

Département de l'Hérault

Commune de Vendargues

Projet de Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DCM du 27/06/2012

Rapport d'Enquête Publique

(17 décembre 2012 , 23 janvier 2013)

Arrêté Municipal du 22/11/2012

Etabli par M. Bernard BRUN

Commissaire Enquêteur

Destinataires *Préfecture de l'Hérault
Mairie de Vendargues*

Copie *Tribunal Administratif de Montpellier*

Le présent rapport a pour objet de rendre compte du déroulement de l'enquête publique effectuée à la demande de Monsieur Pierre DUDIEUZERE Maire de la commune de Vendargues (département de l'Hérault) concernant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce rapport comporte deux parties et des documents mis en annexe.

Première partie Rapport d'enquête publique

1 Cadre légal et nature du projet

- | | |
|--|-----|
| 1.1 Cadre légal de la révision simplifiée du PLU | p 2 |
| 1.2 Nature et objectifs du projet | p 3 |

2 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

- | | |
|--|------|
| 2.1 Chronologie | p 5 |
| 2.2 Contrôle de la publicité | p 6 |
| 2.3 Composition du dossier et registre d'enquête | p 6 |
| 2.4 Visites des lieux | p 9 |
| 2.5 Conditions pratiques et climat de l'enquête | p 11 |

3 Les observations du public et les avis des Personnes

Publiques Associées

- | | |
|--|------|
| 3.1 Nature et analyse des observations | p 11 |
| 3.2 Avis des personnes publiques associées | p 19 |

Deuxième partie

**Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur
sur la révision du POS valant élaboration du PLU** p 25

Documents mis en annexe p 29

1 Cadre légal et nature du projet de PLU

1.1 Cadre légal du projet

Le projet porte sur la Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendargues .

La procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est une procédure longue qui a pour objectif de concevoir, conformément aux dispositions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, un document d'urbanisme intégrant une vision plus prospective et plus qualitative du projet urbain communal que le Plan d'Occupation des Sols en particulier avec la création du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette Révision générale de POS s'inscrit dans le cadre légal en matière d'élaboration de PLU. A ce sujet il faut rappeler :

- **la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains(SRU) qui a remplacé les plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) dont les règles d'élaboration, d'application et de révision - très proches de celles qui s'appliquaient aux POS - sont définies par les articles L.123-1 à L.123-20 et R 121.14 à R121.16 du code l'urbanisme et plus particulièrement .**

Article L123-1-2 et suivants

Modifiés par la [LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

-la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat qui a assoupli un certain nombre d'aspects de la loi SRU en rendant le cadre juridique moins rigide. La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi Urbanisme et Habitat réforme aussi profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

Par ailleurs cette procédure nécessitant aussi une enquête publique, il faut aussi évoquer :

- **la loi 86.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement**

- et les articles L 123.1 et suivants en particulier l' Article L123-13 Modifié par [LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 236](#) et R 123.1 et suivants (R 123.23) du Code de l'Environnement modifiés par [Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement](#)

-

La Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme est décidée à l'initiative du Maire dans notre cas et donne lieu à une procédure suivant différentes étapes :

*-prescription par **Délibération du Conseil Municipal** mentionnant les motifs d'intérêts publics et les moyens de la concertation (DCM du 27/06/2002 actualisée par DCM du 23/ 09/2009 .)*

*- **débat en Conseil municipal sur le PADD** 2 mois avant l'arrêt du projet (DCM du 26/ 01/ 2012 .*

*-**arrêt du projet de PLU tirant le bilan de la concertation** : DCM du 27/06/ 2012 e (annexe n°3)*

*-envoi du dossier pour **avis aux Personnes Publiques Associées** (délai de trois mois pour les avis) (effectué le 6 / 07/ 2012)*

*-**Arrêté Municipal d'ouverture d'enquête publique** (Arrêté n°538/2012 du 22 novembre 2012 (en annexe n°4)*

*La procédure de la Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme implique donc la mise en œuvre d'une **concertation** associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées.*

*L'élaboration de ce projet a été confiée par Monsieur **Pierre DUDIEUZERE** Maire de la commune Vendargues au Bureau d'Etudes URBANIS, Agence de Nîmes ,188 Allée de l'Amérique Latine 30900 Nîmes, représenté par Mme SNABRE.*

Ce projet a donné lieu à une concertation avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34 SAT Est affaire suivie par M Julien CHAULET) le 15/12/ 2011 et le 19/ 06/ 2012 .

Enfin tous les documents d'urbanisme de la commune doivent être en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 17 février 2006 , le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 16 mai 2007, et le Plan de Déplacement Urbains (PDU. Cadoule et Bérange) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier .

1.2 Les objectifs et la nature de ce projet

*Le **PADD** du Plan Local d'Urbanisme repose sur **quatre grands axes**, la promotion d'un développement démographique maîtrisé et équilibré, un développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine, l'amélioration du fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers et la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles de la commune*

Axe 1 –un développement démographique maîtrisé et équilibré en favorisant une croissance démographique modérée (objectif 2020 de 7300 habitants), en maintenant une structure équilibrée de la population, en diversifiant l'offre de logements (sociaux et primo-accédants) conformément aux objectifs du PLH de L'Agglomération de Montpellier.

-obligation de 15% de logements sociaux(opération de 1800m² ou plus de surface de plancher en Zone UA) de 30% en zones urbaines (UC, UD) ou à urbaniser (IIAU1 ,IIAU2) avec un règlement adapté à des formes bâties plus denses .

Axe 2 – un développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine :en structurant le développement urbain autour des trois portes d'entrée, en favorisant le réinvestissement des espaces déqualifiés à vocation d'habitat (RD 613) ,en favorisant le réinvestissement des secteurs d'activités et en prônant une évolution maîtrisée du centre tout en préservant son identité .

Les aspects les plus importants dans le projet de PLU :

-la création du **secteur II AU 1 sur Bourbouissou** (achèvement de l'urbanisation du triangle communal, soumis à opération d'ensemble et à orientation particulière d'aménagement) .

-délimitation d'un secteur **UD 4 dit de réinvestissement urbain** en façade nord de la RD613 et d'un secteur **IIAU2** au sud de la RD613 (opération d'ensemble et orientation particulière d'aménagement) .

