

Département de l'Hérault

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR
L'ENQUETE PUBLIQUE
portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de Pouzols



Canal de Gignac dans Pouzols

Enquête conduite par Catherine BIBAUT-VIGNON

*Désignée par Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER par
Décision N° : E19000041/34*

Sommaire

SOMMAIRE	
A. Rappel de l'objet de l'enquête publique	4
B. Procédure et respect du cadre réglementaire	4
B.1. Déroulement de l'enquête publique	5
B.2. Respect du cadre réglementaire	6
C. Information du public.....	6
C.1. Via le dossier d'enquête.....	6
C.2. Via les médias.....	7
C.3. Via l'affichage.....	7
C.4. Via la concertation	8
D. Participation du public.....	8
E. Résumé des remarques des PPA et du public	8
E.1. Remarques de l'Autorité environnementale et des PPA	8
E.2. Remarques du public	13
E.2.1. Sur le PLU en général.....	13
E.2.2. Sur le règlement de la zone agricole.....	13
E.2.3. Sur le nombre possible d'habitations	14
E.2.4. Sur la préservation de la nappe alimentant la commune en eau potable	14
E.2.5. Sur le reclassement de la parcelle AD80 en zone naturelle.....	14
E.2.6. Sur le classement en zone agricole des parcelles 18,21,20,31,96 et 95	15
E.2.7. Sur l'argumentaire de Madame Loirette (déclassement de la parcelle 31).....	16
E.2.8. Sur le déclassement de la parcelle 20	18
E.2.9. Sur une modification de classement de la parcelle AH 80	19
Avis de la commissaire enquêtrice	21

Conclusions motivées



Le stade de Pouzols

A. Rappel de l'objet de l'enquête publique

La commune de POUZOLS est située dans la vallée de l'Hérault, à 10 km au Sud de Gignac. C'est une commune qui avait 937 habitants en 2015. Le rythme de sa croissance démographique s'est infléchi depuis 2000 mais demeurait à 2,2 % entre 2010 et 2015, soit 19 habitants supplémentaires par an en moyenne. La population y est relativement jeune. La commune bénéficie d'espaces naturels tels que la plaine de l'Hérault, les cours d'eau (Héraults et divers ruisseaux), des boisements linéaires qui structurent le paysage.

Le projet, objet de la présente enquête, vise à élaborer le Plan Local d'Urbanisme ou PLU de la commune de Pouzols.

Le PLU est un document de planification qui exprime le projet d'aménagement et de développement de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation du sol, dans le respect des principes de développement durable.

Le PLU de Pouzols a retenu des objectifs majeurs :

- trouver un équilibre entre croissance démographique et préservation de l'identité villageoise de Pouzols, tout en assurant le maintien des équipements et services communaux, la lisibilité du réseau viaire et en anticipant les besoins en stationnement et en liaisons douces,
- définir un objectif démographique compatible avec la capacité de la ressource en eau et de la station d'épuration,
- développer une offre de logements adapté au vieillissement futur de la population en favorisant la réhabilitation du bâti du centre ancien et le réinvestissement urbain de qualité ainsi que le maintien des services de proximité et en requalifiant les espaces publics existants,
- traiter les limites entre l'espace public et les zones limitrophes naturelles et agricoles,
- préserver les espaces naturels, notamment les ripisylves des cours d'eau et les versants boisés ainsi que la plaine de l'Hérault et mettre en valeur le réseau hydraulique du village.

Ceci a conduit à développer trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en coeur de village pour favoriser des densités bâties supérieures à 15 logements par hectare. Ces opérations d'ensemble permettent de recentrer l'urbanisation future et de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles à 2,1 ha au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.

B. Procédure et respect du cadre réglementaire

Les textes régissant l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme de POUZOLS ont bien été respectés, à savoir :

- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-19 et R 153-8 à R. 153-10 ;

- Le Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Le Conseil Municipal de POUZOLS, le 24 septembre 2010, a **prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation.**

Le Conseil Municipal de POUZOLS, le date du 19 décembre 2017 a délibéré en **tirant le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU de la commune.** Compte tenu de l'**avis défavorable émis par l'Etat sur ce premier projet de PLU** (concernant notamment les objectifs de développement démographique et les principes de développement urbain de la commune), il **a établi un nouveau projet de PLU.** Le nouveau projet de PLU répond cette fois-ci à l'esprit des lois et en limitant la consommation d'espaces.

Le Conseil Municipal de Pouzols, le 10 juillet 2018, a débattu des **orientations du Projet D'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Le Conseil Municipal de Pouzols, le 18 décembre 2018, **a tiré un bilan de la concertation publique et arrêté le projet de PLU.**

B.1. Déroulement de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête publique s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-16, L 214-3, R 123-1 à R 123-7 et R 123-9 à R 123-24.

Suite à la saisine du Tribunal administratif par la commune de Pouzols le 22 mars 2019, celui-ci a désigné Madame Catherine BIBAUT-VIGNON comme commissaire enquêtrice par **Arrêté n° E19000041/34 du 27 mars 2019** (cf annexe 1).

L'opérateur du présent projet est la commune de Pouzols qui constitue aussi l'autorité organisatrice.

Par **arrêté municipal n° 2019-01 du 15 avril 2019**, Madame le Maire de la commune de Pouzols a arrêté les modalités d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (cf annexe 2) et a émis un avis d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 13 mai 2019 au 19 juin 2019, soit 38 jours consécutifs. Ce délai a été suffisant pour recueillir les avis des personnes désirant s'exprimer.

L'enquête a suscité des interrogations du public et pour ceux qui subissaient une perte financière due au déclassement de leur parcelle initialement constructible en zone agricole, une opposition. Cette opposition est allée de la compréhension des raisons d'Etat au désespoir, selon le cas.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

L'enquête, conforme dans son organisation et dans ses étapes préalables, s'est déroulée sans incident dans un climat parfois d'incompréhension face au déclassement de la parcelle initialement constructible. Les locaux mis à disposition pour la réception du public permettaient une bonne écoute de celui-ci.

