

Département de l'Hérault

Le 2 Octobre 2022

Mise à l'enquête publique unique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sud-Hérault, de la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier et de l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LES PROJETS DE PERIMETRES DELIMITES DES
ABORDS DES COMMUNES DE CAPESTANG, CESSENON-
SUR-ORB, MONTELS ET PUISSESGUIER**

Enquête conduite du 4 Juillet 2022 au 5 Août 2022

Jean PIALOUX Commissaire-Enquêteur

Mise à l'enquête publique unique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sud-Hérault, de la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier et de l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LES PROJETS DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES COMMUNES DE CAPESTANG, CESSENON-SUR-ORB, MONTELS ET PUISSEGUIER

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS GENERALES POUR LES QUATRE COMMUNES

Conclusions sur le respect de la réglementation, l'information et la participation du public
Conclusion sur l'insertion dans le règlement du PLUi de dispositions dérogatoires

CHAPITRE 3-CONCLUSIONS MOTIVEES SUR CHACUNE DES COMMUNES

CAPESTANG :

Conclusions sur le respect de la réglementation
Conclusions sur la consultation des propriétaires des Monuments historiques
Conclusion au regard des enjeux analysés dans le rapport

CESSENON-SUR-ORB

Conclusions sur le respect de la réglementation
Conclusions sur la consultation des propriétaires des Monuments historiques
Conclusion au regard des enjeux analysés dans le rapport

MONTELS

Conclusions sur le respect de la réglementation
Conclusions sur la consultation des propriétaires des Monuments historiques
Conclusion au regard des enjeux analysés dans le rapport

PUISSENGUIER

Conclusions sur le respect de la réglementation
Conclusions sur la consultation des propriétaires des Monuments historiques
Conclusion au regard des enjeux analysés dans le rapport

CHAPITRE 4 : CONCLUSION GENERALE

CHAPITRE 5-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mise à l'enquête publique unique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sud-Hérault, de la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier et de l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LES PROJETS DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES COMMUNES DE CAPESTANG, CESSENON-SUR-ORB, MONTELS ET PUISSEGUIER

CHAPITRE 1 : L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (article 40) a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500m » générés en abords de monuments historiques. Sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et en accord avec les communes, après consultation du ou des propriétaires, le Périmètre Délimité des Abords (PDA) devient une servitude qui se substitue de plein droit au rayon de 500m.

Lorsque les périmètres délimités des abords sont instruits concomitamment à l'élaboration d'un PLU(i), l'autorité compétente, en l'occurrence la Communauté de Communes Sud Hérault diligente une **enquête publique unique** portant à la fois sur ce document d'urbanisme et sur les périmètres délimités des abords.

Les communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier sont concernées par la création de Périmètres Délimités de Abords.

CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS GENERALES POUR LES QUATRE COMMUNES

Conclusions sur le respect de la réglementation, l'information et la participation du public

Pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 juillet 2022 au 5 août 2022, le public a pu s'exprimer sur le dossier relatif aux Périmètres Délimités des Abords dans les mêmes dispositions adoptées pour l'enquête publique portant sur le PLUi Sud Hérault :

- 12 permanences tenues dans les 4 bourgs centres, Capestang, Cessenon-sur-Orb, Puisserguier et Saint-Chinian, la Communauté de Communes et les communes de Montels, Montouliers et Villespassans. Les quatre communes concernées par les PDA ont reçu les permanences suivantes :

| | |
|---|---|
| Capestang : Salle Jo Garcia - Place Danton Cabrol | Mardi 5 Juillet : 9h-12h / 14h-17h Jeudi 21 Juillet : 9h-12h / 14h-17h |
| Cessenon-sur-Orb : Mairie - Plan Jean Moulin | Mardi 19 Juillet : 9h-12h / 14h-17h Jeudi 4 Août : 9h-12h / 14h-17h |
| Montels : Mairie - Place de la mairie | Mercredi 13 Juillet : 9h-12h |
| Puisserguier : Mairie - 10, boulevard Jean Jaurès | Mercredi 20 Juillet : 8h30-12h / 13h30-17h |
| Communauté de communes Sud-Hérault 1 Allée du Languedoc – 34620 PUISSESGUIER | Mercredi 6 Juillet : 9h-12h / 14h-17h Vendredi 5 Août : 9h-12h / 14h-17h |

