



Parc Régional d'Activités Economiques Pierre Paul Riquet Communes de Montady et Colombiers – Hérault

**Enquête publique préalable à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité des plans locaux
d'urbanisme de Colombiers et de Montady,
concernant le projet de la ZAC « Pierre- Paul Riquet »**

**Arrêté préfectoral n° 2022.06. DRCL.0257 du 13 juin 2022
Enquête du lundi 4 juillet 2022 au vendredi 5 août 2022**

RAPPORT & CONCLUSIONS de l'ENQUETE PUBLIQUE

Déposé le 30 septembre 2022

La commissaire enquêtrice M Arquilliere - Charrière

2 - LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Sommaire

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1- AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE** - Analyse des pièces du dossier faite dans le Rapport d'enquête.
- 1-1- SUR LA PRESENTATION ET COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE** -p 4
- 1-2- SUR LA DÉCLARATION DE PROJET ET SON ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (EI)-** p 5
- Présentation du contexte et du projet économique et urbain- p 6
 - Nécessité d'évolution des règles locales d'urbanisme - Choix de la procédure – p 7
 - Prise en compte des contraintes et des enjeux environnementaux locaux- p 7
 - Compatibilité du projet avec les risques et servitudes -avec SCoT Biterrois. – p 11
 - Le caractère d'intérêt général de l'opération - p 12
- Conclusion** : Evolutions à apporter à la notice de présentation de l'intérêt général du projet.
- 1-3- SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLU AVEC LE PROJET DE PRAE**
- Préalable
 - Mise en compatibilité des Rapports de présentation intégrant l'évaluation environnementale - p 13
 - Mise en compatibilité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Montady - p 16
 - Compatibilité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - p 16
 - Compatibilité du Règlement écrit et graphique - p 17
 - Eude de levée de l'Amendement Dupont - p 19
- Conclusion** - Evolutions à apporter aux pièces des PLU
- 1-4- SUR le CAHIER DES RECOMMANDATIONS architecturales, urbaines, paysagères et environnementale de la ZAC.**
- 2 - CONSIDERATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA / CDPENAF et DREAL - DES OBSERVATIONS DU PV de SYNTHESE**
- 2-1 SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA / CDPENAF et DREAL** - p 20
- 2-2 SUR LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DUPV de SYNTHESE-** p20
- 3 - CONSTATIONS SUR L'INFORMATION ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE**
- 3-1- L'information préalable à l'enquête-** p 22
- 3-2- Le déroulement de l'enquête** - p 23
- 3-3 – Considérations sur le bilan de l'enquête-** p 24
- 4 - BILAN des CONCLUSIONS**
- 4-1 - Un dossier mis à l'enquête publique conforme** - p 24
- 4-2- Les avis des Personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale** - p 25
- 4-3- Mes considérations sur les éléments du dossier** - p 25
- 4-4 - Mes constatations sur le déroulement et le bilan de l'enquête** - p 25
- 5 - FORMULATION DE L'AVIS** - p-26
- Lexique page p-27

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE– Mission de la commissaire enquêtrice

- Le projet du Parc d'activités économiques Pierre Paul Riquet situé sur les communes de Colombiers et de Montady fait l'objet d'une procédure d'urbanisme de « Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme » (DP avec MECDU) de chaque commune.

Cette procédure conjointe, permet par la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet, d'obtenir une évolution des règles d'urbanisme des 2 PLU adaptée au projet, autorisant ainsi sa mise en œuvre.

L'autorité recourant à la Déclaration préalable est le Syndicat Mixte du PRAE PP Riquet.

Les autorités compétentes en matière de PLU sont les communes de Colombiers et de Montady, sur leur territoire respectif.

- La présente enquête publique s'inscrit dans cette procédure qui relève :
 - De l'application du code de l'urbanisme au projet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme lorsqu'une reconnaissance de l'intérêt général est requise.
 - De l'application du code de l'environnement au projet ayant une incidence sur l'environnement.

L'objet et les formalités de cette enquête publique sont précisés dans l'arrêté préfectoral n° 2022.06. DRCL .0257 du 13 juin 2022 (Annexe 1 du Rapport d'Enquête).

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt général et celui des tiers, afin de permettre à la personne publique de disposer des éléments nécessaires à son information. L'avis donné par le commissaire enquêteur constitue une aide à la décision.

- En tant que commissaire enquêtrice nommée par le Tribunal Administratif de Montpellier pour conduire cette enquête publique du 4 juillet au 5 août 2022, j'ai préalablement procédé à :
 - L'étude du dossier et à l'analyse des principaux documents.
 - La visite du site et alentours.
 - La vérification et constat de l'application des formalités définies dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 13 juin 2022 et notamment les mesures d'information et de participation du public.

Puis au cours de l'enquête j'ai assuré les permanences et la clôturé l'enquête aux dates prévues.

Ensuite, la commissaire a procédé au :

- Bilan de la participation du public.
- Questionnement du Maître d'ouvrage et à l'analyse de ses réponses sur les dispositions du projet, et sur la prise en compte des contraintes, des risques, et des mesures ERC (Evitement -Réduction-Compensation) sur le milieu naturel (biodiversité - ressources), sur le milieu humain (nuisances), sur le patrimoine historique et les paysages protégés (d'intérêt général).

- Les documents remis par la commissaire enquêtrice comportent :

Le **Rapport d'enquête** qui rend compte de l'étude du dossier, de la préparation et déroulement jusqu'à la clôture de l'enquête et dresse un bilan de la participation.

Il comporte en annexes les documents liés à la procédure de l'enquête, ainsi que le PV de Synthèse des observations et le Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

Le **Procès-Verbal de synthèse** présente au Maître d'Ouvrage le bilan de la participation du public, et les questions soulevées par le dossier d'enquête. Il lui a été remis le 14 août 2022 dans le délai imparti.

Le Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage a été produit le 10 septembre 2022 en raison des congés du mois d'Aout. En conséquence le délai pour la remise du Rapport d'enquête et les Conclusions motivées a été prolongé jusqu'au 3 octobre 2022.

L'analyse des réponses du Maitre d'Ouvrage aux principales thématiques des observations du PV de Synthèse est intégrée au Rapport d'enquête.

Les Conclusions motivées et l'Avis de la commissaire enquêtrice s'inscrivent en complément du Rapport d'enquête dans un document séparé conformément à l'article R123-19 du Ce. Elles sont élaborées sur la base de ses considérations sur les éléments du dossier et sur le déroulement de l'enquête, et suivies d'un Avis motivé par ses considérations sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité des PLU qui en est la conséquence. L'Avis peut être assorti de réserves et commentaires à l'attention des autorités compétentes. L'ensemble de ces pièces ont été remis en préfecture dans le délai imparti.

CONCLUSIONS MOTIVEES

1- AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE – L'analyse du contenu des pièces du dossier est présenté au Rapport d'enquête.

1-1- SUR LA COMPOSITION ET PRESENTATION DU DOSSIER

Présenté en 3 parties :

La partie 1 est le dossier de Déclaration de projet (DP) emportant la Mise en compatibilité des PLU (DP avec MECDU) en date de juin 2021.

Il est composé de 3 volets.

- **Le volet 1** comporte la Notice de présentation de l'intérêt général du PRAE PP Riquet. L'évaluation environnementale du projet est constituée par l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale, et le Pré diagnostic écologique.
- **Les volets 2 et 3** concernent la Mise en Compatibilité du PLU (MECDU) de chaque commune avec le projet, en rapport de compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs.
- **Le volet 4** concerne l'étude de levée de l'Amendement Dupont, sur le territoire de la commune de Montady pour et sa traduction au règlement graphique du PLU.
- **L'annexe Cahier des recommandations** architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (C r a u p e) destiné au conseil architectural des constructeurs des lots.

La Partie 2 comporte les Rapports de présentation complétés en date d'Octobre 2021, des volets de Mise en Compatibilité du PLU de chaque commune.

Ces rapports intègrent l'évaluation environnementale du projet dans la procédure de MECDU tel que demandé par l'autorité environnementale (DREAL).

Ils se substitueront aux Rapports de présentation des dossiers MECDU de juin 2021, après une mise au point finale à l'issue de l'enquête publique.

La Partie 3 comporte 7 annexes de l'enquête dont 5 exigées par la procédure de DP MECDU ou par la DREAL.

- Il s'agit principalement des avis prononcés par les Personnes publiques associées (P p a) et par la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe), ainsi que les réponses apportées à ces avis par le maitre d'Ouvrage.
- La note de présentation de l'enquête publique définit les objectifs et le déroulement de la procédure d'urbanisme. Elle précise le type d'enquête et le contenu codifié du dossier.
- Le résumé non technique demandé par la DREAL synthétise les informations contenues dans la Déclaration de projet ; il détaille les principaux enjeux à prendre en compte dans le projet.

Avis sur la composition et présentation du dossier d'enquête

- La composition du dossier de DP avec MECDU répond aux dispositions des textes relevant de la procédure ; il comporte les pièces et avis obligatoires visés à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement (Ce).
- La structuration du dossier d'enquête en volets et pièces numérotés, suit la logique de la procédure, et la désignation des pièces est explicite.
- Sur la présentation et la rédaction des pièces du dossier, je constate :
 - . C'est un dossier volumineux de 24 pièces (1280 pages) – L'Etude d'Impact et les règlements de PLU dans leur intégralité, occupent une bonne place.
 - . Toutes les pièces sont assemblées en suivant dans 3 livrets compacts, à feuilleter.
 - . La présentation de chaque pièce est claire et soignée et n'appelle aucune remarque.
 - . La qualité rédactionnelle et des illustrations est appropriée (moindre sur quelques visuels de paysage) et facilite la lecture et l'assimilation des données.
- Après l'enquête publique, le dossier sera recomposé et finalisé avant son approbation par les collectivités publiques concernées et le Syndicat mixte du PRAE PP Riquet. Les documents connaîtront des évolutions pour intégrer les réponses du M d'o faites aux recommandations de P p a, de la MRAe et aux questions de la commissaire.