B.2. Respect du cadre réglementaire

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de POUZOLS, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2010, s'inscrit dans un contexte réglementaire profondément renouvelé :

Le projet de PLU est conforme à la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite **Loi Grenelle II** a intégré dans le Code de l'Urbanisme divers objectifs de préservation de l'environnement. Il est conforme à la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite **Loi ALUR**.

S'agissant d'une révision du POS (quand bien même celui-ci est caduc depuis le 28 mars 2017), le rapport de présentation a bien été complété par l'exposé des motifs des changements apportés, notamment aux documents réglementaires (zonage et règlement), par rapport au Plan d'Occupation des Sols.

Le règlement du PLU a bien été rédigé sur la base des **articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme**, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Le territoire communal de POUZOLS étant pour partie inclus dans le périmètre du Site d'Importance Communautaire des «Gorges de l'Hérault», **son PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale selon l'article R. 122-17 du Code de l'environnement**.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux **articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme**, et conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), à l'Autorité Environnementale Occitanie (DREAL Occitanie – Département Autorité Environnementale Division Est), au Préfet en vue de la **dérogation au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ALUR du 27 mars 2014**. Ces personnes publiques ont pu disposer du délai légal pour donner leur avis.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Le PLU est conforme aux législations en vigueur. Il a été soumis pour avis ou notifié aux personnes publiques associées prévues par les lois.

Le PLU est compatible avec les règles du SRADDET, le plan local de l'habitat de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE de l'Hérault, et le Plan de Gestion du Risque Inondation Rhône Méditerranée.

De même le PLU prend en compte les objectifs du SRADDET, du SRCE et du PCAET porté par le SYDEL.

C. Information du public

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Ainsi, les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête permettent au maître d'ouvrage - Autorité Compétente de prendre une décision éclairée sur le projet.

C.1. Via le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été élaboré par le cabinet URBANIS.

Du 13 mai au 19 juin 2019, un exemplaire papier et un ordinateur disposant d'une version numérique du projet de PLU ont été mis à la disposition de la population en mairie de Pouzols. Le dossier était aussi consultable et téléchargeable sur le site internet de la mairie de Pouzols. J'ai paraphé chaque page du dossier avant le début de l'enquête.

Le dossier comprenait bien un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée, les avis des PPA et des services de l'Etat. **Le dossier était donc complet.**

L'élaboration d'un PLU est soumise à la mise en compatibilité ou la prise en compte de documents supérieurs. Celles-ci ont bien été examinées dans le dossier.

Les préconisations des services de l'Etat ont été globalement intégrées dans le dossier.

Les tableaux des enjeux, des effets et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont très clairs et faciles à comprendre.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Le dossier, complet et enrichi des avis des PPA et comportant celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), comprenait toutes les pièces légales et était conforme aux articles L. 15112 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il est en tout point conforme à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le dossier, d'excellente qualité, très clair, simple de lecture, bien organisé, permettait de bien comprendre les enjeux pour la commune, les modifications réglementaires qui ont nécessité une refonte de la première version de PLU, les modifications par rapport à l'ancien POS.

C.2. Via les médias

Le public a été informé conformément à la législation et l'arrêté préfectoral relatif à cette enquête par publication quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours qui ont suivi. Les journaux étaient le Midi-Libre et la Marseillaise.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

La parution dans les journaux a été conforme à la réglementation (article R 122-11 et R.123-11 du Code de l'environnement).

C.3. Via l'affichage

L'affichage, tel que prévu sur les 6 panneaux d'affichage municipal, était effectif lors des deux premières permanences. Cependant le jour de la dernière permanence, s'il était effectif en mairie, à l'école et dans le bureau de tabac, il avait disparu à la boulangerie, l'abri de bus et le parking des Lauzes.

Compte tenu qu'il était toujours affiché en commune (mairie, école, tabac, site) et que des personnes se sont effectivement déplacé lors de la dernière permanence, je considère que l'information a été conforme à la réglementation.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Je considère que le public a été légalement informé de cette enquête même si l'affichage en panneaux municipaux prévu n'a pas perduré partout jusqu'à la fin de l'enquête.

C.4. Via la concertation

Les modalités de la concertation publique ont été définies par la délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2010.

Outre les procédures d'information obligatoires, deux réunions publiques ont été organisées les 3 octobre 2016 et 16 octobre 2018 et une permanence a été assurée par les élus.

Observations de la commissaire enquêtrice

La gestion de la concertation est conforme aux articles R.123-8 du Code de l'environnement et, concernant la participation du public par voie électronique, à l'article L123-19.

D. Participation du public

14 personnes ont été reçues lors des 3 permanences dont une deux fois.

Une personne a formulé 3 avis : deux avis par voie dématérialisée, un troisième envoyé à l'adresse de la mairie en RAR faisant doublon à un de ceux envoyé par voie dématérialisée. La même personne a signalé, par voie dématérialisée, un retard à l'affichage de ses avis. Ce retard, dû à un problème de transmission informatique, a été réglé.

Une personne a formulé 2 avis par voie dématérialisée et fourni 4 pages sur le registre papier.

4 personnes ont donné un avis commun par voie dématérialisée.

Au total, ce sont 18 personnes qui se sont mobilisées autour de ce projet de PLU, soit pour demander des renseignements, soit pour donner des avis.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

La participation du public a été rendue possible par le respect de l'article R.123-13 du code de l'environnement. Elle a été bien répartie sur les trois permanences. Le PLU a suscité bien des interrogations mais de seulement 18 habitants.

E. Résumé des remarques des PPA et du public

E.1. Remarques de l'Autorité environnementale et des PPA

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai imparti. De même la Région, le SYDEL, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, la DREAL, l'ASA de Gignac et les communes alentour.

La DRAC-UDAP n'a pas d'observations à formuler.

