

DEPARTEMENT de l'HERAULT

Commune de ADISSAN

Enquête Publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

réalisée du 23 décembre 2019 au 23 janvier 2020

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

**établi par A-M GIRARD
Commissaire enquêteur
le 10 février 2020**

Préambule

Ce dossier présente le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'enquête publique qu'il a conduite conformément à la décision n° E 19000193 / 34 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, en date du 7 octobre 2019, concernant la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ADISSAN.

Ce projet a été soumis à enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (art L 123-1 et suivants et R 123-5).

L'arrêté de monsieur le maire de ADISSAN, en date du 2 décembre 2019 a précisé les modalités de l'enquête qui s'est déroulée du lundi 23 décembre 2019 au jeudi 23 janvier 2020.

Cette enquête publique a conduit à l'établissement:

- d'un rapport concernant son déroulement et le recueil des différentes observations:
- d'un avis et de conclusions motivées énonçant le point de vue du commissaire enquêteur, ses propositions, ses recommandations, voire ses réserves.

Outre le présent préambule, le dossier comporte quatre chapitres:

TITRE I :	Rapport du commissaire enquêteur	P 3
TITRE II:	Analyse des observations	P 9
TITRE III:	Conclusions du commissaire enquêteur	p 16
TITRE IV:	Annexes	p 17

TITRE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<u>1- Historique du PLU de ADISSAN</u>	page 4
<u>2- Motivations de la commune et objet de l'enquête</u>	page 4
<u>3- Contenu du dossier mis à la disposition du public</u>	page 5
<u>4- Déroulement chronologique de l'enquête publique</u>	page 6
<u>5- Observations recueillies du public</u>	page 8

1 - Historique du PLU de ADISSAN

La commune de ADISSAN possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 avril 2012 qui a déjà fait l'objet de deux modifications:

- la première, approuvée le 27 octobre 2015, concernait la prise en compte de certaines demandes lors de l'enquête et la révision simplifiée de 2009 (emplacements réservés, actualisations diverses, opération de renouvellement urbain).
- la deuxième, (modification simplifiée approuvée en 2016), consistait à faire évoluer les règles d'implantation des constructions au sein de la zone UB

La présente modification N°3 envisagée par la commune porte sur différents points pour répondre aux objectifs formulés par celle ci.

2 - Motivation de la commune et objet de l'enquête

Les objectifs annoncés par la commune dans sa délibération du 17 octobre 2019 sont les suivants:

- * Agrandissement du secteur NC à l'ouest du bourg afin de répondre aux besoins d'implantation de hangars agricoles liés aux exploitations existantes
- * Création d'un secteur Ac afin de permettre l'implantation d'un hangar agricole en direction de Nizas
- * Modification de l'OAP centre bourg afin de modifier la programmation initialement prévue
- * Création d'un Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) pour l'implantation d'un local pour une association de la commune
- * Suppression du secteur 2AU et reclassement en zone AP
- * Reclassement d'une zone A en zone AP
- * Modification du règlement écrit pour les zones A, UB, UBb, et UBp.

3 - Contenu du dossier mis à la disposition du public

Le dossier soumis à cette enquête publique en vue de la modification du PLU de ADISSAN comprend:

I - NOTICE EXPLICATIVE

- I-1 Exposé des modifications apportées au zonage
- I-2 Exposé des modifications apportées au règlement écrit:
 - 1°- Dispositions applicables aux zones agricoles
 - 2°- Dispositions applicables aux zones urbaines
- 1-3 Exposé des modifications apportées aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 1-4 Bilan de la modification N°3 du PLU

2 - ORIENTATION d'AMENAGEMENT

- 3 - PLAN de ZONAGE au format A3 illisible, et format au 1/3200 ème reçu, (à ma demande adressée directement au Bureau d'Etudes car celui-ci n'avait pas répondu aux multiples demandes de la mairie) deux jours seulement avant la clôture de l'enquête . Ce deuxième plan est plus compréhensible, mais les numéros de parcelles ne peuvent être lus qu'avec une grosse loupe...

