

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE MONS

ENQUETE PUBLIQUE

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

CONCLUSION et AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Bernard DALVERNY

Enquête conduite du 21.09.2020 au 23.10.2020

SOMMAIRE

1) -GENERALITES.....	3
1.1 -Objet de l'Enquête.....	3
1.2 - Cadre Juridique.....	3
2) -CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
2.1 -La Procédure	3
2.1.1 -La Qualité du dossier.....	3
2.1.2 -La publicité de l'enquête.....	4
2.1.3 -Le Déroulement de l'enquête	4
2.1.4 -Le bilan de la concertation	5
2.2 -Analyse du dossier.....	5
2.2.1 -Le PLU au regard des lois, règlements et normes supérieures.....	5
2.2.2 -L'Urbanisation et la densification.....	6
2.2.3 -Les enjeux démographiques et sociaux économiques.....	7
2.2.4 -Les emplacements réservés	7
2.2.5 -La Préservation du patrimoine.....	8
2.2.6 -La prise en compte de l'environnement.....	8
2.3 -Analyse des avis et observations recueillis.....	9
2.3.1 -Les observations du public	9
2.3.2 -Les avis et observations des PPA.....	9
3) -AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10

Le rapport établi préalablement (Titre I) relate l'organisation de l'Enquête et son déroulement. Il comprend :

- La présentation du projet, son historique et les objectifs poursuivis au travers du Plan proposé.
- Les observations formulées par le public et les Personnes Publiques Associées et les commentaires du Commissaire Enquêteur.
- Le Procès-Verbal de Synthèse des observations du Commissaire Enquêteur et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Le présent document a pour objet la présentation des conclusions personnelles et motivées du Commissaire Enquêteur.

1) - **GENERALITES**

1.1 - **Objet de l'Enquête**

Le projet soumis à enquête publique concerne la commune de MONS (30). Il consiste à la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

Le plan local d'urbanisme de la commune a été adopté le 21 septembre 2009. Afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires ainsi que les nouvelles intentions communales pour la maîtrise de son territoire et de son développement le conseil municipal de la commune de Mons a décidé d'arrêter le projet de révision du PLU de la commune et de le soumettre aux procédures de consultation par délibération du 17 Septembre 2019.

1.2 - **Cadre Juridique**

Par arrêté Municipal N° 121/2020 en date du 01.09.2020, Monsieur le Maire de la commune de MONS a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'enquête s'inscrit dans diverses dispositions légales résultant principalement des codes suivants :

- **le code de l'urbanisme**, notamment les articles L 151-1 et suivants ainsi que R 151-1 et suivants. Ces articles déterminent les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration du PLU et de révision des anciens POS.
- **le code de l'environnement**, aux articles R123-1 à R123-27, L 123-1 et suivants concernant la conduite de l'enquête publique.

2) - **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

2.1 - **La Procédure**

2.1.1 - **La Qualité du dossier**

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- x Le rapport de présentation, le projet d'Aménagement et de Développement Durable

(PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les plans de zonage.

- x Les avis des personnes publiques associées reçues en mairie dans le délai réglementaire et l'avis de la Mrae.
- x Le bilan de la concertation et les pièces réglementaires (arrêté d'ouverture d'enquête publique, avis d'enquête.....)

Un résumé du dossier est présenté dans le rapport du commissaire enquêteur.

Dans le rapport de présentation (2 tomes) sont notamment exposés le diagnostic socio-économique et démographique, l'analyse de l'état initial de l'environnement, de l'urbanisation, de la consommation de l'espace et les objectifs de modération de cette consommation ainsi que les mesures prises contre l'étalement urbain et les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, la croissance communale, le patrimoine paysager, naturel et agricole et la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont exposés les orientations générales et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain définis sur la base des enjeux identifiés par le diagnostic communal.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentées avec leurs motivations et leurs illustrations.

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier comprend les diverses informations requises par la législation. Il est correctement présenté. Les plans sont lisibles et permettent une appréhension correcte du projet.

2.1.2 - La publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de publications officielles dans les pages d'annonces légales des journaux LE MIDI-LIBRE et LE REVEIL DU MIDI dans les 15 jours précédant l'enquête et rappelés dans sa première semaine (annexes 4 et 5) ainsi que d'un article dans le journal Midi-Libre rubrique locale.

