
Enquête publique relative à la révision du POS valant élaboration du PLU -
Eléments en réponse du Maître d'Ouvrage aux observations écrites et orales formulées
lors de l'Enquête Publique -
Procès-verbal de synthèse remis le 1^{er} Février 2013

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement,

Monsieur Pierre DUDIEUZERE, Maire de Vendargues, Responsable es-qualité du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendargues,

Produit ses observations à Monsieur Bernard BRUN, Commissaire Enquêteur,

Suite à leur rencontre et à la remise, en date du 1^{er} Février 2013, du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées lors de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 17 Décembre 2012 au 23 Janvier 2013.

Préambule :

Les observations et éléments de réponses ci-après sont regroupés et classés selon les mêmes thèmes identifiés par Monsieur le Commissaire Enquêteur dans son procès-verbal de synthèse des remarques et observations du public.

Il est ici précisé que la commune apportera par ailleurs toutes corrections, compléments ou modifications suite aux demandes formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et jugées « recevables ».

Plus particulièrement, les points essentiels à modifier selon l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) seront intégrés, à savoir :

- *Suppression du secteur VAU2 d'urbanisation future à vocation d'hébergement touristique léger et de loisirs au Nord de la RD610 et reclassement en secteur N (Zone Naturelle),*
- *Reclassement du secteur UC à l'extrémité Sud de la commune (Hameau du Salaison) en secteur Nh (Zone Naturelle dite de constructibilité limitée), Cf. 18 infra,*
- *Précisions réglementaires du secteur Ne (Bois de Saint-Antoine) afin de garantir effectivement une constructibilité limitée et préserver le caractère naturel du secteur, Cf. 14 infra,*
- *Rédaction d'un chapitre spécifique du Rapport de présentation traitant de la levée de l'Amendement Dupont (bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la RD 65 sur le secteur de Bourbouissou).*

Secteur UD4, Zone de réinvestissement urbain le long de la RD613 et de la Rue du Salaison :

En préambule, la commune note différents niveaux dans les réserves et oppositions formulées. Ainsi, seules 5 personnes, propriétaires et directement concernées, sont opposées par principe à ce zonage et une, non directement concernée, par philosophie personnelle. Les autres avis relèvent de personnes, directement concernées ou riveraines, exprimant des inquiétudes légitimes, sollicitant des précisions et restant ouvertes à une évolution du règlement.

1. Sur la remarque de M. DE WERT Tjitte, 22 Rue du Salaison, qui s'étonne que cette requalification urbaine n'intervienne pas dans un espace naturel :

La notion de « réinvestissement urbain » vise par définition des secteurs déjà urbanisés de la commune. Ces opérations de requalification urbaine sont un objectif de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et des documents d'orientation élaborés par la Communauté d'Agglomération de Montpellier (SCOT et PLH) afin de limiter l'étalement urbain et densifier les secteurs urbanisés existants dans le cadre d'objectifs de production de logements nouveaux. Ces dispositions ayant une valeur contraignante pour les communes (dispositions législatives et obligations de compatibilité avec les documents de planification supra-communales), elles ont été reprises dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. En adéquation avec les objectifs du PADD et dans le cadre de sa traduction réglementaire, un zonage UD4 a été identifié le long de la RD613, compte tenu de la requalification future de cette voirie départementale en boulevard urbain et de l'ouverture future à l'urbanisation, au sud de cette voie, du secteur de Meyrargues.

2. Sur la remarque de M. DE WERT Tjitte, 22 Rue du Salaison, qui évoque une modification majeure du quartier par le passage du COS de 0,30 à 2,00 et la possibilité de collectifs jusqu'à R+2+attique et refuse une urbanisation à outrance type « Castelnau » :

La commune souhaite prendre en compte les inquiétudes des propriétaires et riverains de ce secteur situé entre la RD 613 et la Rue du Salaison. Elle se propose d'adapter en conséquence le règlement de la zone UD4 afin de conserver une taille humaine à ce quartier et de maîtriser les perceptions visuelles, notamment à l'égard des riverains du côté pair de la Rue du Salaison. Ainsi, les attiques ne seraient possibles que sur les façades donnant sur la RD 613 et ce, dans la limite d'une certaine profondeur (de 15 mètres ?). Les règles de prospect seraient modifiées pour limiter les impacts en matière de perception (Règles de recul augmenté par rapport aux voies et emprises publiques de type L=H ?). Le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions serait abaissé de 80 à 70%. D'une manière plus générale, le règlement sera précisé pour garantir des transparences et des décrochés de bâtiments et/ou architecturaux pour éviter une urbanisation de type « Castelnau ».