L'avis d'ouverture d'enquête a fait l'objet des annonces légales

- Le Midi Libre le 18/06/2022 et le 9/07/2022
- La Marseillaise le 17/06/2022 et le 08/07/2022

Mise à l'enquête publique unique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sud-Hérault, de la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier et de l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LES PROJETS DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES COMMUNES DE CAPESTANG, CESSENON-SUR-ORB, MONTELS ET PUISSESGUIER

L'avis d'ouverture d'enquête (Affiche jaune A2) a été affiché dans les 17 communes qui ont fourni les certificats d'affichage.

Une publicité très importante a été par ailleurs accordée à l'enquête publique :

- Deux articles dans le Midi Libre
- Affichage sur les panneaux électroniques de la communauté de communes
- Publication sur les réseaux sociaux couvrant le territoire

Le public pouvait s'exprimer lors des permanences mais aussi par des courriers à l'attention du commissaire enquêteur et surtout par un registre dématérialisé où il était possible de déposer une observation ou d'adresser un courrier mail au commissaire enquêteur.

Conclusion : Je peux considérer que l'enquête publique concernant les Périmètres Délimités des Abords s'est déroulée dans le respect de la réglementation, avec un dispositif d'information du public allant au-delà des obligations légales.

Il faut constater le manque d'attention du public sur la création des PDA : seules des interventions à caractère général ont abordé la question de la protection et de la valorisation du patrimoine. La délimitation des nouveaux périmètres qui simplifie l'intervention des Architectes des Bâtiments de France n'a pas globalement donné lieu à débat.

La consultation de propriétaires des monuments a par ailleurs été fructueuse, et a mis en évidence pour les communes de Montels et Puisserguier la possibilité de démarches concertées entre la commune et les propriétaires concernés.

Conclusion sur l'insertion dans le règlement du PLUi de dispositions dérogatoires

En conclusion de la monographie consacrée à Capestang il est proposé par l'UDAP d'insérer dans le règlement général du PLUi des dispositions dérogatoires :

« L'ensemble des éléments identifiés peut bénéficier de dispositions particulières éventuellement dérogatoires au règlement général du PLU.

Des fiches de préconisations seraient à insérer dans le règlement du futur PLUi. »

Il est à noter que cette démarche commune entre le projet de PLUi et l'UDAP pas pu arriver à son terme ; ces dispositions particulières et ces fiches de préconisations n'ont pas pu être élaborées et ne pourront donc pas être insérées, en l'état actuel de cette réflexion, dans le règlement du PLUi.

CHAPITRE 3-CONCLUSIONS MOTIVEES SUR CHACUNE DES COMMUNES

CAPESTANG :

La commune de Capestang est seule propriétaire du Château de archevêques de Narbonne, classé en totalité avec les sols, les bâtiments et les vestiges à l'intérieur de son enceinte par arrêté du 28 septembre 1995.

Elle est également seule propriétaire de l'Eglise de Capestang, classée par arrêté du 16 octobre 1906 et qui vient de faire l'objet de travaux de restauration intérieure.

Conclusions sur le respect de la réglementation :

Sur l'application de l'article R 621-93 du Code du patrimoine : la commune est propriétaire unique des deux monuments historiques. Il n'y a donc pas eu à consulter des propriétaires privés

La commune a approuvé le projet de création du PDA par délibération du 28 janvier 2020

Conclusion au regard des orientations proposées

Le dossier propose une classification des immeubles à conserver au titre de leur valeur patrimoniale. Il faut souligner la qualité de l'étude historique et de l'analyse typo-morphologique réalisées par l'UDAP avec le concours d'étudiants de l'Ecole d'Architecture de Montpellier.