1-2 SUR LA DÉCLARATION DE PROJET ET SON ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (EI)

La Notice de présentation de l'intérêt général de l'opération expose les éléments du contexte et les caractéristiques du projet du PRAE PP Riquet, ainsi que les conditions réglementaires de sa mise en œuvre.

- **Les dispositions du projet** vis-à-vis des objectifs économiques du territoire, des contraintes urbaines et des enjeux environnementaux et paysagers.
- **La procédure d'urbanisme** permettant l'évolution des PLU nécessaire à la mise œuvre du projet.
- **La compatibilité du projet** avec les servitudes, et risques naturels existants - avec les objectifs du SCoT du Biterrois et dispositions des autres supra documents.
- **La démonstration du caractère d'intérêt général du projet** permettant d'adopter la mise en compatibilité des PLU avec le projet.

1-2-1 Le contexte et les caractéristiques du projet économique et urbain

Le projet de Parc d'activités est présenté dans un contexte porteur, tant par une situation stratégique liée aux infrastructures routières et ferroviaires qui répond à une demande économique sur le territoire du SCoT, que par une volonté politique des acteurs territoriaux associés,

L'aménagement de cette zone d'activités s'effectue dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée publique du PRAE PP Riquet créée par arrêté préfectoral du 22 juillet 2020, et approuvée en décembre 2021. La maîtrise d'ouvrage est assurée le Syndicat Mixte du PRAE PP RIQUET constitué pour cette opération par l'association de la Région Occitanie et de la CC La domitienne.

La création du PRAE PP Riquet répond aux besoins de foncier économique à l'échelle régionale et de l'agglomération tel que défini au document d'orientation SCoT Biterrois.

Dans l'Ouest Biterrois, le site bénéficie d'une proximité au bassin d'emplois de pôles urbains et d'une bonne accessibilité depuis les axes viaires majeurs et au réseau ferroviaire. Néanmoins

l'accès direct sécurisé par un giratoire sur la 2 voies rapide D 11 n'a pu être retenu. Les moyens de desserte par bus et vélos sont faibles et inadaptés.

La conception de l'aménagement et de l'allotissement du parc d'activités sur un site de 16 ha est déterminée par des objectifs économiques et par les spécificités locales.

- Le plan de composition du projet est déterminé par une organisation viaire sécurisée, comportant une voie unique en bouclage sur un espace de retournement, qui vient se raccorder sur l'avenue de l'Europe de la zone artisanale du Bosquet.
- Les besoins de mobilité et la sécurité des piétons ont été pris en compte sur la zone.
- Le chemin de Bonne Vigne sera requalifié pour la desserte des lots longeant le RD 11 carrefour sur la voie rapide D 11 actuellement peu fréquenté permettra un accès plus rapide à la zone d'activité par le ch. de bonne vigne, risquant de créer une situation accidentogène nouvelle
- Le plan d'allotissement et le programme d'aménagement de la zone d'activités s'appuie sur une étude d'identification des besoins économiques et d'attractivité du site à l'échelle de l'aire urbaine de Béziers.

Les atouts différenciateurs et concurrentiels du projet ont pu être déterminés au niveau de la diversification des tailles des parcelles (macro lots et tailles moyennes à grandes) et par des aménagements adaptés aux activités productives ciblées. La saturation des parcs existants constatée est favorable à la commercialisation du programme.

Le projet se positionne sur l'accueil d'activités industrielles et productives qui maximisent le rapport emploi /surface occupé. L'accueil d'activités artisanales, logistiques est prévu.

Sur l'emprise de 16, 2 ha de la zone, le programme actuel comporte 2 macro lots (de plus de 4, 4 ha) bénéficiant d'un raccordement ferroviaire, et 10 lots (de 2500m² à 4100 m² env., dont un déjà bâti) ; l'ensemble des lots privés totalisent une superficie de 12,3 ha environ.

Ces lots sont destinés à des activités tertiaires et artisanales au Nord et logistiques dans la moitié Sud.

Le programme des équipements publics est bien défini : Voirie, viabilité, bassins de rétention végétalisé des eaux pluviales et un espace de convivialité à l'entrée.

Avis sur la présentation

- Le contexte et les caractéristiques du Projet sont clairement exprimés et justifiés par une documentation appropriée.

1-2-2 Nécessité de faire évoluer les règles locales d'urbanisme - Choix de la procédure

La mise en œuvre du projet sur le territoire des communes de Colombiers et de Montady appartenant à l'agglomération Biterroise, conduit le maître d'ouvrage et les collectivités compétentes à adapter les documents d'urbanisme locaux et à s'assurer de la compatibilité du projet avec le SCoT du Biterrois.

Ces évolutions sont rendues possibles par l'application de procédures d'urbanisme :

- Déclaration de projet emportant la Mise en compatibilité des PLU (DP- MECDU) Volet 1 est justifiée vis-à-vis des dispositions (L 153 -54 et suivants, R 153-15) du Code de l'urbanisme. La mise en compatibilité des PLU avec l'opération est assujetti à la démonstration de l'intérêt général du projet.
- La production de l'étude de levée de l'Amendement Dupont (Volet4) pour lever l'inconstructibilité au droit de la ZAC liée au classement de la RD 11 en voie à grande circulation, est justifiée au vis-à-vis des dispositions (L111-8 et L.111-6) du Code de l'urbanisme. L'étude doit apporter des garanties sur la prise en compte qualitative des enjeux urbains paysagers, des contraintes et nuisances du site.

Le cadre réglementaire de la procédure de DP MECDU, détermine les étapes de son déroulement, le type d'enquête publique et le contenu du dossier d'enquête.

Avis sur le choix de la procédure

- Les modifications à apporter aux PLU pour autoriser les dispositions du projet sont nécessaires et parfaitement justifiées.
- Le choix de ces procédures est clairement justifié ; néanmoins des conditions émises doivent être démontrées dans les volets de la DP avec MECDU.
- Sur le plan administratif les 2 communes d'implantation ont la compétence en urbanisme réglementaire et font partie de la CC la domitienne qui porte la compétence économique territoriale (autorité compétente sur le PADD des PLU). Le projet ne portant pas atteinte au PADD du PLU de Montady son autorité n'a pas été sollicitée.
- Le cadre de la procédure et son avancement sont bien détaillés dans la l'annexe P1 Note de présentation de l'enquête publique, et permet de suivre leur application.

1-2-3 La prise en compte des contraintes et des enjeux environnementaux

▪ Sur l'évaluation environnementale des enjeux et les mesures ERC (d'Evitement. Réduction. Compensation) retenues

L'Etude d'impact (EI) réalisée en 2014 sur le site et le scénario retenu, s'inscrit dans le cadre du Code de l'environnement (contenu définis aux articles R122-4 à 122-5).

Après l'analyse de l'état initial du site et des milieux susceptibles d'être impactés par le projet, l'étude étudie les effets du projet sur l'environnement, par thèmes, par phases, et les effets cumulés.

. L'EI retient l'effet bénéfique du projet sur le contexte économique et social.

. Les contraintes pour l'aménagement du site mises en évidence sont principalement :

- L'hydrologie et la gestion de l'eau.
- L'urbanisme : zone de bruit le long de la D11 et le PLU de Montady.

. L'étude identifie un environnement à forte valeur patrimoniale, et une sensibilité du milieu naturel vis-à-vis des équilibres de la biodiversité (habitats des espèces présentes). Elle définit des mesures ERC/A pour réduire l'incidence du projet sur la biodiversité.

. L'analyse constate que projet est situé en dehors des périmètres réglementaires de protection.

. Les enjeux de paysage se limitent au site et abords, avec des mesures de conservation de haies et de plantation d'accompagnement sur le site.

. La qualité de l'air n'est considérée qu'en phase travaux, par des mesures techniques de limitation de la pollution.

. L'ambiance sonore est considérée affectée par le bruit routier de la RD 11, mais ne fait pas l'objet d'évaluation, ni de mesure de réduction, considérant l'absence de contrainte réglementaire pour la création de la zone d'activités.

L'avis de l'Autorité environnementale (aout 2016) relève des insuffisances d'évaluation :

- les sensibilités visuelles affectées par le projet - perceptions visuelles de sites protégés et de paysage classé, en co-visibilité avec la future urbanisation,
- les sensibilités écologiques du site - définir des mesures appropriées pour préserver la biodiversité
- l'impact du trafic généré par le projet – étude circulation
- l'effet permanent du bruit routier, de la pollution de l'air liées au trafic, et aux activités.

L'avis considère un manque d'information lié au stade préliminaire du projet, et recommande d'apporter des compléments sur les composantes les plus sensibles et les mesures environnementales appropriées.

Des études complémentaires sont venues préciser les incidences du projet et des mesures ERC.

