

M . BRUN Bernard
Commissaire Enquêteur
1 rue de l'Estrambord
34970 Lattes
bernard.brun@gmail.com
04 67 22 49 27 06 80 16 28 91
Fax 09 55 67 23 47

Le 30 /01/ 2013

Monsieur Pierre DUDIEUZERE
Maire de la Commune
Hôtel de Ville
34740 VENDARGUES

**Objet : Procès verbal de synthèse des observations au maître d'ouvrage
Enquête Publique Projet de Révision du POS valant élaboration du PLU
de la commune de Vendargues**

Monsieur le Maire

Conformément aux dispositions de l'article Article R123-18 modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du Code de l'Environnement je vous prie de trouver ci-joint le compte-rendu de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 17 décembre 2012 au mercredi 23 janvier 2013 dans les locaux de la Mairie de Vendargues .

Ce procès verbal vous sera remis en mains propres vendredi 1^{er} février 2013 à dix heures et vous disposerez d'un délai de 15 jours pour me faire parvenir une éventuelle réponse à l'adresse indiquée ci-dessus ou par courrier fax ou mail.

Ce procès verbal et votre réponse éventuelle seront annexés au rapport d'enquête qui vous sera remis ainsi qu'au Tribunal Administratif et à la Préfecture.

Grâce à la publicité de la Mairie et l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 par la mairie sur les différents panneaux d'affichage municipaux ,sans parler de l'annonce sur le site Internet et bien sûr les annonces légales le public a répondu présent même si l'affluence a été un peu moindre que celle attendue dans ce type d'enquête à savoir l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme .

En effet dix observations (dont une pétition signée par dix personnes) ont été consignées sur le registre d'enquête, et dix courriers(notes et parfois dossiers assez volumineux)ont été reçus, en mains propres généralement , et annexés par le commissaire enquêteur au registre d'enquête .Parfois une seule et même personne a rencontré à plusieurs reprises le Commissaire Enquêteur et remis en mains propres trois documents séparés .Au total 38 personnes se sont exprimées dont 5 uniquement à l'oral ,18 par écrit uniquement et 15 oralement et par écrit .

Afin de procéder d'une façon plus synthétique les remarques et observations du public vont être classées par **zonage ou thèmes abordés** .

Le Commissaire Enquêteur
Bernard BRUN

Annexe 9. PLU Vendargues .

Le secteur UD 4 ,zone de réinvestissement urbain le long de la RD 613 et de la rue du Salaison a fait l'objet de nombreuses remarques souvent négatives .

M DE WERT Tjitte ,22 rue du Salaison (Parcelle 20 Zone UC) évoque la modification majeure du quartier pour les numéros impairs de la rue du salaison par le passage du COS de 0.30 à 2..0 et R+1 à R+2 +attique et s'étonne que cette requalification urbaine n'intervienne pas dans un espace naturel . La densité bâtie sera bien supérieure à celle des quartiers pavillonnaires traditionnels et engendrera des conséquences néfastes dans une zone résidentielle déjà construite par de très anciennes familles de Vendargues ,propriétaires ayant choisi d'habiter dans un quartier à taille humaine .Il refuse donc une urbanisation à outrance comme à Castelnau au bord de la D 613 et annonce une pétition signée par des riverains de la rue du Salaison .

Mme DOMINGEZ Elvire 27 rue du Salaison ,Nathalie BECAIDI Jean Andrée DION 23 rue de Salaison ,M SUC René , 13 rue du Salaison, M et Mme GOUEDOR , 19 rue du Salaison ,M et Mme BILES H ,14 avenue de Montpellier et M et Mme BILLES 25 rue du Salaison à Vendargues expriment leur désaccord sur le classement de leur parcelles en Zone UD4 (Pétition remise en Mairie le 21/12/2012)