Le CRPF, l'INAO, la CCVH, l'ARS, la Chambre d'agriculture, donnent un avis favorable. La Chambre d'agriculture trouve le projet particulièrement vertueux en matière de localisation et de consommation d'espace qui permet le maintien et le développement de l'activité agricole.

L'Etat via la DDTM, la CDPENAF, le SDIS, le Conseil Départemental donnent un avis favorable sous réserve de la prise en compte de leurs réserves. Le préfet a accordé la dérogation à l'ouverture de zones à l'urbanisation.

Sont reprises ci-dessous, les réserves nécessitant éventuellement une adaptation du projet de PLU, les points à améliorer dans le PLU ainsi que les conseils visant à améliorer la

qualité du document, par thème en regroupant les avis des différents services. **La colonne de droite permet de lister les engagements du maître d'ouvrage.**

Organisme	Sujets abordés	Réponse du Maître d'ouvrage et engagements éventuels
Préfet/ DDTM 34	Compatibilité avec les documents supérieurs à mieux justifier.	Ces éléments de compatibilité seront le cas échéant développés
Préfet/ DDTM 34 ARS	Compatibilité du PLU avec la ressource en eau à mieux justifier. La disponibilité en eau doit être présentée comme une contrainte au développement et à l'accueil des populations	Le rapport de présentation sera par ailleurs complété par les éléments justifiant de la compatibilité du PLU avec le PGRE adopté en septembre 2018 ; En tout état de cause, le développement et l'accueil de population sur la commune prend en compte la disponibilité de la ressource en eau comme en atteste la CCVH dans sa note.
Préfet/ DDTM 34	adéquation besoins-ressources et rendement du réseau	La CCVH, désormais compétente en matière d'eau et assainissement a établi un avis complémentaire en date du 21 mai 2019 (joint en annexe), qui confirme le rendement supérieur à 90% du réseau d'eau potable de la commune.
Préfet/ DDTM 34 ARS Conseil Départemental	Réserves : quantification de la ressource en eau disponible En l'absence d'éléments précis et chiffrés dans le document permettant de justifier l'adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et la disponibilité de la ressource en termes quantitatif et qualitatif, les zones à urbaniser devront être bloquées à l'urbanisation sauf à démontrer par des éléments complémentaires et étayés cette adéquation. Prise en compte dans le PLU des orientations et du programme d'actions du PGRE approuvé en septembre 2018 afin de s'assurer que les vocations des territoires soient en adéquation avec la disponibilité de la	La CCVH confirme le rendement supérieur à 90% du réseau d'eau potable de la commune. Seront mis en place : <ul style="list-style-type: none">• Un indicateur annuel la consommation du jour de pointe (sur la base du rapport annuel de qualité du service d'eau potable)• des indicateurs de rendement du réseau : rendement, indice linéaire de pertes et indice linéaire de consommation ;• consommation du jour de pointe Sera corrigée la rédaction du rapport de présentation (p.126) qui fait état de dépassements alors qu'il ne s'agit en réalité que d'un dépassement lié à un mauvaise intervention sur le dispositif de traitement mis en place. Sera étudiée, par la CCVH, la construction d'un réservoir supplémentaire pour compléter le stockage existant et couvrir les besoins à terme. Un chapitre spécifique au PGRE sera ajouté.

	ressource en eau).	
Préfet/ DDTM 34	<p>Modification de zonage pour les zones urbaines en secteur d'aléa du PPRI à classer en zone naturelle ;</p> <p>Prescriptions à établir dans le règlement visant à limiter les impacts sur les écoulements et à garantir la sécurité des biens et des personnes.</p>	<p>Les secteurs classés en zone inondable rouge du PPRI seront reclassés en zone naturelle N.</p> <p>Le règlement intégrera les dispositions du PPRI en zone rouge.</p>
Préfet/ DDTM 34	Mise à jour du zonage d'assainissement	<p>Elle est du domaine de la CCVH. Elle sera réalisée ultérieurement.</p> <p>Il est indiqué page 154 du rapport de présentation que les secteurs UDa et UDae ne sont pas raccordables au réseau collectif d'assainissement pour des raisons topographiques.</p> <p>Sera corrigé : le classement par erreur, des parcelles AB 96, AB 41 et AE 25 en secteur UDa alors qu'elles sont raccordées au réseau collectif d'assainissement ; ces parcelles seront reclassées en UD.</p> <p>Le périmètre de protection éloigné (PPE) du captage ne fait pas obstacle au maintien en assainissement non collectif des parcelles concernées.</p> <p>Le PPI du captage sera reclassé en secteur naturel indicé de type Np.</p>
Préfet/ DDTM 34 CDPENAF	<p>Règlement de la zone agricole A et de la zone naturelle N : limiter la possibilité d'extension des habitations existantes et leur nombre</p> <p>Réduction de la surface autorisée des piscines et du périmètre d'implantation des annexes</p> <p>Les constructions de gîtes ne peuvent être autorisées en zones agricoles ;</p> <p>retirer toute mention aux gîtes du règlement de la zone A</p>	<p>Seront effectivement limitées les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation (existant à la date d'approbation du PLU) à 30% de la surface d'emprise existante et à 150 m² de surface de plancher totale après extension, pour les habitations dont la surface de plancher atteint au moins 60 m²</p> <p>La surface des piscines sera limitée à 50 m² au lieu de 60 m² ; la distance d'implantation est par contre maintenue à 20 m.</p> <p>La création de gîtes et chambres d'hôtes ne sera autorisée que dans le volume des bâtiments existants</p>
Préfet/ DDTM 34	<p>Préciser les informations concernant le remplissage des indicateurs</p> <p>Prévoir un suivi à court,</p>	<p>Le chapitre relatif aux indicateurs de suivi sera dans la mesure du possible complété notamment par l'indication de la fréquence, de la source et la valeur de référence disponible à la date d'approbation du PLU.</p>

