

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Bernard COMMANDRE
178 Chemin du Devès de Lobre
34820 ASSAS

N/Réf. : CM/YN/RA/CFr/AFK/HE/EL n°2019-08-52
Affaire suivie par : Hadrien ETIEVANT
Mail : h.etievant@montpellier3m.fr
Tél. : 04.67.13.48.12

Objet : Modification n°3 du PLU de la Ville de Murviel-Lès-Montpellier

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Murviel-Lès-Montpellier, et conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous avez bien voulu nous remettre, le 8 août 2019, le procès-verbal des observations du public et nous vous en remercions.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint réponse à ces observations, afin que vous puissiez établir votre rapport définitif.

Dans cette perspective, je vous confirme que les services de Montpellier Méditerranée Métropole se tiennent naturellement à votre disposition et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

**La Vice-présidente déléguée au service
public de l'eau et de l'assainissement**



Jackie Galabrun-Boulbes

Pièces jointes : Réponses apportées au PV de synthèse des observations

١٠٠

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
(Bernard COMMANDRE)**

**Observations du public pour l'Enquête Publique relative à la
modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
MURVIEL-LES MONTPELLIER et la création d'un Périmètre Délimité
des Abords relatif au Castellas, les Remparts et l'église Saint Jean
Baptiste**

Déroulement de l'enquête du 01 juillet 2019 au 31 juillet 2019

Ref : Décision du Tribunal Administratif n° E1900076/34 du 16 mai 2019

Arrêté Montpellier Méditerranée Métropole n° MAR2019-00170 du 3 juin 2019

1-Observations faites oralement par le public

Deux observations faites oralement lors de la permanence du 19 juillet 2019 et la dernière permanence du commissaire- enquêteur en date du 31 juillet 2019

Le 19 juillet 2019 observation effectuée par Madame Marie-Odile BRUN épouse HEYMIG 5 rue du portail neuf. Voir ci-dessous les observations écrites sur le registre ainsi que les 4 documents remis, au commissaire-enquêteur.

Le 31 juillet 2019 observation effectuée par Madame Danièle THEROND 6 chemin de Carnette. Voir ci-dessous.

2-Observations faites sur le registre d'enquête publique par le public

2-1 à la mairie de Murviel-lès-Montpellier

Observations du 11 juillet 2019 sur le registre

Monsieur Gilles CHICAUD 107 chemin du réservoir a écrit :

« L'équilibre financier de la ZAC est ici largement modifié au profit exclusif de l'aménageur (élévation du prix de vente du foncier, diminution notoire du parc de stationnement basculé partiellement en zone rouge du PPRi où les parkings sont interdits) cette modification n° 3 du PLU doit donc s'accompagner d'une adaptation des participations de l'aménageur au profit de la commune

Par ailleurs il y a confusion entre densité et hauteur. Le cône de visibilité souhaité sauvegardé depuis la route de Saint Georges d'Orques peut être sécurisé par une

volumétrie limitée plutôt que par une densité plus faible qui n'empêchera pas la création de masques visuels (cf OAP page 6) »

Le commissaire-enquêteur :

Souhaite une réponse éclairante sur les sujets suivants :

- **Incidence sur le prix du foncier ;**
- **Le parking en zone inondable**
- **la confusion entre densité et hauteur (cône de visibilité)**

Réponse 3M :

Incidences sur le prix du foncier :

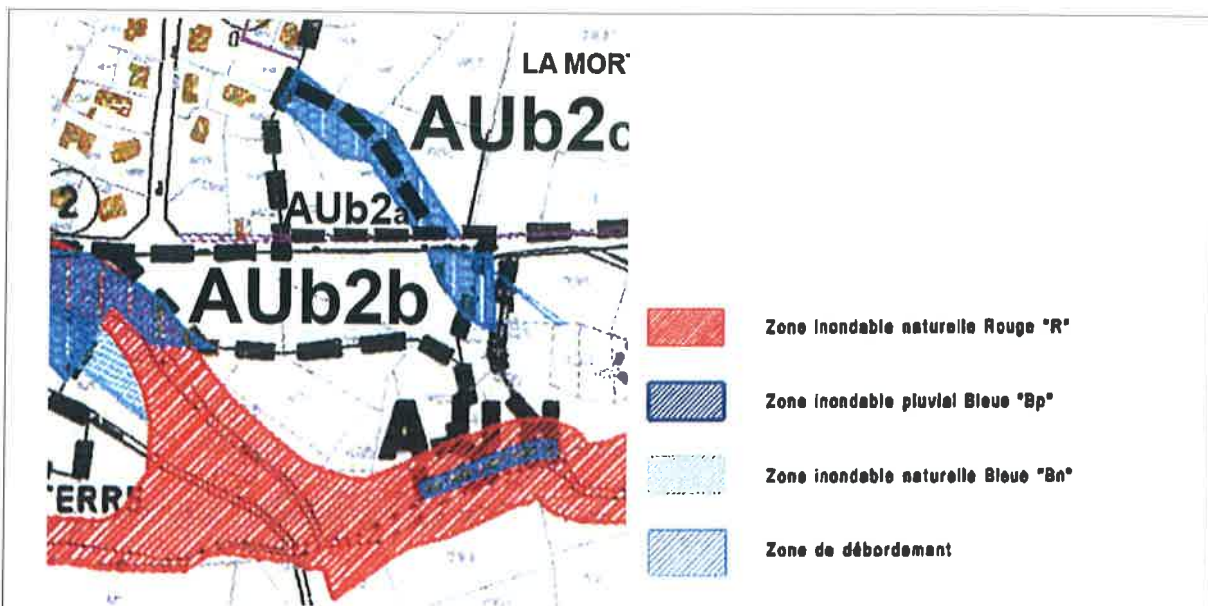
Le projet d'aménagement du secteur des Saliniers ne sera pas réalisé sous le régime de la ZAC puisque la ZAC initialement instaurée sur un périmètre plus large comprenant le secteur des Saliniers (20 ha) a été annulée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 octobre 2014.