- délimitation d'un secteur **UE 2a sur La Zone Industrielle du Salaison** et d'un secteur **UE 2b à vocation d'activités plus qualitatives**(bureau , hébergement hôtelier, commerce) en façade sur la RD 613 transcrivant ainsi les orientations du SCOT de la Communauté d'Agglomération qui a la compétence pour l'aménagement cette Zone .

-délimitation d'un secteur **AU 0** autour du Hameau de Meyrargues (urbanisation à long terme soumise à une modification ou révision du document d'urbanisme // SCOT)

Axe 3 - l'amélioration du fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers en reconnectant physiquement le bourg avec le reste du territoire communal ,en affirmant le **pôle urbain de la gare future tram –train (secteur UD 5)** et en mettant en oeuvre le schéma des **circulations douces** (voie verte secteur Bourbouissou ancienne voie ferrée et secteur **VAU 1** à vocation touristique et de loisirs Petit Paradis).

Axe 4 -préservation des espaces naturels et agricoles de la commune en mettant en valeur **l'espace naturel du Bois de Saint-Antoine et des berges de la Cadouère** (espace de loisirs et de promenades –secteur **Ne**) et en renforçant la protection des espaces agricoles et forestiers au nord de la commune .

2 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

2.1 Chronologie

05/11/2012 Madame Dominique **BONMATI** Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, désigne M. BRUN Bernard, enseignant retraité, en qualité de **commissaire enquêteur** pour l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Vendargues .

21 /11/2012 Premier rendez-vous du commissaire enquêteur avec M Le Directeur Général des Services de la Mairie de Vendargues, M BEZES Christian ,M GIRAUDO Bruno ,son adjoint, et M Jean GUERRIERI ,élu responsable de l'urbanisme, pour prendre connaissance du dossier et de l'avis des PPA avant de préparer l'organisation de l'enquête .

26 /11/2012 **Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique** (Annexe n°4) fixant la durée de l'enquête à 38 jours consécutifs du lundi 19 décembre 2012 à 9h au mercredi 23 janvier 2013 à 17h avec **3 permanences du commissaire enquêteur** :

-**Lundi 19 décembre 2012 de 9h à 12h** (début de l'enquête)

-**Mercredi 9 janvier 2013 de 14 h à 17 h** (milieu d'enquête)

-**Mercredi 23 janvier 2013 de 14h à 17 h** (clôture de l'enquête)

26/11/2012 **Affichage Avis d'Enquête** (Annexe n°5). (Mairie et panneaux municipaux)

28/11/2012 **Publicité légale dans L'Hérault du Jour.** (annexe n°6)

29/11/2012 **Publicité légale dans le Midi Libre** (annexe n°6)

14/12/ 2012 **Rendez-vous du CE avec services de la mairie avant enquête.** Remise du dossier coté et paraphé et récupération registre. Vérification affichage et publicité légale .

17/ 12/2012 **Début de l'enquête à 9 h, première permanence** du commissaire enquêteur à la mairie de Vendargues jusqu'à midi.

Première **Visite des lieux** début d'après-midi avec M GUERRIERI ,élu responsable de l'urbanisme .

22/ 12/2012 **Rappel Publicité légale** dans Le Midi Libre et l'Hérault du Jour. (annexe n°6)

09 / 01/2013. **Deuxième permanence** du CE l'après-midi de 14h à 17 h à la Mairie et contrôle de la publicité.

23/ 01/2013 *Deuxième Visite des lieux en milieu de matinée avec M GUERRIERI, élu responsable de l'urbanisme .*

Dernière permanence du CE l'après-midi de 14h à 17h .à la Mairie de Vendargues .

Clôture de l'Enquête Publique à 17h 30.

01/ 02/2013 *Remise du Procès Verbal de Synthèse des observations par le CE à M le Maire (annexe n°9) en fin de matinée .Dernière visite des lieux par le CE en début d'après-midi*

11/02/2013 *Réponse de M Pierre DUDIEUZERE , Maire de Vendargues et responsable du Projet au PV de Synthèse des observations (Annexe n°10)*

22/ 02/2013 *Remise du Dossier, du Rapport, des Conclusions et de l'Avis par le CE à M le Maire de Vendargues.*

2.2 Contrôle de la publicité

Lors de sa visite du 14/12/2012 le commissaire enquêteur a contrôlé les annonces légales parues dans les journaux le 28 et le 29/11/2012. Il a par ailleurs constaté à la mairie et sur les divers panneaux d'affichage de la mairie en ville la présence des avis d'ouverture de l'enquête publique (format A2 sur fond jaune -Annexe n° 5) .Il a ensuite contrôlé les rappels d'avis d'enquête publique dans le Midi Libre et l'Herault du jour le 22/12/2012 .

.La vérification de l'affichage a été effectuée à chaque permanence y compris le dernier jour de l'enquête ce qui prouve que cet affichage a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

Les certificats d'affichage (annexe n°6) produits par M le Maire, ainsi que les originaux des journaux (annexe 7) sont annexés au rapport .

De plus l'enquête a été annoncée sur le site Internet de la ville et le dossier mis en ligne dès la publication de l'arrêté et de l'avis d'enquête. (annexe n°8)

2.3 Composition du dossier et registre d'enquête

Le commissaire enquêteur a vérifié, coté et paraphé les différentes pièces du dossier relatif au projet de Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme avant le début de l'enquête.

-
Le dossier d'enquête publique se compose de 19 pièces :

- 1 **Avis des personnes publiques associées** (Avis de Synthèse DDTM , Agglomération de Montpellier, Département ,SDIS ,SDAP, DRAC, ARS, Chambre d'Agriculture, CCI,Mairie de Teyran ,Saint-Aunes , SNCF . 75 p)
- 2 Bilan de la procédure de concertation (6 p)
- 3 Contexte réglementaire (6 p)
- 4 **Note de présentation** (Contexte environnemental // article R123-8 Code Environnement –23 p)
- 5 Pièce n°1 **Rapport de présentation** 1^{ère} Révision valant élaboration du PLU (158 p).