3. Sur la demande de M. et Mme MENEILLY Patrick, 4 bis Allée des Acacias visant à la réintégration du triangle compris entre la RD 613, l'Allée des Acacias et la Rue du Général Berthézène dans la Zone UA, relayée par les inquiétudes exprimées par M. CLARET Olivier, 8 Impasse de l'Amandier, et de M. BASTIDE, 6 Rue des Acacias:

La commune entend donner suite à cette demande dans la mesure où le secteur concerné est un secteur déjà dense et où les opérations de requalification resteront possibles avec le règlement de la Zone UA, mais selon un traitement qualitatif qui devra respecter l'identité et le caractère du centre-bourg de Vendargues. D'une manière plus générale, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sans que les propriétaires ne puissent perdre d'éventuels droits à construire. Le passage de ce secteur en zone UD4 aurait pu, dans certains cas, aller à l'encontre de ce principe et créer des distorsions de traitement architectural. En conséquence, toutes les parcelles situées en zone UA dans l'ancien POS seront ainsi maintenues en zone UA dans le futur PLU. Par ailleurs, la commune entend poursuivre sa politique d'aide en faveur des rénovations de façades.

4. Sur l'opposition à toute densification de l'habitat en zone UA et UD4 de M. CLARET Olivier, 8 Impasse de l'Amandier :

Il sera simplement rappelé les contraintes législatives et supra-communales et, par voie de conséquence, les objectifs de production de logements et de réinvestissement urbain exprimés au PADD (Cf. 1.). Les secteurs UA et UD4 sont par définition les seuls secteurs de densification où pourront se réaliser ces opérations de réinvestissement urbain. Toutefois, elles seront encadrées et maîtrisées par des règles d'urbanisme spécifiques afin de permettre :

- en zone UD4 : des constructions d'immeubles collectifs, tout en préservant une taille humaine à ce secteur résidentiel (Cf. 2),
- en zone UA : des réhabilitations ou reconstructions d'îlots dégradés tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables et l'identité urbaine du centre bourg (Cf. 3.).

5. Sur l'inquiétude de M. SUC Robert, 13-15 Rue du Salaison, d'être forcé de vendre :

La commune souhaite rappeler ici qu'aucun propriétaire ne pourra être forcé de vendre. Les opérations et mutations éventuelles permises par le futur PLU se feront de gré à gré selon les opportunités et la volonté des propriétaires. Aucune opération d'ensemble n'est imposée, aucun droit d'expropriation n'est institué.

6. Sur le souhait de MM. MEYRUEX et VEDEL, 7 Rue du Salaison, favorables au zonage UD4 en bordure de la RD 613, de voir évoluer ce règlement pour une meilleure implantation des résidences :

Cf. 2.

Aménagements routiers :

7. Sur la remarque de M. SUZANNE Bernard relative à l'absence de transcription sur le plan de zonage du projet de barreau de liaison RD65/RD 68 :

Les éléments relatifs à ce projet ont été transmis en cours d'enquête publique par les services du Conseil Général. L'emplacement réservé correspondant aux emprises d'études d'avant-projet sera donc retranscrit sur le plan de zonage du PLU, tel qu'il sera soumis à l'adoption du conseil municipal.

8. Sur les inquiétudes exprimées par M. LEMAIRE, 54 Rue des Devèzes, sur les impacts de l'aménagement futur de la Zone IIAU1 (Bourbouissou) et son problème particulier de sortie sur la Rue des Devèzes :

Si le problème particulier de M. LEMAIRE ne concerne pas la présente révision du PLU, il sera traité par la commune dans le cadre de la réfection programmée de la Rue des Devèzes, au 1er Semestre 2013.

Sur les impacts liés à l'urbanisation futur du secteur du Bourbouissou, il est important de préciser qu'ils seront nécessairement pris en compte et traités dans le cadre d'une opération d'ensemble, vraisemblablement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Toutes les problématiques de nuisances éventuelles, de capacité des réseaux routiers, de traitement des eaux usées ou pluviales seront envisagées, étudiées et traitées. En effet, une telle opération nécessitera la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement, d'un dossier Loi sur l'eau, d'un dossier de concertation puis d'aménagement qui permettra de recueillir les avis des personnes publiques associées (Etat, Conseil Général, Communauté d'Agglomération, SDIS, etc...).