M et Mme MENEILLY Patrick , 4 bis allée des Acacias Vendargues (parcelles 233 et 234) demandent la **réintégration du triangle compris entre la RD 613 , l'allée des Acacias et la rue du Général Berthezène dans la Zone UA** en développant les arguments suivants :maisons du XIXeme « vigneronnes »en pierres typiques (R+1) appartenant historiquement et géographiquement à la partie la plus ancienne du village dont le règlement de la Zone UA permet de respecter l'identité ,en sauvegardant le patrimoine et les racines des Vendarguois . Par ailleurs ils soulignent que l'allée des Acacias en UD4 d'un côté et en UA de l'autre serait soumise à un traitement incohérent , inéquitable et esthétiquement douteux .Enfin ils contestent la destruction prévue d'une partie des vieux bâtiments du centre village et souhaiterait que la Municipalité continue son action façade et une politique de travaux de rénovation.

Les mêmes arguments sur ce secteur de la Zone UD4 sont repris par M Olivier CLARET (8 impasse de l'amandier Vendargues) dans ses observations Critiques du Projet de PLU Zone UD4 (la rue des Acacias devient bancale). Il va même plus loin en s'opposant à toute densification de l'habitat en UA et UD4 qui favoriserait la destruction du village traditionnel et son mode de vie tout en ouvrant la voie à la spéculation immobilière .

M BASTIDE , 6 rue des Acacias Vendargues, exprime lui aussi ses inquiétudes et demande des informations sur le secteur UD4 .

M SUC René (cf plus haut) et M SUC Robert 13/15 rue du Salaison sont venus exprimer eux aussi exprimer leur inquiétude . Ils ne souhaitent pas être forcés de vendre et ont demandé des informations sur le règlement de la Zone UD4 .

Par contre M Philippe BOURIGEAU dans sa lettre du 22/01/2013 exprime son accord avec le projet de PLU et plus particulièrement avec la requalification des entrées de ville et l'aménagement de la partie riveraine de la route de Nîmes (RD 613) .Il lui semble important de développer des logements de toutes tailles et non pas exclusivement des villas en lotissement inaccessibles aux plus jeunes .

Les mêmes arguments sont repris par Mme Isabelle AMAT 19 rue des Cèdres Vendargues Elle soutient donc la construction de petits collectifs en bordure de l'ex Nationale 113 permettant à une population peu fortunée ,souvent jeune d'habiter à Vendargues

MM MEYRUUX et VEDEL , 7 rue du Salaison Vendargues (Parcelle av 15) expriment leur soutien à la création de Zone UD4 et souhaiterait voir évoluer le règlement en bordure de la RD 613 (hauteur des constructions et limites séparatives)pour permettre une meilleure implantation des résidences .

Enfin M DUFOUR Fabien ,apt B22 Résidence Le Méridien 3 bis rue du Salaison (parcelle 188) , est simplement venu demander des informations d'ordre réglementaire sur la Zone UD4.

En conclusion sur la Zone UD4 16 personnes ont manifesté leur opposition et 4 leur soutien au réinvestissement urbains proposé par le projet de PLU .

Les aménagements routiers :deux observations

M Bernard SUZANNE ancien conseiller municipal minoritaire de 1995 à 2008 ,9 rue de la Fontaine Vendargues, souligne lors de la première permanence , le problème majeur des infrastructures routières .Il constate que les plans de Zonage ne font rien apparaître des **principaux projets routiers figurant au Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Montpellier et en particulier le barreau de liaison RD 65 RD 68** figurant sur le PDU Cadoule Bérange et dont l'actualité est confirmée par l'avis du département et dont l'avant-projet avait été communiqué à la commune .

Il en réclame la mise à disposition du public.(ce qui a été fait à la demande du commissaire enquêteur lors de la seconde permanence)Pour lui cet axe routier est indispensable pour accéder à la Zone industrielle du Salaison avec le raccordement du lien (RD68) et la future jonction avec l'autoroute A9 :il conditionne donc le désengorgement et le déclassement en voies d'intérêt local de la RD 610 et de la RD 613 de chaque côté de la zone urbanisée de Vendargues .