A - Diagnostic socio-économique et urbain

1 - Présentation générale

2 - Population et évolution démographique

3 - Emploi et activités économiques

4 – Logement

5 – Développement urbain

6 - Fonctionnement urbain

7 – Equipements communaux et réseaux

B - Etat initial de l 'environnement

1 - Environnement physique

2 – Paysage naturel et paysage urbain

3 - Milieux naturels

4 – Risques et nuisances

C - Justification des orientations du PADD et des dispositions du PLU

1 – Explication des orientations du PADD et de leur transcription spatiale et réglementaire

2 - Présentation détaillée des évolutions du zonage et du règlement du PLU

4 - Motifs des orientations particulières d'aménagement

5 – Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communautaires

-

D - Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

6 Pièce n°2 **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** (10 p)

7 Pièce n°3 **Orientations d'aménagement** (14 p)

8 Pièce n°4 **Règlement** (216 p)

9 Pièce n°5 **Plans de Zonage** Documents graphiques (2 plans)

-Plan au 1/5000 e du PLU commune de Vendargues

-Plan au 1/3000 e du PLU commune de Vendargues + emplacements réservés (liste)

Au cours de l'enquête ont été rajoutés à titre d'information par le CE le 17/12/2012 2 plans concernant le réaménagement du carrefour entre les RD 612 et RD 613 (plan général et fond orthophoto) et le 9/01/2013 l'Avant projet de la liaison RD65 LIEN (2 documents du Conseil Général)

10 Pièce n°6.1 **Servitudes d'Utilité Publique**

6.1.1 *Liste des Servitudes d'Utilité Publique (51 p)*

6.1.2 *Plan des Servitudes d'Utilité Publique*

6.1.3 *PPRI Vallée du Salaison (24p)*

11 Pièce n°6.2 *Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (2p)*

12 Pièce n°6.3 **Annexes Sanitaires**

6.3.1 *Notice de l'annexe Sanitaire (37 p)*

6.3.2 *Plan du Réseau d'Eau Potable (1p)*

6.3.3 *Plan des Réseaux d'Assainissement*

6.3.4 *Plan du Réseau Eau Brute (BRL)*

6.3.5 *Zonages d'Assainissement (projet Montpellier Agglomération)*

13 Pièce n°6.4 **Annexe bruit**

6.4.1 *Notice de l'annexe bruit (18 p)*

6.4.2 *Plan des secteurs affectés par le bruit*

6.4.3 *Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement*

14 Pièce n°6.5 *Périmètres particuliers (16p)*

15 Pièce n°6.6 *Annexe Archéologique (6p)*

16 Pièce n°6.7 *Schéma Directeur d'assainissement pluvial (Centre ville 18 p)*

17 Pièce n°6.8 *Annexe Risque retrait-gonflement des argiles*

18 Pièce n°6.9 *Annexe Risque Sismique*

C'est donc un **dossier à la fois très complet et parfaitement légal** qui a été porté à la connaissance du public.

Par ailleurs la mairie a joint au dossier un **registre d'enquête publique** à feuillets numérotés non mobiles de 21 pages que le commissaire enquêteur a coté et paraphé. (Registre en annexe n°2)

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition du public du lundi 17 décembre 2012 à 9h au mercredi 23 janvier 2013 à 17 h aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie de Vendargues .

2.4 Visites des lieux (trois)

1) **Première visite des lieux du CE** dans l'après-midi du 17/12/2012 accompagné par M GUERRIERI ,élu responsable de l'urbanisme , après la première permanence du matin.

Après avoir évoqué le problème du barreau de liaison RD65-RD 68, ils se sont d'abord rendus en bordure de la **RD 610 à l'intersection avec la rue des Devèzes** pour constater de visu le problème d'accessibilité posé par M LEMAIRE (cf plus bas) et l'emprise de **l'emplacement réservé n°22** (22 m d'emprise pour la RD 610).

Une réunion de quartier des riverains avec M FINART (élu)et la requalification de la **Zone UD5** (entreprise Saltel et ancienne gare rachetée par la Mairie) ont été évoquées avant de visiter les **futures Zones à Urbaniser** de Bourbouissou (**II AU 1**) a proximité de la Zone **V AU1** du Petit Paradis (voie verte , pb de pluvial et amendement Dupont) et l'extension prévue du parc d'activités Via Domitia sur Vendargues (Zone **IV AU 1**) en bordure du lien .

De retour sur la RD 610 (route de Castries) la visite a continué par l'intersection avec la RD 613 (futur double rond-point prévu pour l'accès à la **Zone Industrielle du Salaison**-très gros point noir à l'entrée de la ville) avant de reprendre la rue du Salaison en direction du centre ville.

Le CE a pu se rendre compte de visu des enjeux et problèmes de **la création de la Zone UD 4 de réinvestissement urbain** dans le triangle entre la rue du Salaison et l'ex Nationale 113 .En effet si le début de la rue est essentiellement pavillonnaire avec de l'espace libre en bordure de la RD 613 (ancienne zone UD du POS)la Zone UD 4 concerne une partie du village classé au POS en Zone UA et plus particulièrement le triangle entre la rue du Général Berthezène ,l'Allée des Acacias et la rue des Horts où les bâtiments anciens généralement rénovés ont véritablement un caractère patrimonial .

La visite s'est poursuivie de l'autre côté de la N113 (chemin de Saint Aunes) RD 145 longeant la **Zone II AU 2** (//UD4 mais plus petite, demande de M Nikofoff) et surtout la **zone d'extension à long terme AU 0 de Méyrargues** avant d'arriver au Hameau de Méyrargues(**Zone UA**).

2) Le CE a fait une **deuxième visite des lieux** avec M GUERRIERI en fin de matinée le 23/01/2013 avant sa dernière permanence de l'après-midi.

Ils se sont rendus tout d'abord de l'autre côté de la RD 65 sur le chemin de Vendargues en direction des Rives de la Cadoule .

Le CE a pu repérer **l'emplacement réservé N°8** (Cimetière paysager) la Zone **N J** (un des deux **jardins familiaux** de la commune) avant de pénétrer dans la **zone de loisirs aménagés des rives de la Cadoule** (Zone **Ne** en grande partie en **Espace Boisé Classé**) et le **Bois de Saint- Antoine** .

Cet environnement a été aménagé en parc d'activités ludiques et de loisirs et **l'ONF** a réalisé un parcours sportif de 1850 m autour d'un enclos acheté par la mairie il y a environ un an et actuellement toujours « occupé » (procédure en cours)

Cet espace reste en **Ne** et non en **EBC** car la mairie a un projet de piscine écologique pour les habitants du village (pas de parking ni de destruction de l'espace naturel sur l'espace boisé.) Il s'agirait même d'un projet expérimental : filtration naturelle et utilisation des chevaux pour les déplacements depuis le bas de la colline.