- L'étude d'Impact initiale a été complétée dans des domaines sensibles identifiés par l'Ae :

- Un pré diagnostic écologique a été produit en (2021) définissant des mesures ERC/A
- L'étude Horizon (2018), et du CG 34 sur le RD 11 évaluent la circulation générée ; sans étudier les niveaux sonores et de pollution atmosphérique.
- l'étude des perceptions visuelles, depuis des sites protégés mettent en évidence des co-visibilités avec l'urbanisation projetée qui affectent les vues panoramiques protégées, mais la définition des mesures proposées reste indicative, ainsi que sur leurs effets et faisabilité.
- Des incidences du projet restent à prendre en compte par des mesures appropriées :
 - Réduire les nuisances pour la santé humaine (bruit, pollution de l'air, effet de chaleur).
 - Préserver les paysages (panoramas) sur les sites classés attractifs pour le tourisme local.
 - Assurer une intégration paysagère et environnementale du projet à l'échelle du site par des mesures de végétalisation – arboré appliquées aux parcelles.
 - Préserver les ressources (Eau potable) et produire de l'Energie renouvelable.
- **Sur les contraintes du réseau viaire** – trafic et sécurité (pages 49 à 51)
- **L'impact circulatoire** issue de l'étude trafic de 2018, démontre que les infrastructures existantes sont en capacité de supporter dans de bonnes conditions de fluidité et de sécurité le trafic généré par le nouveau Parc d'activités.
- **Le carrefour du RD 11** (2 voies rapides) avec le chemin de Bonne Vigne, non identifié accidentogène, devrait connaître une plus grande fréquentation car il permet un accès plus rapide à la zone d'activités. Le fonctionnement proposé pour limiter la circulation (un sens unique avec interdiction aux poids lourds sur le tronçon de raccordement) pose question sur son efficacité.
- **La nuisance sonore** générée par la circulation sur la RD 11 classée voie à grand trafic.
La nuisance sonore est signalée dans l'étude circulation du cabinet Horizon, et dans l'étude de levée de l'Amendement Dupont.
La pollution atmosphérique et les nuisances sonores générées par le trafic sur le RD 11 sont considérées sans impact au dossier, car traitées par la végétation existante et prévue.

Avis sur les contraintes

- Le risque d'accidentologie du carrefour du RD 11 par la circulation qui serait générée sur le chemin de Bonne Vigne doit être pris en compte dans l'aménagement viaire de la zone.
Une interdiction de circulation entre le carrefour du RD 11 et la Zone d'activités est préférable sur le plan de la sécurité. La voirie et la signalisation devraient être adaptée.
- L'absence de prise en considération des nuisances sonores du trafic sur la RD 11 n'est pas raisonnée. Le projet autorise l'implantation de bâtiments plus près de la source de bruit du fait de la levée de l'amendement Dupont.
L'affaiblissement sonore accordé aux végétaux (Cyprès) n'est pas démontré.

- **Sur les enjeux du patrimoine historique classé ou inscrit et des paysages et sites protégés**
- **Les 5 monuments historiques** classés ou inscrits inventoriés autour du projet ne constituent pas de servitude (périmètre de protection de 500 m) affectant la zone de projet.
Avis : Ils sont inscrits dans le paysage et participent à l'attractivité touristique du territoire.
- **L'intégration de l'urbanisation dans les paysages** :
L'aménagement des espaces communs intègre un accompagnement arboré de la voie intérieure, et en limites Est des bassins de rétention, au sud du site (selon le Schéma de l'OAP au dossier).
Un traitement des toitures et des façades pour atténuer l'impact visuel des volumes bâtis dans leur environnement. Une palette de teintes naturelles complète le dispositif.

- **Des relations de co-visibilité affectent les panoramas dominants sur le site classé de l'ancien étang de Montady** et ses abords, depuis la Tour de Montady (monument historique) et depuis l'Oppidum d'Ensérune (site protégé).
La préservation de l'impact visuel de l'urbanisation du PRAE sur les panoramas (vues pages 66 et 67 de la Notice), est prévue par un écran d'arbres implantés au Sud de la zone d'activités ; il est désigné « langue arborée », et viendrait en prolongation du bois à
- **Le site classé des paysages du canal du Midi** n'est pas dans le périmètre du projet, mais le projet impacte la zone sensible en visibilité réciproque l'ouest de la Zone artisanale du Bosquet..
Deux séquences de vue depuis le canal du Midi sont impactées par l'urbanisation, le méandre de Gourgasse et un virage de la Roussille.
Le Pôle Canal consulté à deux stades d'élaboration du projet a produit un avis (cité en page 61 de la Notice). Le schéma page 71 de la notice, porte l'indication d'une protection des vues du canal à même hauteur.
- **La re qualification urbaine et paysagère de l'entrée de ville** de Montady par la RD 11 est indiquée dans la démonstration de l'intérêt général du projet, mais n'a pas été retenue.

Avis sur l'intégration paysagère et la préservation des paysages

- L'absence de simulation par photos montage des bâtiments existants, de l'urbanisation future, et des plantations d'accompagnement dans les espaces communs, ne permet pas d'apprécier une intégration paysagère de l'urbanisation.
Les plantations prévues (sur environ 20% du site) ne pourront assurer un traitement paysager de l'ensemble ; elles devront être complétées dans l'aménagement des lots.
- La vue panoramique sur le site classé de Montady depuis l'Oppidum d'Ensérune est spectaculaire, et suscite une fréquentation touristique. Sa préservation doit compter dans la démonstration de l'intérêt général du projet.
L'étude paysagère est sommaire et ne rend pas compte de l'effet de la mesure proposée.
- Le dernier avis du pôle Canal du Midi n'a pas été joint au dossier d'enquête. Il n'est pas possible d'apprécier sa prise en compte le projet d'aménagement de la ZAC.

Les enjeux du milieu naturel et des équilibres biologiques

- Le projet n'impacte pas du fait de son éloignement, les sites Natura 2000 et les zones de protection des espèces.
- La zone humide remarquable et protégée de l'ancien étang de Montady est situé à proximité du projet (0,5km) ; sur lequel il n'est pas prévu d'aménagement. Toutefois Il constitue l'exutoire final (du fil d'eau) des bassins de rétention, après traitement des dépolluants et décantation dans le fossé situé au sud est du site (page 132 de l'EI).
- **L'enjeu de la biodiversité du milieu naturel** étudié dans le cadre de l'EI et précisés dans le pré diagnostic écologique (mars 2021) relèvent des enjeux modérés à faible sur la faune et leurs habitats de reproduction et de nourrissage.
Des recommandations ont été énoncées pour intégrer l'aménagement du PRAE dans son environnement naturel ; ainsi des mesures de Réduction (R) et d'Accompagnement (A) ont été adoptées pour la libération des emprises, et concernant le choix des essences, la gestion des espaces verts et la mise en place d'éclairage favorable à la faune.

➤ **Avis sur les mesures**

L'application des mesures R et A sont prévues dans l'aménagement des espaces communs ; Le maître d'ouvrage convient de les intégrer au PLU. Pour garantir leur efficacité à l'échelle du site les 3 dernières mesures (Accompagnement) devraient être prescrites au PLU.

▪ **Les enjeux de l'agriculture**

- Le projet a peu d'impact sur le zonage agricole des 2 communes (perte de 1,66 ha). Le diagnostic agronomique établit qu'une partie des terrains présente un potentiel agronomique intéressant, et situé dans un périmètre IGP (Indication géographique protégée).
- L'avis de la chambre d'agriculture et de la CDPEANF concordent sur l'impact limité du projet et sollicitent une mesure d'accompagnement pour l'agriculture locale ; mesures auxquelles ne souscrit pas la maîtrise d'ouvrage.

➤ **Avis sur la mesure d'accompagnement**

La mesure d'accompagnement sollicitée pourrait être orientée au sud de la zone d'activités, pour constituer à la fois une barrière écologique vis-à-vis des terrains agricoles de très bonne valeur, et permettrait d'implanter un boisement – écran pour préserver le panoramique depuis le Puech d'Ensérune.

▪ **Les enjeux liés à l'eau**

- **La compensation des eaux pluviales** : Le projet d'aménagement intègre les dispositions du Plan de prévention du Risque d'Inondation (PPRI) qui s'applique sur les 2 communes. Ainsi l'aménagement de la ZAC traite la compensation des eaux pluviales et de ruissellement sur l'ensemble de la zone. La compensation pluviale s'effectue par des collecteurs et bassins de rétention dimensionnés sur la base d'un débit décennal, conformément aux dispositions du Dossier loi sur l'eau (dépôt 2016).
- **La capacité de la ressource et de l'alimentation en eau potable** permet de satisfaire aux besoins prévisionnels du futur PRAE.
- **La capacité de la station de Montady** (agrandie et mise en conformité en 2012) satisfait la croissance démographique à l'horizon 2030. Le volume des eaux usées domestiques est évalué peu important pour une zone d'activités. Les eaux usées autres que domestiques sont soumis à traitement préalable au rejet au réseau public, dans le cadre d'une convention avec la CC la domitienne.

➤ **Avis sur la prise en compte de l'enjeu lié à l'eau**

Les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, à l'alimentation en eau potable et eaux usées, sont pris en compte ; les équipements satisfont les réglementations et les besoins estimés. La préservation de la ressource en eau est à prévoir par le ré emploi des eaux pluviales.

▪ **La Justification du choix de localisation du projet aux regards des enjeux environnementaux**

La justification du choix du site, en réponse à l'avis de la MRAE (31 janvier 2022), est argumentée par sa position stratégique vis-à-vis :

- d'enjeux environnementaux limités : Localisation en dehors des espaces naturels protégés et inventoriés,
- du paysage et patrimoine : Eviter les secteurs les plus perceptibles du paysage : en crêtes et sur les points culminants,
- des risques et nuisances réglementaires non pénalisantes pour le projet.

Avis sur la justification du choix de localisation du projet

- La justification est présentée vis-à-vis des réglementations applicables au site. Il convient de rappeler que le site a été préalablement identifié par le SCoT principalement pour sa situation stratégique sur le plan économique.

1-2-4 La compatibilité du projet avec les servitudes et risques naturels - avec les documents d'urbanisme et de planification supérieurs.