Zone Nh du PLU :

9. Sur la contestation de ce classement par Mme BROS-CAMALON, 6 Impasse des Lavoisirs à Teyran :

La commune, qui ne peut que reconnaître l'existence de construction à usage d'habitation dans ce secteur (d'où l'indice h), entend modifier ce classement dans la recherche d'une équité de traitement des propriétaires de ce secteur déjà bâti. Le caractère urbanisable sera reconnu sous réserve d'une desserte suffisante des équipements publics, notamment en matière d'assainissement collectif. Ce secteur est insuffisamment desservi à ce jour et nécessite une modification du plan de zonage d'assainissement collectif, qui relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Un zonage AU serait donc proposé, avec toutefois un COS limité (à 0,2 ?) afin d'éviter une densification non souhaitée de l'habitat dans un secteur sensible (Remblaiement d'anciennes carrières et proximité immédiate de la zone d'activités des Routous).

Zone N du PLU pour le secteur LAS LAOUZAS au dessus de la Zone NH :

10. Sur la demande de M. CLARET Olivier, 2 Allée Carignan à Baillargues, de rattacher ses parcelles BB 86 et BB 87 à la zone IVAU2 contiguë visant à l'extension future de la Zone d'activités artisanales « Les Routous » :

La commune entend faire droit à cette demande.

Zone Industrielle du Salaison :

11. Sur les observation de M. TAILLADE Bernard, Président de la SA Hymatom, 175 Rue de Massacan visant à dénoncer la défaillance de la commune à faire respecter le règlement en vigueur dans la ZI, le passage du taux d'emprise au sol de 50% à 70% ainsi que le projet de réfection de la Rue de Massacan :

Il est rapellé que le projet de requalification de la Zone Industrielle du Salaison est conduit par la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui va prendre intégralement en charge les travaux de réfection des voiries et des réseaux. Cette requalification a fait l'objet, depuis 2006, d'études d'aménagement et de la rédaction d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, avec une large concertation des entreprises présentes sur la zone. La commune a ainsi repris dans son PLU la traduction réglementaire des objectifs qualitatifs (Renforcement des règles relatives à l'aspect extérieur) et d'optimisation des terrains (Emprise au sol maximale de 70%). La Communauté d'Agglomération de Montpellier, qui dispose d'autres ressources et moyens que la commune, assurera par suite une mission d'animation de la zone et de veille réglementaire.

12. Sur les observation de l'Association « Le Crès Environnement », de riverains cressois de la ZI, dénonçant un développement anarchique des activités avec des impacts majeurs sur l'environnement et la santé :

Il sera tout d'abord rappelé que la ZI du Salaison est préexistante au développement de la zone d'habitation riveraine de la commune du Crès. Cela étant dit, la commune de Vendargues et la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dans le cadre de son projet de requalification de la ZI, ont pris en considération cette situation de fait et souhaitent améliorer les conditions de cette cohabitation. Dans le cadre du PLU, un emplacement réservé visant à la création d'une zone tampon « verte » le long des berges de la rivière « Le Salaison » a été instauré. De même, des règles de recul de 10 ou 25 mètres par rapport aux limites séparatives, en limite territoriale de la commune du Crès, ont été adoptées. Dans le cadre des travaux de requalification, les réseaux d'évacuation des eaux pluviales seront repris afin de limiter les risques de pollution accidentelle. La création de murs anti-bruits, très coûteux et à l'efficacité non prouvée, n'est pas envisagée à ce jour par la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Enfin, il sera rappelé que la question du contrôle des activités et d'éventuelles nuisances relève de la seule compétence de l'Etat au titre de la législation des Installations Classées Pour l'Environnement (I.C.P.E.).

Emplacements réservés : Extension de l'emplacement C1 relatif à l'agrandissement du cimetière :

13. Sur la demande de M. et Mme PRUDENT Henry, 2 Rue de l'Olivette, de reclasser leurs parcelles n°445 et 447 en Zone UD1 et de réduire ou supprimer l'emplacement réservé C1 sur ces parcelles :

La Commune entend faire droit à cette demande et l'emplacement réservé sera réduit à la seule partie sud de la parcelle n°445 afin de laisser au nord un passage d'une largeur de 10 mètres pour accéder à la parcelle n° 447.

Secteur Ne et Espaces boisés classés : EBC du Bois de Saint-Antoine

14. Sur l'opposition de MM. FAVARD Eric et CHATAUX Jean-Pierre, Conseillers municipaux d'opposition « Agir pour Vendargues » au projet de construction d'une piscine écologique et s'appuyant sur l'avis de la DDTM 34 relatif à la zone Ne et à l'EBC du Bois de Saint-Antoine :

Il sera rapellé que la suppression d'une partie de l'EBC du Bois de Saintoîne résulte d'abord d'une constatation de fait ; la parcelle n'étant pas boisée. Par ailleurs, la commune a le projet de construction d'équipements publics à vocation écologique, ludique et de loisirs qui respecteront le caractère naturel de ce secteur (d'où l'indice e). Sur ce point, elle précisera, selon les recommandations de la DDTM 34, les règles de constructibilité du zonage Ne pour strictement limiter une utilisation du sol pour les équipements précités avec un coefficient d'occupation au sol et/ou emprise au sol réduits au maximum.

