CONCERTATION relative à la ZAC Les près de la Dysse

ELEMENTS DE REPONSE aux OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il est précisé que les modalités de concertation relatives à la ZAC Les près de la Dysse ont été définies par délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021.

La concertation a été mise en œuvre à compter du mois de février 2021, pendant toute la durée d'élaboration du dossier de création de ladite ZAC.

La page dédiée du site internet de la Commune a été régulièrement mise à jour et contient, au 29 juillet 2022 :

- La délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 initiant la création de la ZAC, fixant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation, accompagnée de son annexe correspondant au plan du périmètre délimité ;
- La délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 fixant la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme ;
- La décision de dispense d'évaluation environnementale émise par la DREAL le 26 juin 2021 ;
- Le dossier d'études préalables ;
- Les études préalables à la création de la ZAC.

Suite :

- à la réunion de concertation du 22 juin 2022,
- aux observations reçues à la date du 18 juillet 2022, dans le cahier mis à disposition du public et sur l'adresse mail dédiée à la concertation,

et après examen des remarques du public, les observations et propositions du public se regroupent en thèmes suivants :

L'environnement / l'urbanisation

L'environnement paysager/l'entrée/platanes/oliviers/muret

Concernant l'entrée du village et les possibles impacts, il est expressément précisé que les platanes ne seront pas touchés, l'olivette en haut de la zone sera conservée en l'état, les murets en pierres existants (rue des Lions, …) seront conservés, il en sera même créé de nouveaux si nécessaire. Les ripisylves sont maintenues et protégées par un zonage spécifique ; la continuité écologique est donc maintenue.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a délivré le 26 juin 2021 une décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas, considérant que « *… le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement* », et qu'à ce titre « *Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC Les près de la Dysse à Montpeyroux, objet de la demande n°2021-00XX66 n'est pas soumis à étude d'impact.* »

Néanmoins, la commune à d'ores et déjà prévu et estimé que si une étude complémentaire s'avérait nécessaire (sans forcément à caractère obligatoire) en cours de projet, elle serait effectuée.

La densification par les dents creuses/les logements vacants

Concernant la densification par les dents creuses, la commune n'a pas la main dessus. S'agissant exclusivement de terrains privés, cela dépend de la volonté des propriétaires. S'ils ne veulent pas vendre ou permettre la réalisation de projet sur leur terrain, la commune ne peut les y forcer ; s'ils veulent vendre (bien souvent à un promoteur), là encore la commune n'a pas droit de regard, et l'aspect paysager n'est pas traité.

Concernant les logements vacants, il y en a aujourd'hui environ une vingtaine. Là encore le choix appartient aux propriétaires, sachant que même épaulés ou incités par des aides, certains ne sont pas en mesure de les rénover.

La densification des dents creuses et la remise sur le marché des logements vacants ne sont pas de nature à répondre aux demandes de nouveaux logements sur le village, raison pour laquelle le projet d'aménagement des Près de la Dysse, figure au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et que la Commune a décidé que sa mise en œuvre serait réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté, pour en maitriser l'aménagement, en prévoyant notamment une urbanisation par phases pour que les nouveaux habitants et les nouvelles constructions puissent s'intégrer au village progressivement.

Le changement climatique / ZAN /Loi climat et résilience/réfugiés climatiques

Enfin, de manière plus générale, quant aux références à la Loi Climat et Résilience ou la notion de Zéro Artificialisation Nette, Montpeyroux en tient et en tiendra compte de fait par les autorisations dont elle dispose. Au cas précis, le PLU a été approuvé par la Commune le 18 juin 2019, et non contesté par l'Etat. Le document d'urbanisme tient compte des textes en vigueur à sa date d'approbation. Les risques liés au réchauffement climatique sont certes les mêmes à Montpeyroux qu'ailleurs, mais la commune ne pourra pas résoudre ni répondre à des questions d'ordre mondial. L'action à son niveau sera de végétaliser au maximum la zone, ce qui est d'ores et déjà prévu.

Eau

L'écoulement des eaux pluviales

- pour la partie du bas du village situé au-dessus de la zone d'aménagement et pour la partie latérale : ces eaux de ruissellement ne sont pas prises en compte dans la ZAC car elles ne font pas partie du périmètre, de plus elles ne seront pas bloquées par l'aménagement des « Prés de la Dysse » cependant la question sera examinée et fera l'objet d'un aménagement spécifique si besoin.
  Il convient de préciser que ces remarques montrent que les opérations d'urbanisme antérieures, réalisées individuellement, n'ont pas permis de prendre en compte globalement la gestion des eaux pluviales. A l'inverse, le projet de ZAC permettra de gérer cette problématique à l'échelle de l'ensemble de la zone, puis individuellement.
  Les bassins de compensation (deux dans la zone) sont calculés selon le principe de transparence hydraulique et les normes en vigueur (accueil de 120 litres d'eau par m² imperméabilisé) ; de plus, ils prennent en compte les évènements exceptionnels (ce qui n'est pas le cas des constructions existantes, avec les contraintes que cela génère lors des épisodes cévenols).
  Néanmoins, dans tous les cas il sera tenu compte des eaux de ruissellement arrivant de l'amont.