M SUZANNE souligne par ailleurs le problème de la présentation des Emplacements Réservés au public lors de la deuxième réunion publique le 26/06/2012 ,la veille seulement de la Délibération du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU le 27/06/2012 et de la présence de cette liste d'ER uniquement sur le plan au 1/3000° .Il rappelle que le Chemin des Coustouliers (RD 65) ne sera pas déclassé en voie d'intérêt local (orange sur le PDU Cadoule Bérange)Enfin M SUZANNE évoque le problème des inondations à Vendargues

Dans un autre ordre d'idée M G LEMAIRE ,54 rue des Devèzes Vendargues (Secteur UC , parcelle 34)pose le problème de la sortie de sa maison. **En bordure de la RD 610 à l'intersection avec la rue des Devèzes** ,il ne peut pas emprunter cette dernière pour se rendre en centre ville. Il s'inquiète par ailleurs de l'aménagement futur de la Zone II AU1 (Bourbouissou) qui va créer de la pollution et du bruit supplémentaire(la RD 610 étant déjà saturée. Il aimerait savoir ce qui va se passer pour l'emplacement réservé n° 22 .Enfin il évoque le problème du pluvial accentué par le nouvel aménagement .

La zone NH du PLU :1 observation , une lettre et un rapport de 25 pages

Mme Sylvie BROS-CAMALON ,6 impasse des Lavois ,34820 Teyran (propriétaire de la parcelle 101 Zone NH, lieu-dit Las Laouzas) dans une lettre de 2 pages **conteste le classement de cette zone en zone naturelle car elle est devenue illégalement (Zone Nd du POS)une zone essentiellement pavillonnaire de luxe** et demande que la réalité de ce secteur soit reconnue et ne se transforme pas en une légalisation arbitraire a posteriori .Par ailleurs elle s'appuie sur l'avis de la Direction des Territoires et de la Mer : « **Le zonage N du secteur Nh apparaît peu pertinent...Un zonage U ou AU apparaît plus approprié** »Elle souhaite donc au nom du principe d'équité avoir la possibilité de construire sur sa parcelle d'autant plus qu'elle a jusqu'à ce jour respecté le règlement en vigueur sur la Zone . Elle a par ailleurs remis au Commissaire Enquêteur un dossier de 25 pages (annexé au registre) affinant le bien fondé de ses arguments .

M JP CASSALTA ,Vendargues , exprime lui aussi sont étonnement de voir une zone artificiellement qualifiée de Zone naturelle alors qu'elle borde, à proximité de la gare ,la N 110 (RD 610) et qu'elle est entourée de zones urbanisées et destinée à se développer . Il souligne l'injustice d'accorder à certains propriétaires des droits qu'on refuse à d'autres .

La zone N du PLU :Secteur Las Laousas au dessus de la Zone NH 1 dossier de 19 pages 3 personnes

M Olivier CLARET , domaine de Massane ,2 allée Carignan 34070 Baillargues ,(représentant Remy et Jean-Philippe Claret)après avoir rencontré le Commissaire Enquêteur à trois reprises ;demande le réexamen des **parcelles BB 86 et BB 87 classées en zone N** du projet de PLU (auparavant ND du POS)afin qu'elles puissent devenir **une zone artisanale** (extension de la Zone IV AU2 contiguë).Les arguments développés sont les suivants :extension des zones d'activités autour de la parcelle qui reste en Zone N ce qui n'est ni pertinent ni équitable présence des réseaux AEP ,EDF , TEL et eaux usées en limites , surface plane et non inondable ,larges voies de circulation sur 2/3 du périmètre et deux accès déjà existants .Le dossier évoque toutes les démarches effectuées et surtout l'entrevue du 31/08/2012 avec M le Maire et M l'Adjoint à l'urbanisme.