4 - REGLEMENT

Au dossier de PLU proprement dit sont jointes différentes pièces nécessaires à la validité de la procédure:

- * Une chemise contenant la lettre de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que les réponses de celles-ci;
- * Une chemise contenant:
 - l 'arrêté municipal ayant décidé de cette modification n°3
 - la décision du Tribunal Administratif ayant désigné le commissaire enquêteur
 - l'arrêté municipal organisant l'enquête.
- * Une chemise contenant les pièces se rapportant à la publicité:
 - lettre demandant aux journaux d'effectuer la publicité
 - Avis de publication
 - exemplaires des journaux et copies des publications.

4 - Déroulement chronologique de l'enquête publique

Par décision n°E19000193 /34 en date du 7 octobre 2019, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Mme Anne-Marie GIRARD (34725 SAINT-GUIRAUD), retraitée du Ministère de l'Équipement, pour conduire l'enquête.

L'arrêté municipal, en date du 2 décembre 2019 (voir en **annexe n°1**), en a précisé les modalités:

A - Dates: du lundi 23 décembre 2019 au jeudi 23 janvier 2020 inclus, soit trente deux jours consécutifs.

B - Lieu: Le dossier d'enquête est consultable à la mairie de ADISSAN, Place des Consuls, aux heures habituelles d'ouverture, soit du mardi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 15h30 à 17h30 sauf le mardi après midi jusqu'à 18h00; le lundi et vendredi de 8h00 à 12h00 uniquement. Fermé le samedi et le dimanche

Le dossier est également consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune: **<https://.adissan.fr/>**.

Les observations éventuelles peuvent être consignées sur le registre papier déposé à la mairie, ou par courriel adressé à: **adissan.ep.modif3plu@orange.fr**, ou par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de ADISSAN.

C - Permanences du commissaire enquêteur à la mairie de ADISSAN:

- lundi 23 décembre 2019, de 9 heures à 12 heures
- mercredi 8 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures
- jeudi 23 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures

D - Publicité: Conformément à l'arrêté municipal, un Avis au public a été:

- **Inséré** dans deux journaux (copies des parutions en **annexe n°2**)
MIDI-LIBRE le 6 décembre 2019 et le 27 décembre 2019
LA MARSEILLAISE du 6 au 12 décembre 2019
et du jeudi 3 au vendredi 9 janvier 2020
soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans la première semaine de celle-ci.
Annoncé également dans le bulletin municipal
- **Affiché** sur les panneaux officiels de la mairie de ADISSAN (affichage constaté par le commissaire enquêteur, et certificat joint en **annexe n°3**
- **Publié** sur le site internet de la commune de ADISSAN, du 6 décembre 2019 au 23 janvier 2020 inclus, pendant toute la durée de l'enquête (certificat en **annexe n°3**).

E - Activité du commissaire enquêteur:

Ayant été informé par courrier du Tribunal Administratif reçu le 12 octobre 2019 de sa désignation pour procéder à l'enquête publique en vue de la modification n°3 du PLU de ADISSAN, le commissaire enquêteur a sollicité un rendez-vous auprès du maire, afin d'avoir toutes les informations nécessaires à la réalisation de l'enquête. Rendez-vous a été pris le jeudi 28 novembre. Le dossier d'enquête lui a été remis afin qu'il puisse en prendre connaissance, les modifications envisagées lui ont été expliquées et l'enquête publique a pu être organisée: dates de l'enquête, dates des permanences du commissaire enquêteur, publicité, registre papier, adresse électronique pour l'envoi éventuel d'observations, disponibilité du dossier sur le site internet de la commune.

Le projet d'arrêté organisant l'enquête a été adressé par courriel, dès le lundi 2 décembre, au commissaire enquêteur qui a pu le vérifier.

Juste avant sa première permanence le commissaire enquêteur a ouvert le registre d'enquête, côté et paraphé ses pages, et authentifié les pièces du dossier papier soumis à l'enquête.

Les permanences n'ont attiré aucune personne à la première permanence, mais trois personnes à la deuxième permanence, et dix personnes ou groupes de personnes à la troisième permanence.

A l'issue de la dernière permanence, le jeudi 23 janvier 2020 à 12 heures, le commissaire enquêteur a clos l'enquête et signé le registre qui contient sept observations écrites, et auquel sont joints une lettre remise au commissaire enquêteur et deux plans explicatifs. Aucun courrier électronique n'est parvenu à la mairie et n'a donc été communiqué au commissaire enquêteur.

