

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
de l'Hérault**
DDTM 34

*Service Aménagement du Territoire Est
Aménagement Planification*

Affaire suivie par : Julien CHAULET
julien.chaulet@herault.gouv.fr
Tél. 04 34 46 60 84 – Fax : 04 34 46 62 81

Montpellier, le

11 OCT. 2012

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Vendargues

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Conformément à l'article L.123.9 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2012, et notifié à mes services le 13 juillet 2012.

Les observations sur ce projet de PLU sont présentées en trois parties :

- la première partie synthétise les points essentiels, qui doivent être impérativement modifiés ;
- la seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que le projet communal soit parfaitement réglementaire ;
- la troisième partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.

Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU

1 - Sur l'incompatibilité avec le SCOT de l'agglomération de Montpellier

- Le secteur VAU2 situé au nord de la RD610 est identifié au SCOT de l'agglomération de Montpellier en « secteur de développement urbain à vocation économique ». Le règlement du PLU sur ce secteur n'autorise que les constructions en lien avec des établissements et équipements de tourisme et de loisirs de plein air. La vocation de ce secteur affichée par le SCOT n'est pas respectée. De plus, aucun élément du rapport de présentation ne permet de justifier la création d'une telle zone. Le PLU devra revoir la vocation de cette zone en lien avec le SCOT.
- Le secteur UC situé à l'extrémité sud du territoire communal est identifié au SCOT de l'agglomération de Montpellier en « terroirs agricoles ». Le zonage U doit donc être revu au profit d'une zone naturelle compatible avec le classement du SCOT.
- Le règlement du secteur Ne, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif sportifs et de loisirs, autorise des équipements et installations liés à sa vocation mais sans aucune restriction. L'absence de règles limitatives ne permet pas de s'assurer du maintien de la vocation affichée au SCOT d'espace naturel et agricole. De plus, la suppression d'une partie importante de l'EBC inscrit au POS sur ce secteur augmente encore les possibilités de constructions nouvelles. Le règlement du secteur doit donc être revu afin de garantir le maintien du caractère naturel du secteur.

2 – Sur la levée de l'amendement Dupont

Le PLU prévoit de supprimer la bande d'inconstructibilité de 75 mètres liée à la RD65, instaurée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (dit « amendement Dupont »), au droit de la zone IIAU1, secteur de Bourbouissou.

Cette suppression est justifiée par l'existence d'une orientation d'aménagement du secteur traitant des questions de nuisances sonores, de qualités architecturale et paysagère et de sécurité.

L'orientation d'aménagement ne se substitue pas à une étude spécifique de levée d'amendement Dupont à intégrer au rapport de présentation et qui doit :

- analyser la situation existante du point vue des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages ; cette analyse doit présenter, notamment, des mesures de niveaux de bruit, une analyse de l'accidentologie, une analyse paysagère fine...
- proposer une solution d'aménagement qui prend en compte l'ensemble de ces points.

Le PLU doit être complété en ce sens.

Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU

1 – Sur le ruissellement pluvial

La commune de Vendargues est soumise à un risque important d'inondation par ruissellement pluvial.

Un premier schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) a été réalisé en 1995 et 2004. Plusieurs actions ont été mises en oeuvre (la réalisation de 7 des 8 bassins de rétention prévus), mais des « points noirs » subsistent.

En janvier 2011, un complément au SDAP a été réalisé. Ce complément évoque uniquement des solutions permettant de gérer au mieux la situation existante, sans reprendre les propositions des études antérieures, faute de disponibilités foncières ou en raison du coût trop élevé des aménagements.

Par ailleurs, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une superficie importante qui représente 5% du territoire communal. Cette possibilité offerte par le PLU présente une potentialité d'aggravation du risque en raison de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

Compte tenu de l'insuffisance du réseau actuel et des risques importants d'inondation, je vous demande de mettre en oeuvre dans le PLU les dispositions nécessaires (par exemple des emplacements réservés) pour permettre la mise en oeuvre des travaux nécessaires à la résorption des problèmes d'inondation.

2 – Sur le logement social

Le règlement du PLU impose, pour les zones UA, UC, UD et IIAU, que tout projet d'habitations de plus de 1800 m² de surface de plancher doit prévoir d'affecter au moins 15% (en zone UA) ou 30% (sur les autres zones) de la surface au logement locatif social.

Cette règle témoigne d'une volonté communale de produire du logement social. Toutefois, le seuil de 1800 m² apparaît inadapté pour certains secteurs déjà construits.

De plus, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit donc disposer de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales.