Zone industrielle du Salaison : 1 lettre de 2 pages et une observation

M Bernard TAILLADE , Président de la SA Hymatom ,175 rue de Massacan ,Zone Industrielle Vallée du Salaison Vendargues , dénonce dans une lettre de 2 pages la **défaillance de la commune à faire respecter le règlement en vigueur** (espaces verts , parking , clôtures ,logements sans justification ,installations dangereuses) et fait plus grave de prendre parfois des mesures contraires à son propre règlement (permis de construire ne respectant pas le règlement, établissements de restauration sur la voie publique ne disposant pas de places de parking) Le projet de PLU (passage du taux d'occupation au sol de 50% à 70%)revient à entériner des décisions anciennes et est en contradiction avec de nouvelles obligations très légitimes (espaces végétalisés de 10 à 20 % , nombre de places de parking adapté à l'activité industrielle).

Enfin M TAILLADE s'inquiète pour ses **futures conditions de travail** car la rue de Massacan devrait passer en sens unique et être rétrécie (impossibilité pour certains poids lourds de manœuvrer pour entrer sur le parking de l'entreprise Ce double changement impose à la société de disposer d'un trottoir bas plus large et à deux endroits ce qui devra donc être pris en compte lors de la construction des nouveaux trottoirs .

M Jean Paul et Mme Suzanne TEULLIERE ,33 rue du Trident 34920 Le Crès , Vice-président de l' **Association Le Crès Salaison Environnement** ,riverains cressois du Salaison en face de la Zone Industrielle du Salaison de Vendargues ,dénontent le **développement et l'activité anarchiques de cette zone** ayant des **conséquences majeures sur l'environnement et le voisinage** (bruit, déchets et rejets polluants ,odeurs nauséabondes, circulation erratique)sans compter les **conséquences sur la santé** des populations. Ils regrettent que les documents du PLU n'abordent cette question des nuisances que sur deux lignes « cohabitation difficile avec les quartiers d'habitat riverains et notamment avec les lotissements du Crès en limite ouest » Les solutions proposées (création d'une Zone tampon) leur semblent très insuffisantes. Ils souhaiteraient des murs antibruit ou végétalisés ,l'interdiction de la circulation à proximité des berges du Salaison et un durcissement du règlement de la Zone Industrielle avec un contrôle plus fréquent des entreprises causant des nuisances .Ils ne s'opposent pas à l'activité économique en elle même mais souhaiteraient un partage harmonieux des territoires .Ils proposent de participer aux débats sur cette zone .

Les emplacement réservés : l'extension de l'emplacement réservé n°1 du cimetière ancien . 1 observation et une lettre avec copie du plan des parcelles concernées

M et Mme PRUDENT Henry ,2 rue de l'Olivette Vendargues (parcelles N° 446 N° 445 et 447 Zone UD1)ont rencontré le Commissaire Enquêteur pour exprimer leur étonnement de voir la réserve N° 1 concerner la totalité de leur terrain au lieu d'une seule partie (parcelle 446) et souhaiteraient le **reclassement des parcelles n° 445 et 447 en Zone UD1** comme la municipalité s'y était engagée lors d'un séance du Conseil Municipal (19/10/2002)dans le cadre de la première étape de la révision générale du PLU .M et Mme PRUDENTavaient même signé une promesse de vente suite à leurs différentes entrevues avec M Le Maire et ses adjoints (lettre du 17/08/2012).

Les espaces boisés classés :EBC du Bois de Saint Antolne 1 lettre 2 élus

M Eric FAVARD et M Jean-Pierre CHATAUX ,**Conseillers Municipaux de la liste d'opposition « AGIR POUR VENDARGUES »** s'opposent à la construction d'une piscine « écologique » dans le dernier espace boisé du territoire communal . Ils s'appuient en outre sur l'avis de la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM SAT est , avis de synthèse des Services de l'Etat)** qui recommande de garantir le maintien du caractère naturel du secteur ,d'interdire toute construction dans le règlement et de reboiser la partie centrale qui a été enlevée de l'EBC.