Le CE a évoqué aussi le pb du lien Rond-Pont des Cousteliers avec la future jonction autoroutière A9 qui devrait passer en bordure est du bois (PDU Cadoule Bérange) et qui n'apparaît pas sur les plans à la différence du doublement de l'autoroute.

Au retour le commissaire enquêteur, sur le site de l'ancien cimetière, a pu faire le point sur l'extension de l'emplacement réservé N°1 contestée par M et Mme PRUDENT et voir sur le terrain les possibilités de négociation éventuelle avec la Mairie.

3) Le CE a fait une **troisième et dernière visite des lieux** le 1^{er} février 2013 dans l'après-midi après avoir remis son PV de Synthèse des observations du public en fin de matinée à M le Maire , Maître d'ouvrage du projet de PLU . Cette fois ci il était seul .

Le CE s'est rendu tout d'abord sur **la Zone NH** par le chemin des Carrières et a constaté la présence de la **Zone Industrielle des Routous** en face de la parcelle de Mme Sylvie BROS-CAMALON (cf analyse des observations)ainsi que des **habitations sur les deux parcelles contiguës** . Par contre le terrain lui a paru assez accidenté (il est vrai que cette zone est une zone d'anciennes carrières).

Plus haut il a longé la zone IV AU 2 (d'extension artisanale) jusqu'à la jonction avec la route de Teyran , avant de s'arrêter juste en face sur le bord des parcelles de la famille CLARET (cf analyse des observations) en **Zone N** pour vérifier de visu la situation exacte de ces parcelles et leur viabilité potentielle .

En redescendant la route de Teyran il a longé la **Zone VAU 2 à vocation touristique** (remise en cause par le SCOT) qui était au POS une Zone naturelle ND avant de se rendre dans la **Zone Industrielle du Salaison** suite aux remarques de M TAILLADE de la Société HYMATOM (cf analyse des observations) jusqu'en bordure des berges du Salaison pour comprendre les inquiétudes des riverains du Cres (M Jean Paul et Mme Suzanne TEULLIERE).

Enfin le CE s'est rendu sur **la Zone UC** à l'extrême sud ouest de la commune au lieu dit **le Mas du Salaison** (remarque de Mme ROUSSET Magali) avant de revenir par la petite route qui longe la commune de Saint-Aunes en bordure de **Zone A** et de redescendre par le hameau de Meyrargues.

2.5 Conditions pratiques et climat de l'enquête

La salle de la Mairie mise à la disposition du Commissaire Enquêteur pendant ses permanences était tout à fait adaptée. **Aucun incident** n'est venu perturber le déroulement de l'enquête où le public s'est généralement montré courtois et mesuré avec le CE.

Le commissaire enquêteur tient à souligner **l'efficacité et la diligence de l'équipe municipale** chargée de lui faciliter la tâche et soucieuse de la réussite de cette enquête et en particulier celles de M Jean GUERRIERI , élu responsable de l'urbanisme , de M Christian BEZES, DGS de la Mairie en charge de l'enquête publique , de son adjoint M Bernard GIRAUDO et bien sûr de M le Maire lors de la réunion de synthèse qui ont fourni tous les documents et les informations complémentaires demandés par le Commissaire Enquêteur afin de parfaire sa compréhension du dossier .

3 Les observations

3.1 Nature et analyse des observations

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 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 Castelnaud 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 sa 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 de 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 urbain proposé par le projet de PLU .

Le CE comprend parfaitement les inquiétudes des riverains d'un quartier pavillonnaire qui risque de se transformer sensiblement dans le cadre du réinvestissement urbain prévu non seulement par la mairie mais aussi rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement urbain et les Orientations du Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Montpellier.

Il tient cependant à rappeler que le nouveau zonage et le nouveau règlement ne les obligent pas à vendre et que la Mairie s'est engagée à modifier le règlement de façon à diminuer les impacts visuels depuis le côté pair de la rue du Salaison, les façades les plus hautes donneraient sur la RD 613 requalifiée en voie de niveau 2 (bandes cyclables, sas vélos...) c'est à dire d'intérêt local.

Enfin le CE lors de sa visite des lieux a pu se rendre compte du caractère patrimonial du triangle compris entre la RD 613 , l'allée des Acacias et la rue du Général Berthezène .Lors de sa remise du PV de Syntèse des Observations à M le Maire le 1/02/2013 ,le maître d'ouvrage s'est engagé à réintégrer en zone UA toutes les parcelles de l'ancienne Zone Au du POS, ce qu'il a confirmé par écrit par courrier au CE le 11/02/2013 .(annexe n°10)

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 , 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 supplémentaires (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 pluv ial accentué par le nouvel aménagement .**

Le CE ne peut que regretter une réunion d'information effectuée la veille de l'arrêt du PLU mais par contre il souscrit à l'analyse de M SUZANNE qui rejoint d'ailleurs celle du Conseil Général sur l'importance des infrastructures routières et celle du Plan de Déplacement Urbain Cadoule-Bérange de la Communauté d'Agglomération . Lors de sa remise du PV de Synthèse des Observations à M le Maire le 1/02/2013, le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte les observations du Conseil Général sur les ajouts à faire aux plans de zonage (emplacements réservés au profit du département : barreau de liaison RD 65 RD 68 et fuseau d'étude RD 610- A9 à l'est de la commune.)ce qu'il a confirmé par écrit au CE le 11/02/2013 tout en assurant que le problème de M LEMAIRE serait traité lors de l'aménagement de la rue des Devèzes.(plans fournis au CE à titre d'information) .

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

Mme Sylvie BROS-CAMALON ,6 impasse des Lavoirs ,34820 Teyran (propriétaire de la parcelle 101 Zone NH, lieu-dit Las Laouzaz) 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 .Elle 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.

Le CE laisse à Mme BROS CAMALON l'entière responsabilité de se ses propos (illégalement et légalisation arbitraire.)Il reconnaît néanmoins qu'elle s'appuie sur l' avis de synthèse de services de l'état pour contester le caractère naturel de la Zone en grande partie construite (visite des lieux du CE du 1^{er} février 2013)

Lors de sa remise du PV de Synthèse des Observations à M le Maire le 1/02/2013 ,le maître d'ouvrage s'est engagé à proposer un Zonage AU par souci d'équité de traitement entre les propriétaires sous réserve d'une desserte suffisante des équipements publics, notamment en matière d'assainissement collectif .