Dès le 26 janvier, le procès verbal de synthèse des observations du public (**annexe n°4**) a été envoyé à la mairie par courriel, puis, le lendemain, par courrier recommandé avec accusé de réception. Des éléments de réponse aux avis des Personnes Publiques ont aussi été demandés.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le maire de ADISSAN a envoyé ses observations en réponse dans les 15 jours; elles ont été reçues le par voie électronique et le par voie postale officielle (jointes en **annexe n°5**).

5 - Observations recueillies du public

Treize personnes se sont adressées au commissaire enquêteur:

- en venant le rencontrer (V)
- en inscrivant une observation dans le registre (R)
- en lui envoyant ou en lui remettant une lettre (L)

Certaines ont utilisé plusieurs de ces moyens mais aucun courriel n'a été envoyé.

M. et Mme MONTFORT Lionel, 2 route de Fontès, Adissan (**V1 - L1**)
M. CADAR Claude, 1 rue des Ecoles, Adissan (**V2 - R1**)
Mme SALSON Suzanne, 7 rue des Ecoles, Adissan (**V3 - R2**)
Mme MARIN Valérie, 12 route de Lestang, Adissan (**V4 - R3**)
Mme. GALLEJON Nadège, Société Terre du Soleil (**V5 - R4**)
Mme PESANTI pour **M. RONDET** (**V6**)
M. LIZAROT pour sa mère **Mme MOULIERES Bernadette** (**V7**)
Mme FAGES Danièle, **M. FAGES Henri**, **M. COURRET Jean-Claude** (**V8**)
Mme COURRET- JULIEN René (**V9**)
M. HUPPE Philippe, **Mme JULIEN Françoise** (**V10 - R6**)
M. ROUSTAN (**V11**)
Mme RAGONA (COURRET) Delphine (**V12 - R7**)
SCI DELPH'S (**V13**)

Certaines de ces personnes souhaitaient seulement avoir un renseignement; d'autres demandent une légère modification du PLU à leur avantage ou pour permettre la réalisation de leur projet; quelques unes sont opposées à certaines dispositions du PLU.

TITRE II

ANALYSE des OBSERVATIONS

A - Examen des observations du public

Je vais essayer de répondre à toutes les demandes, après consultation de la commune pour connaître son avis (voir mon PV de synthèse des observations joint en **annexe n°4** comprenant la réponse de la mairie.

M. et Mme MONTFORT Lionel - Route de Fontès - ADISSAN

Propriétaires de la parcelle n°769 (ex 630 - 628) demandent que celle-ci soit placée dans la zone **A** du PLU, et que sa partie constructible corresponde à celle qui existait au moment de la délivrance du permis de construire en 2015, telle qu' indiquée au plan de masse du permis. La présente modification du PLU place cette parcelle dans un secteur **Ai**, secteur qui n'est pas référencé au règlement.

Réponse du maire: Ce problème ne rentre pas dans le cadre de la modification. Il s'agit plutôt d'une erreur du cadastre.

Mon avis:** Il s'agit peut être d'une erreur du cadastre, mais il convient, au PLU modifié, de faire coïncider le dessin de la zone avec les limites cadastrales, si possible. D'autre part, l'appellation **Ai** est certainement une erreur du projet de modification puisque aucun secteur **Ai** n'existe au règlement. Il convient donc de **donner à ce secteur sa véritable appellation, A, Aa ou Ah.

M. CADAR Claude - 4 rue des Ecoles - ADISSAN - Propriétaire des parcelles n°138, 137,130,129, lieudit *Valat de la Clastre* (et non loin de la propriété Montfort) demande aussi que sa parcelle n°138 soit classée en zone **A**, afin de pouvoir y construire un hangar agricole.

Réponse du maire: La demande sera prise en compte et étudiée lorsque la commune réouvrira le PLU.

***Mon avis:** cette demande, comme celle d'autres agriculteurs, pourra être étudiée lors de la prochaine modification ou révision du PLU.*

Mme SALSON Suzanne - 7 rue des Ecoles - ADISSAN - possède un jardin potager dans le centre de Adissan, d'une superficie de 540 m² (n° de parcelle A 1023). Cette parcelle qui était constructible est devenue inconstructible.

Madame SALSON demande que sa parcelle, entourée de maisons, soit à nouveau constructible.

