme de la Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), qui détermine si un terrain est constructible ou non. Le projet de Plan d'aménagement et de développement durable avait fait l'objet d'une présentation publique en septembre.

Ce Plan, dont la vocation est de préciser la stratégie communale en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, comprend six objectifs. Le premier est de mieux protéger la population et les biens des aléas liés aux eaux pluviales et ruissellements. Valoriser ensuite les espaces naturels et agricoles, les paysages et le patrimoine, maîtriser la croissance et le développement urbain ou encore améliorer les déplacements sur la commune font également partie du Plan. Enfin, le PLU est un outil pour soutenir et développer le tissu économique.

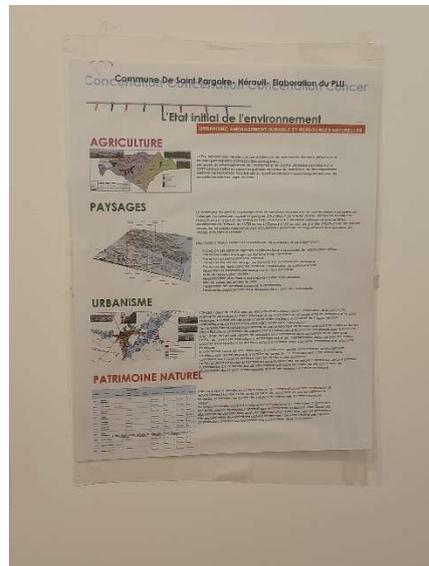
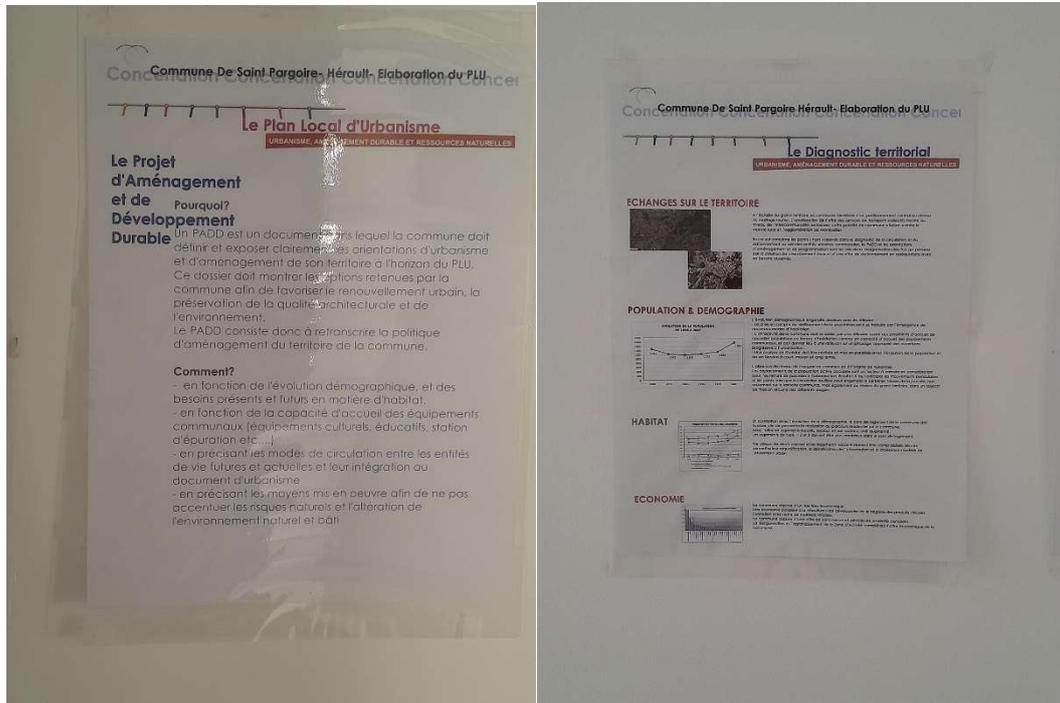
Devant des Saint-Pargoriens venus nombreux, le plan de zonage, qui doit répondre à ces orientations, a été présenté et plus particulièrement les zones dédiées à l'urbanisation. Ainsi, les secteurs Le Vigné, Barre Cos, Village, ont vocation à accueillir de nouveaux habitants et le secteur Prats Naus une extension du parc d'activités économiques Emile-Carles.