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes en mairie de Mons sur le panneau d'affichage public et il a été publié sur le site internet de la Commune.

Il a été procédé à la mise en ligne du dossier d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune. Un accès gratuit sur un poste informatique dédié à l'enquête a été mis en place en mairie de MONS et une adresse mail a été mise à disposition du public.

Avis du commissaire enquêteur :

La publicité de l'enquête a donc été conforme aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal.

2.1.3 - Le Déroulement de l'enquête

L'enquête qui s'est déroulée du lundi 21.09.2020 au vendredi 23.09.2020 a été bien organisée sur le plan matériel, aussi bien dans sa phase préparation que tout au long de la période consacrée à la réception du public. Trois permanences ont été conduites les 21.09.2020, 14.10.2020 et 23.10.2020. Les dispositions adoptées pour ces permanences ont

permis de faire face aux attentes du public. L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière. 20 personnes ont été reçues et ont déposé des observations écrites ou verbales. 13 courriers d'observations ont été enregistrés au cours de l'enquête. Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête. Il n'y a pas eu d'observations recueillies pendant les permanences téléphoniques. Les observations du public et les éléments de réponse de la commune sont analysés dans le rapport (Titre 1). Il en est de même pour les observations émises par les personnes publiques associées dont l'avis figure dans le dossier d'enquête publique.

En application des directives Nationales et Départementales, les dispositions sanitaires imposées par la pandémie liée au COVID 19 ont été mises en œuvre et respectées.

Avis du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et dans le respect de l'ensemble des règles régissant l'organisation de l'enquête publique.

En rapport de la population communale le taux de participation paraît satisfaisant.

2.1.4 - Le bilan de la concertation

La procédure de révision du document d'urbanisme initiée en 2017 a fait l'objet d'une large consultation de 2017 à 2019 en application de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme. Les objectifs de la concertation étaient de fournir une information claire sur le projet et permettre l'expression des attentes et encourager une participation la plus large possible en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Le bilan de la concertation est porté au dossier d'enquête (Dossier 0.2).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que la concertation a permis au public de participer effectivement au processus de décision, avant l'enquête publique. Elle s'est déroulée conformément à la réglementation. Le bilan de la concertation est satisfaisant. Les remarques formulées ont été prises en compte autant que de possible mais elles ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations générales et le projet retenu.

2.2 - Analyse du dossier

2.2.1 - Le PLU au regard des lois, règlements et normes supérieures

La révision du PLU est orientée sur un ajustement notable à la baisse des espaces à ouvrir à l'urbanisation pour être en accord avec les Lois **SRU**, **ALUR** et **Grenelle**.

Les diverses mesures édictées sur le plan Régional et Départemental et local en terme de développement de l'habitat, de développement économique et de développement durable en particulier la biodiversité et l'agriculture sont bien prises en compte. Il s'agit pour les principales :

Du SCOT Pays des Cévennes ainsi que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône-Méditerranée. Du Plan Local de l'habitat (PLH) Alès Agglomération, du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU de la commune de MONS nous paraît se référer et se conformer à l'ensemble des textes et documents de planification qui s'imposent en la matière.

2.2.2 - L'Urbanisation et la densification

Le territoire communal compte deux villages et plusieurs hameaux. Le projet communal organise la structuration des ensembles villageois en maintenant les coupures urbaines qui les séparent. Les boisements et espaces agricoles séparant en particulier Mons et Célas sont à préserver.

Au cours des dernières années, l'urbanisme de la commune de MONS a été marqué par un développement dispersé de l'urbanisation qui a conduit à réduire les espaces naturels autour des villages et hameaux. Le total du foncier consommé est estimé à 26,89 hectares.

En regard de la consommation des espaces des dix dernières années, il s'agit donc, pour le présent P.L.U, et au regard des nouvelles exigences des lois Grenelle et ALUR et des directives et règlements opposables de favoriser un développement urbain qui devra être orienté en priorité au sein de l'enveloppe urbaine par un comblement des "disponibilités foncières". C'est à partir de cette analyse que sont fixés les objectifs de modération de consommation foncière inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Aujourd'hui, l'enjeu du PLU est de rationaliser la consommation foncière afin d'éviter la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif fixé est de réduire de 63% les surfaces urbaines et à urbaniser soit une superficie de 170 hectares rétrocédés aux zones A et N. De plus le PLU ne délimite aucune zone à urbaniser.