Secteur IIAU1 de Bourbouissou : Urbanisation à court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble

15. Sur les inquiétudes de Mme EDOUARD Céline et M. EDOUARD Michel, 16 Route de Sommières, sur le devenir de l'ancienne voie ferrée SNCF et de l'actuel bassin de rétention de Bourbouissou Sud :

L'emprise de la voie ferrée est propriété de la SNCF. Dans le cadre d'une urbanisation future, le schéma d'orientation de ce secteur, annexé au PADD, prévoit de conserver l'emprise en « voie verte ». La question d'une vente éventuelle ne pourra être envisagée qu'entre la SNCF et l'aménageur futur de cette zone.

Concernant la question du maintien du bassin de rétention de Bourbouissou Sud, elle sera traitée dans le cadre de l'opération d'ensemble au titre des études techniques et du Dossier Loi sur l'Eau (Cf. 8.). L'aménagement du secteur sera donc conditionné à l'obligation de garantir une « transparence hydraulique », c'est-à-dire de prévoir les ouvrages de rétention d'eaux pluviales, dimensionnés en fonction des superficies étanchées et situés aux emplacements les plus idoines, afin d'assurer la protection des secteurs urbanisés en aval. Tel a été le cas, par exemple, lors de l'aménagement de la ZAC Pompidou. Les orientations particulières d'aménagement du secteur de Bourbouissou annexé au dossier de PLU retient d'ores et déjà le principe de larges espaces paysagers de rétention.

Zone AU0 du secteur de Meyrargues : Urbanisation à long terme conditionnée par une modification ou révision du PLU

16. Sur l'opposition à l'urbanisation future de ce secteur et le souhait de protéger le Château et Hameau de Meyrargues exprimés par M. SERRE Bernard, 8 Rue des Rosiers :

Le secteur de Meyrargues a été identifié au SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier comme une zone d'extension urbaine future. Dans le cadre d'un objectif de développement communal maîtrisé et phasé, la Commune ne souhaite pas ouvrir à court et moyen terme ce secteur. Seul une partie de ce secteur (Zone AU0 pour environ 37,5 ha) pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une nouvelle évolution du document d'urbanisme. Par ailleurs, ni le Château ni le Hameau de Meyrargues sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques et ne peuvent prétendre à un périmètre de protection.

Zone IIAU2 : En face de la zone UD4, de l'autre côté de la RD613 :

17. Sur la demande de Mme MARTEL, représentant son frère M. NIKIFOROFF, propriétaire de la parcelle n° 45, à cheval sur ce secteur et la zone AU0, d'extension de la constructibilité de sa parcelle en alignement des parcelles contiguës n° 39 et 41 :

Dans le cadre d'une extension modérée et cohérente avec les orientations particulières d'aménagement de ce secteur, la commune pourra faire droit à cette demande.

Zone UC : Mas du Salaison en limites communales du Crès et de Saint-Aunès

18. Sur le souhait de Mme ROUSSET Magali, 180 Route de la Pompignane à Castelnaud, d'aménager intérieurement son habitation :

Bien que s'agissant d'une erreur matérielle du SCOT, qui dans son document graphique prolonge la « coupure verte », entre les communes de Vendargues et de Saint-Aunès, sur ce secteur, la DDTM 34 a relevé l'incompatibilité de son zonage UC. La commune entend donc reclasser ce secteur en zone naturelle, tout en reconnaissant le caractère historique et bâti de ce hameau. Un zonage Nh sera ainsi proposé et permettra donc l'aménagement des habitations existantes et leur extension dans la limite de 20 m². La commune restera vigilante sur le classement de ce secteur, pourtant desservi, lors de la prochaine évolution du SCOT afin de permettre, à terme, un classement en zone UC.

Zone UA : Rectification mineure

19. Sur la demande de M. CLARET Olivier, 8 Impasse de l'Amandier, de réintégrer sa parcelle 142 en zone UA :

Il s'agit d'une simple erreur de transcription qui sera corrigée. Toutes les parcelles situées en zone UA dans l'ancien POS seront maintenues en zone UA dans le futur PLU (Cf. 3.).

Fait et clos par le responsable du projet,

Pierre DUDIEUZERE,

Maire de Vendargues.

Le 11 Février 2013.