En conclusion, le maire a rappelé que "le développement de la commune devait être maîtrisé et respectueux ". Ainsi l'identité du village, ses habitants et l'environnement sont au cœur du projet pour garantir la qualité du cadre de vie à Saint-Pargoire.

Correspondant Midi Libre : 06 87 01 79 59

Les panneaux d'information sur le PLU

Ces panneaux ont été affichés en Mairie pendant la phase de concertation



2-2-2 Le bilan de la concertation (repris dans la délibération du 18 avril 2023)

Synthèse des remarques issues du registre de concertation et des courriers transmis à la mairie :

- 47 personnes ont manifesté le souhait de voir leur parcelle classée en zone constructibles
- 2 personnes souhaitent l'extension de l'urbanisation du village par la route de Villeveyrac
- 1 personne souhaite l'extinction des lampadaires public à partir de minuit
- 1 personne s'interroge sur la réfection de la D30
- 1 personne souhaite la création de passages piétons et l'amélioration des passages piétons existants
- 1 personne s'interroge en premier lieu sur les problèmes de circulation vis-à-vis du chemin du Mas d'Affre et de l'avenue de Campagnan si le projet de lotissement voit le jour et en second lieu sur la circulation piétonne dans les rues les plus étroites
- 2 personnes s'interrogent si le Mas de Boudet appartient à Saint-Pargoire et demandent sa réhabilitation
- 1 personne souhaite une amélioration de la voirie, l'installation de l'ADSL, l'enlèvement des encombrants, un périmètre d'urbanisation, l'amélioration de l'éclairage public ainsi que la réalisation d'une étude en vue d'un réseau d'assainissement collectif
- 1 personne souhaite réaliser des aménagements afin de sécuriser l'avenue Albert Laurens
- 1 personne souhaite la mise en place d'un panneau « STOP » au croisement Avenue Albert Laurens et Chemin de Montplaisir car la priorité n'est jamais respectée

Synthèse des réponses apportées :

- Une demande a été formulée quant à la structuration des réseaux, de la gestion urbaine et de l'urbanisation dans le hameau situé autour du mas de Boudet. La réponse apportée est que les dispositions réglementaires instaurées par les dernières lois qui se sont succédées en matière d'urbanisme ainsi que les obligations imposées par le nouveau SCOT Pays Cœur d'Hérault imposent d'urbaniser dans des conditions limitant l'étalement urbain, limitant l'artificialisation, imposant la rationalisation des réseaux, prônant les mobilités alternatives à la voiture pour se rendre aux équipements, commerces et services de la commune et obligeant d'urbaniser avec des densités de construction élevées. En effet, différentes dispositions sont incompatibles avec le fait de développer des hameaux à l'écart du bourg principal, et le PLU n'a pas vocation à initier ce type de développement. Aucun hameau du territoire n'a fait l'objet de création de zone à urbaniser. Pour les remarques relatives à de la gestion urbaine du quotidien, la commune prend note des retours et étudiera ce qu'il est possible de faire.
- Deux demandes ont été formulées pour une extension de l'urbanisation de le long de la route de Villeveyrac. Ces demandes n'ont pas fait l'objet d'une réponse favorable. En effet, en matière d'habitation, la limite d'urbanisation le long de la route de Villeveyrac est matérialisée principalement par un chemin qui relie l'avenue de Miliac et la D30. Urbaniser le long de cette route reviendrait à éloigner les nouveaux habitants du centre-ville, alors même qu'il existe encore des potentialités d'urbanisation au sein même de l'enveloppe urbaine. Cette dernière solution, respectueuse des obligations législatives et des orientations du nouveau SCOT, a été privilégiée dans les choix définitifs qui ont dû être opérés par la commune.
- Au total sur les 57 remarques recensées, on dénombre 47 observations concernant des demandes d'ouverture à l'urbanisation en périphérie des secteurs urbanisés ou dans la plaine agricole.

Concernant ce dernier point, l'impossibilité de la commune d'apporter une réponse positive aux demandes résulte du croisement d'enjeux et de contraintes opposables au territoire :