Je vous demande donc d'abaisser le seuil de 1800 m² comme suit :

- en secteur UA, secteur dense et déjà construit : 500 m²
- en secteurs UC et UD : 1000 m²

3 – Sur le risque incendie feux de forêt :

Le PLU doit prévoir des zones d'interface entre les zones soumises au risque incendie et les zones urbaines ou à urbaniser, afin de réduire le risque d'incendie qui pèse à la fois sur les constructions et sur les espaces boisés. Ces zones doivent être non constructibles sur un

minimum de 50m de large, l'aléa doit y être fortement diminué et de manière pérenne par des entretiens réguliers. Des équipements connexes sont également nécessaires sur ces zones afin de faciliter l'intervention des sapeurs pompiers (accès, bornes incendies, points d'eau,...)

Ces zones d'interfaces seront traduites sur la carte de zonage par du zonage hachuré et seront soumises aux règles de débroussaillage, conformément aux articles L322-3 et suivants du Code forestier.

4 – Sur la prise en compte du bruit des infrastructures

Le PLU fait un état des lieux assez détaillé de la problématique et joint en annexe la carte des secteurs affectés par le bruit.

Toutefois, le choix des secteurs d'ouverture à l'urbanisation et les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (3 ou 5 mètres selon les cas) vont totalement à l'encontre de la prise en compte de cette problématique.

Le règlement du PLU doit être réfléchi de façon à limiter au maximum l'impact du bruit sur les constructions.

Par ailleurs, la cartographie de l'annexe bruit doit être complétée par une bande de 100 mètres autour de la RD112 classée en catégorie 3.

5 – Sur l'assainissement des eaux usées

- Le règlement du secteur UE4 impose un raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées, alors que le plan du réseau indique que ce secteur n'est pas raccordé. Ce point doit être clarifié.
- L'article 4 de plusieurs zones (AU, A et N) permet les deux types d'assainissement, en distinguant parfois les constructions nouvelles et les constructions existantes. Cette disposition est illégale et doit être supprimée.

6 – Sur la zone agricole

- L'article 2 de la zone A doit préciser le nombre de gîtes, de chambres d'hôtes et de places de camping autorisés pour chaque exploitation, afin de garantir le maintien du caractère agricole et naturel de la zone et de maintenir le caractère accessoire des ressources générées par ces activités.
- L'article 14 fixe un COS pour la zone A. Cette disposition n'est pas conforme à l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme et doit être supprimée.

7 – Sur les servitudes d'utilité publique (SUP)

- Le plan des SUP doit faire clairement apparaître les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage « Mas du Pont » implanté sur la commune du Crès (cartes et extraits du rapport hydrogéologique joints) pour anticiper sur les servitudes à venir.

- Le plan des SUP doit faire apparaître la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, conformément aux éléments qui vous ont été transmis dans le porter à connaissance.

8 – Sur les espaces boisés classés

La totalité des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Conseil Général doit être classée en Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'assurer leur protection effective, ce qui n'est pas le cas dans votre projet de PLU.

9 – Sur le règlement

- Les dispositions générales du règlement mentionnent l'existence de secteurs soumis au permis de démolir. Les zones concernées doivent figurer en annexe au PLU.
- Les dispositions générales du règlement précisent (p.8) que « les terrains classés en EBC sont inconstructibles, à l'exception des bâtiments éventuellement autorisés par le PLU et strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier ». Cette disposition est illégale : par application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC interdit tout mode d'occupation du sol qui est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Aucune construction ne peut donc être autorisée. Le règlement doit être revu en ce sens.
- Par application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, l'article 2 d'un PLU réglemente les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières. De nombreux articles 2 du projet de PLU ne correspondent pas à cette définition et affichent des occupations ou utilisations du sol autorisées sans conditions. Le règlement devra être revu. Je vous rappelle que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite par l'article 1 est autorisée, et vous invite à mener une réflexion approfondie sur les articles 1 et 2.
- L'article 12 de la zone UE prévoit des règles de stationnement différentes pour les constructions à usage d'activités de restauration et pour les autres activités : cette disposition est illégale et doit être supprimée.
- L'article 14 de la zone IIAU, pour le secteur IIAU1, ne fixe pas de COS mais une surface de plancher maximale de 28000 m². Cette disposition n'est pas conforme à l'article R123-9-14° du Code de l'Urbanisme, elle ne peut s'appliquer que pour les secteurs faisant l'objet de Zones d'Aménagement Concerté. Le règlement doit être revu.