	<p>moyen et long terme</p> <p>Actualiser les indicateurs de permis de construire</p> <p>Ajouter un indicateur sur les travaux nécessaires concernant la ressource en eau</p> <p>Adapter et compléter les indicateurs d'occupation des sols</p> <p>Ajouter des indicateurs sur la biodiversité</p> <p>L'indicateur concernant les risques naturels devrait être adapté à la fréquence des évènements</p>	<p>Les données relatives à la construction neuve seront actualisées sur la base des données SITADEL2.</p> <p>L'indicateur d'avancement des travaux sur la ressource en eau ne pourra être renseigné qu'une fois le contenu du programme de travaux validé</p> <p>En l'absence de modification des zones du PLU, les surfaces des zones N, A,U et AU du PLU ne relèvent pas selon nous d'un indicateur.</p> <p>Nous intégrerons pas contre un indicateur sur la densité moyenne de logement.</p> <p>De nouveaux indicateurs seront le cas échéant proposés concernant notamment la surface des boisements et de ripisylve</p> <p>Sera complété par un indicateur de type hauteur d'eau ce qui suppose la pose d'une échelle de niveau par exemple à proximité du pont sur le ruisseau de Lussac.</p>
Préfet/ DDTM 34	Augmenter les secteurs en Espace Boisé Classé (EBC), préserver les continuités écologiques, et mettre en œuvre des mesures de protection de la ripisylve, des berges et des écoulements	<p>L'article 5 de la zone UD dispose d'ores et déjà, en complément des EBC d'une protection de 5 m de part et d'autres du haut des berges des cours d'eau.</p> <p>Les secteurs contribuant à la trame verte et bleue notamment celles identifiées au SRCE seront intégrées aux documents graphiques.</p>
Préfet/ DDTM 34	L'objectif d'amélioration des déplacements doux ne se traduit pas par des mesures concrètes	<p>L'OAP du secteur des Lauzes prévoit un cheminement doux.</p> <p>L'aménagement d'un cheminement doux le long du canal dépend de l'autorisation de l'ASA ; le canal fait l'objet d'une SUP qui devrait être strictement respectée.</p>
Préfet/ DDTM 34	Rappel de l'obligation de mise en ligne du PLU approuvé et de sa transmission sous format numérisé à L'Etat selon le format CNIG (condition d'entrée en vigueur à compter de 2020	Cette obligation fera l'objet d'une mission complémentaire, à défaut d'être pris en charge par le service SIG de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.
Préfet CDPENA F	<p>Dérogation accordée à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Reclasser en zone naturelle N la partie classée en zone inondable rouge du PPRI</p>	La partie classée en zone inondable rouge du PPRI sera effectivement reclassée en zone naturelle N

	du secteur n°4 « ruisseau de Lussac ».	
Conseil Départemental	Reclasser le petit étang en zone naturelle	L'étang visé sera reclassé en zone N comme demandé.
Conseil Départemental	L'article N2 pourrait être complété selon la même rédaction que le dernier paragraphe de l'article A2.	Les deux articles sont similaires.
Conseil Départemental	Les OAP devraient être précisées Intégrer la reconstitution d'une haie bocagère dans l'OAP des Valmalles	La commune a préféré mandater l'Etablissement Public Foncier et définir une OAP qui vient encadrer de façon relativement stricte l'aménagement futur de ce secteur. La création d'une haie bocagère pourra être portée à l'OAP
Conseil Départemental	Ne pas imposer l'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques à la toiture du fait des coûts dissuasifs. Annexer le guide des capteurs solaires en LR de la FNCAUE au règlement	Il sera précisé que les panneaux peuvent être soit intégrés à la toiture soit posés sur la toiture à condition de respecter la pente de celle-ci.
Chambre d'agriculture	Prévoir des prescriptions ou recommandations sur le traitement des interfaces	Les limites du secteur « Valmalle Ouest » sont calées à l'Est sur la ripisylve du ruisseau du Valat des Janelles, ce qui se traduit par une mise à distance par rapport aux espaces cultivées.
Chambre d'agriculture	Déplore que le règlement ait conservé un plafond de surface arbitraire pour les caveaux de vente et le défaut d'encadrement des possibilités d'agritourisme (nombre et surface).	Réponse apportée dans le mémoire en réponse aux observations du public : Il est proposé de corriger la rédaction de l'article A2 de la façon suivante « <i>de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et une surface de plancher équivalente à celle du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend</i> » afin d'éviter les surfaces trop grandes et inadaptées de bâtiments d'exploitation.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Suite à la réduction des zones constructibles de la première version de PLU, les avis sont dans l'ensemble plutôt favorables, voire très favorables. Ces avis ont conduit à améliorer le projet. La majorité des demandes des services de l'Etat ont été intégrées au dossier suite aux réponses à la première version de PLU. Le maître d'ouvrage répond à la plupart des points évoqués et justifie l'absence de prise en compte de certains points. Cependant, il me semble intéressant de mentionner les remarques suivantes :

- Une liste des éléments de compatibilité avec les documents supérieurs qu'il est

nécessaire de développer devrait être faite ;

- Il conviendrait de réévaluer les capacités de la ressource en eau sur Pouzols à échéance de son PLU ;
- La bonne adéquation entre la mise en œuvre effective de ce dispositif « *garantie d'une journée de réserve de pointe* » et la délivrance des permis de construire devrait être contrôlée par les services adéquats ;
- il serait intéressant de prévoir un bilan à mi-parcours du PLU à des fins de corrections du PLU, ce si les finances de la commune le permettent ;
- Les EBC devraient mieux intégrer les zones inondables et les zones boisées (il serait utile de les élargir), et les prolonger en zone agricole sur le ruisseau des Prunelles dont la ripisylve structure fortement le paysage ;
- Je rejoins l'avis des services de l'Etat sur les déplacements doux. Il est effectivement dommage qu'il ne soit pas prévu une politique d'acquisition foncière le long du canal de Gignac ;
- Il pourrait être utile d'annexer le guide des capteurs solaires en LR au règlement.