- **Les servitudes et les risques naturels concernant le projet**
- **La zone de bruit** inconstructible inscrite au PLU de Montady **est** due au classement de la RD11 en voie bruyante de classe 3 (sur échelle de 5), par l'application de l'amendement Dupont. La présentation au dossier de l'étude de levée de l'amendement Dupont permettra de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 m à 32 m de distance de l'axe de la voie proche.
- **Le risque inondation** – Le site est concerné par l'application du PPRI sur les 2 communes. Il est situé en zone de précaution ZpE non directement exposé au risque inondation. Les mesures de compensation de l'imperméabilisation des sols sont adoptées dans le programme d'aménagement de la ZAC (prise en compte des surfaces imperméabilisées publiques et privées).
- **Le risque de mouvement de terrain** (terrain argileux) et **le risque fort de remontée de la nappe souterraine**, contraignent la réalisation des réseaux et des constructions et ouvrages souterrains.

Avis sur les contraintes liés aux risques

- Les contraintes de conception et d'exécution des ouvrages induites par ces risques seront pris en compte dans les aménagements sous maîtrise d'ouvrage publique. Elles concernent également l'aménagement des lots et sont insuffisamment signalées à l'attention du public dans les pièces du PLU.

- **Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification de rang supérieur.**

Le rapport de compatibilité du projet les documents règlementés est requis pour évaluer le caractère d'intérêt public du Projet de PRAE PP Riquet.

- Vis-à-vis des dispositions du SCOT, le site du PRAE est identifié en tant que site stratégique pour le développement économique du territoire. Les dispositions du projet qui répondent aux prescriptions du Documents d'Orientation Générale du SCoT, sont énoncées (p 90 de la notice).
- Vis-à-vis des documents de planification et de gestion supérieurs, la démonstration de compatibilité du projet est faite dans l'étude d'impact et reprise au Diagnostic écologique.
- L'incidence NATURA 2000 est non significative.
- Le projet est reconnu compatible avec les périmètres de préservation des espèces (ZSC, ZNIEFF...) et les Plans de prévention (PPRI - Risques naturels...) et de planification (SDAGE ...)

Avis sur la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur.

- L'exposé de la compatibilité du projet avec l'ensemble des documents d'urbanisme et autres de rang supérieur est complet.
- Vis-à-vis du SCoT du Biterrois le projet respecte les axes du DOG qui le concernent et notamment l'axe 4 – « Renforcer l'attractivité économique du territoire ». Concernant l'adéquation du projet avec l'Axe 1 – « Préserver le socle environnemental du territoire » les dispositions du projet défini au dossier m'apparaissent insuffisantes :
 - pour préserver les vues remarquables sur le site classé de l'étang de Montady
 - pour assurer l'intégration paysagère et environnementale de l'urbanisation, par l'intégration d'une végétation arborée dans les parcelles.

1-2-5 Le caractère d'intérêt général du projet

La démonstration du caractère d'intérêt général de la ZAC « Pierre-Paul Riquet » est faite dans plusieurs domaines : Economique, urbanistique et par la procédure d'aménagement public.

Le projet répond à la demande économique et améliore l'attractivité du territoire

Il vient conforter et diversifier l'économie du territoire (Pôle de développement inscrit au SCoT), tout en renforçant le secteur de la logistique et le fret ferroviaire des flux français....

Le projet adopte une démarche d'urbanisme durable

Le projet s'inscrit en continuité du tissu urbain. Il traduit les concepts de valorisation architecturale et paysagère de l'espace public et de l'entrée de ville - de différenciation et sécurité des déplacements - de protection visuelles des co visibilitées avec des panoramas protégés - de réduction des EGS par le ferroviaire.

La compatibilité avec le SCoT du biterrois, et la procédure de ZAC publique garantissent le respect des orientations d'aménagement du territoire et l'application des dispositions du projet.

Avis sur la démonstration

- Cette démonstration est construite et argumentée ; elle permet de justifier et confirme que l'aménagement de la ZAC « Pierre-Paul Riquet » relève de l'intérêt général.
L'intérêt général est conforté par les retombées économiques et fiscales du PRAE sur le territoire local.
- Cependant certaines mesures restent à confirmer sur le plan de leurs effet et faisabilité.
 - Les protections visuelles des panoramas protégés (langue boisée et franges végétales).
 - L'amélioration de la façade d'entrée de ville n'est pas traitée.
 L'argumentaire reste faible sur ces 2 points.

CONCLUSION des avis formulés sur le dossier mis à l'enquête.

- La composition et le contenu du dossier est conforme aux dispositions des textes relevant de la procédure ; il comporte les pièces et avis obligatoires du dossier.
- La présentation des documents et leur qualité rédactionnelle sont appréciées.
- Le dossier fait une présentation détaillée et argumentée :
 - des dispositions du projet,
 - de la nécessité de modifier les PLU par une procédure d'urbanisme adaptée.
 - de la prise en compte des contraintes locales, des enjeux urbains, agricole, paysagers, et du milieu naturel (biodiversité) et liés à l'eau.
 - de la compatibilité du projet avec les réglementations (contraintes, servitudes et risques)
- **La prise en compte des contraintes et des enjeux fait l'objet de remarques de la commissaire enquêtrice qui justifie les évolutions à apporter à la notice de présentation de l'intérêt général :**
 - Précisions sur les aménagements prévus pour limiter la circulation entre le carrefour sur la DRD 11 et la zone d'activités.
 - L'évaluation des niveaux sonores au droit de l'urbanisation pour compléter l'information des preneurs de lots.
 - Porter le risque de remonté de la nappe souterraine en précisant les contraintes pour les constructeurs.
 - Préciser l'intégrations des mesures ERC/A pour préserver la biodiversité dans le programme des travaux de la ZAC.
 - Intégrer les compléments d'étude paysagère pour la préservation des paysages protégés, démontrant l'effet sur l'intégration paysagère de l'urbanisation du site, et pour la préservation des paysages protégés.
 - Etudier la mesure d'accompagnement de l'agriculture en lien avec la constitution d'écran arboré en limite sud du site.
 - Indiquer les mesures de préservation de la ressource en eau prise dans le programme d'équipement de la zone d'activités.

- Confirmer la démarche d'un urbanisme durable au travers des mesures créant la nature dans l'urbanisation, valorisant l'entrée de la ville de Montady, et pour la production d'énergie renouvelable (réseau de transport d'électricité).

1-3 - SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLU AVEC LE PROJET DE PRAE - (Volets 2 et 3 : Dossier des MECDU).

Préalable

La mise en compatibilité des PLU répond à l'objectif de mettre en œuvre le projet de la ZAC d'activités PP Riquet ; et ainsi permettre de réaliser les aménagements et le programme d'équipements publics de la ZAC et d'autoriser la construction et l'aménagement des lots.

Les pièces du PLU sont spécifiques à chaque commune ; elles ont été modifiées pour que les règles soient cohérentes sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, en tenant compte toutefois des spécificités de leur territoire.

Les pièces sont complétées d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le périmètre de la ZAC, unique pour les 2 PLU.

A noter que les mesures retenues pour réduire les incidences du projet sur l'environnement peuvent être intégrées dans les pièces prescriptives du PLU, afin de garantir leur application.

Dans mes considérations sur la compatibilité des **pièces** du PLU avec le projet, je tiens compte des réponses apportées par le M d'Ouvrage aux avis des P p a et de la MRAe - Annexes P4 - P5 - P6 du dossier d'enquête.

Pièce 1. Mise en compatibilité des Rapports de présentation intégrant l'évaluation environnementale

Le Rapport de présentation expose :

- Le projet de la ZAC et sa justification sur le plan économique et des besoins fonciers liés.
- Les objectifs de la procédure d'urbanisme pour permettre sa mise en œuvre
- L'articulation des PLU avec les autres plans et programme avec lesquels il doit être compatible.

L'évaluation environnementale intégrée, identifie les enjeux :

- Le milieu naturel et la biodiversité
- Les paysages et patrimoines
- Les enjeux liés à l'eau

Elle rend compte des nuisances, des risques naturels, et de la compatibilité du projet à leur égard.

Remarques sur la prise en compte des incidences du projet dans l'évaluation environnementale, et sur l'intégration au PLU des mesures proposées pour les réduire.

▪ Prise en compte des mesures de préservation de la biodiversité sur le site

Le maître d'ouvrage/aménageur de la ZAC convient d'intégrer les 3 mesures de réduction (R) et d'accompagnement (A), dans les conditions d'aménagement de l'OAP.

Les 3 mesures de Réduction concernent plus spécifiquement les travaux de libération du terrain d'assiette de la ZAC, sous maîtrise d'ouvrage publique.

Les 3 mesures d'accompagnement complémentaires concernent tous les aménagements qui seront effectués sur le site et particulièrement dans les lots qui représentent 80% de la superficie du site.

Avis sur l'application de la mesure

➤ Cette précision doit être portée dans le Rapport de présentation et dans l'OAP pour garantir l'efficacité de la mesure bénéficiant aux équilibres de biodiversité sur le site.

▪ **Prise en compte des mesures de préservation des paysages protégés**

Il s'agit de réduire l'impact de l'urbanisation sur les perceptions visuelles en co-visibilités avec le **site classé de l'ancien étang de Montady** et ses abords, depuis la Tour de Montady (monument historique) et depuis l'Oppidum d'Ensérune (site protégé) ; Les mesures de réduction de l'impact visuel concernent également les perceptions depuis le Canal du Midi.

La mesure proposée est une structure écran arborée en limite sud du site. Son expression dans l'étude paysagère est un tracé schématique. La consistance végétale et l'implantation sur les maxi lots varient selon les représentations faites au dossier.

Le maître d'ouvrage/aménageur considère que les mesures d'écran visuel sont prévues dans le cadre des aménagements de la ZAC et ne nécessitent pas de prescriptions au PLU.

Avis sur la mesure et son application

➤ La vue panoramique sur le site géographique de l'ancien étang de Montady depuis l'Ensérune, est l'une des plus exceptionnelle et attractive du territoire ; sa préservation revêt un caractère d'intérêt général.

