

Département de l'Hérault
Commune de CREISSAN

Enquête Publique

Ayant pour objet la révision simplifiée du Plan d'occupation des sols, valant PLU, de la commune, afin de permettre l'extension limitée de la zone urbaine " Ch. de La Baudière "

26 octobre au 25 novembre 2009

Rapport, conclusion et Avis du Commissaire enquêteur

Marie Christine BOYER
Commissaire enquêteur

Rapport du Commissaire enquêteur

1 – Généralités –

1-1. Objet de l'enquête

La commune de CREISSAN a approuvé son Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme le 20 octobre 1986 par délibération du conseil municipal, et a procédé à une modification le 27 novembre 1991.

Par délibération du conseil municipal du 18 juin 2009 une révision simplifiée du POS a été décidée afin de permettre l'extension limitée de la zone urbaine sur deux parcelles situées le long du chemin de La Baudière, au nord du bourg et classées actuellement en zone NC du POS.

Il s'agit des parcelles cadastrées A 659 et A 1773 dont une partie est déjà intégrée dans la zone U du POS.

La superficie totale de cette extension ne porte que sur 0,2 ha.

1-2. Justification du Projet

En ce qui concerne cette révision simplifiée dite N°2 faisant suite à une première effectuée parallèlement sur la commune pour la création de la ZAC La Rouchère Les Plantiers, Il s'agit plutôt de rectifier, dans un souci d'égalité et d'impartialité, la limite de la zone U en reculant le périmètre du POS de 30 mètres environ au nord du chemin de La Baudière, dans le prolongement des parcelles situées de part et d'autre et incluses dans la zone U.

Sur le plan de zonage apparaissait une "dent creuse " les propriétaires des parcelles concernées se sentant justement lésés avaient saisi à de nombreuses reprises la mairie afin que soit corrigé cette " anomalie ".

La seule modification induite par cette révision concerne le plan de zonage du POS avec l'intégration à la zone urbaine U d'une partie des deux parcelles A659 et A1773.

Seulement une ou deux constructions peuvent être envisagées sur ce site.

1- 3 – Composition du dossier

Décision de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier
Arrêté de mise à l'enquête de Monsieur le Maire de Creissan
Délibération du conseil municipal
Compte rendu de la réunion d'examen conjoint
Notice explicative de la procédure
Rapport de présentation
Plan de zonage après révision

1 –4 – Préalable au déroulement de l'enquête Publique

Par décision N°309000261/34 du 4 août 2009 madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désignée pour conduire l'enquête publique relative à cette révision simplifiée.

Monsieur le maire de la commune, par arrêté du 24 septembre 2009 a défini les dates et modalités de l'enquête qui a été prévue pour une durée de 31 jours du 26 octobre au 25 novembre 2009.

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

1 – 5 – Déroulement de l'enquête :

L'enquête Publique préalable à la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols valant P.L.U. de la commune de CREISSAN , chemin de La Baudière, s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément à la législation en vigueur.

Elle a débuté le lundi 26 octobre 2009 à 9 heures et s'est terminée le mercredi 25 novembre 2009 à 18 heures 30 .

Pendant ces 31 jours, le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Creissan aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Le 26 octobre, j'ai coté et paraphé les documents du dossier ainsi que le registre.

J'ai constaté que le dossier était complet et comprenait les pièces prévues par les textes en vigueur.

Je me suis tenue à la disposition du public le lundi 26 octobre de 9 à 12 heures, et les lundi 16 et mercredi 25 novembre 2009 de 15 à 18 heures.

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été faite par affichages sur les panneaux habituels, et lumineux de la commune, et sur le site de l'extension, chemin de la Baudière.

Monsieur le Maire m'a remis le certificat d'affichage daté du 25 novembre 2009, qui est annexé au rapport d'enquête.

Les publications ont été faites respectivement dans MIDI LIBRE et l'HERAULT DU JOUR, les 9 Octobre et 1^{er} novembre 2009.

Clôture de l'enquête

Le 25 novembre 2009, Monsieur le Maire, ayant clôturé l'enquête, j'ai appréhendé le registre et l'ensemble du dossier à 18 h 30.

1 – 6 - Législation et réglementation

Les textes pouvant concerner cette enquête étant suffisamment rappelés dans les documents du dossier et dans les décisions, il ne me semble pas opportun de les énumérer à nouveau.

2 – Analyse des observations, et courriers.

Une seule observation a été portée sur le registre d'enquête par monsieur CARREZ signalant les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales du fait de l'urbanisation de nouvelles parcelles.