La commune dispose des ressources suffisantes pour répondre au besoin sur la base d'une croissance démographique de 1,61 % par an soit environ 2 200 habitants en 2035 sans avoir recours à la délimitation d'extensions urbaines. En effet elle présente un fort potentiel de densification et une capacité permettant théoriquement la création de 233 nouveaux logements par densification des parcelles déjà bâties et un potentiel de 88 nouveaux logements par le comblement des espaces libres (dents creuses) sur la base d'une densité moyenne de 21 logements/ha (conforme au SCOT).

La densification et l'économie du foncier passe notamment par le comblement des vides ("dents creuses") existants, l'augmentation du nombre de bâtiments par rue, l'augmentation du nombre de logements par parcelle, la réhabilitant les bâtiments existants sous-utilisés ou désaffectés en y créant des logements.

Avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur considère que le parti d'aménagement et de développement de l'urbanisation tel que présenté nous apparaît adapté aux besoins. Le projet dans sa globalité est cohérent avec les documents supra-communaux et les objectifs fixés.

Les enjeux issus du diagnostic urbanisation et densification ont bien été pris en compte dans le projet d'élaboration générale du PLU, notamment à travers le PADD et les OAP.

Une interrogation demeure toutefois sur les moyens susceptibles d'être mis en œuvre par la commune pour arriver à combler les dents creuses, et densifier les zones urbaines existantes alors que la totalité des parcelles à densifier relève du domaine privé.

2.2.3 - Les enjeux démographiques et sociaux économiques

Le projet communal vise à favoriser une dynamique socio-démographique qui permette l'augmentation de sa population. Les dynamiques démographiques de la commune correspondent à celle des communes du pôle urbain d'Alès. Cette importante hausse de la population, est conjuguée à un vieillissement de la population et au desserrement des ménages. L'objectif est de conforter les polarités historiques et de prévoir l'accueil de population à proximité des équipements, services et commerces existants.

Sur la base d'une évolution de la population de 1,61% par an, la population communale pourrait atteindre entre 2100 et 2200 habitants à l'horizon du PLU (2035). Le besoin global sur les 15 ans d'application du PLU est donc de 240 résidences principales (ménages). Il s'agit de permettre la création de 15 nouveaux logements par an en moyenne.

La population de la commune est composée en grande partie de couples sans enfant et la part des ménages composés d'une seule personne y est bien plus faible que dans les territoires d'échelle supérieure. Elle se caractérise par un vieillissement important au vu de l'évolution de la part des plus de 65 ans entre 2008 et 2009. Toutefois son indicateur de jeunesse reste supérieur à celui de l'intercommunalité.

La population active de la commune se compose majoritairement d'employés, les ouvriers y sont plus faiblement présents que dans l'intercommunalité et l'inverse peut être constaté pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

Le projet communal s'attache à anticiper et prévoir les changements qu'il souhaite favoriser sur son territoire de manière à stabiliser, maintenir ou dynamiser l'évolution démographique. L'analyse de la structure de la population permet de penser que l'offre en logements, en services, en équipements devra être adaptée aux besoins et aux nouveaux modes de vie (jeunes ménages, personnes vivant seules, personnes âgées, faibles revenus, etc.).

Sur le plan démographique les enjeux fixés par la commune sont d'appréhender le vieillissement de la population, de maintenir l'équilibre générationnel en renforçant l'attractivité du territoire vis à vis des jeunes ménages et de leurs enfants, d'anticiper le desserrement des ménages et le vieillissement de la population par une offre de logements adaptés.

Sur le plan économique les enjeux fixés sont de permettre l'installation d'entreprise sur le territoire afin de fixer la population et créer des emplois locaux, de maintenir les équipements existants et notamment les effectifs scolaires, anticiper et prendre en compte les besoins liés à une augmentation de population.