Troisième partie : Conseils visant à améliorer la qualité du document

Sur le rapport de présentation

Le diagnostic

- Le plan de déplacements urbains (pp.10, 13 et 61) n'est plus en cours de réalisation : il a été approuvé le 19/07/2012.
- L'analyse sur le commerce est succincte et ne mentionne pas les éventuels déplacements sur les communes voisines de Castries ou du Crès.
- Les références à l'échéance 2030, comme par exemple l'urbanisation de 25 hectares supplémentaires sur le secteur de Meyrargues, ne doivent pas être indiquées, le PLU étant construit pour une échéance 2025.
- Les données concernant le logement sont absentes ou erronées : il conviendra de préciser :
 - que 70 logements sont potentiellement indignes, ce qui représente 3,6% du parc de résidences principales ;
 - qu'il manque 294 logements locatifs sociaux à la commune pour atteindre le seuil des 20% imposé par la loi ; qu'afin de rattraper ce retard, le PLH fixera des objectifs sur des périodes triennales ;
 - que Montpellier Agglomération a lancé, par délibération du 1er avril 2010, une procédure d'élaboration d'un nouveau PLH, en cours de réalisation ; lorsqu'il sera approuvé, celui-ci s'imposera au PLU, qui disposera d'un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité ; ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu au PLH qui nécessiterait une évolution du PLU.
- Il est indiqué (p.54) que le secteur de Bourbouissou offre un potentiel de 123 logements, ce qui semble être une erreur, le potentiel étant d'environ 235 logements au vu du PADD et des règles du PLU.
- La thématique agricole aurait mérité une analyse un peu plus détaillée, notamment à l'aide d'une enquête auprès des agriculteurs présents sur le territoire.
- La réflexion sur les déplacements aurait pu s'accompagner de la réalisation d'un plan local de déplacements (PLD), conformément aux orientations du PDU. Elle aurait également mérité un traitement plus détaillé dans le PADD et le règlement, compte tenu de la vocation future de certaines routes départementales.
- Aucune analyse n'est faite de l'activité touristique sur le territoire communal, d'autant que le PLU prévoit le développement de secteurs à vocation touristique.

L'état initial de l'environnement

La référence au raccordement futur de la commune à Maera doit être actualisé, la commune ayant été raccordée.

PADD et justification des orientations du PADD

- Il aurait été préférable de ne pas afficher le choix de « maîtriser la densification » des secteurs pavillonnaires existants, qui représentent la majorité des zones urbanisées de la commune : ce choix n'est pas en adéquation avec les principes généraux de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Les Coefficients d'Emprise au Sol, les règles relatives au gabarit ou à la hauteur des bâtiments ainsi que les Coefficients d'Occupation des Sols auraient mérité d'être plus élevés sur les secteurs concernés (UC et UD1 essentiellement, qui représentent 76% de la zone urbaine actuelle).
- L'espace boisé classé (EBC) sur le bois de Saint-Antoine a été réduit sur sa partie centrale, en comparaison avec l'EBC présent au POS en vigueur. Cette réduction est justifiée dans le PLU par le fait que ce secteur est moins boisé que le reste. Je vous rappelle que le classement en EBC n'impose pas que les secteurs soient effectivement boisés, et vous encourage à élargir l'EBC de façon à reboiser ce secteur.
- La protection de la zone agricole dans la vallée de la Cadoule aurait mérité d'être justifiée par une étude paysagère plus détaillée.
- Les orientations du PADD ne mentionnent pas l'enjeu économique, alors que le rapport de présentation indique que la commune constitue un pôle d'emploi majeur à l'échelle de l'agglomération et que le SCOT de l'agglomération de Montpellier prévoit un secteur de développement économique important. L'économie aurait donc pu faire l'objet d'un enjeu spécifique dans le PADD.
- Le PLU prévoit deux secteurs spécifiques de réinvestissement urbain : UD4 et IIAU2. Il est toutefois regrettable que les orientations du SCOT n'aient pas été prises en compte, en favorisant le réinvestissement urbain au droit du centre historique (sud de la zone UC).

Sur les orientations particulières d'aménagement

- La création d'un accès direct sur la RD65 ne pourra se faire qu'après accord du Conseil Général, maître d'ouvrage de cette voirie.
- Il est indiqué que le secteur de Meyrargues présente « de beaux arbres qui pourront servir de points d'appui pour la constitution de la nouvelle trame d'urbanisation ». Compte tenu de ce constat, ces arbres auraient pu faire l'objet d'une protection particulière comme la mise en oeuvre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, qui permet d'assurer la protection d'éléments de paysage importants.

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée sur le traitement de la limite communale avec Saint-Aunès en termes de qualité architecturale et d'insertion paysagère, afin d'éviter la conurbation entre les deux communes.

Sur le règlement d'urbanisme

- Le règlement fait référence (p.8) à un plan de zonage au 1/2500 qui n'existe pas.
- L'article 5 gagnerait à s'intituler « caractéristiques des terrains », et non « superficie minimale des terrains constructibles », trop réducteur.