- 8 demandes concernant une ouverture à l'urbanisation de parcelles partiellement frappées du PPRI (zone rouge). La situation proche de zones de risques et le fait que ces parcelles se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine n'a pas permis à la commune d'apporter une réponse favorable, intégrée dans un projet de territoire d'ensemble.
- Les autres demandes s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine et vont ainsi à l'encontre du panorama législatif, notamment les lois Grenelles qui dégagent une protection de la biodiversité à travers un principe de consommation économe des espaces naturels et agricole qui se traduit par une densification de l'urbanisation, la loi ALUR qui vient renforcer ce principe en mettant l'accent sur la réduction de l'artificialisation et a contrario sur la promotion de la densification et enfin la loi Climat et Résilience qui vient poser l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Ces demandes vont à l'encontre des normes supra communales et notamment du SCOT « Pays Cœur d'Hérault » qui vient poser des principes de répartition de la production de logement avec un équilibre entre l'extension urbaine et la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de ces règles et dispositions empêchent de pouvoir répondre favorablement à toutes les demandes de constructions spontanées et individuelles, réparties sur différents secteurs du territoire sans structuration sous la forme d'opération d'aménagement. De plus, outre le cadre législatif, ces parcelles n'étaient pas intégrées dans des secteurs de développement d'ensemble, répondant aux enjeux du territoire communal en traduction des orientations du PADD.
Enfin, notons que la richesse écologique du territoire (Notamment la couverture par des sites Natura 2000 et par des ZNIEFF) et agricole, induit également la nécessité de limiter les constructions à l'écart de l'existant.

- Sur les 47 remarques relatives à une demande de constructibilité d'un terrain, 8 se retrouvent effectivement en zone U du PLU dans le cadre du projet élaboré : nous retrouvons une parcelle en zone UE en lien avec la cave coopérative, une parcelle située en zone UB1 qui prend la forme d'une dent creuse à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, deux parcelles en zone UA, une parcelle située en zone UBa1, une parcelle située en zone UB1 en bordure du tissu urbain et deux parcelles situées en zone UB2.
- Une remarque a été formulée concernant la circulation sur le chemin du Mas d'Affre dans le cadre de l'urbanisation de la zone envisagée. Concernant cette remarque, la commune précise que dans ce secteur il n'y a plus d'ouverture à l'urbanisation de prévue en nouvelles extensions.
- Plusieurs remarques sont formulées en matière de mobilités. Les réponses apportées sont les suivantes : en matière de mobilités douces, des prescriptions sont imposées pour les futurs secteurs d'urbanisation (cheminements, trottoirs). Concernant la circulation dans le centre ancien, en parallèle de l'élaboration du PLU, la commune devra engager une réflexion sur le plan de circulation.
- Remarques sur l'installation d'un STOP et sur la gestion de l'éclairage public : depuis les remarques, les actions ont été menées par la commune.

De façon globale, le Conseil Municipal a privilégié l'accueil de population sous forme d'opérations d'ensemble pour plusieurs raisons :

1. Cela permet de maîtriser la densité et donc de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
2. Cela permet la mise en œuvre de projets cohérents, permettant de prévoir les équipements communs des opérations, les réseaux et tous les frais relatifs à l'arrivée de nouvelles constructions. La commune n'a pas les capacités de supporter des extensions de voiries et réseaux divers ;

3. Le conseil municipal souhaite un traitement égalitaire des citoyens. S'il répond favorablement à une demande de constructibilité d'un terrain en périphérie de la zone U, il devra le faire pour tous. Or, le projet de PLU et l'apport de nouveaux logements ne peut se faire sous la forme de projet individuellement portés. Cette situation ne répondrait pas à une réflexion travaillée dans le sens de l'intérêt général. De plus, cela nécessiterait des aménagements et des investissements financiers (voiries, réseaux, aménagements paysagers) que la commune ne peut pas se permettre.

Les réponses apportées à toutes ces demandes ont été faites de façon à traduire le projet de territoire défendu par le PADD, à privilégier l'intérêt général, ainsi que les obligations à tenir sur le point réglementaire en ce qui concerne la création d'un Plan Local d'Urbanisme.

Réunions publiques

Synthèse de la réunion publique du 28 mars 2019

Les interrogations et sujets d'échanges :

1. La population s'indigne devant le contexte normatif (lois, documents supra communaux, commissions, avis personnes publiques associées) qui étouffe tout échange possible.
2. Une personne demande pourquoi fixe-t-on des objectifs de consommation d'espaces.
3. Une partie de la population n'est pas en accord avec la sanctuarisation des espaces sensibles, souhaitant ne pas avoir de contrainte.
4. Une personne demande pourquoi limiter les constructions sur les parcelles alors que cela constitue une atteinte au droit de propriété.
5. Une personne préconise de couper les arbres dès maintenant.
6. Une personne demande quand est-ce qu'il verra le plan de zonage.
7. Une personne demande si le Plan Local d'Urbanisme sonne la fin des lotissements.
8. Une personne déclare que les Saint-Pargoriens ne vivront pas en immeuble à Saint-Pargoire comme Béziers ou Montpellier.
9. Une personne demande si d'autres réunions publiques sont prévues par la mairie.