E.2. Remarques du public

Les observations recueillies ont été organisées par thématiques. Neuf thématiques sont ainsi discernées qui sont développées :

E.2.1. Sur le PLU en général

Plusieurs personnes sont venues se renseigner sur la nature du projet de PLU, son histoire, sur les modalités de l'enquête publique, sur les suites de la consultation des citoyens dans cette enquête, sur le rôle du commissaire enquêteur, sur les raisons qui ont conduit à la modification de zonage entre l'ancien POS et le projet de PLU.

Une personne, l'ancien maire, a tenu à exprimer son grand contentement à propos du projet de PLU et féliciter l'ensemble des acteurs qui ont mené à bien ce projet.

E.2.2. Sur le règlement de la zone agricole

La disposition de l'article A2 du règlement de PLU ne répond pas aux besoins de la profession viticole, très développée sur la commune. un bâtiment d'exploitation d'environ 150 m² suffit pour la vinification et l'élevage des vins. Un bâtiment plus grand risquerait d'altérer la qualité paysagère du village et l'image de l'exploitation. Ils souhaitent donc la révision de cette règle et propose du 1 pou 1.

Le Maître d'Ouvrage propose la modification suivante de l'article A2 : ***“de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et une surface de plancher équivalente à celle du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend”*** .

E.2.3. Sur le nombre possible d'habitations

Des questions ont été posées sur les hauteurs des constructions ou sur les surfaces constructibles selon les zones et sur le nombre d'habitations possibles dans les OAP ; ont été abordées ce qu'est une unité foncière, les distances entre les nouvelles habitations et les parcelles déjà urbanisées ainsi que la division parcellaire possible en zone UDb. Enfin la localisation des logements sociaux a été abordée.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Les réponses du MO sont claires et ne nécessitent pas de commentaire.

E.2.4. Sur la préservation de la nappe alimentant la commune en eau potable

Le projet d'un élevage de chevaux en limite communale, sur la commune de Popian inquiète au regard de la préservation du périmètre du captage (forage F99) qui alimente la commune en eau potable.

De même, la pérennité des chemins communaux qui desservent cet élevage est questionnée.

Bien que ces questions soient en marge du PLU, la Mairie a prévu de se renseigner auprès de la mairie de Popian d'une part et des services vétérinaires de la Direction Départementale de la Protection des Populations d'autre part. Aucun élargissement des chemins communaux n'est prévu.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Je considère que la mairie est informée de la problématique et des dispositions de l'article 153 du Règlement Sanitaire Départemental et qu'elle s'est engagée à suivre le dossier. Elle répond ainsi aux attentes du public.

E.2.5. Sur le reclassement de la parcelle AD80 en zone naturelle

Est-il possible de modifier une parcelle constructible en zone naturelle du fait qu'elle est plantée d'un verger ?

Le maître d'ouvrage précise que la parcelle, plantée d'un verger, pourrait être effectivement reclassée en zone naturelle si le propriétaire en avait fait la demande, ce qui n'a pas été le cas ni dans le cadre de l'élaboration du PLU (concertation) ni dans le cadre de l'enquête publique). En conséquence, cette parcelle sera maintenue en zone constructible UDb.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Si le propriétaire de la parcelle AD 80 souhaite réaliser une protection de sa parcelle, il lui reste la possibilité de créer une réserve naturelle (classement pour 10 ans, gestion obligatoire, espace d'information et de sensibilisation) en s'adressant à la Région. La réponse du maître d'ouvrage est claire.

E.2.6. Sur le classement en zone agricole des parcelles 18,21,20,31,96 et 95

La différence entre l'urbanisation prévue par l'ancien POS et par le nouveau PLU à l'est de la commune entraîne une perte financière, des droits de succession ou partage établis sur la valeur de terrains constructibles désormais classés en zone agricole pour les propriétaires des parcelles 18, 21, 31, 96, 95, 20.

Le maître d'ouvrage rappelle que suite à l'avis défavorable des services de l'Etat et de la CDNPS au titre de la demande de dérogation préfectorale (premier projet de PLU arrêté le 19 décembre 2017), le secteur « Valmalle Est » (parcelles 18,21,20,31,96 et 95) a effectivement été reclassé en zone agricole A dans le projet de PLU arrêté le 18 décembre 2018.

Cette modification a entraîné un avis favorable de la CDPNS et donc une autorisation de dérogation préfectorale au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur à la date de prescription). Il n'est aujourd'hui pas possible de revenir à la première version qui entraînerait un nouveau refus de l'administration.

Rappelons les dispositions de l'article 860 du code civil, susceptibles d'intéresser les particuliers :

...le bien a également pu subir des modifications juridiques ou matérielles étrangères à l'activité du gratifié ayant eu pour conséquence d'apporter une plus-value ou une moins-value au bien. Dans les hypothèses précédemment décrites, les règles sont les suivantes :

- *le donataire profitera ou pâtira seul des plus ou moins-values qu'il aura apportées ;*
- *et si les plus ou moins-values ne proviennent pas de l'activité du donataire (en cas de modifications juridiques notamment), c'est la succession qui en retiendra le bénéfice ou la perte.*

Ainsi, si le bien a gagné de la valeur du fait de l'édification d'une construction par le gratifié alors cette plus-value n'a pas à profiter à la succession. En revanche, si le bien a perdu de la valeur car il est passé en zone non constructible alors la succession devra supporter cette moins-value.

Le délai pour agir est généralement de cinq ans mais cette information reste à vérifier.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Les propriétaires des parcelles sont effectivement lésés mais l'intérêt général prime sur l'intérêt des particuliers. Le POS de Pouzols étant caduque depuis le 27 mars 2017, c'est le RNU qui s'impose sur la commune depuis plus de 2 ans, RNU en vertu duquel ces parcelles ne peuvent être considérées comme constructibles puisque situées hors des parties urbanisées de la commune (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme).