Le secteur IIAU1 de Bourbouissou : Urbanisation à court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble 1 observation 2 personnes

Mme EDOUARD Céline ,parcelle 84,16 route de Sommières ,Zone le Petit Paradis Vendargues s'inquiète de l'avenir de la voie SNCF dans le cadre de l'urbanisation future . En effet va-t-elle être vendue, aménagée ? Qu'advientra -t-il des locataires actuels ?Par ailleurs elle pose le problème de sa maison sur la parcelle N° 84 accolée au Petit Paradis dont une petite partie déborderait sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée .

M EDOUARD Michel (même adresse) Association des Sinistrés et Inondés de Vendargues (A.S.I.V)souhaiterait que le bassin de rétention de Bourbouissou sud d'une capacité de 5200m3 ne soit pas déplacé ni modifié (cf orientations d'aménagement sur ce secteur) car l'urbanisation à venir pourrait favoriser l' inondation en cascade du lotissement des 4 as et du centre ville .Il faut donc agrandir et maintenir ces zones de rétention capitales lors des pluies intenses des épisodes cévenols .

La Zone AU0 du secteur de Meyrargues :urbanisation à long terme conditionnée par une modification ou une révision du PLU 2 observations (1 orale)

M SERRE Bernard 8 rue des Rosiers Vendargues s'oppose à l'urbanisation future de la Zone AU 0 qui devrait rester inconstructible Il souhaiterait une protection de 300m autour du Château et du Hameau templier de Meyrargues .Il constate que les constructions agricoles sont devenues des maisons d'habitation ou sont à l'abandon (Hangar) .

Mme (PAGES) BLAQUIERES Renée ,parcelles AW 124,125,126 appartenant à sa mère est venue s'informer oralement auprès du Commissaire Enquêteur sur le devenir de cette Zone et sur le règlement afférent sans manifester d'opposition au projet de PLU .

**La Zone IIAU2 en face de la Zone UD4 de l'autre côté de la RD 613
1 observation orale**

Madame MARTEL née NIKIFOROFF , 15 chemin de la Madrague à Castelnau le Léz ,représentant son frère M NIKIFOROFF , av Charles De Gaulle Qillan , propriétaire de la parcelle N°45 à cheval sur la Zone IIAU2 et la Zone AU 0 (lieu dit ILa Montada) n'a qu'une toute petite partie de cette parcelle constructible .Ce demiersouhaiterait une extension minime de constructibilité (en alignement sur les parcelles contiguës parcelles N° 39 et N° 41).

**La Zone UC (le Mas du Salaison)en limite communale avec Le Crès
1 observation orale**

Mme ROUSSET Magali,180 route de La Pompignane Castelnau ;souhaiterait aménager intérieurement une partie du Mas du salaison ,parcelle N° A27 .

Rectification mineure Zone UA Note de 2 pages

M Olivier CLARET (8 impasse de l'amandier Vendargues) a vu sa parcelle 142 précédemment en Zone UA village centre du POS passer en Zone UC du PLU . Il s'agirait d'une simple erreur de transcription dont il demande la rectification.

Enfinement une observation écrite (M Daniel RIEUSSET)apporte son soutien à la politique d'urbanisme menée par la Municipalité mais sa mention d'une ZAC manque d'exactitude .

Par ailleurs le Commissaire Enquêteur tient à mentionner la présence au cours de sa dernière permanence de Mme USSEL 1 bis rue de Montmorency 34200 Sète (Agent Immobilier FC Promotion)venue s'informer et qui n'a pas fait de remarques particulières .

Pour le reste, je tiens particulièrement à remercier M GUERRIERI, Adjoint à l'urbanisme et M BEZES , Directeur Général des Services pour leur collaboration .et la mise à disposition du Commissaire Enquêteur des informations ou documents demandés tout au long des différentes phases de l'enquête publique .

Dans l'attente de vos réflexions et de vos réponses éventuelles aux différents problèmes soulevés , je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire , l'assurance de ma considération distinguée.

M. BRUN Bernard
Commissaire Enquêteur

Reçu en main propre
le 11/2/2017

Notaire

Maire de

Vendargues