Les réponses qui ont pu être apportées en réunion publique :

1. Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à ces impératifs et objectif (ceux présentés dans le PADD). Plus l'élaboration du document perdure, plus le contexte normatif s'intensifie. L'art de confectionner ce document repose autant sur ce cadre imposant que sur l'approche empathique du territoire.
2. C'est un point fondateur de la loi ALUR. Progressivement on glisse d'une consommation de l'espace modérée, à une très forte maîtrise de la consommation d'espace. Avec la loi Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages du 8 août 2016, on parle de non-régression environnementale. Ce qui signifie que la nature ne peut plus reculer face à l'urbanisation. Certains parlent de zéro artificialisation. Les objectifs de consommation d'espaces doivent répondre à une maîtrise sur la croissance urbaine (population, nombre de logements...)
3. L'inventaire de la nature en ville est une obligation légale. Au-delà de cet état de fait, elle sert à lutter contre la chaleur (formant des îlots de fraîcheur), propose des espaces de respiration. Cela ne veut pas dire que ces parcelles seront inconstructibles. Pour le moment il s'agit d'un inventaire exhaustif. Le projet communal (PADD), puis le règlement (notamment le sur-zonage) viendront compléter le dispositif.
4. En réalité tout l'urbanisme constitue une limitation administrative au droit de la propriété. Cela répond au principe de l'intérêt général qui prévaut sur celui de l'intérêt privé.

5. Et non, en cours de révision générale du PLU ou de son élaboration, une demande doit être déposée en mairie. A défaut, cela constitue une infraction sanctionnable.
6. Avant ce plan, le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) devra être proposé et débattu en Conseil Municipal. Ensuite, des réunions personnes publiques associées (PPA) viendront aiguiller le projet. Ensuite s'ensuivra une première version de zonage répondant aux différents objectifs fixés par le PADD en CM et validé par les PPA.
7. Non pour le moment le lotissement reste une forme juridique parmi d'autres pour concevoir un quartier d'habitation ou d'activités. En revanche, la consommation foncière doit être fortement revue à la baisse et les formes urbaines méritent une réflexion assez poussée.
8. Pas de réponse
9. Oui cela est prévu pour présenter le projet communal, puis l'ébauche du zonage.

Synthèse de la réunion publique du 9 décembre 2019.

Les interrogations et sujets d'échanges :

1. L'urbanisme apparaît comme trop technique et laisse peu la place aux réels besoins du territoire. La présentation du contexte normatif (lois, documents supra communaux, commissions, avis PPA) étouffe tout échange possible. A quoi correspond réellement un scénario de croissance de la population, est-ce que cela s'observe réellement dans la réalité ?
2. Pourquoi vouloir densifier ? Cela va nuire au cadre de vie et relève de l'intrusion de la vie privée.
3. Les densités indiquées sont trop fortes (17 à 20 logements / ha) et ne correspondent pas aux réalités du village
4. Pourquoi limiter les extensions et les zones à urbaniser ? Le propriétaire semble avoir un terrain proche de l'enveloppe urbaine
5. De toute façon c'est le Maire qui décide, il fait ce qu'il veut...
6. La concertation est-elle utile ?
7. Les inondations sont récurrentes et ont marqué tristement l'histoire, que fait la commune ?
8. Pourquoi chercher à développer l'urbanisation sur les secteurs proposés ?
9. On a besoin de foncier pour la ZAE

Les réponses qui ont pu être apportées en réunion publique :

1. L'urbanisme c'est la vie au quotidien dès que l'on sort de chez soi. Cette vie est réglementée, il est vrai, de plus en plus, par le législateur, les ministères et les juges. Le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à ces impératifs et objectifs. L'art de confectionner ce document repose autant sur ce cadre imposant que sur l'approche empathique du territoire. L'élaboration des scénarii de croissance répond à la fois aux enjeux dégagés par le territoire communal, ses potentialités offertes par les équipements publics, la structuration bassin de vie, la place de la commune au regard des communes voisines, sa structure commerciale, économique, ses voies de communication, sa richesse agricole, sa richesse environnementale. Enfin, le PLU, ne doit pas que répondre aux intérêts de la commune, il doit s'ouvrir sur un territoire plus vaste et apprécier plus largement ce cadre intercommunal ou au-delà.
2. Les études de diagnostic territoriales ont été mises à jour en fonction des attendus des différentes lois (notamment ALUR). Il est vrai que les sous-densités doivent être étudiées. Cet inventaire n'intime pas une urbanisation effective, c'est uniquement dans l'esprit de mobiliser le foncier en conséquence dans le tissu urbain existant qui doit être pris en compte avant de chercher à s'étendre sur les zones naturelles et agricoles. Pour le moment, en rien le PLU n'oblige à densifier ces espaces. Le PLU est un outil de planification, c'est à dire qu'il est