Proposer à nouveau une enveloppe urbaine qui a été refusée par l'ensemble des services de l'Etat, la Chambre d'agriculture et les PPA n'est pas envisageable pour les raisons suivantes :

- L'encadrement législatif pour la préservation des terres agricoles est beaucoup plus rigoureux et ne permet plus d'accéder aux demandes des particuliers. L'intérêt général prime, au vu d'une urbanisation forcenée qui a fait disparaître des espaces agricoles ou naturels au rythme d'un département tous les 7 ans ;
- **La rareté de la ressource en eau est LE facteur limitant de la poussée démographique.** En l'état des choses, la commune ne peut pas faire face à une augmentation de population supérieure à celle prévue au PLU ;
- **Ce n'est pas le projet de révision de PLU qui modifie la constructibilité des parcelles mais le RNU qui l'avait déjà imposé :**

- On comprend mal pourquoi les particuliers pendant 38 ans n'ont pas construit sur leur parcelle et se mobilisent brusquement ;
- Revenir à la première proposition de PLU signifierait de **relancer une procédure longue et coûteuse pour les administrés** et qui serait refusée par les services de l'Etat comme la première fois.

Par ailleurs, la visite des lieux montre un paysage à caractère très rural, agricole et naturel. Les dernières maisons du village sont cernées de murs ou de haies qui les isolent complètement de cette zone agricole et n'appellent pas à une ouverture de l'urbanisation.

E.2.7. Sur l'argumentaire de Madame Loirette (déclassement de la parcelle 31)

Madame Loirette ayant développé un argumentaire précis et bien qu'étant concernée par les réponses apportées au paragraphe précédent, j'ai jugé utile d'apporter une réponse ciblée point par point.

Paradoxalement ces terrains sans potentiel, qui ne bénéficient d'aucune facilité à la diversification agricole grâce par exemple à l'irrigation, devraient perdre leur droit à constructibilité, alors que différentes zones du village bénéficiant largement de ce potentiel d'arrosage ont été lors des précédents aménagements dédiées sans réserve particulière à l'urbanisation...

L'urbanisation de zone irrigable a obéi à des logiques de concentration des habitations autour du bourg-centre et des principales voies de circulation et une limitation à l'extension urbaine par les ruisseaux qui ont fortement incisé les sols. La perméabilité à l'est, au niveau des Valmalles, s'explique par une topographie moins accidentée à la traversée du ruisseau des Prunelles. Le potentiel irrigable n'a pas été un facteur limitatif dans cette logique urbaine.

Cette simple décision de déclassement, sans argument concret, d'un terrain «urbanisable » en terrain hypothétiquement agricole, nous paraît arbitraire et injuste. Comment pouvons-nous accepter l'abandon définitif de ces terrains en jachère ?

L'encadrement législatif pour la préservation des terres agricoles est beaucoup plus rigoureux et ne permet plus d'accéder aux demandes des particuliers. L'intérêt général prime, au vu d'une urbanisation forcenée qui a fait disparaître des espaces agricoles ou naturels au rythme d'un département tous les 7 ans.

Ce n'est pas le PLU qui décline la zone mais le RNU qui s'imposait à Pouzols depuis le 27 mars 2017.

Sur le potentiel agronomique, biologique, économique : Aucun (argument) ! Cela illustre selon nous un reclassement en zone A pris par défaut et donc illégal.

Cette nouvelle affectation de zone ne correspond pas aux critères de classement tels que prévus par le Code de l'urbanisme. En effet, si ces zones présentaient réellement encore un intérêt agricole plutôt que de développement urbain raisonné, nous nous demandons pourquoi, les décisions municipales successives et actuelles avaient décidé de favoriser la construction de cette zone située à proximité du village.

Ce classement en zone agricole est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de justifications tirées du parti d'aménagement de la Commune et lorsque les parcelles sont desservies par les équipements publics, contiguës à des zones déjà

construites et incluses dans un secteur ayant en grande partie perdu son caractère rural et ne présentant aucun potentiel agricole.

Les photos que j'ai prises et figurent dans le rapport montrent une parcelle 31 en pleine zone agricole qui surplombe la ripisylve du ruisseau de Lussac. La parcelle 96 au-dessus de la 31 montre les paysages viticoles et les linéaires boisés.

La parcelle 20 est bordée par la parcelle 19 plantée de vignes parfaitement entretenues comme le montre la figure 13. On est donc dans un contexte tout à fait agricole

Pour le reste c'est à dire **le potentiel urbanisable** le seul critère justifiant l'avis défavorable du service d'Etat concernant ce déclassement de notre zone, repose sur le taux de croissance démographique à retenir... qui est une prévision statistique...

Ainsi ce taux INSEE (la référence ?) consultable en ligne pour notre commune est de 1,7. Ce n'est ni le 1,2 de l'organisme d'état dont aucune source ou référence n'apparaissent sur le site, ni le 1,5 proposé par le bureau d'étude...

Le taux de croissance annuel retenu dans le projet de PLU n'est en aucun cas une prévision statistique mais correspond à un choix de développement de la commune par les élus.

Il est basé sur **un objectif démographique de l'ordre de 1 170 habitants à échéance 2030**, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,5% sur la période 2015-2030 (sur la base d'une population de 937 habitants au 1er janvier 2015, population millésimée 2015 entrée en vigueur le 1er janvier 2018). **Cet objectif répond à la volonté des Elus de trouver un équilibre** entre croissance démographique et préservation de l'identité villageoise de la commune, tout en assurant le maintien des équipements et services (cf p.134 du rapport de présentation et axe 1 du PADD).

L'objectif démographique n'est pas fantaisiste mais repose sur la capacité des équipements communaux, tant scolaires, qu'en terme de ressource en eau et en capacité d'épuration. On voit d'ailleurs à la lecture des réponses des services de l'Etat, que **la capacité en jour de pointe, d'approvisionnement en eau potable est un facteur limitant** (cf. avis de l'ARS, avis de la CCVH, avis du Conseil Départemental via le Plan de Gestion de la Ressource en Eau, avis de l'INAO, et surtout synthèse des avis des services de l'Etat).