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 des parcelles qui restent 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.

Le CE s'est rendu sur les lieux et a constaté la véracité des arguments de M CLARET . Il tient cependant à lui rappeler que pour qu'elle soit justifiée, il doit s'engager véritablement à respecter les Objectifs du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sur ce secteur dédié aux activités industrielles et artisanales. Lors de la remise du PV de Synthèse des Observations à M le Maire le 1/02/2013, le maître d'ouvrage s'est engagé à faire droit à cette demande.

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 Enquête publique Elaboration du PLU Vendargues Hérault dec 2012/ janv 2013 15

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 .

Le CE se doit de souscrire aux inquiétudes des entrepreneurs de cette Zone dont la requalification doit être entreprise par les services de l'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 avec une large concertation des entreprises présentes sur la zone .

Quant à la limite de la Zone industrielle avec le Crès (troisième visite du CE) M le Maire assure que la commune de Vendargues et la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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.

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'une 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).

Le CE peut comprendre la demande de M et Mme PRUDENT d'autant plus qu'ils ont déjà du céder des terrains pour le cimetière dans le passé et que le cimetière actuel d'après une étude fournie par M GUERRIERI pourrait satisfaire les besoins pour une durée de 15 ans. Il rappelle aussi que la mairie a défini un emplacement réservé (n°8) pour un cimetière paysager de l'autre côté de la RD 65 . Lors de la remise du PV de Synthèse des Observations à M le Maire le 1/02/2013 ,le maître d'ouvrage s'est engagé à 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.

Les espaces boisés classés :EBC du Bois de Saint Antoine

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 commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux avec M GUERRIERI et il a pu constater de visu l'aménagement des berges de la Cadoule en parc d'activités ludiques et de loisirs et la réalisation par l'ONF d'un parcours sportif de 1850 m dans le Bois de Saint autour d'un espace entièrement clôturé acheté par la mairie il y a environ un an et actuellement toujours « occupé » (procédure en cours .

Cet espace habité et peu boisé reste en Ne et non en EBC car la mairie a un projet de piscine écologique pour les habitants du village (pas de parking ni de destruction de l'espace naturel sur l'espace boisé .)Il s'agirait même d'un projet expérimental ,filtration naturelle et utilisation des chevaux pour les déplacements depuis le bas de la colline .

Enfin lors de réunion de synthèse avec M le Maire , le CE a été convaincu de l'attachement de la Municipalité à ce projet qui s'est engagée à modifier le règlement pour respecter au maximum le caractère naturel de la Zone au vu des recommandations de la DDTM .

Le secteur II AU1 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'advient-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.

D'après le plan cadastral consulté par le CE il semblerait que l'emprise de la maison ne déborde pas sur l'emprise ferroviaire qui devrait à terme devenir une voie verte dans le projet d'aménagement du secteur qui fera par ailleurs au moment de sa réalisation l'objet d'études spécifiques traitant en particulier les problèmes de pluvial sur l'ensemble de la Zone.

La Zone AU 0 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 .

Le CE se doit de rappeler les objectifs du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui prévoient l'urbanisation de ce secteur .

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 Lez ,représentant son frère M NIKIFOROFF , av Charles De Gaule Quillan , propriétaire de la parcelle N°45 à cheval sur la Zone II AU2 et la Zone AU 0 (lieu dit La Montada) n'a qu'une toute petite partie de cette parcelle constructible .Ce dernier souhaiterait une extension minime de constructibilité (en alignement sur les parcelles contiguës parcelles N°39 et N°41).

Le CE prend bonne note de la possibilité offerte par le maître d'ouvrage dans sa réponse au PV de Synthèse des observations.

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 .

Le CE pense qu'un réaménagement intérieur reste possible mais prend bonne note de la rectification qui sera effectuée par la municipalité : le reclassement en Zone Nh avec un règlement limitatif pour répondre aux observations de la communauté d'Agglomération et de la DDTM .

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

Enfin **une observation écrite (M Daniel RIEUSSET)apporte son soutien à la politique d'urbanisme menée par la Municipalité mais sans réelle argumentation**

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.

3.2 Avis des personnes publiques associées

Le commissaire enquêteur a constaté la notification du projet de PLU pour **avis aux Personnes Publiques Associées** (délai de trois mois pour les avis -effectué le 6 / 07/ 2012) : Préfet, Communauté d'Agglomération de Montpellier , Conseil Général, SDIS, ARS, SDAP, DRAC, représentants de chambres consulaires (Agriculture , Métiers , Commerce et industrie)SNCF et Commune de Saint-Aunes et de Teyran .

Il a par ailleurs vérifié la présence des avis des PPA dans le dossier soumis à l'enquête publique et sur le site Internet de la Mairie .

Avis de synthèse des Services de l'Etat

L' Avis de synthèse des services de l'état , transmis le 11 octobre 2012 et, élaboré par la DDTM 34 SATEst (affaire suivie par M Julien CHAULET) pour le **Préfet** , présente ses observations en trois parties :

Première partie : **points essentiels à modifier impérativement dans le Plan Local d'Urbanisme** .

1 incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l' Agglomération de Montpellier

-le secteur **V AU2** à vocation touristique dans le PLU ne respecte pas les orientations du SCOT pour cette zone (secteur de développement urbain à vocation économique)

-le secteur **UC** à l'extrémité sud du territoire ne respecte pas les orientations du SCOT pour cette zone : terroirs agricoles. Le zonage devra être revu.

-le **règlement du secteur Ne** (berges de la Cadoule et Bois Saint-Antoine) à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs qui ne permet pas de s'assurer du maintien de l'objectif du SCOT d'espace naturel et agricole en **l'absence de règles limitatives**, devra être revu .

2 levée de l'amendement Dupont

-le PLU prévoit de supprimer la bande d'inconstructibilité de 75m liée à la RD 65 au droit de la Zone II AU1 (Bourbouissou) L'orientation d'aménagement ne se substitue pas à **l'étude spécifique** requise à intégrer dans le rapport de présentation avant approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal.