Avis du commissaire enquêteur :

Les divers enjeux démographiques et sociaux économiques nous apparaissent bien pris en compte . Ils respectent les objectifs fixés par le SCOT. Les projets définis nous paraissent cohérents en regard de l'évolution de la population attendue.

Toutefois, aucune création de logement social en référence au PLH d'Alès agglomération n'est proposé.

2.2.4 - Les emplacements réservés

Un seul emplacement réservé est répertorié sur le projet de PLU. Ils s'agit d'une création de voirie le long du RD 6 (Pièce 6.01)

Un Périmètre d'étude

Dans le cadre du grand contournement d'Alès le Département, a envisagé un nouveau tracé, la configuration actuelle de la RD131 notamment au niveau de Mons et de Celas ne permettant pas une modernisation sur place.

Dans l'attente d'études pour sa réalisation, le Conseil Départemental a pris en 2011 en considération et délimité un périmètre d'étude affiché en mairie et devenu exécutoire et opposable afin d'éviter toutes nouvelles constructions ou installations (Pièce 6.08)

2.2.5 - La Préservation du patrimoine

La commune ne possède pas de sites inscrits ou classés. Elle compte toutefois un monument historique (l'Oppidum de Vié-Cioutat. classé en tant que monument historique depuis 1982) et plusieurs éléments du petit patrimoine et du patrimoine naturel. A travers les objectifs du PADD (*Préservation des principales composantes du cadre de vie Monsois*), la municipalité souhaite protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine de sa commune ainsi que la qualité des paysages de son territoire.

Ces espaces, sites, paysages remarquables et caractéristiques de l'identité du territoire communal sont classés en tant qu'éléments remarquables et sont ainsi protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU a identifié les éléments du petit patrimoine présentant un intérêt patrimonial, architectural ou historique. Le principal objectif du repérage de ces éléments est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières du petit patrimoine communal. Au total, 21 éléments du petit patrimoine ont été référencés dans le PLU.

2.2.6 - La prise en compte de l'environnement

Le territoire de la commune de MONS n'est pas soumis à évaluation environnementale. Le rapport de présentation analyse les incidences du projet de PLU sur l'environnement et présente les mesures mises en place pour éviter, réduire et compenser ces incidences sur les différents espaces.

Il s'agit de réserver les continuités et les réservoirs existants et de promouvoir les démarches écologiques (favoriser les économies d'énergie, limiter l'imperméabilisation des sols). Le PADD annonce que les réservoirs de biodiversité seront protégés (zones humides, espaces naturels sensibles, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, etc.). Les continuités écologiques ainsi que les espaces assurant certaines fonctionnalités seront préservés au travers de la trame verte et bleue communale. A cet effet le règlement graphique identifie les ensembles naturels à protéger.

Le PLU exclu les zones présentant un risque connu des zones potentiellement urbanisables ou densifiables afin de limiter les biens et les personnes soumises aux risques connus et aux nuisances.

Avis du commissaire enquêteur :

Le diagnostic de l'état initial de l'environnement et l'inventaire des risques apparaissent complets. Les orientations du projet de la commune apparaissent compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux de son territoire aux différents périmètres d'inventaires et aux enjeux de continuités écologiques.

2.3 - Analyse des avis et observations recueillis

Toutes les observations du public et les avis des PPA ont été soumises à la commune par le procès-verbal de synthèse des observations qui a été remis au Maire, maître d'ouvrage, le 29.10.2020. La commune a apporté réponse à ces observations dans un document reçu par le commissaire enquêteur le 12.11.2020. L'ensemble des observations, l'analyse des réponses apportées par le maître d'ouvrage et les commentaires éventuels du commissaire enquêteur figurent au rapport titre I.

Les réponses apportées par la commune aux avis des PPA et observations du public indiquent la manière dont ces observations seront prises en compte.

2.3.1 - Les observations du public

La majorité des observations recueillies sont relatives aux modifications de zonage et émanent de propriétaires dont les parcelles sont déclassées par le PLU soit de propriétaires qui sollicitent un classement en zone U.

Le périmètre d'étude déposé par le département en vue de la réalisation d'une voie de contournement d'Alès est source d'inquiétude et de mécontentement pour certain des propriétaires concernés.