➤ L'étude paysagère la concernant doit être finalisée afin de caractériser la structure paysagère et rendre compte de son effet dans le paysage. Les conditions de mise en œuvre et de maintenance sur les maxi lots, dans le long terme, sont à préciser.

➤ La traduction au PLU de la mesure à inscrire dans les maxi lots à vocation industrielle paraît d'autant plus indispensable que la structure doit être fixée dans le paysage sur le long terme. Le rapport de présentation devrait présenter l'étude paysagère finalisée et définir son intégration dans l'OAP.

➤ La préservation des perceptions visuelles depuis le canal du Midi, ne peut être appréciée en l'absence d'étude ; toutefois elle n'a pas fait l'objet de remarque de la DREAL qui participe au Pôle Canal.

▪ **Prise en compte des nuisances pour la santé et le cadre de vie**

- **La pollution atmosphérique** générée par la circulation et les activités industrielles et artisanales, n'est pas étudiée dans l'évaluation environnementale.

Le maître d'ouvrage considère la végétation actuelle et prévue suffisante.

Avis sur l'application de la mesure

➤ La réduction de la pollution atmosphérique par la végétation peut être crédible si les essences sont appropriées et également développées à l'intérieur des lots. Le rapport de présentation devrait affirmer le concours des arbres et autres végétaux, et intégrer ces mesures aux conditions d'aménagements de l'OAP et aux prescriptions du règlement des zones Aue.

- **La nuisance sonore** liée au trafic sur la RD 11.

Elle ne constitue pas une contrainte réglementaire au projet de la zone d'activités. Par-là elle permet la levée de l'inconstructibilité de l'Amendement Dupont sans mesure spécifique.

Le Maître d'Ouvrage n'identifie pas d'enjeu pour la santé, alors que la MRAe recommande sa prise en compte.

Avis sur la prise en compte de la nuisance

- L'Évaluation du niveau sonore lié au trafic doit être portée au Rapport de présentation à titre d'information sur les spécificités et contraintes du milieu.
Le projet ne peut intégrer un aménagement de protection acoustique le long du RD 11 du fait de la limite des lots au droit du Chemin de Bonne Vigne. Seul l'aménagement des lots permettra un traitement acoustique.

- **Prise en compte des risques :**

- **Le risque de retrait- gonflement des argiles** est évalué à niveau moyen. Il est bien indiqué en tant que risque au Rapport de présentation.
- **Le risque de remontée de la nappe souterraine très élevé**, est indiqué au Rapport de présentation à l'article des Eaux souterraines (p 103), et présenté en tant que contrainte pour la réalisation des ouvrages souterrains (réseaux et fondations - sous -sol).

Avis sur la prise en compte du risque

- Ce risque devrait être rapporté dans les conditions d'aménagement de l'OAP à la rubrique « Prévention des risque ». Les acquéreurs devraient être informés des contraintes sur la conception et l'exécution des constructions et des aménagements.

- **Sur les enjeux du réchauffement climatique et de la production des ENR**

Ces enjeux ne sont pas abordés dans l'évaluation environnementale du Rapport de présentation. La lutte contre le réchauffement climatique était moins impérative en 2014 lors de l'élaboration de l'EI, qui néanmoins comporte une étude sur le potentiel d'ENR de la zone et recommande leur intégration dans la conception des constructions (Bio climatisme - Photovoltaïque).

Considérant la nécessité de produire une urbanisation durable,

- Le potentiel de 8,6 ha de toiture pourrait être valorisé par des mesures appropriées :
 - Pour la production d'énergie renouvelable.
 - Pour la récupération des eaux pluviales afin de limiter l'usage d'eau potable pour les activités et favoriser l'arrosage.
- L'intégration d'une végétation arborée et arbustive entre les bâtiments pour la régulation thermique et hygrométrique de l'air, et lutter contre un effet d'îlot de chaleur prévisible.
Les PLU peuvent prendre leur part dans l'application de mesures appropriées à ces enjeux.

Conclusions

Ces remarques suscitent des améliorations à apporter aux documents du PLU pour une meilleure articulation avec l'approche environnementale.

Pour améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux, des contraintes et des risques, le rapport de présentation devrait être complété :

- Application des mesures en faveur de la biodiversité dans les lots.
- Intégration d'études paysagères finalisées sur la préservation des paysages protégés précisant les mesures de préservation et les conditions de leurs faisabilité et pérennité.
- Evaluation des niveaux sonores en limite d'urbanisation - l'information comme mesure d'évitement et un conseil architectural pour des solutions d'affaiblissement.
- Information des contraintes liées aux risques naturels concernant le sous- sol.
- Affirmer le concours d'une végétalisation arborée dans les lots pour ses effets bénéfiques (santé, régulation micro climatique, cadre paysager...), par sa retranscription dans l'OAP et dans les prescriptions du règlement.
- Affirmer l'objectif d'un urbanisme durable au travers de dispositions prescriptives pour la production d'ENR et la préservation des ressources.
- Définir les modalités d'application des mesures de suivies pour garantir leurs applications.

Pièce 2. Compatibilité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Montady

Le document Identifie au schéma d'aménagement du PADD le secteur du PRAE PP Riquet comme espace d'activités économiques.

Il intègre dans sa partie écrite le projet en tant que nouvelle zone d'activité, permettant la mise en œuvre d'un parc d'activité d'intérêt général.

Pièce3. Compatibilité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée « Zone économique Pierre Paul Riquet », créée sur la zone de projet ; elle est unique et commune aux 2 PLU.

Elle expose les principes et conditions d'aménagement du projet dans 2 documents :

- Un **Schéma d'aménagement** précisant l'organisation spatiale de la zone en cohérence avec la composition spatiale et l'aménagements de la ZAC,
- Des **Conditions d'aménagement** du secteur ayant pour objet :
 - . La Qualité de l'insertion architecturale et urbaine, au travers de principes assez généraux sur l'organisation des constructions et des espaces verts, et l'impositions pour les bâtiments d'un cahier des charges architectural et paysager.
 - . La Qualité environnementale et paysagère par la mise en place de coulées vertes et d'espaces verts paysagers dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et

Remarques sur la prise en compte des objectifs de qualités architecturale, environnementale et paysagères dans l'OAP.

▪ Sur la Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- La logique d'une insertion paysagère de l'urbanisation sans impact sur le grand paysage, ne trouve pas sa traduction au schéma d'aménagement, ni au programme de plantation des lots.
- Les impositions énoncées sur les bâtiments et leur implantation sont peu contraignantes ; elles laissent toute latitude de typologie aux constructions.
- L'imposition d'implantation des bâtiments déterminant un ordonnancement urbain n'a pas été appliquée dans le règlement.
- L'imposition d'un cahier des charges architectural et paysager, est traduite au PLU par une annexe : Cahier des recommandations (C r a u p e) dont la valeur prescriptive est limitée à l'aspect des constructions.

▪ Sur la Qualité environnementale et paysagère

- L'inscription des mesures de réduction et d'accompagnement en faveur de la biodiversité, convenue par le Maître d'Ouvrage.
- Le Schéma d'aménagement (p8 de l'OAP) indique un « accompagnement végétal », en place des structures arborés/boisement de protection des vues (p 96 du Rapport de présentation).
- L'intégration d'une végétation stratifiée et de plantations appropriées à proximité des bâtiments, prévues (p 8-9 de l'OAP), ne précise pas son application à l'aménagement des lots.
- Le renvoi du programme de plantation dans les lots au C r a u p e ne permet pas de garantir son application.
- Le risque de remontée très élevé de la nappe souterraine n'est pas mentionné dans la rubrique « Prévention des risques ».

Conclusions

Ces remarques suscitent des améliorations et précisions à apporter aux documents de l'OAP

- Une définition plus précise des différentes structures arborées et de leur implantation, pour la préservation des paysages protégés et pour l'intégration paysagère de l'urbanisation,

sont à intégrer aux Conditions d'aménagement relatives à la Qualité paysagère et au schéma d'aménagement.

- Une typologie architecturale caractérisée par des concepts de composition volumétrique et de toiture – des prescriptions donnant un caractère unitaire à l'urbanisation.
- La référence au Cahier des prescriptions architecturales et paysagères (complété sur son volet paysager et végétalisation des lots) en précisant sa portée contractuelle.
- Les mesures de préservation des équilibres de biodiversité traduites pour leur application aux lots notamment.
- L'aménagement d'espaces verts arborés dans les lots pour créer une trame végétale à l'intérieur de l'urbanisation, (Exemple : Plantation d'arbres de hautes tiges de part et d'autre de clôtures mitoyennes végétalisées).
- La mention des contraintes liées aux risques naturels pour la conception et l'exécution des ouvrages enterrés.

Pièce 4. Compatibilité du Règlement graphique et écrit

Les zones modifiées sont :

- Sur MONTADY : Zone des Secteurs AUe3 – issue de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone naturelle NA4 – La superficie de la zone à urbaniser de la ZAC est de 3 ha.
- Sur COLOMBIERS : Zone AUe créée - en réduction d'une zone Uei - La superficie de la zone à urbaniser de la ZAC est de 12,76 ha.

Le périmètre des 2 zones correspond à celui de l'OAP.

Le règlement graphique de chaque PLU traduit le nouveau zonage, celui de Montady intègre la suppression de la zone inconstructible de l'Amendement Dupont et les retraits d'implantation des constructions vis-à-vis de l'axe de la voie de la RD 11.

Les règlements écrits

Les règles qui s'appliquent aux 2 zonages de la ZAC (sur chaque PLU) sont harmonisées pour une application cohérente du droit des sols.

Elles sont cohérentes avec les dispositions de la déclaration de projet et les conditions d'aménagement de l'OAP ; excepté sur l'implantation des constructions à l'alignement des voies.