permissif. Si l'action doit se produire, elle pourra se produire selon les règles fixées par le document. Si elle ne se produit pas, rien ne passera.

3. Le SCOT en cours de préparation va imposer des densités aux documents d'urbanisme de son territoire. Saint-Pargoire n'y échappera pas. Ces densités sont relatives au rôle que joue la commune dans l'armature intercommunale. Cela devra mixer avec les formes urbaines (habitat groupé, habitat en bande, petits collectifs sociaux, terrains à bâtir plus traditionnel, primo-accession...). Cela doit servir le parcours résidentiel de chacun des citoyens. In fine, cela permet aussi d'économiser le foncier.
4. La réduction de la consommation d'espace à animer toutes les lois les plus récentes depuis la SRU du 13 décembre 2000. Après il faut passer tout le processus, diagnostic territorial, état initial de l'environnement, fixer un taux de croissance qui soit satisfait par les enjeux dégagés, puis cadrer avec le SCOT, et définir une enveloppe de logements. Une fois cette enveloppe définie, il faut soustraire le comblement des dents creuses, des sous-densités, éradiquer les logements vacants, et enfin, s'il reste du potentiel, réfléchir à une croissance sur les terres agricoles ou naturelles dans la mesure où l'on ne remet pas en cause la viabilité d'une exploitation (surface, accès... d'où l'enjeu du diagnostic agricole), qu'on n'impacte pas un réservoir de biodiversité ou d'une continuité écologique... cela est sanctionné par un avis de la CDPENAF. Donc des choix sont opérés en fonction de tous ces enjeux et au regard de l'intérêt général, des moindres impacts. En sus, en l'absence de SCOT, c'est le Préfet qui autorise par dérogation, une à une, les zones à urbaniser.
5. Et non, les élus locaux sont en bout de chaîne, ils doivent assurer le service après vote et l'application des lois dans leur domaine de compétence respective. En matière d'urbanisme, comme il a été montré, c'est assez complexe. Même une fois approuvé, le PLU peut se faire retoquer par le contrôle de légalité du Préfet.
6. Bien évidemment, le regard du technicien doit être partagé avec celui du citoyen. A la fin de la procédure de concertation, c'est bien au Conseil Municipal de voter le bilan en répondant aux différentes observations. Ensuite, il y aura le temps de l'enquête publique, avec un commissaire enquêteur.
7. Au-delà du plan de prévention du risque inondation, c'est le schéma directeur pluvial qui est étudié. Il en ressortira des prescriptions sous différentes formes : des aménagements à réaliser type bassin écrêteur d'orage, règles pour les futures constructions, obligation d'infiltration des eaux... De plus, le projet prévoit les zones où les équipements hydrauliques sont prévus.
8. Comme pour la question des zones à urbaniser, cela répond à un long processus. Rationnellement, ce schéma se reproduit systématiquement.
9. Cela est anticipé, bien enregistré dans le diagnostic et se retrouve sur le plan de zone. Cela répond à un besoin identifié par la CCVH. Après tout cela doit répondre aux enjeux environnementaux et notamment la proximité avec les platanes où se trouve(ait) le nid de la pie-grièche à poitrine rose.

2-2-3. La concertation avec les personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été consultées tout au long de la procédure.

La dernière réunion d'échange sur le projet de PLU a eu lieu le 10 mars 2023 en présence des services de l'Etat, de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, de la chambre d'agriculture,

Par ailleurs, tout au long de la procédure, de nombreux échanges ont eu lieu entre la commune ou le bureau d'études en charge de la révision générale du PLU et les PPA.

A travers ces réunions, les PPA ont pu suivre l'avancée du PLU et transmettre leurs remarques et requêtes qui ont pu être intégrées dans le dossier finalisé.

Le bilan de la concertation du projet du PLU de la commune a été présenté et approuvé en CM en avril 2023 lors de la séance pendant laquelle a été arrêté le projet de PLU