L'enquête publique n'a pas révélé de désaccord sur le fond avec les orientations générales du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune aux observations du public nous apparaissent cohérentes. Les demandes formulées au cours de l'enquête visant à obtenir ou rétablir la constructibilité de certaines parcelles sont difficiles à satisfaire au regard des orientations fixées par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et les textes supérieurs. Il est bien compréhensible que des propriétaires concernés par les changements de zonage estiment qu'ils subissent un préjudice. Si ce dernier aspect ne peut être négligé, il est difficile de le prendre en compte de façon systématique.

2.3.2 - Les avis et observations des PPA

Ces observations ont été mises à la disposition du public pour qu'il en prenne connaissance. L'avis des PPA est souvent constitué de textes de réflexions ou de conseils. Mais ces avis restent très importants pour la commune car ces textes sont des aides importantes à la décision et à l'amélioration des documents d'urbanisme ou permettent d'en assurer la sécurité juridique. Les Personnes Publiques Associées, malgré quelques réserves que la collectivité devra prendre en compte, sont toutes favorables au projet. On peut toutefois regretter que ni le Scot, ni la communauté de communes n'aient donné leur avis.

Avis du commissaire enquêteur :

L'intégralité des avis des PPA, de la CDPENAF et de la MRAe avec la réponse de la commune sont intégrés dans le rapport. La commune a apporté des réponses à l'ensemble des avis des PPA. Dans leur quasi totalité les réponses de la commune vont dans le sens des avis émis par les PPA et reçoivent l'accord du commissaire enquêteur.

Les réponses de la commune apportées aux questions et remarques des PPA nous apparaissent satisfaisantes et de nature à lever les quelques réserves émises.

3) - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique, prescrite par arrêté municipal de référence s'est déroulée du 21 Septembre 2020 au 23 Octobre 2020 inclus. Aucun incident n'a été constaté durant son déroulement.

Vu notre désignation en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance N° E2 0000022/30 en date du 11.05.2020 de M. le Président du tribunal administratif de Nîmes.

Vu l'arrêté Municipal N° 121/2020 en date du 01.09.2020, de Monsieur le Maire de la commune de Mons.

Considérant notre analyse des divers aspects du dossier présentée ci-avant, les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations recueillies, et ayant constaté :

- que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident, en particulier que la publicité de l'enquête a été conforme,
- que le dossier était complet et pouvait être soumis à l'enquête publique sur la base des documents portés au dossier déposé par le pétitionnaire.
- que toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de consulter le dossier d'enquête laissé à disposition en mairie aux heures habituelles d'ouverture, à compter du premier jour de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, qu'elles ont eu la possibilité de consigner leurs observations dans le registre prévu à cet effet, ainsi que de rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses trois permanences tenues en mairie,
- que le dossier était accessible sur un site internet dédié et qu'une adresse mail ainsi qu'une poste informatique ont été mis à disposition du public.
- que le dossier comporte les informations réglementairement exigées et contient les éléments essentiels, exposés de façon claire, pour permettre la compréhension et l'appréciation du projet.
- que le projet s'inscrit bien dans le cadre réglementaire prévu au code de l'urbanisme rappelé dans le présent rapport et que l'ensemble des éléments du projet examinés ci-avant nous conduit à considérer que le projet de PLU répond de façon satisfaisante et équilibrée aux objectifs fixés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.
- que le projet tient compte de l'ensemble des textes et normes supra communales,
- que la demande de révision du Plan local d'urbanisme est par conséquent justifiée, et que l'analyse détaillée de l'ensemble du dossier est consignée dans le présent rapport,
- que la commune s'engage à prendre en compte et appliquer les diverses observations formulées par les PPA.
- que la mise en œuvre du Plan local d'Urbanisme de la commune de MONS présente un intérêt certain pour l'avenir de la commune et ses habitants.

Le tout constituant la motivation de l'avis, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE à la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONS sous réserve du respect des engagements pris par la commune en réponse aux diverses observations des PPA et de la correction des diverses inexactitudes ou erreurs matérielles relevées sur les documents graphiques ou au règlement.

Fait à ALES le 16.11.2020

Le commissaire enquêteur