Les Orientations proposées mentionnent la possibilité « *de dispositions particulières éventuellement dérogatoires au règlement général du PLUi* »

« *Des fiches de préconisations seraient à insérer dans le règlement du futur PLUi* »

Il faut constater que la rédaction de ces dispositions particulières et des fiches de préconisations n'a pas pu être menée à son terme et ne pourra donc pas être insérée dans le règlement du PLUi

CESSENON-SUR-ORB

La commune est seule propriétaire de l'Eglise Saint Pierre et Paul inscrite au titre des monuments historiques le 29 avril 1987.

Conclusions sur le respect de la réglementation

Sur l'application de l'article R 621-93 du Code du patrimoine : la commune est propriétaire unique des deux monuments historiques. Il n'y a donc pas eu à consulter des propriétaires privés

La commune a approuvé le projet de création du PDA par délibération du 5 février 2019

Conclusion au regard des orientations proposées

Les orientations proposées s'appuient, comme pour Capestang sur une étude historique et une analyse typo-morphologique détaillée du patrimoine bâti.

Si le périmètre du PDA n'a pas soulevé d'objections au niveau de la commune, la mise en application des orientations proposées se heurte, pour les élus de la commune, à un manque de sensibilité de la population sur la qualité de leur patrimoine. De nombreuses façades sont défigurées par des interventions réalisées sans demande d'autorisation, en particulier pour l'installation de climatisations.

Un travail pédagogique s'impose donc pour faire connaître le patrimoine décrit dans l'étude et sur les principes de sa valorisation.

MONTELS

Conclusions sur le respect de la réglementation

L'étude a été rédigée en février 2012, donc avant les dispositions de la Loi n°2016-925-925 du 7 juillet 2016 instituant les PDA. On est donc dans une proposition de Périmètre de Protection Modifié (PPM), qui vaudra PDA à l'issue de la procédure.

Le conseil municipal a approuvé le projet de PPM le 18 août 2014

Les propriétaires du monument ont été consultés conformément à l'article R 621-93 du Code du patrimoine.

Conclusions sur la consultation des propriétaires des Monuments historiques et les préconisations de l'UDAP

Les propriétaires du site ont été consultés et ont pu être rencontrés sur place avec M. Le Maire de Montels.

Le point principal à retenir est la volonté commune de la commune et du propriétaire des vestiges du château de parvenir à un projet cohérent permettant de valoriser ce patrimoine ; ceci rejoint les préconisations de l'UDAP qui suggérait l'idée d'un jardin archéologique permettant une vision du panorama de l'Étang de Capestang.

PUISSENGUIER

Conclusions sur le respect de la réglementation

Un projet de Périmètre de protection modifié (PPM) concerne la protection du Château de Puisserguier inscrit au titre des Monuments Historiques le 21 décembre 2012 et de l'Ancien Logis dit « Café du Marché » inscrit le 13 février 2012. La commune a approuvé le projet de PPM par délibération du 6 juillet 2017. Ce PPM prendra valeur de Périmètre Délimité des Abords à l'issue de la procédure.

La commune est seule propriétaire de l'Ancien Logis dit « Café du Château ».

Elle est co-propriétaire du château avec trois propriétaires privés. Deux d'entre eux ont pu être consultés conformément à l'article R 621-93 du Code du patrimoine. Le troisième résidant en Allemagne n'a pas répondu au courrier qui lui a été adressé.

Conclusions sur la consultation des propriétaires des Monuments historiques

La consultation a permis de confirmer l'intention de l'un des propriétaires de céder son immeuble à la commune, ce qui permettra d'envisager une approche cohérente de la restauration du Château.

La seconde consultation a mis en évidence la nécessité d'un co-financement de travaux de restauration (Chutes de pierres, infiltrations)

CHAPITRE 4 : Conclusion générale

On peut regretter le manque de participation du public sur la création des Périmètres Délimités des Abords et les orientations proposées ; ceci est dû probablement à leur caractère technique, mais aussi au relatif manque d'intérêt de la population pour les questions touchant la valorisation du patrimoine.