Par ailleurs, la CDPENAF comme la Chambre d'agriculture souhaitaient une réduction de l'emprise urbaine de la première version de PLU. La Chambre d'agriculture qualifie le projet de « particulièrement vertueux en matière de consommation d'espace » .

Cette "réserve foncière" qui "doit" être réhabilitée à son classement d'origine, permettra de contribuer à son tour et à court terme à la cohérence, équilibre, développement raisonné du village... Toute progression, rempart au désert rural qui permettra de répondre progressivement aux évolutions économiques, démographiques et d'infrastructure, lycée, ZAC, ZI, services etc., générés par les deux grandes communes avoisinantes.

Ce point de vue n'est visiblement pas partagé par l'ensemble des services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées consultés. Bien au contraire, la progression de l'urbanisation, dans l'argumentaire de Madame Loirette, n'est pas regardée en termes d'impact sur la ressource en eau et la limitation qu'elle génère.

Ce choix retenu est inexplicable car la municipalité de POUZOLS avait initialement fait exécuter tous les travaux des réseaux desservant dans les meilleures conditions la viabilité pour notre parcelle et celles à proximité.

Les frais de raccordement sont en principe à la charge des propriétaires et doivent être acquittés par le propriétaire à la date de raccordement effectif de la maison neuve au réseau d'assainissement (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif). L'avancement des canalisations est réalisé au fur et à mesure de l'urbanisation.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

L'argumentaire de Madame Loirette n'est pas recevable pour les raisons suivantes :

- L'urbanisation de zones irrigables a obéi à une logique urbaine de concentration des habitations autour d'un centre bourg et des voiries principales, dans une enveloppe contrainte par l'incision des cours d'eau ;
- Ce n'est pas le PLU qui déclasse la zone mais le RNU qui s'impose à Pouzols depuis le 27 mars 2017 ;
- La perte du caractère rural est une question d'appréciation que je ne partage en aucune manière après ma visite sur les lieux ;
- Le taux de croissance annuel retenu dans le projet de PLU n'est en aucun cas une prévision statistique mais correspond à un choix de développement de la commune par les élus basé sur **un objectif démographique**. Cet objectif démographique n'est pas fantaisiste mais **repose sur la capacité des équipements communaux notamment sur l'alimentation en eau déjà limitée en journée de pointe** ;
- La Chambre d'agriculture qualifie le projet de particulièrement vertueux en matière de consommation d'espace et ne remet pas en cause le choix de déclasser la parcelle 20 ;
- L'équipement en réseaux d'eau à proximité de la parcelle 31 répond aux besoins des propriétés bâties raccordées plus qu'à un projet de raccordement futur.

E.2.8. Sur le déclassement de la parcelle 20

La propriétaire de cette parcelle 20 souhaite développer un projet viticole avec diversification en œnotourisme, demeurer sur la commune où elle a des activités professionnelles et voit ses projets compromis.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

La visite de la parcelle 20 montre un champ, les vignes ayant été arrachées sans doute dans les années 2000 contrairement à la parcelle voisine n°19. Le projet œnotouristique est donc difficilement envisageable sur place.

Rappelons que la parcelle est restée constructible pendant plus de 30 ans ! Concernant l'implantation de son habitation sur cette parcelle, la propriétaire a précédemment refusé un projet d'opération immobilière qui nécessitait une servitude de passage sur sa parcelle, les parcelles 18 et 21 étant enclavées.

La Chambre d'agriculture a pris acte du choix de la commune de s'en tenir à une logique stricte de planification urbaine dans son avis du 19 mars 2019.

E.2.9. Sur une modification de classement de la parcelle AH 80

Les 4 propriétaires de la parcelle 27 (78, 79, 80 et 131 à l'ancien cadastre), qui habitent une habitation implantée sur cette parcelle (ancienne parcelle 131), souhaitent pouvoir construire sur une partie de leur parcelle (ancienne parcelle AH80) mais elle est classée en zone agricole.

Ils justifient leur demande par le fait qu'elle est jouxtée par des parcelles situées en zone urbanisée (AH 26, 25 ,30 , 45, 65 et 66).

La réponse du Maître d'ouvrage éclaire sur le fait que la parcelle 27 sur le plan de zonage du PLU, à caractère agricole, n'est pas cernée de parcelles urbanisées mais est enclavée entre le canal de Gignac et la zone inondable du ruisseau des Prunelles. Elle n'a jamais été urbanisable ni au POS, ni au premier projet de PLU, ni au NRU.

Conclusions de la commissaire enquêtrice

Aucune raison ni historique ni en fonction d'un caractère urbain ne s'impose à la modification de classement de cette parcelle à caractère agricole.

Il me semble important de classer la ripisylve du ruisseau en Espace Boisé Classé afin d'assurer et de pérenniser sa protection, tel que proposé par le Maître d'ouvrage.

Avis de la commissaire enquêteuse



Etang du centre aquapêche

Avis de la commissaire enquêtrice

Vu le respect de la procédure dans toutes ses phases y compris la concertation et l'information du public,

Vu la légalité du dossier sous enquête qui comprenait l'avis des personnes publiques associées, et une évaluation environnementale selon l'article R. 122-17 du Code de l'environnement,

Vu la conformité du projet ou la prise en compte des documents supérieurs,

Vu la conformité de la préparation et de l'organisation de l'enquête publique permettant une bonne information du public,

Vu la qualité du dossier, qui permettait de bien comprendre les enjeux pour la commune, les modifications réglementaires qui ont nécessité une refonte de la première version de PLU et les modifications par rapport à l'ancien POS,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des avis exprimés par l'ensemble des Personnes Publiques Associées officiellement désignées par les textes, ;

Après la prise en compte et l'analyse des observations et propositions, courriers, courriels et documents recueillis au cours de l'enquête,