Il nous a été impossible de la situer sur le plan de zonage du dossier où ne figurent pas les numéros de parcelles et dont les dimensions le rendent illisible.

Réponse du maire: Non, la modification du PLU ne permet pas de répondre à cette requête.

***Mon avis:** la réponse de la commune ne me permet pas davantage de situer cette parcelle, ni de connaître les raisons de son classement en zone inconstructible. S'agit-il d'une zone inondable? Il me semble cependant regrettable d'étendre les zones constructibles sur les zones périphériques et de les réduire au centre du village.*

Mme MARIN Valérie, Route de l'Etang, ADISSAN.

Possède une maison à proximité du terrain de M. JODAR situé dans le secteur NC qui doit être agrandi pour permettre la construction d'un nouveau hangar. Cette personne conteste la nécessité de ces nouvelles constructions et proteste contre leur présence à proximité de maisons d'habitation, étant données les nuisances importantes, phonétiques et visuelles, déjà engendrées par celles qui existent.

Selon elle, le terrain est, en outre, inondable, au moins en partie, et son propriétaire y a, de ce fait, réalisé des travaux illicites.

Réponse du maire: « Se justifie par l'agrandissement d'une zone NC déjà existante ».

***Mon avis:** Cette réponse n'en est pas vraiment une, et semble manifester une certaine gêne. Il serait peut être bon de ne pas autoriser de constructions liées à une activité bruyante trop près d'une zone d'habitation. Il me semblerait aussi préférable, comme le demande la Chambre d'Agriculture, de classer en zone A ou AC, tous les espaces situés route de Peret et actuellement en zone N, étant donné leur vocation agricole.*

Le secteur NC, constructible pour un seul agriculteur, existe déjà et on l'agrandit pour permettre l'extension de ses activités, logement, etc... Cela ne me paraît pas très compatible avec une zone N, et je me demande si une simple modification peut permettre cette extension.

Mme GALLEJON Nadège, Société Terres du Soleil, est venue se renseigner sur les zones à urbaniser, et sur les possibilités d'urbanisation du village. Elle a pris des photographies des documents qui l'intéressaient.

Ma réponse: je l'ai renseignée de mon mieux et n'ai rien à ajouter.

Mme PESANTI pour M. RONDET

est venue voir si sa demande de pouvoir construire un hangar agricole sur sa parcelle n°29 avait pu être satisfaite. Je lui ai expliqué que tel est bien le cas, puisque 4900 m² de sa parcelle passent en zone constructible, ce qui me paraît plus que suffisant.

M. LIZAROT pour sa mère **Mme MOULIERES Bernadette**, 9 av. Yves Brayer à PEZENAS et rue de la Chartreuse à ADISSAN. Propriétaire des parcelles n°1334, 1336

et 1403 dans le village. Ces parcelles sont classées en zone **N et NJ**. Il souhaite savoir pourquoi ce classement en zone naturelle au milieu des habitations. Il demande aussi s'il peut y installer des cultures car on lui a toujours dit qu'en zone N on ne peut rien faire.

Réponse du maire: Cette zone est inondable, mais le règlement du PLU n'empêche pas la mise en culture des terres.

***Mon avis:** Ces parcelles sont effectivement en zone inondable et sont donc, de fait, inconstructibles. Leur classement en zone N n'interdit, en aucune façon qu'elles soient mises en culture. Bien au contraire, la végétation ne peut que réduire les effets néfastes en cas d'inondation.*

Mme FAGES Danièle, M. FAGES Henri, M. COURRET Jean-Claude

sont propriétaires des parcelles n° 110 et 646 section A longeant un lotissement existant. Ces parcelles ont été enlevées à la zone Ub et placées en zone AP lors de la précédente révision ou modification du PLU. Ils demandent que ces parcelles, jouxtant le lotissement et déjà équipées, soient reclassées en zone constructible UB, au nord du village.

Réponse du maire: La demande sera prise en compte et étudiée lorsque la commune réouvrira le PLU.

***Mon avis:** Il conviendra, en effet, d'attendre une révision du PLU, car la procédure de modification ne permet pas de rendre constructibles des terrains classés en zone agricole ou naturelle.*

Mme COURRET - JULIEN Renée.