-
Deuxième partie : l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que le projet communal soit parfaitement réglementaire.

La DDTM mentionne un certain nombre de points :

-le ruissellement pluvial, le risque incendie et feux de forêt, la prise en compte du bruit, l'assainissement des eaux usées, la zone agricole, les servitudes d'utilité publiques, les EBC , le règlement et

le logement social dont le seuil de 1800m2 de plancher, inadapté pour les secteurs déjà construits , devra être abaissé à : 500m2 en secteur UA ,1000 m2 en secteurs UC et UD .

Troisième partie : conseils visant à améliorer la qualité du document d'urbanisme.

Sont évoqués des points particuliers sur le rapport de présentation, les orientations particulières d'aménagement, le règlement d'urbanisme, les plans de zonage et les annexes. (un point particulier soulevé pendant l'enquête « le Zonage n du secteur Nh apparaît peu pertinent »p 8/9)

En conclusion la préfecture émet **un avis favorable au projet de PLU sous réserve d'y apporter les modifications** proposées dans l'avis de synthèse des Services de l'Etat.

Le commissaire enquêteur prend en compte l'avis de synthèse des services de l'état et voudrait souligner la position de Monsieur le Maire porteur du projet de PLU de la commune de Vendargues

Après la remise du PV de Synthèse des Observations à M le Maire le 1/02/2013, le maître d'ouvrage s'est engagé par courrier au CE du 11/02/2013 à apporter :

« toutes corrections, compléments ou modifications suite aux demandes formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et jugées « recevables » et 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) »

Avis du Conseil de Communauté de l'Agglomération de Montpellier

Dans sa délibération N° 1147 du 8 octobre 2012 le **Conseil de Communauté de l'Agglomération de Montpellier** donne son avis sur le projet de PLU de la commune de Vendargues.

Il souligne tout d'abord que les objectifs de croissance démographique de 3000 habitants à l'horizon 2030 et la production de 1000 logements sont conformes au **Plan Local de l'Habitat de la communauté d'Agglomération**.

Le développement à court terme du secteur de Bourbouissou ainsi que le développement à long terme du secteur de Meyrargues ainsi que les orientations d'aménagement répondent aux orientations du SCOT en termes d'intensité et de compacité de formes urbaines.

La production de 20% de logements en accession abordable permettrait de satisfaire aux objectifs du **PLH (2013/2019)**.

-
Le PLU s'appuie par ailleurs sur une stratégie de réinvestissement urbain par une densification de part et d'autre de la RD 613 des secteurs d'habitat pavillonnaire avec **15% de logements sociaux en Zone UA et 30% en Zones UC et UD pour toute opération comprenant 1800m² ou plus de surface de plancher** .

Cependant vu les faibles capacités constructives des zones pavillonnaires il conviendrait d'abaisser le seuil d'application de cette mesure à 1000 m² pour les Zones UC , UD afin de respecter pleinement les orientations du PLH et de rattraper le retard en matière d'offre locative sociale.

Le secteur **V AU2 à vocation touristique** dans le PLU ne respecte pas les orientations du SCOT pour cette zone (secteur dit « Porte Est » de développement urbain à vocation économique : activités industrielles ou logistiques // Zone Industrielle du Salaison) et il conviendra d'**ajuster le secteur UC** par rapport au plan de secteur du SCOT.

Le projet de PLU en lien avec Le **Plan de Déplacements Urbains** de la communauté d'agglomération répond aux enjeux de proximité.

Enfin **l'actualisation du Zonage d'Assainissement** (compétence de la communauté de communes) doit être engagée de manière coordonnée avec le PLU, de plus des adaptations mineures seront proposées lors de la mise au point définitive du projet de PLU.

Enfin le Conseil Communautaire demande à la commune de Vendargues de tenir compte de cet avis dans le cadre de la mise au point définitive du projet de PLU.

Le commissaire enquêteur prend en compte les remarques de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et surtout celles demandant la rectification des seuils de surface de plancher liées à la création de logements sociaux en zones de réinvestissement urbain à 1000 m² pour les Zones UC , UD afin de respecter pleinement les orientations du PLH.

Avis du Conseil Général de l'Hérault

Le Conseil Général de l'Hérault représenté par M Daniel VILLESOT (directeur du pôle aménagement du territoire) par lettre du 18 /10/ 2012 exprime ses observations sur le projet de PLU de Vendargues.

Il souligne une **situation géographique stratégique en termes d'infrastructures** routières et l'importance de son **poids économique en raison de ses zones industrielles d'importance**.

Il rappelle ensuite d'abord les objectifs poursuivis par la municipalité avant d'analyser le PLU sur les points qui sont de sa compétence.

En conclusion, au vu des éléments présentés le Conseil Général émet **un avis favorable** sur le projet de PLU tout en demandant de

- **compléter les plans de zonage** : emplacements réservés au profit du département : barreau de liaison RD 65 RD 68 (annexe 11)et fuseau d'étude RD 610- A9 à l'est de la commune .

- faire des corrections mineures sur les emplacements réservés

Le Conseil Général émet en outre **deux réserves** :

- les accès prévus sur la RD 610 et la RD 65 (Urbanisation secteur Bourbouissou) ne peuvent pas être autorisés dans la situation actuelle des trafics routiers .
- il regrette l'impact important du projet sur la consommation du foncier agricole (Zone AU0 Meyrargues) même si le projet est sur ce point compatible avec les orientations du SCOT .

Le commissaire enquêteur prend en compte l'avis favorable et les réserves du Conseil Général de l'Hérault et rappelle l'engagement de M le Maire d'apporter : « toutes corrections, compléments ou modifications jugées « recevables » suite aux demandes formulées par les Personnes Publiques Associées .. » **Il regrette par ailleurs un peu l'absence de la prise en compte véritable des enjeux économiques dans le projet de PLU mais souligne que la commune n'a pas urbanisé l'ensemble des secteurs prévus au SCOT.**

-Avis de la Chambre d'agriculture de l'Hérault

Dans son courrier du 9 octobre 2012 , la Chambre d'Agriculture représentée par son Président M Jacques GRAVEGEAL indique qu'elle aurait souhaité une analyse et un diagnostic plus précis des enjeux agricoles qui sont relativement absents de l'élaboration du projet de PLU .