Il faut par ailleurs accorder une attention aux observations formulées par les élus des quatre communes concernées avec qui j'ai pu m'entretenir et par des professionnels, urbanistes et architectes qui ont formulé des observations à caractère général :

- Les périmètres proposés sont considérés globalement comme une simplification du précédent périmètre de 500m, en particulier en retirant les secteurs d'habitat pavillonnaire ; ils ont été approuvés par les conseils municipaux et sont considérés comme pertinents.
- Un manque souligné de présence sur le terrain de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) : un souhait d'une approche pédagogique des dossiers présentés est souhaitée, face à une approche perçue comme trop normative. Pour cela, l'UDAP dispose d'outils, en particulier des fiches de recommandations, mais trop peu diffusées (ex. : fiches relatives aux climatisation)
- La nécessité de mettre en place au niveau de la Communauté de Communes une assistance architecturale qui permettrait, lors de permanences, de conseiller les porteurs de projets en amont du dépôt de leur dossier de permis.
- Les études conduites pour argumenter les PDA de Capestang et Cessenon-sur-Orb ont permis de présenter une analyse détaillée du patrimoine bâti de ces communes. Il serait intéressant de les faire connaître au public sous forme d'expositions ou de plaquettes pour susciter un plus grand intérêt dans la population pour la qualité du patrimoine. La plaquette diffusée sur le nuancier des enduits est à ce titre un bon exemple.
- Cette démarche de sensibilisation pourrait s'appuyer sur des acteurs locaux mais aussi sur des organismes comme le CAUE, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement dont c'est la mission.

Conclusion générale :

Je considère que les périmètres proposés sont pertinents et qu'ils pourront être annexés au PLUi après son approbation.

L'insertion dans le règlement général du PLUi de dispositions dérogatoires a été évoquée mais n'a pas été finalisée dans l'état actuel de la réflexion entre l'UDAP et la Communauté de Communes. Cette proposition ne peut donc pas être prise en compte.

Je dispose donc d'éléments suffisant pour formuler mon avis motivé sur la création des quatre Périmètres Délimités des Abords (PDA) de communes de Capestang, Cessenon-sur Orb, Montels et Puisserguier.

CHAPITRE 5-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation
Après avoir étudié le dossier d'enquête publique relatif aux projets de Périmètres Délimités des Abords
Après avoir visité les lieux
Considérant que l'avis d'enquête publique a bien fait l'objet d'une publication dans deux journaux locaux, qu'il a été affiché sur 18 points du territoire de la Communautés de Communes, ce qui a été attesté par des certificats d'affichage.
Considérant que le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs du 4 juillet 2022 au 5 aout 2022
Considérant que ce dossier comprenait tous les éléments nécessaires à la compréhension des quatre projets de PDA
Considérant que j'ai pu effectuer ma mission dans de bonnes conditions, pour obtenir les informations relatives aux enjeux du projet et pour accueillir le public lors des permanences dans de bonnes conditions
Considérant que j'ai pu consulter et rencontrer les personnes privées propriétaires avec la commune des monuments historiques concernés par les PDA
Considérant que j'ai pu établi des conclusions générales pour les quatre communes et des conclusions spécifiques pour chacune d'entre elles.
Après avoir examiné et étudié les observations du public peu nombreuses sur la question des PDA
Après avoir rédigé le PV de synthèse des observations du public et l'avoir remis à la Communauté de Communes
Après avoir examiné le mémoire en réponse de la Communauté de Communes.
Après avoir exposé dans mes conclusions ma perception des quatre projets et les points d'attention que j'ai pu relever dans ma conclusion générale

J'émet un AVIS FAVORABLE pour les quatre projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier en vue d'être annexés au PLUi Sud-Hérault après son approbation

Fait à Castelnau le Lez

Le 2 octobre 2022

Le Commissaire Enquêteur
Jean PIALOUX