Propriétaire de nombreuses parcelles agricoles dans la commune, elle souhaite savoir si elle pourrait construire un hangar agricole sur l'une de celles-ci (sur la parcelle n°A234 qui mesure 4807 m2 et est proche du village, ou sur la parcelle n° A-169 d'une contenance de 6250 m2 au lieudit « Valat de la Clastre »).

Réponse du maire: non la modification du PLU ne permet pas de répondre à cette requête.

***Mon avis:** Il paraît, en effet, difficile de répondre maintenant à cette requête qui nécessiterait la création d'un nouveau secteur A qui n'aurait pas été soumis à l'enquête.*

M. HUPPE Philippe, Mme JULIEN Françoise, 7 rue de l'Eglise, ADISSAN

Ils n'approuvent pas l'urbanisation prévue pour le village (mitage des zones agricoles) et notamment ce qui est prévu dans la zone **1AUa** au centre du village, qui constitue une OAP au PLU approuvé, et qui fait l'objet d'une modification de son règlement. Selon eux, ce secteur devrait « rester en l'état car le centre urbain doit être préservé d'une construction importante ».

Réponse du maire: Les modifications prévues sur l'OAP de la zone 1AUa ne remettent pas en cause le zonage et le projet initialement prévu.

Mon avis: *Il s'agit, en effet simplement de ne plus exiger d'artisanat ou commerces au rez de chaussée, ce qui risquerait d'être difficile à réaliser dans un petit village comme ADISSAN. Cette OAP existait au PLU approuvé, et la modification prévue ne la remet pas en cause, et n'est pas de nature à densifier davantage le centre urbain.*

M. ROUSTAN, viticulteur, 37 rue Marcelin Albert, ADISSAN
souhaiterait qu'une partie au moins de sa parcelle située en zone **Aaa** (seule parcelle située entre la zone N et la zone Ub au nord du village), devienne constructible, et soit rattachée à la zone UB qui la jouxte.

Réponse du maire: La procédure de modification ne permet pas de répondre favorablement à cette requête. La demande sera prise en compte lorsque la commune réouvrira le PLU. Le secteur Aaa permet seulement la construction de bâtiments agricoles en assainissement autonome.

Mon avis: *Effectivement cette procédure de modification ne permet pas un reclassement en zone Ub. Il conviendra peut-être d'étudier cette possibilité lors d'une révision, si un raccordement à l'assainissement public devient possible?*

Mme RAGONA - COURBET Delphine

souhaiterait pouvoir construire une habitation sur sa parcelle n° 1527. le plan de division de parcelle qu'elle m'a remis démontre que la parcelle d'origine n°1422 a été divisée en plusieurs parcelles dont deux sont déjà construites et classées dans la zone UB.

La **SCI DELPH'S** représentée par **Mme COURBET**, souhaiterait aussi pouvoir construire des garages destinés à la location, dans la parcelle restante n°1526, et demande donc aussi le classement de cette parcelle dans la zone UB.

Réponse du maire: La demande sera prise en compte lorsque la commune réouvrira le PLU.

Mon avis: *En effet une telle modification qui me paraîtrait souhaitable n'entre pas dans le cadre d'une **modification** du PLU. Il conviendra d'attendre sa révision.*

B - Examen des réponses à la consultation des Personnes Publiques Associées

Pour chacune de ces réponses, et lorsque des réserves étaient émises, j'ai interrogé la mairie. Mon avis tient donc compte de sa réponse.

*** Saisine de l'Autorité environnementale**, pour avis.

La **MRAe**, saisie par la commune le 4 octobre 2019 d'une demande d'examen au cas par cas, a considéré que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, et a donc décidé que « le projet Commune d'ADISSAN

de modification n°3 du PLU d'ADISSAN n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

Il en est pris acte; il n'y a pas d' Evaluation Environnementale au dossier.

* **La Chambre d'Agriculture de l'Hérault** (avis reçu le 19 sept 2019)
a émis plusieurs réserves:

- Elle estime que la création d'un STECAL pour permettre l'installation d'un local associatif impose la mise en place d'aménagements spécifiques pour éviter les conflits d'usage entre la zone agricole et ce local qui accueillera du public.

- Elle suggère le classement en zone A ou AC de tous les espaces situés route de Péret actuellement classés en zone N, étant donné leur vocation agricole actuelle.