Les règles concernent notamment :

- L'occupation et l'utilisation des sols à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts ..., qui exclut l'habitat.
- Le rejet des eaux non domestiques est assujéti à un pré traitement préalable.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et des limites mitoyennes.
- L'emprise au sol des constructions et annexes est limitée à 70% de l'emprise du lot.
- Les 30 % d'espaces libres non imperméabilisés de la surface du lot, dont 10% végétalisés.
- La hauteur des bâtiments est limitée à 10m, avec une tolérance de dépassement...
- Le stationnement privé, modulé par tranche de surface de plancher selon l'activité déclarée.
- Les règles d'aspect extérieur concernent principalement les toitures et les façades ; elles peuvent être adaptées selon les recommandations du ; les toitures terrasses inaccessibles et non habillées (?) doivent être végétalisées.

Mes remarques sur le règlement :

- L'ensemble des règles permettent de construire un grand volume bâti (8,6 ha de construction de 10 m de hauteur sur 12, 8 ha de lots) avec peu de contraintes ; les prescriptions d'architecture et de végétalisation sont renvoyées au C r a u p e.

- L'emprise maximale de construction fixée à 70% de la superficie du lot, ne peut être intégralement atteinte avec les règles d'implantation instaurées ; ce taux nécessiterait un ajustement qui pourrait compenser le déficit d'espace libre végétalisé dans les lots. En effet la fonctionnalité des espaces libres résiduels est principalement la circulation des véhicules autour de la construction.
- Le ratio d'espace libre à végétaliser ne permet pas la constitution d'espace vert- trame arborée significative dans l'urbanisation. Aucune obligation de plantation d'arbre n'est prescrite (sauf pour le stationnement déclaré).
- Les règles d'aspect ne sont pas favorables (même si elle l'autorise) à l'intégration de procédés de production d'ENR en toiture – mais plutôt aux toitures végétalisées.
- Le C r a u p e n'ayant pas de portée prescriptive ne pourra palier au déficit de prescription du règlement. L'ordonnancement des constructions par rapport à l'alignement des voies prévu au C r a u p e, n'a pas été appliquée au règlement.

Conclusions

Ces remarques suscitent des précisions et compléments à apporter aux prescriptions du règlement.

- La traduction des mesures de Réduction et d'Accompagnement favorables à biodiversité - **L'article AUe 4** – Desserte par les Réseaux : Pour l'éclairage extérieur les dispositifs répondant aux critères de sobriété et de limitation de la pollution lumineuse....
L'article AUe 13 - Espaces libres et plantations – Pour les essences adaptées et la gestion raisonné de l'espace végétalisé.
- Une emprise maximale de construction ajustée pour tenir compte des règles d'implantation - **L'article AUe** – Emprise au sol : Une emprise maximale (de l'ordre) de 65%.
- **L'article AUe 13** - Espaces libres et plantations : Une emprise d'espace libre végétalisée (de (l'ordre) de 15 %, pour la constitution d'espace vert et la plantation d'un nombre d'arbre en proportion appropriée à la superficie des lots.
- **L'article AUe 10** – Hauteur des constructions : L'encadrement des dérogations de hauteur pour les ouvrages techniques.
- **L'article AUe 11** - Aspect extérieur - **l'article AUe 4** - Desserte par les réseaux : Les conditions favorables à la production d'ENR en toiture et le recours à cette énergie (article UE 15).
- **L'article AUe 11** - Aspect extérieur : La traduction d'une typologie architecturale caractérisée par des prescriptions architecturales de composition volumétrique de toiture et de colorimétrie ; dont le traitement et l'aspect sont laissés au Cahier des prescriptions architecturales.
- **Le plan de zonage et de servitudes** pourrait intégrer une zone de protection d'un espace vert considéré d'intérêt général, en limite sud du site pour la préservation d'un paysage protégé.

Pièce 5. L'étude de levée de l'Amendement Dupont.

Il ressort de l'étude, que les points sensibles sont la nuisance du bruit générée par l'infrastructure routière et la sécurité d'accès au site.

- **Le bruit** est considéré dans l'étude comme la principale nuisance, qui peut nécessiter la protection ou l'isolation des bâtiments ; l'étude reconnaît que le secteur longeant la RD 11 est le plus exposé et qu'il n'existe pas de réel écran anti bruit au droit du projet (p 85).
L'avis de la MRAE de 21 janvier 2022 renouvelle ses recommandations sur l'enjeu des nuisances sonores et pour la proposition de mesures de réduction adaptées.

- **La sécurité de l'accès** au PRAE est garantie par une organisation viaire en impasse ; néanmoins le raccourci par le carrefour sur la RD 11, via le chemin de bonne Vigne, peut générer une accidentologie.
Le représentant du Département demande qu'aucun accès au PRAE ne puisse s'effectuer par le chemin de Bonne Vigne.

Remarques et Conclusions

- La composition du projet rapproche (43m) les futurs bâtiments de la source de bruit, par la levée de l'inconstructibilité. L'évaluation des niveaux sonores en limite d'implantation des constructions s'avère nécessaire pour en informer les acquéreurs et les orienter sur des mesures adaptées à leurs activités (conception des bâtiments et clôtures).

Comme précédemment précisé :

- Le Rapport de présentation doit communiquer sur les contraintes sonores pour les activités.
- La notice de présentation de l'intérêt général doit préciser les aménagements pour limiter la circulation entre le carrefour de la RD 11 et la zone d'activités.

CONCLUSION - BILAN DES ÉVOLUTIONS À APPORTER AUX PIÈCES DES PLU

Les évolutions à apporter aux pièces des 2 PLU sont définies dans les remarques et Conclusions formulées sur :

- Les Rapports de présentation intégrant l'Évaluation environnementale
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Les Règlements écrits et graphiques

Le futur Cahier des prescriptions architecturales et paysagères, intégrant les compléments d'études paysagère, devra prendre en compte ces évolutions.

1-4 - CONSIDERATIONS sur le CAHIER DES RECOMMANDATIONS architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC (C R a u p e)

Ce document ne peut être considéré comme une pièce du PLU ; sa typologie n'est pas prévue au code de l'urbanisme, et c'est le règlement qui comporte les prescriptions.

Toutefois il constitue une réflexion qui s'est traduite par des règles d'implantation, de hauteur et d'aspect des constructions aux PLU. C'est un outil pour le conseil architectural des constructeurs.

Les concepts de volumétrie, d'expression architecturale et de végétalisation des lots, moins bien définis, n'ont pas été retranscrits dans l'OAP, ni au règlement du PLU.

Les études d'intégration paysagère et de préservations des paysages ne sont pas abouties.

Sa consistance et rédaction peuvent évoluer vers un cahier des charges prescriptif, à valeur contractuelle, comme recommandé dans les évolutions à apporter à l'OAP.

2 - CONSIDERATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA /CDPENAF et DREAL - ET DES OBSERVATIONS DU PV de SYNTHÈSE

2-1 SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA/CDPENAF et DREAL

Le maître d'ouvrage (M d'o) a satisfait aux demandes de compléments aux pièces du dossier d'enquête des P p a, et de la MRAe sur l'évaluation environnementale ; ils ont permis de constituer un dossier d'enquête complet et conforme au cadre réglementaire.

Il s'agit notamment de L'Evaluation environnementale (Ee) des documents d'urbanisme, et du diagnostic agricole, qui ont été intégrés au Rapport des présentation des PLU.

Un résumé non technique destiné à l'information du public sur la démarche environnementale a été porté en annexe du dossier d'enquête.

D'après les avis/recommandations et les réponses du M d'o, j'ai constaté :

- **Une concordance d'avis** entre la DDTM et la MRAe sur l'intégration au PLU des mesures adaptées pour réduire l'impact de l'urbanisation sur les paysages protégés et sur la biodiversité.
- **La prise en compte par le M d'o** de l'intégration de mesures ERC dans l'OAP :
 - des mesures de préservation de la haie de cyprès le long de la RD 11,
 - des mesures de préservation de la biodiversité – R1, R2 et R3 intégrant 3 mesures d'accompagnement.
- **Des insuffisances dans la prise en compte** de nuisances, et d'enjeux paysagers. Les réponses produites confirment les termes de l'évaluation environnementale des Rapports de présentation.
 - **Les nuisances sonores** : L'absence d'obligation sur le plan règlementaire – la haie de cyprès constitue une mesure de réduction du bruit.
 - **La pollution atmosphérique** est traité par la végétalisation des futurs espaces publics.
 - **La préservation des vues panoramiques** de Montady et d'Ensérune sur le site classé de l'étang de Montady, en co-visibilité avec l'urbanisation de la ZA, est traitée par des structures végétales peu définies.

CONCLUSION :

Mon avis reprend celui exprimé sur ces dispositions (page 9 de ce document) :

La préservation de la vue panoramique sur le site classé de l'ancien étang de Montady revêt un caractère d'intérêt général. L'étude paysagère doit être finalisée et démontrer l'effet de la mesure dans le paysage urbanisé.

Les conditions de mise en œuvre et de maintenance dans le long terme, sont à préciser.

Ces thématiques ont été reprises dans PV de synthèse des observations présenté au M d'ouvrage.

2-2 SUR LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PV de SYNTHESE

Le mémoire en réponses du Maitre d'ouvrage est en Annexe 5 au Rapport de présentation.