Après une analyse assez critique de la consommation d'espace agricole , elle émet des réserves sur le classement Ap d'une partie des terres agricoles, classement qui risque de compromettre les installations agricoles en interdisant les constructions

Ce classement est en contradiction avec l'axe 4 du PADD de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles

Elle émet cependant **un avis favorable** lié au contexte périurbain de la commune dont l'extension urbaine « mesurée » s'inscrit dans les limites des orientations du SCOT .

Le commissaire enquêteur prend en compte l'avis favorable et comprend les réserves de la Chambre d'Agriculture mais estime que le classement en secteur Ap permet souvent d'éviter une dérive foncière des terres agricoles.

, Avis de l'Agence Régionale de Santé

Dans son courrier du 17 juillet 2012 Mme Jeanne CLAUDET représentant le Directeur Général de l' Agence Régionale de Santé signale que le territoire de la commune est concerné par **les périmètres de protection (rapproché et éloigné) du captage du Mas du Pont** sur la commune du Crès .

Afin d'anticiper sur une servitude AS1 à venir elle recommande d'intégrer les documents et informations relatifs à ce captage dans le PLU .

Le commissaire enquêteur prend en compte l'avis et les recommandations de l'ARS et rappelle l'engagement de M le Maire d'apporter : « toutes corrections, compléments ou modifications jugées « recevables » suite

aux demandes formulées par les Personnes Publiques Associées» **Il signale toutefois que le document cartographique à reporter sur les plans du PLU est difficilement exploitable .**

-Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours

Dans son courrier du 3/ 08/ 2012 M Le Lieutenant-colonel Pierre RAYNARD transmet les prescriptions relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieures contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Après avoir émis **un avis favorable**, il signale que **ces prescriptions valant servitudes devront être annexées au règlement du PLU**

Le commissaire enquêteur prend en compte l'avis favorable et les recommandations du SDIS et rappelle l'engagement de M le Maire d'apporter : « toutes corrections, compléments ou modifications jugées recevables suite aux demandes formulées par les Personnes Publiques Associées .. »

-Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles ans son courrier du 14/ 08/ 2012 M Henri MARCHESI Conservateur régional de l'Archéologie prend acte de la prise en compte des éléments du patrimoine archéologique dans le rapport de présentation (p 38) et rappelle les dispositions légales en matière de patrimoine archéologique. Il n'émet donc aucune remarque particulière.

-Avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Dans son courrier du 31/ 07/ 2012 M Bernard DEBROAS Architecte des Bâtiments de France rappelle que seuls quelques îlots dont le hameau de Meyrargues sont des éléments historiques et mériteraient d'être protégés.

Dans le règlement du secteur UA devraient être exclus les installations photovoltaïques, les terrasses tropéziennes les menuiserie en pvc blanc et les matériaux imitant le bois .

Enfin il souhaiterait une couronne naturelle autour du Château de Meyrargues.

Le commissaire enquêteur laisse le soin au maître d'ouvrage et au service instructeur du contrôle de légalité de juger de la recevabilité de ces demandes .

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Dans son courrier du 03/ 10/ 2012 M André DELJARRY rappelle le poids des enjeux économiques sur la commune et se **félicite de la requalification de la Zone Industrielle du Salaison retranscrite dans le PLU** en accord avec le SCOT de l'agglomération.

C'est pourquoi il exprime un avis favorable au projet de PLU de Vendargues.

- Avis de la Commune de Saint Aunes

Dans son courrier du 20/09/2012 M Alain AQUILINA Adjoint à l'Urbanisme n'a pas d'observation particulière à formuler.

- Avis de la Commune de Teyran

Dans sa délibération du 13/09/2012 le conseil municipal émet un **avis favorable** sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vendargues .

- Avis de la SNCF

Dans son courrier du 20/09/2012 M Eric LLINARES ,chargé des Opérations Foncières signale l'absence de la fiche T1 et de la fiche technique dans l'annexe Servitudes d'utilité publique et donne les nouvelles adresses de la SNCF et de RFF.

Il rappelle enfin que le domaine public ferroviaire est par définition imprescriptible, inaliénable et insaisissable et ne peut faire l'objet d'un emplacement réservé Seules sont envisageables les possibilités de cession ou de transfert de gestion. En conséquence les emplacements réservés sur les emprises ferroviaires doivent être retirés conformément aux exigences de la loi.

Le CE voudrait signaler que certaines cessions ont été réalisées, envisagées ou sont en cours de négociation.

Conformément aux exigences de la loi, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendargues font l'objet d'un document séparé, transmis avec le présent rapport.

Fait à Lattes le 21 février 2013

Bernard BRUN



Commissaire Enquêteur

Deuxième partie

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VENDARGUES

L'enquête publique préalable à la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est déroulée à Vendargues dans de bonnes conditions pendant 38 jours consécutifs du lundi 17 décembre 2012 à 9 h au mercredi 23 janvier 2013 à 17h 30.

Durant cette période un dossier très complet et un registre conformes aux prescriptions légales ont été mis à la disposition du public, les jours et heures d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Vendargues

Les formalités de publication légale et d'affichage de l'avis d'enquête publique ont été respectées (deux semaines avant le début de l'enquête et rappels dans les huit jours du début de l'enquête) avec mention sur le site Internet de la Municipalité et affichage sur les différents panneaux d'affichage de la Mairie (format A2 sur fond jaune) répartis sur l'ensemble du territoire communal .En outre le dossier a été mis à la disposition sur le site Internet de la Mairie dans un espace entièrement consacré au PLU.

Aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête

En conséquence le commissaire enquêteur considère que toutes les prescriptions de la loi inhérentes au déroulement de cette enquête ont été appliquées.

*Le commissaire enquêteur voudrait ensuite rappeler les orientations générales de la démarche communale en citant **les quatre grands axes Plan d'Aménagement et de Développement Durable** sur lesquels repose tout le projet du **Plan Local d'Urbanisme** :*

un développement démographique maîtrisé et équilibré, un développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine, l'amélioration du fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers et la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles de la commune

Le projet tente donc de :

-prévoir un développement maîtrisé de la commune en fonction d'une analyse démographique prévoyant une augmentation démographique modérée dans les dix prochaines années par une ouverture raisonnable à l'urbanisation Toutes les zones à urbaniser du SCOT n'ont pas été prises en compte .