- A propos de la création d'un secteur A de 0,49 ha au sein de la zone AP au niveau du lieudit Trescol, elle fait remarquer qu'il est « difficilement acceptable que ce soient les projets qui conduisent à définir la règle, à posteriori ».

Elle propose donc de compléter le règlement de la zone agricole concernant le logement de l'exploitant, en rajoutant la notion de « présence permanente et rapprochée nécessaire ».

Réponse du maire: Pour des aménagements spécifiques au STECAL, la réponse est non sans explication.

Le projet au lieudit du « Trescol » est un projet agricole qui permet à un jeune agriculteur l'installation de son exploitation ».

La procédure de modification ne permet pas le classement en zone A ou Ac des terrains actuellement classés en zone N

Mon avis: Il n'y a pas de réponse à propos de l'installation du STECAL et de la façon d'éviter les conflits de voisinage avec les agriculteurs. On peut estimer que l'activité existant déjà, les conflits ne seront pas aggravés.

Il n'y a pas non plus de réponse sur le problème posé par la création au coup par coup de mini secteurs A au sein de la zone AP (comme, par exemple ce qui est prévu au lieudit « Trescol » pour permettre l'évolution de l'activité agricole. Il s'agit là d'un problème qui mériterait une réflexion importante sur les zones agricoles et les règles qui s'y rapportent.

A la suggestion de classer en zone A ou AC les espaces agricoles situés route de Péret, plutôt que en zone NC comme prévu au projet, le maire répond que la procédure de modification ne le permet pas, ce qui est exact.

Mais il semble en effet difficile de rendre constructible, pour une seule exploitation, une partie de la zone N, à caractère pourtant nettement agricole. Il serait en effet, plus normal de classer ces terrains et ceux entourant la zone Ue voisine, en zone A ou AP (et non AC demandé par la Chambre d'Agriculture, mais qui n'existe pas dans ce PLU) et, au besoin, attendre la prochaine révision.

* **Le SCOT du Biterrois**

approuve totalement certaines des modifications envisagées, mais a émis des réserves sur plusieurs d'entre elles:

- * Pour le secteur NC, respecter les orientations sur les entrées de ville, et donc, demander une intégration paysagère et architecturale exemplaire; y supprimer la possibilité de faire des gîtes ou chambres d'hôtes dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation ou y réaliser de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Ce zonage NC ne correspond pas à la vocation des sols. Un classement en zone A serait préférable pour l'ensemble des cultures et des bâtiments destinés à l'exploitation.

- * Pour la nouvelle zone A: la réduire et mieux l'encadrer.
- * L'emplacement réservé n°3 est à supprimer s'il correspond au projet lié au secteur 2AU maintenant classé en zone AP.
- * Pour le secteur Ub: supprimer la mention spécifique aux terrasses et piscines, afin que l'augmentation des emprises prévue profite à tout profil de construction, favorisant ainsi la densification des espaces déjà bâtis.

Réponse du maire: Le maire accepte les demandes pour la zone NC, à l'exception de son classement en zone agricole, ce qui n'est pas possible avec une procédure de modification. Il accepte de réduire et de mieux encadrer la nouvelle zone A. L'emplacement réservé N°3 est à conserver. La modification du règlement demandée pour le secteur Ub est acceptée.

Mon avis: *Pour ce qui concerne le secteur NC, l'avis du SCOT rejoint celui de la Chambre d'Agriculture: le zonage approprié serait plutôt A ou AP. C'est aussi mon avis. Il serait bon de reporter cette modification à une prochaine révision du PLU. Les autres modifications demandées ne posent pas de problème particulier*

* **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

considère qu'une « grande partie des modifications proposées a pour but de favoriser l'activité viticole de la commune et, en particulier, ses signes de qualité AOP ». En conséquence l'INAO n'a pas de remarques à formuler sur ce projet de modification.

Mon avis: *je n'ai rien à ajouter .*

* **La CDPENAF** s'est réunie le 21 janvier me semble-t-il, et a examiné le projet de création d'un STECAL à ADISSAN, mais je n'ai pas connaissance de son avis officiel. Selon la réponse du maire à ma question, il n'y aurait pas d'opposition.