Vu le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations notifié le 25 juin 2019 par la Commissaire enquêtrice, dans lequel elle s'engage à effectuer des modifications qui améliorent le projet et le dossier,

Vu les avis globalement positifs des Personnes Publiques Associées,

Vu que le préfet a accordé la dérogation à l'ouverture de zones à l'urbanisation,

Vu l'intégration des remarques des services de l'Etat ou autre personne publique associée dans le projet soumis à enquête suite à la première version de PLU,

Vu la justification apportée à l'absence de prise en compte de certaines remarques de ces services, et notamment :

- Concernant les indicateurs de risques, que ceux proposés au PLU semblent adaptés, de remplissage facile ;
- Que la valeur de 90 % de rendement est validée par une note de la CCVH et bien justifiée dans le document ;
- Que la création de gîtes et chambres d'hôtes étant autorisée dans le volume des bâtiments existants, il convient bien de maintenir une mention au gîtes dans le règlement de la zone A du PLU ;

Et compte tenu :

- Que le projet de PLU permet de répondre à une logique de préservation des espaces naturels et agricoles y compris pour son centre aquapêche (STECAL), et qu'il aura pour conséquence de renforcer le patrimoine bâti et la qualité paysagère de la commune,
- Que le projet de PLU ne porte pas atteinte aux espaces protégés mais les développe,

-
- Que ses objectifs correspondent à celui des lois,
 - Que le maître d'ouvrage s'est engagé à tenir compte des réserves apportées par certains services de l'Etat,
 - Que le maître d'ouvrage a accédé à la proposition des agriculteurs de ne pas dépasser, pour les logements des exploitants, une surface de plancher équivalente à celle du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend ;
 - Que la mairie est informée de la problématique et des dispositions de l'article 153 du Règlement Sanitaire Départemental et qu'elle s'est engagée à suivre le dossier d'implantation d'un élevage de chevaux sur la commune de Popian, en limite communale de Pouzols ;
 - Qu'il n'est pas possible, pour la commune, de classer une parcelle privée constructible en zone naturelle à la demande d'un tiers qui n'en est pas propriétaire ;

considérant que les remarques par le public, de reclassement des parcelles 18, 21, 20, 31, 96 et 95 en zone agricole en zone constructible, telles que prévues à l'ancien POS, sont infondées compte tenu que :

- L'encadrement législatif pour la préservation des terres agricoles est beaucoup plus rigoureux et ne permet plus d'accéder aux demandes des particuliers. L'intérêt général prime, au vu d'une urbanisation forcenée qui a fait disparaître des espaces agricoles ou naturels au rythme d'un département tous les 7 ans ;
- **La rareté de la ressource en eau est LE facteur limitant de la poussée démographique.** En l'état des choses, la commune ne peut pas faire face à une augmentation de population supérieure à celle prévue au PLU ;
- **Ce n'est pas le projet de révision de PLU qui modifie la constructibilité des parcelles mais le RNU qui l'avait déjà imposé :**
- Les particuliers ont bénéficié d'un laps de temps supérieur à 30 ans pour urbaniser leur parcelle et qu'ils ne l'ont pas fait quand bien même ils en avaient l'opportunité ;
- Revenir à la première proposition de PLU signifierait de **relancer une procédure longue et coûteuse pour les administrés** et que cette proposition serait refusée une nouvelle fois par les services de l'Etat. ;
- La visite des lieux montre un paysage à caractère très rural, agricole et naturel ;
- L'urbanisation de zone irrigable a obéi à des logiques de concentration des habitations autour du bourg-centre et des principales voies de circulation ;
- Le taux de croissance annuel retenu dans le projet de PLU n'est en aucun cas une prévision statistique mais correspond à un choix de développement de la commune par les élus basé sur **un objectif démographique répondant à la volonté des élus de trouver un équilibre ;**
- L'équipement en réseaux d'eau à proximité de la parcelle 31 répond aux besoins des propriétés bâties raccordées plus qu'à un projet de raccordement futur ;
- La Chambre d'agriculture a pris acte du choix de la commune de s'en tenir à une logique stricte de planification urbaine dans son avis du 19 mars 2019 vis à vis de la parcelle 20 ;

Considérant les remarques du public à propos du classement en zone urbanisable d'une parcelle agricole cadastrée 27 au nouveau PLU,

- Qu'aucune raison ni historique ni en fonction d'un caractère urbain ne s'impose à la modification de classement de cette parcelle à caractère agricole,

la commissaire enquêtrice donne un

AVIS FAVORABLE au projet
**d'élaboration du plan local d'urbanisme de la
commune de Pouzols**
sous RESERVE
du respect de tous ses engagements
tels que figurant au §E1 du présent rapport

La commissaire enquêtrice recommande :

- De réaliser une liste des éléments de compatibilité avec les documents supérieurs qu'il est nécessaire de développer ;
- De réévaluer les capacités de la ressource en eau sur Pouzols à échéance de son PLU ;
- De contrôler la bonne adéquation entre la mise en œuvre effective de ce dispositif « *garantie d'une journée de réserve de pointe* » et la délivrance des permis de construire par les services adéquats ;
- De prévoir un bilan à mi-parcours du PLU à des fins de corrections du PLU, ce si les finances de la commune le permettent ;
- Que les EBC intègrent mieux les zones inondables et les zones boisées (il serait utile de les élargir), et les prolongent en zone agricole sur le ruisseau des Prunelles dont la ripisylve structure fortement le paysage ;
- De prévoir une politique d'acquisition foncière le long du canal de Gignac pour concrétiser l'objectif de développer les déplacements doux ;
- D'annexer le guide des capteurs solaires en LR au règlement, conformément à la demande des services du Conseil Départemental ;
- De préserver les buissons en limite de parcelle UA-UDe (cotonéasters laitoux) qui sont particulièrement développés.

Rapport établi le 17 juillet 2019
par la commissaire enquêtrice Catherine BIBAUT-VIGNON