La ressource en eau

- la réalisation de l'aménagement de la zone dépend de l'atteinte de l'objectif d'un rendement du réseau d'eau potable à 75 %. La CCVH, ayant la compétence de l'eau a fait réaliser un schéma directeur, qui prévoit : la recherche et la résorption des fuites, des interconnexions par le maillage de plusieurs réseaux et la mutualisation de différents captages, des recherches de nouveaux sites, forages. Les crédits correspondants ont été prévus au Plan Pluriannuel d'Investissement du service de l'eau.
  Enfin, ce service, consulté, a émis un avis favorable à l'opération. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) a elle aussi répondu favorablement sur la partie alimentation en eau potable.
  Aujourd'hui, le rendement est d'environ 70 %.

Circulation

La problématique de la circulation a clairement été identifiée par notamment le nœud provoqué par le rétrécissement de la rue des Lions, mais plus largement aussi. C'est pour cette raison d'ailleurs que les sens de circulation ne sont pas arrêtés à ce stade et devront faire l'objet d'une étude spécifique.

Seule une relation Nord Sud doit être respectée.

Les sens de circulation feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas aggraver la situation existante, et même si possible l'améliorer.

Equipements publics

Beaucoup de questions sur le « stade » (qui ne sont plus d'actualité) : en effet, si sur le document initial (OAP dans le PLU) il était dessiné un terrain de foot-ball, il s'agissait d'illustrer un équipement sportif. Il s'agissait d'un exemple. Par ailleurs, suite aux modifications demandées par Monsieur le Préfet (DDTM), la partie devant accueillir des équipements publics s'en est trouvée réduite, un terrain de foot-ball ne peut y être réalisé en raison de ses dimensions.

Par contre, cette zone à vocation à être un pôle sportif et ludique, destiné à renforcer les équipements publics à destination de l'ensemble des habitants.

Viticulture

Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, question qui revient souvent, l'avis de la chambre d'agriculture dont il est question porte sur l'ensemble du PLU et non spécifiquement sur la zone d'aménagement concernée. Il porte sur l'aspect agricole et viticole dans son ensemble, et plus particulièrement sur les zones A (agricoles).

Enfin il s'agit d'un avis sur 12 ; on pourrait citer les avis favorables de l'INAO (Institut National des Appellations d'Origines), de la CDPNAF (Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.), du Syndicat mixte du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) pays Cœur d'Hérault.

C'est le Président de la Chambre d'Agriculture, en amont, qui a orienté la commune vers ce lieu, car les terrains ne sont pas classés en OAP, et la majorité sont des champs non cultivés. L'impact pour l'agriculture est donc nul. Certaines parties sont des friches. Par ailleurs aucun vigneron ne s'est plaint de ce projet. Au contraire, certains précisent que cet emplacement a permis de ne pas en impacter d'autres, classés.

In fine c'est le Préfet, représentant de l'Etat, qui a validé le PLU de la commune au titre du contrôle de légalité *a posterio*, en toute connaissance des avis des personnes publiques associées, y compris l'avis de son service, la DDTM.

Questions diverses

A la question sur les bornes de recharge pour véhicules électriques, une première est en cours de programmation et sera installée sur le parking du couvent à l'automne 2022.

A la question du choix d'un aménageur et non un aménagement en régie, la commune n'a tout simplement pas les moyens financiers et techniques pour réaliser en direct une telle opération. C'est la raison pour laquelle, elle publiera un appel à concurrence pour choisir le futur aménageur de la zone, avec lequel elle signera un traité de concession qui comportera, notamment, le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetées, les conditions de mises en œuvre de l'opération.

A la question si la commune à la possibilité de créer une nouvelle classe en cas de besoin, la réponse est oui, les locaux sont déjà identifiés dans l'école actuelle.

Concernant l'ancienne Mairie, 3 ou 4 logts sociaux sont prévus, l'appel à un architecte est en cours, et une partie des crédits est déjà prévue au budget.

La place des entreprises, profession libérale n'a pas été particulièrement abordée, mais est tout à fait possible et envisageable, à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone, que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant (voir AOP et règlement du PLU).

Concernant l'éventualité d'expropriation, la question de la maîtrise foncière sera abordée une fois la ZAC créé, puis l'aménageur choisi, puis le dossier de réalisation de la ZAC approuvé ; il y aura négociation avec l'aménageur et les personnes privées ; à défaut d'accord amiable, il pourra être envisagé de constituer un dossier permettant *in fine* la fixation du prix par le Juge de l'expropriation, après évaluation des biens par les Domaines (service de l'Etat), sachant que les terrains de cette zone n'ont de valeur que si l'aménagement à lieu et qu'en matière de ZAC, pour fixer l'indemnité d'expropriation, il n'y a pas lieu de prendre en considération la plus-value que devrait générer pour l'aménageur la revente des biens expropriés, cette plus-value n'étant pas en lien direct avec le préjudice résultant de la dépossession.

La population a jusqu'au jeudi 08 septembre 2022 à 19 heures pour formuler ses observations et propositions sur le projet.