Les riverains ayant déjà engagé des travaux pour le drainage des eaux de pluie, Monsieur le Maire, leur avait répondu qu'il envisageait de créer un captage pour solutionner le problème.

Un courrier a été remis par monsieur GEORGANDELIS riverain du chemin de la Baudière qui dénonce également le ruissellement des eaux pluviales dont le volume est augmenté par le déversement des bassins versants situés au nord.

Il ajoute qu'il s'opposera à toute construction sur le site tant qu'un bassin de rétention ne sera pas mis en place.

Le maître d'ouvrage, sur l'observation et le courrier annexé, a rappelé qu'avant la construction de son habitation, Monsieur GEORGANDELIS, avait été prévenu, qu'en cas de fortes pluies, son terrain s'inondait, et qu'il devait prévoir un vide sanitaire.

Par ailleurs, deux bassins de rétention sont prévus pour remédier à ces aléas, mais leur réalisation n'est pas encore fixée.

Il est arrêté qu'il faudra prévoir une zone "non aedificandi" sur la parcelle de monsieur LUCAS, un des deux propriétaires concernés par ce projet.

Les personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont donné un avis favorable à cette révision simplifiée, d'importance mineure, puisque l'emprise est de 2.000 m², et qu'elle régularise une situation d'inégalité, existant entre des propriétaires riverains.

Enfin, il s'agit de supprimer une "dent creuse" sur le périmètre du POS de la commune.

D'autre part le nombre de constructions réalisables sur cette superficie ne pourra être que de deux au maximum.

Les impacts sont donc négligeables.

Les habitants de Creissan ne se sont pas mobilisés sur ce projet, vu sa faible importance, seuls sont concernés les riverains proches du chemin de la Baudière, messieurs CARREZ et GEORGANDELIS.

CONCLUSION et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique, ayant pour objet la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols valant PLU de la commune de Creissan, sur l'extension du secteur de la Baudière, s'est déroulée de façon satisfaisante et selon les textes en vigueur.

Après ma désignation, suivant décision n° E09000261/34 du 4 août 2009 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, Monsieur le Maire de la commune a, par arrêté du 24 septembre 2009 défini les dates et modalités du déroulement de cette enquête, qui s'est tenue durant 31 jours consécutifs, du 26 octobre à 9 heures au 25 novembre 2009 à 18 heures.

Au cours de ma mission, j'ai constaté :


- que les formalités de publications et d'affichage avaient été respectées,
- qu'un dossier complet, et le registre d'enquête avaient été tenus à la disposition du public, à la Mairie de Creissan, aux dates signalées, et pendant les jours et heures d'ouverture des bureaux,
- que l'ouverture de l'enquête, les trois permanences, le transport sur les lieux et la clôture s'étaient déroulés conformément à la loi,
- et, que l'Autorité municipale ayant répondu de façon précise aux points soulevés par les auteurs de l'observation ou du courrier.

Considérant, après examen du dossier, de la mention sur le registre, et du courrier annexé, que cette révision simplifiée, rétablit une égalité entre les différents propriétaires fonciers limitrophes de la parcelle dite "dent creuse" signalée sur le PCS, et qu'aucun habitant ne s'y est opposé,

Ayant relevé que l'extension de 2.000 m², paraît peu importante et ne réduit pas l'espace boisé, forestier, ou agricole, qu'elle ne comporte pas de risque de nuisances, et ne compromet pas l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols, valant Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Creissan,

J'émet, au vu de ce qui précède, **un avis favorable** à la révision simplifiée du secteur "Chemin de La Baudière", de la commune de Creissan, département de l'Hérault.

Fait à Pérols, le 21 décembre 2009,


Le Commissaire enquêteur
Marie Christine BOYER

Documents constituant le dossier d'enquête publique

- 1 - Décision N°E09000261/34 du 4 août 2009 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.
 - 2 - Arrêté de monsieur le Maire de Creissan en date du 24 septembre 2009
 - 3 - Délibération du conseil municipal du 18/6/2009
 - 4 - Notice explicative de la procédure
 - 5 - Rapport de présentation
 - 6 - Plan de zonage après révision simplifiée
 - 7 - Avis de parutions dans la presse Midi Libre et Hérault du jour des 9 octobre et 1° novembre 2009
 - 8 - Registre d'enquête et un courrier annexé
 - 9 - Certificat d'affichage
 - 10 - Mémoire en réponse de monsieur le Maire de Creissan
-