- améliorer les entrées de la ville, requalifier les axes routiers les plus importants et déclasser en voies d'intérêt local de la RD 610 et de la RD 613 de chaque côté de la zone urbanisée de Vendargues. (Problème majeur à Vendargues voir avis du département)

- n'ouvrir les nouvelles zones AU à l'urbanisation qu'après une étude préalable : les plus importantes (II AU 1 Bourbouissou et AU 0 Meyrargues) font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement et sont soumises à opération d'ensemble et à une révision du document d'urbanisme pour la deuxième.

-favoriser la mixité sociale en incitant à la rénovation et au réinvestissement urbain tout en inscrivant dans le règlement des Zones UA et UC UD les objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en matière de logements sociaux .(avec une modification à faire voir plus bas)

- structurer le développement urbain, en favorisant le réinvestissement des espaces déqualifiés à vocation d'habitat (RD 613) ,en favorisant le réinvestissement des secteurs d'activité et en prônant une évolution maîtrisée du centre tout en préservant son identité .

-mettre en valeur et protéger les espaces naturels grâce à la délimitation des zones Naturelles et Agricoles et l'aménagement des espaces verts des Rives de la Cadoule et du Bois de Saint –Antoine.

-favoriser les déplacements doux et la liaison entre le centre et les quartiers périphériques en accord avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

En résumé le projet semble répondre d'une façon cohérente aux principes et objectifs de l'Article L121-1 Modifié par [LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123](#) du code de l'Urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux ,utilisation économe des espaces naturels,

préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des sites, des milieux et paysages naturels ,

sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs »

Par ailleurs le Rapport de présentation suit très exactement les recommandations de l'article 123.2 du Code de l'Urbanisme.

De plus, après avoir analysé le dossier, exprimé ses commentaires dans le corps du rapport le commissaire enquêteur considère que :

- le projet d'élaboration du **du PLU de Vendargues est le fruit d'une analyse raisonnée de la situation existante** tout au long des différentes phases de l'élaboration du document d'urbanisme **en collaboration avec les PPA** et qu'il va dans le sens d'une **gestion rationnelle de l'espace communal** et donc que , pour les motifs exposés ci-dessus le projet de PLU va dans le sens de

l'intérêt général au sens le plus large .

Cependant ,à la suite du déroulement de l'enquête publique ,des interrogations formulées par certaines observations du public (rapport p 11 , des avis des Personnes Publiques Associées (rapport p18) et de la lettre de réponse très complète de M le Maire (annexe n° 10) au PV de synthèse des observations remis en mains propres par le CE (Annexe n°9),

le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes.

Avant de soumettre le dossier de révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'approbation du Conseil Municipal de Vendargues il serait souhaitable que le dossier présenté prenne en compte les engagements écrits de M le Maire de Vendargues à savoir :

(suite aux avis des PPA et plus particulièrement de l'Avis de Synthèse du Préfet)

- **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),
 - **Précisions réglementaires du secteur Ne** (Bois de Saint-Antoine) afin de garantir effectivement une constructibilité limitée et préserver le caractère naturel du secteur,
 - **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).
- tout autre rectification ou ajout nécessaire (ARS ,SDIS ...(voir les avis)

(Suite aux avis du public)

- **Rectifications Zone UD4 et UA** 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 et adapter le règlement de la zone UD4 (maîtriser les perceptions visuelles).
- **projet de barreau de liaison RD65/RD 68** : L'emplacement réservé correspondant aux emprises d'études d'avant-projet sera donc retranscrit sur le plan de zonage du PLU. (public et Conseil Général) ainsi que le fuseau d'étude RD 610- A9 à l'est de la commune.

- **Zone Nh du PLU** : Un zonage **AU** serait donc proposé, avec toutefois un COS limité sous réserve d'une desserte suffisante des équipements publics, notamment en matière d'assainissement collectif. (public Mme BROS-CAMALON et DDTM)

-**Zone N du PLU lieu dit LAS LAOUZAS** : parcelles BB 86 et BB 87 de M CLARET rattachées à la zone **IUAU2** contiguë visant à l'extension future de la **Zone d'activités artisanales** « Les Routous » (public et orientation SCOT)

-**Emplacement réservé n° 1 : extension du cimetière ancien** : 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. (M et Mme PRUDENT)

- **Zone IIAU2 : extension de la constructibilité de la parcelle n°45** de M NIKIFOROFF en alignement des parcelles contiguës n° 39 et 41 .

-**Zone UA : Rectification mineure** : réintégrer la **parcelle 142** de M CLARET en zone UA .

Enfin Monsieur le commissaire enquêteur estime que **les requêtes de la DDTM et de la Communauté d'Agglomération sur la rectification du seuil de surface de plancher liées à la création de logements sociaux en zone de réinvestissement urbain** devraient être suivies si la commune veut rattraper son retard en matière de logements sociaux. (1000 m² en Zone UC et UD) afin de respecter pleinement les orientations du Plan Local de l'Habitat).

C'est pourquoi il pense qu'il s'agit d'un **ajustement essentiel** d'autant plus que le secteur UD4 a été amputé d'une partie de sa surface initiale.

Pour toutes les raisons énoncées ci-dessus et tout en précisant que les recommandations ne sont pas des réserves car elles ont fait l'objet d'un engagement écrit du porteur de projet

le Commissaire Enquêteur émet

un Avis Favorable assorti de 12 recommandations

quant au projet de

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols

valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de VENDARGUES

Fait à Lattes le 21/02/2013

Le commissaire enquêteur



Bernard BRUN

Liste des Annexes

-Annexe 1 Le dossier défini en 2.3

-Annexe 2 Le registre d'enquête

Annexe 3 La DCM d'arrêt du PLU du 27/06/2012

Annexe 4 L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique du 26/11/2012

Annexe 5 L'avis d'enquête publique

Annexe 6 Les certificats d'affichage de M le Maire

*Annexe 7 Originaux 4 Midi Libre et Hérault du Jour du 28 - 29/11/2012
et 22/12/2012*

Annexe 8 Publicité sur le site Internet de la Mairie

Annexe 9 -Procès verbal de synthèse du CE en date du 30/ 01/2013

Annexe 10 -Réponse du Maître d'Ouvrage en date du 11/ 02/2013

*Annexe 11 Projet routier de barreau de liaison RD 65-RD 68(lien)
du Département (janvier 2013)*