Mon avis: *Le projet de création du secteur Ne me semble donc pouvoir être accepté.*

***La DDTM 34 / SAT Ouest / AP**

n'a envoyé aucun avis officiel, mais m'a adressé le 22 janvier, à mon adresse e-mail personnelle qui lui avait été communiquée par le Tribunal Administratif, la copie d'une lettre qu'elle avait envoyée à la mairie le 2 octobre 2019. Copie de cet e-mail et de la lettre jointe sont annexées à mon rapport (pièce jointe n°5).

La DDTM voulait s'assurer que cette lettre m'avait bien été remise, et tel n'est pas le cas.

Réponse du maire: Pas de réponse sur ce point.

Mon avis: dans sa lettre adressée à la mairie dès réception du dossier d'enquête, la DDTM signalait d'abord un problème de **forme**. En effet, les divers documents ne sont pas cohérents: le document n°4 fait état d'une « Modification simplifiée N°3 », le document N°1 d'une « Modification N°3 », et la délibération se réfère à une « Modification N°3 » le chiffre 3 ayant été rajouté au crayon. Dans le dossier soumis à l'enquête, il n'y a pas la délibération, mais seulement l'arrêté la prescrivant, et il fait bien référence à la modification N°3 du PLU.

Je note aussi que le SCOT du biterrois a envoyé un avis intitulé « Note d'observation sur le dossier de **modification simplifiée n°3** du PLU de la commune de ADISSAN.

Il est donc impératif de supprimer la mention « simplifiée » sur le document n°4 du dossier du PLU avant son approbation.

La DDTM signalait également, dans sa lettre, que les modifications conduisant à la **réduction d'une zone A ou d'une zone N** relevaient d'une **procédure de révision allégée** prévue par l'article L-153-34 du code de l'urbanisme, et donc émettait un doute sur la légalité de la procédure mise en oeuvre.

Il ne m'appartient pas de statuer sur la légalité de cette procédure, mais j'estime devoir avertir la commune de ce problème.

Rapport établi à Saint Guiraud, le 10 février 2020
Le commissaire enquêteur

Anne- Marie GIRARD

TITRE III

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La modification numéro trois du Plan Local d'Urbanisme de ADISSAN porte sur différents points qui ne devraient pas entraîner de conséquences majeures. Toutefois, deux points au moins me paraissent devoir être étudiés avec plus d'attention.

1°-Comme la Chambre d'Agriculture, je trouve inadmissible que le PLU doive être modifié chaque fois qu'un agriculteur a besoin d'installer ou agrandir son activité dans la zone Ap. Cela revient à faire de l'urbanisme au cas par cas, et, parfois, à défavoriser certains injustement. La règle doit être la même pour tous.

Il me paraît donc indispensable de créer une zone A beaucoup plus vaste, pas trop éloignée du village, où la plupart des agriculteurs pourraient s'installer. Il faut étudier cette zone au mieux et lui attribuer un règlement suffisamment sévère pour ne pas entraîner d'abus. Cela doit faire l'objet d'une prochaine révision, mais n'interdit pas la création du secteur A prévu.

2°- Le secteur Nc existant me paraît déjà aberrant; une zone N doit rester inconstructible. S'agissant d'une exploitation agricole (et une seule, encore une fois...) il me paraît impossible de l'agrandir. Il faut la transformer en zone A, et y inclure les terrains voisins comme le demandent la Chambre d'Agriculture et le SCOT.

Je suis consciente que la procédure de modification ne le permet peut-être pas. il conviendra donc d'attendre la révision.

En conclusion, après avoir examiné les observations du public et les avis des Personnes Publiques Associées et donné mon avis sur chacun, après avoir demandé les modifications de forme qui s'imposent, après avoir pris note des points acceptés par la mairie dans sa réponse à mon Procès Verbal de Synthèse, j'estime pouvoir donner un **AVIS FAVORABLE** aux modifications demandées à l'exception de celle qui concerne l'agrandissement de la zone Nc qui devra être transformée en zoneA.

Fait à Saint-Guiraud le 10 février 2020

Anne-Marie GIRARD
Commissaire Enquêteur

TITRE IV

ANNEXES

Arrêté municipal organisant l'enquête	N°1
Publication dans les journaux	N°2
Certificat d'affichage	N°3
Avis d'enquête sur internet	N°3
PV de synthèse du commissaire enquêteur et réponses du maire surlignées en jaune	N°4
Courriel DDTM et sa lettre au maire	N°5