L'analyse des réponses conduit aux appréciations et considérations suivantes :

- Le maitre d'ouvrage a répondu à toutes les questions présentées, par thématiques en apportant ses justifications.
- **Les réponses aux questions relevant des thématiques A B C et G sont explicites et satisfaisantes.**
 - A.** La Requalification urbaine et paysagère de l'entrée de ville de Montady –
Le M d'o considère que la haie de cyprès constitue un écran végétal suffisant, dont l'état est satisfaisant. La largeur du Chemin ne permet pas un aménagement complémentaire.
 - B.** La prise en compte de l'évolution du parcellaire à bâtir dans les documents d'urbanisme, tout en garantissant l'emprise inconstructible des espaces verts communs- Le M d'o rappelle le cadre règlementaire de la ZAC qui autorise ces modifications, et rend inaliénable les équipements publics.
 - C.** La sécurité de l'accès au PRAE par le carrefour sur les 2 voies de la RD11 –
Le M d'o précise les dispositions contraignantes pour la circulation.
 - G.** Prise en compte de la compensation pluviale sur tous les lots bâtis - Le M d'o confirme.

- **Un Cahier des prescriptions architecturales et paysagères** (contractualisé par acte notarié) viendra remplacer le Cahier des recommandation (C r a u p e) du dossier, non opposable. Il sera complété par des prescriptions paysagères élaborées par le paysagiste de la maîtrise d'œuvre, qui m'ont été transmises en complément du Mémoire
- **Les réponses qui me paraissent incomplètes, ou non satisfaisantes** – certaines réitèrent les réponses faites à l'avis de la MRAe du 31 janvier 2022.

Mes considérations sur les réponses du Maître d'ouvrage, aux observations D - E – F - H-E :

D. La préservation des paysages protégés, sur l'ancien étang de Montady (site Classé) et sur la zone Canal, par des mesures d'écran arboré dont l'effet et la faisabilité soient démontrés. Retranscription des mesures aux PLU.

Considérations

- Le maître d'ouvrage prévoit une bande boisée au sud de la zone et des franges paysagères le long des bassins, dont les emprises figureront dans l'OAP. La palette paysagère présentée au Pôle canal sera jointe à l'OAP. Un complément d'étude est demandé au paysagiste.
Cette étude devrait définir la consistance et l'implantation des boisements formant écran à l'urbanisation, qui seront à transcrire dans l'OAP.
Considérant les contraintes du site (infrastructures ferroviaires et activité industrielles), l'étude devra démontrer la faisabilité des boisements et l'effet d'intégration paysagère dans le futur paysage urbanisé.
- La garantie d'application de cette mesure dépend de son intégration au schéma et aux conditions d'aménagement de l'OAP, ainsi qu'à son inscription en tant que servitude dans les actes notariés des lots concernés. Le plan de zonage peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter le secteur à protéger.

E. La prise en compte des mesures ERC/A pour la préservation et le développement de la biodiversité dans l'aménagement des lots

Mesures définies au pré diagnostic écologique + l'intégration d'une végétation arborée. Retranscription des mesures au règlement du PLU.

Le maître d'ouvrage confirme l'intégration de la majeure partie des mesures au projet et qu'elles seront applicables sur l'ensemble de la zone et intégrées dans l'OAP.

Considérations

- Pour garantir leur application dans l'aménagement des lots, l'OAP devrait le spécifier. Les essences végétales, la gestion raisonnée des espaces verts, et le système d'éclairage adapté à la faune devront être intégrés au règlement pour leur application.

F. Prise en compte des nuisances et des risques naturels dans l'aménagement des lots.

- Sur la réduction de la nuisance sonore : Aucune mesure n'étant prévu au projet,

Considérations :

Les nuisances sonores (RD 11) sont à évaluer et à communiquer aux acquéreurs.

- Sur la réduction de la pollution de l'air : Le maître d'ouvrage déclare un programme de plantations conséquent sur les futurs espaces publics avec un budget de 205 k€.

Considérations

- Ce programme de plantation substantiel reste limité à environ 20% du site. Les plantations à l'intérieur des lots (12,8 ha) sont indispensables pour traiter les pollutions due à la circulation et aux activités à venir - pour leur effet de micro climat afin lutter

contre l'effet de chaleur urbaine prévisible. L'obligation de plantations appropriées et quantifiées est à prescrire au règlement des PLU

- Sur le risque de remontée très élevée de la nappe souterraine : Le maître d'ouvrage indique que le toit de la nappe se situe à profondeur comprise entre 3,8 à 7,4 en dessous du terrain naturel. La conception et le dimensionnement des bassins prend en compte ces contraintes.

Considérations

Les propriétaires, constructeurs doivent être mieux informés de ces contraintes qui peuvent impacter la conception et l'exécution des ouvrages dans les lots. Le risque doit être signalé dans l'OAP, et en tant que contrainte d'utilisation du sol au règlement des PLU.

H. Production d'Énergie Renouvelable (capteurs solaires) intégrés aux bâtiments, avec la création des infrastructures du réseau de transport d'électricité dans le PRAE. Intégration de prescriptions au règlement PLU.

Le Maître d'ouvrage apporte des précisions sur les mesures règlementaires d'intégration de la production des ENR dans les constructions d'activités à compter de 2023.

Considérations

Ces nouvelles mesures règlementaires s'appliquent aux constructions du PRAE ; elles devraient conduire le M d'o :

- à intégrer au projet du PRAE les infrastructures du réseau de transport électrique.
- à inclure dans le règlement du PLU en matière de performance énergétique le recours aux énergies renouvelables (article 15). Susciter l'installation de procédés de production d'ENR par des conditions plus favorables qui n'exclut une végétalisation tapissante des toitures.

Le cahier des prescriptions architecturales est à enrichir de propositions sur des installations d'aspects compatibles avec l'intégration paysagère de l'urbanisation.

E. La prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques dans l'aménagement des lots et la conception des bâtiments (urbanisation : 86 000 m² d'emprise autorisée)

Le Maître d'ouvrage informe de l'alimentation du réseau incendie et des lots en eau brute pour l'arrosage et les process ; et considère l'emprise d'un stockage individuel contraignant. Il considère que les plantations prévues sur les espaces communs (20% du site) sont suffisantes.

Considérations

- Ce réseau d'eau brute est favorable à la préservation de la ressource ; ce qui n'exclut pas le stockage des eaux de toiture en cuves, qui reste une option complémentaire (cuve de 10m³ sur moins de 5 m²).
- La végétalisation de l'urbanisation est bénéfique dans plusieurs domaines (pollution, effet de chaleur, biodiversité, intégration paysagère...)

Les dispositions du PLU sont à adapter pour assurer l'intégration d'une végétation arborée et appropriée dans les lots. Les compositions végétales et choix des essences relèvent des études du paysagiste et de l'écologie.

CONCLUSION :

Les réponses du Maître d'Ouvrage apportent des éléments positifs pour la protection de la biodiversité sur l'ensemble du site et sur la préservation des paysages protégés, dont les mesures seront à intégrer à l'OAP et au Règlement pour celles qui les concerne.

Mes considérations sur les enjeux nécessitant des mesures non prises en compte dans ces réponses, feront l'objet de réserve et recommandations dans mon avis final.

3- CONSTATATIONS SUR L'INFORMATION ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE

3-1- L'information préalable à l'enquête

L'information préalable est encadrée par l'arrêté préfectoral n°2022.06. DRCL.0257 du 13 juin 2022.

Les constatations de la commissaire sur de l'application des dispositions de l'arrêté préfectoral :

La préfecture de l'Hérault a fait procéder à la publication de l'avis d'ouverture de l'enquête dans la presse, 15 jours avant la date de son ouverture et rappelé dans les 8 premiers jours respectivement :

- Dans le Midi Libre les 16 Juin et 7 juillet 2022.
- Dans l'Hérault juridique et économique Biterrois les 16 juin et 7 juillet 2022.

Les communes de Colombiers et de Montady ainsi que le Syndicat Mixte PRAE PP Riquet, autorités compétentes dans la procédure de DP avec MECDU, ont procédé à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête, respectivement sur les panneaux officiels des mairies et de l'Hôtel de Région siège de la SM PRAE PP Riquet.

La SM PRAE PP Riquet a réalisé l'affichage réglementaires aux abords du site. L'affichage a été constaté par un agent assermenté de la commune de Colombiers et par la commissaire enquêtrice le 22 juin 2022. Le certificat de constat et l'attestation de la commissaire sont portés en Annexe 3 du Rapport d'enquête, avec photos

Ces affichages ont été effectués avant la date d'ouverture et maintenus jusqu'à la clôture de l'enquête, selon les dispositions de l'arrêté préfectoral.

Les certificats d'affichage des représentant des autorités compétentes sont produits en Annexe 3 du Rapport d'enquête, avec photos ; ils attestent des dates et durée des affichages.

Le Syndicat mixte désigné au dossier Maître d'ouvrage du projet a mis en ligne le registre dématérialisé sur le site de « Démocratie Active » qui a été ouvert au public le 4 juillet 2022.

Les communes de Colombiers et Montady ont fait l'annonce de l'enquête sur leur site internet respectifs.

Constatation de la commissaire

Une information préalable a été conduite par les autorités compétentes préalablement à cette enquête, donnant à la population la possibilité d'être informée du projet et des modifications apportées aux PLU, et des moyens pour pouvoir s'exprimer.

La démarche de concertation préalable, n'entre pas dans la présente procédure de DP avec MECDU, comme rappelé dans la Notice de l'enquête publique (annexe de l'enquête P1)

Une concertation a eu lieu dans le cadre de la création de la ZAC du PRAE PP Riquet, du 2 juin au 7 juillet 2014. Une exposition des études préalables et des scénarii d'aménagement, ainsi que des débats organisés avec les acteurs locaux, ont donné une première information sur le projet.

Le bilan de cette concertation (annexe de l'enquête P2) fait ressortir une bonne participation du public au travers des registres, courriers reçus, et débats. Les principaux thèmes des échanges portent sur l'impact du projet sur son environnement.

La ZAC du PRAE PP Riquet a été créée par Arrêté préfectoral du 22/07/2020.