- L'article 3 de plusieurs zones précise des règles concernant les trottoirs et leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; cet article mériterait d'être complété par des règles sur les pentes de voirie qui doivent permettre un accès facilité pour les PMR.
- L'article 4 de plusieurs zones prévoit le rejet des eaux de vidange dans le réseau pluvial. Cette disposition pourra utilement être complétée par la disposition suivante : « sous réserve d'un arrêt de traitement d'au moins 3 jours ».
- Le zonage « U » du secteur UD5 apparaît inapproprié : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, ce qui correspond davantage au règlement d'une zone AU. Le choix du zonage ne correspond pas au caractère de la zone. Un zonage AU bloqué permettrait, en outre, de définir ultérieurement un projet d'ensemble cohérent en vue de l'arrivée future du tramway.
- L'article 12 de la zone UA est ambigu sur les obligations pour les constructions à usage de bureaux : il conviendrait de remplacer « de l'immeuble » par « à destination de bureaux ».
- Le règlement de la zone UD4 permet des hauteurs de clôture de 2 mètres, ce qui semble en contradiction avec la volonté de renouvellement urbain du secteur et le choix de traiter la RD613 comme une voie urbaine.
- L'article 2 de la zone IIAU est ambigu : la zone IIAU comportant 2 secteurs, il conviendrait de préciser que le seuil de 1800 m² pour l'obligation de réaliser 30% de logements locatifs sociaux s'applique sur chacun des secteurs, chaque secteur étant soumis à une opération d'aménagement d'ensemble distincte.
- L'article 3 de la zone IIAU réglemente les voies en impasse alors qu'il est précisé que chacune des voies doit déboucher aux deux extrémités : ce point devra être clarifié.
- L'article 9 de la zone IIAU gagnerait à être renseigné, compte tenu de l'importance de la problématique de ruissellement pluvial sur la commune.
- Les articles 2 des zones IVAU et VAU gagneraient à limiter, en nombre et en surface de plancher, les constructions autorisées à usage d'habitation ou de bureaux.
- Les articles 1 et 2 de la zone A se contredisent : il conviendrait de remplacer « incluant le secteur Ap » par « hormis le secteur Ap ».
- L'article 2 de la zone UE2b soumet certaines constructions autorisées à une démarche architecturale qualitative. L'ensemble des constructions autorisées sur le secteur devrait être soumis à la même règle, le secteur UE2b étant une vitrine communale le long de la RD613. De même, un plan d'implantation du bâti (intégré au plan de zonage) permettrait de s'assurer d'une démarche qualitative dans le traitement de la façade sur route de la zone.
- Le zonage « N » du secteur Nh apparaît peu pertinent : il est situé dans une zone d'extension urbaine au SCOT, est encadré de part et d'autre par des secteurs urbains ou d'extension urbaine au PLU, et la proximité des réseaux d'eau potable et d'assainissement permet un raccordement aisé. Un zonage U ou AU apparaît plus approprié.

- L'article 2 de la zone N gagnerait à préciser que les constructions sont autorisées « sous réserve des dispositions du PPRI en vigueur », particulièrement pour la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre.

Sur les plans de zonage

- Un périmètre d'étude concernant le doublement de l'A9 a été reporté sur le plan de zonage ; ce projet ayant fait l'objet d'une DUP en date du 30 avril 2007, le périmètre d'études peut être supprimé.
- La liste des emplacements réservés n'apparaît pas sur le plan au 1/5000 alors que plusieurs emplacements réservés n'apparaissent pas sur le plan au 1/3000 ; de plus, certains emplacements réservés ont un objet trop vague (équipement public, par exemple) qui fragilise le PLU.
- Plusieurs emplacements réservés sont destinés à l'élargissement des emprises des routes départementales ; le rapport de présentation du PLU pourrait très utilement justifier la mise en place de ces emplacements réservés pour le traitement urbain de la voirie : mise en place de pistes cyclables, de trottoirs, largeurs de chaussée réduites... en conformité avec le PDU qui classe les RD613 et 610 en voies de catégorie 2 (voiries urbaines avec des vitesses limitées et la prise en compte de l'ensemble des modes de déplacements)
- La représentation choisie pour le périmètre d'application de l'article L123-1-5-16° est très peu lisible et mériterait d'être modifiée.

Sur les annexes

- La légende du plan des SUP comporte une erreur : il conviendra de remplacer « AS1 » par « PT2 ».
- Les dispositions générales du règlement mentionnent l'existence d'un droit de préemption urbain (DPU) sur la commune. Lors de l'approbation du PLU, une délibération du conseil municipal devra être prise pour déterminer les nouvelles zones sur lesquelles le DPU s'appliquera ; cette délibération devra être accompagnée d'un plan représentant ces zones ; le plan et la délibération devront être joints en annexe au PLU.

En conclusion, j'émetts un avis favorable à votre document d'urbanisme, sous réserve que vous y apportiez les modifications sur la base des observations précédentes.

*P/le Préfet et pour délégation
Le Secrétaire Général*



Alain ROUSSEAU