Le Dossier de réalisation et des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral en décembre 2021

3-2- Le déroulement de l'enquête – Bilan de la participation

L'enquête publique s'est déroulée du 4 juillet 9h au 5 août 12h, sur la durée de 33 jours prévue.

Les lieux et moyens de consultation et d'expression du public ont bien été respectés.

- Dans chaque mairie le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête renseigné ont été tenus à disposition du public, selon les horaires d'ouverture, sur la durée de l'enquête
- Les 3 permanences de la commissaire ont été tenues :
Mairie de Colombiers - siège de l'enquête
 - Permanence du jeudi 7 juillet de 9h à 12 h
 - Permanence du 5 aout 2022 de 8h 30 à 11h 30
- Mairie de Montady
 - Permanence du lundi 25 juillet de 14h à 17h

Aucun incident n'a été noté lors des 3 permanences, au cours desquelles il n'y a pas eu de visite. La clôture des registres d'enquête par les maires de chaque commune a eu lieu le 5 aout à 12h comme prévu.

Sur la participation du public au cours des 33 jours d'enquête j'ai fait le constat à sa clôture, à partir des registres papiers et du registre dématérialisé :

- Un intérêt limité du public au dossier mis en ligne, sur le site « Démocratie - active », par le nombre de 50 visiteurs uniques ; nombre comprenant les visites des personnes associées à l'organisation de l'enquête. Le nombre de 342 fichiers téléchargés (le dossier en comporte 24 u) indique un faible intérêt au projet.
- L'absence de mention dans les registres déposés dans les mairies et au registre numérique. Aucun courrier déposé à l'attention de la commissaire.
- Le bilan numérique fait état de zéro dépôt d'observation qui traduit une absence de participation du public.

3-3 - Considérations sur le bilan de l'enquête

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans le respect des dispositions codifiées aux articles du code de l'environnement et de celles de l'arrêté préfectoral. Je constate l'absence de participation du public, tous supports confondus.
 - L'absence de participation de publics qui auraient pu être concernés par cette opération, peut s'expliquer par les considérations suivantes :
 - . La notoriété d'un projet déjà annoncé depuis 8 ans (concertation préalable) et remis à jour récemment au travers de l'avancement de la ZAC et de l'offre foncière aux entreprises.
 - . Aucune opposition ne s'est manifestée depuis le début des études, et les élus adhèrent au projet dont la réalisation est source de recettes fiscales et le développement économique.
 - . La localisation du site est éloignée des zones résidentielles de Colombiers et de Montady.
 - . Les enjeux environnementaux sont limités et la population locale ne se sent pas concernée.
- A noter que les quelques contacts de rue et de commerçants sur les 2 communes m'ont indiqué une connaissance du projet et une attitude plutôt favorable à son égard.

4 – BILAN des CONCLUSIONS

Mes conclusions sont motivées par les avis émis sur les éléments du dossier d'enquête publique et les constatations faites au cours de l'enquête.

4-1 - Un dossier mis à l'enquête publique conforme aux dispositions légales et de bonne qualité.

L'intérêt général du projet – D'après la Notice de présentation, et l'évaluation environnementale

- La présentation des objectifs et des dispositions du projet d'aménagement du PRAE PP Riquet est détaillée et argumentée sur la base d'éléments contextuels favorables.
- Le besoin d'évolution des PLU et le choix de la procédure d'urbanisme autorisant la mise en œuvre du projet, sont clairement expliqués et justifiés par le cadre réglementaire.

- Les impacts limités du projet sur son environnement sont identifiés et les mesures de Réduction et d'Accompagnement des incidences sur la biodiversité sont prises. Les mesures de réduction de nuisances et d'impacts sur les paysages protégés restent à préciser et à appliquer.
- Le projet est adapté aux contraintes locales, et rendu compatible avec les risques affectant le site. Il est reconnu compatible avec les Orientations du SCoT du Biterrois.
- L'intérêt général de cette opération est démontré, notamment sur le plan du développement économique du territoire en cohérence avec les orientations générales du SCoT Biterrois.
- Les enjeux environnementaux s'avèrent mieux pris en compte au fil des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux observations de la MRAe et de la commissaire.

La mise en compatibilité des PLU

- Les modifications des documents des PLU des 2 communes, complétés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'une Etude de levée de l'inconstructibilité de l'Amendement Dupont, permettent la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC et de l'urbanisation du Parc d'activités.
La prise en compte dans les PLU de mesures destinées à réduire les contraintes existantes et l'impact du projet sur l'environnement reste à améliorer. Des évolutions sont à apporter aux pièces concernées des PLU, avant leur approbation.

4-2- Les avis des Personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale ont été favorables, à non défavorables ; leurs recommandations ont été suivies sur l'intégration de mesures de préservation de la biodiversité et d'un élément paysager structurant.

4-3- Mes considérations sur les éléments du dossier découlant de mon analyse et des recommandations de l'Autorité environnementale.

- Des nuisances et impacts restent encore insuffisamment pris en compte par les mesures énoncées :
 - Les effets liés aux bruits routiers, à la pollution de l'air et aux émissions lumineuses.
 - Les effets de l'urbanisation sur les paysages protégés du site classé de l'étang de Montady et de la zone canal du Canal du Midi.
 - La circulation engendrée (Che de Bonne Vigne) sur le carrefour de la RD 11.
 - Les contraintes liées au risque très élevé de remontée de la nappe souterraine.
 - Les enjeux énergétiques qui n'ont pas été abordés.
- L'intégration aux PLU des mesures adaptées pour réduire l'impact de l'urbanisation sur les paysages protégés, sur la biodiversité, et prendre en compte les contraintes existantes.
- **Des compléments sont à apporter aux pièces des PLU et à la définition des aménagements.**
Les évolutions à apporter sont définies dans les remarques et Conclusions formulées p 14 à p 19, et concernent :
 - Les Rapport de présentation intégrant l'Evaluation environnementale.
 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, unique.
 - Les Règlements écrits et graphiques.

4 -4 - Mes constatations sur le déroulement et le bilan de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans le respect des dispositions du code de l'environnement et de celles de l'arrêté préfectoral.

Je constate l'absence de participation du public, qui s'expliquerait par une acceptation tacite du projet de Parc d'activités.

5 – FORMULATION DE L’AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Au vu des conclusions présentées sur le dossier et sur l’enquête publique,

J’émet un AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité des PLU de Colombiers et de Montady, consécutive à la démonstration de l’intérêt général du projet de PRAE Pierre Paul Riquet, **avec** :

La réserve suivante :

- Que les Rapports de présentation intégrant l’évaluation environnementale, et l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, soient reformulés pour intégrer une définition plus précise (consistance et implantation) des structures paysagères de préservation des vues protégées, à réaliser en limite Est et Sud du site.
- L’étude paysagère complémentaire qui sera à joindre ou à intégrer aux Rapports de présentation devra démontrer l’effet d’écran végétal à l’urbanisation du site, par les structures paysagère et boisements proposés ; afin de préserver les panoramiques depuis le Puech de l’Ensérune et la tour de Montady sur le site classé de l’étang de Montady, et sur les perceptions visuelles depuis le Canal du Midi.
Les conditions nécessaires à leurs exécution et maintenance, doivent être précisées pour garantir leur pérennité dans le paysage.

Les recommandations suivantes :

- Que l’OAP et le règlement intègrent des prescriptions pour la qualité paysagère et environnementale :
 - Réduction de l’emprise maximale des constructions en cohérence avec l’application des règles d’implantation prescrites, au profit d’espaces végétalisés arborés – trame verte à l’intérieur de l’urbanisation de la zone (sur 12, 8 ha).
 - Obligation de créer dans les lots une végétation stratifiée participant à l’intégration paysagère de l’urbanisation, à l’équilibre de la biodiversité et à la réduction de la pollution et de l’effet d’îlot de chaleur. Essences adaptées
 - Obligation de plantation d’arbres en nombre proportionné aux superficies des lots.
 - Obligation d’installer un éclairage extérieur répondant aux critères de sobriété et de limitation de la pollution lumineuse favorable à la faune, dans les lots.
 - Des conditions favorisant l’intégration de procédés de production d’ENR en toiture des bâtiments.
- Que l’OAP et le règlement intègrent des prescriptions pour la qualité architecturale
 - La traduction d’une typologie architecturale caractérisée sur la zone, par des prescriptions de composition volumétrique, de toiture, et de colorimétrie ; dont le traitement et l’aspect sont laissés au Cahier des prescriptions architecturales.
- Que le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères, se substituant au C r a u p e du dossier d’enquête, soit en cohérence avec les nouveaux documents du PLU intégrant les mesures environnementales et les études paysagères complémentaires.
Sa portée juridique devra être précisée dans l’OAP.

Je précise que les réserve et recommandations formulées ne sont pas de nature et d’importance à entraîner des modifications substantielles du projet mis à l’enquête.

Fait à SETE le 28 septembre 2022

La commissaire enquêtrice

Mme Martine Arquilliere-Charrière

LEXIQUE

Ce : Code de l'environnement – **Cu** : Code de l'urbanisme – **PLU** : Plan Local d'Urbanisme

ZAC du PRAE : Zone d'Aménagement Concerté du Parc Régional d'Activités Economiques

SM : Syndicat mixte – **M d'O** : Maitre d'Ouvrage - **EI** : Etude d'impact

Ee : Evaluation environnementale - **RC** : (mesures) Evitement, Réduction, Compensation

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Occitanie

- **MRAe** : Mission Régionale d'autorité environnementale – **Ae** : Autorité environnementale

P p a : Personnes publiques associés - **CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale – **DOG** : Document d'Orientation Générale

PPRI : Plan des Prévention des Risques inondation du Bas Rhône Méditerranée

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orb-Libron.

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation – **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

C r a u p e : Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères, environnementales