L'aménagement du secteur étant d'initiative privée (régime du lotissement), l'assiette foncière du projet ne fait pas l'objet d'une maîtrise foncière publique. Les éventuelles variations du prix du foncier n'ont ainsi aucune incidence financière pour la collectivité puisque les cessions de terrains seront réalisées entre acteurs privés.

Par ailleurs, la programmation en équivalents logements reste identique sur le secteur suite à la modification du PLU. Le nombre de lits de la maison de retraite initialement envisagée est transformé en équivalents logements sur la base d'un ratio 3 lits pour 1 logement). Aussi, les besoins en équipements publics induits par l'opération restent identiques et la modification des participations financières de l'aménageur, calculées au prorata des besoins de l'opération envisagée dans le cadre d'un PUP, n'est donc pas nécessaire.

Parking en zone inondable :

Le secteur AUb2b qui accueillera l'opération n'est pas localisé en zone rouge du PPRi (voir extrait du plan de zonage ci-dessous). Par conséquent, l'aire de stationnement envisagée dans le périmètre de l'opération ne s'implantera pas en zone rouge du PPRi.



Confusion entre densité et hauteur :

Il n'y a pas de confusion entre densité et hauteur, dans la mesure où la densité se définit comme le rapport entre le nombre de logements construits et la surface qui les accueille (une ou plusieurs parcelle-s). Ainsi, pour une surface d'accueil égale, plus le nombre de logement est élevé, plus la densité sera élevée.

La hauteur quant à elle, renvoie à la mesure des bâtiments édifiés en mètres et/ou en nombre de niveaux. La hauteur est ainsi un des critères qui permet de faire varier la densité : pour une surface au sol construite égale, plus la hauteur sera élevée, plus le nombre de logements potentiel augmentera.

Cependant, la hauteur n'est pas le seul critère permettant de faire varier la densité. Par exemple, à hauteur constante, il est possible d'augmenter la densité de logements en augmentant l'emprise au sol possible des constructions.

Dans le cas précis du secteur sud des Saliniers, une densité élevée était initialement envisagée du fait de l'implantation prévue d'un établissement d'accueil pour personnes âgées. Ce type d'établissement implique en effet une construction avec un nombre important de chambres, et donc participant à produire une densité plus élevée que celle d'un tissu résidentiel individuel. Les règles d'emprise au sol étaient portées à 50% du sous-secteur AUb2b, la hauteur maximale autorisée était fixée à 12m (R+2+attique) et les espaces libres en pleine terre végétalisée devait représenter au moins 20% de la surface du sous-secteur AUb2b

La modification n°3 propose d'introduire une réduction de la hauteur à 8,5 m (R+1) pour permettre de mieux préserver l'axe visuel sur le village depuis la RD ; elle propose également une réduction de l'emprise au sol à 30% de la surface du sous-secteur AUb2b et une augmentation à 35% des surfaces minimales à conserver en pleine terre végétalisée à l'échelle du sous-secteur afin d'assurer une qualité paysagère (urbaine et végétale) dans le tissu d'habitat intermédiaire ou individuel.

Par le biais de ces trois adaptations (hauteur, emprise au sol et part minimale en espaces de pleine terre végétalisée), que ce soit au niveau du règlement où au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la densité finale du

secteur AUb2b a été réduite pour faire correspondre les volumétries autorisées à celles du sous-secteur AUb2c (en l'espèce une volumétrie se rapportant à un tissu d'habitat intermédiaire ou individuel).

En conséquence, ces adaptations contribuent directement à encadrer strictement la qualité paysagère et visuelle de l'entrée de ville et des perceptions visuelles environnantes.

Observations du 19 juillet 2019

Madame Marie-Odile BRUN-HEIMIG 5 rue du portail neuf a écrit

« La propriété historique de l'Enclos Cambon au 5 rue du Portail Neuf était intégrée au sein de ce patrimoine historique.

En tant qu'unité de production du village au XIXème, XVIII ème siècle et début du XXème siècle.

Marcellus CAMBON ayant fait venir les archéologues de Paris dont Mr Nicolas d'Aigrefeuille, sa propriété en tant qu'élément historique doit y demeurer avec tout ce qu'elle contient :

Bergerie, Enclos, Puit ou ancienne forge, Ecuries, Cour du Pressoir et des Foudres.

En tant que descendante directe et propriétaire des lieux je demande à ce qu'elle reste incluse dans ce périmètre historique. ».

Les 4 documents remis au commissaire-enquêteur lors de la permanence sont les suivants :

- Une aquarelle du village de Murviel-lès-Montpellier
- Une copie d'attestation de propriété à Murviel-lès-Montpellier
- Un extrait cadastral pour la parcelle 23
- Une copie de la Direction Générale des Finances Publiques

Le commissaire-enquêteur :

Cette propriété se trouve bien dans le Périmètre Délimité des Abords relatifs aux monuments historiques de la commune de Murviel-lès-Montpellier. Le commissaire enquêteur demande à la DRAC de confirmer cet état de fait.

Réponse DRAC :

La DRAC confirme en effet que la parcelle se trouve bien dans le projet de périmètre délimité des abords.

Observations du 31 juillet 2019

Madame Danièle THEROND 6 chemin de Carnette

« Souhaite attirer l'attention et les observations suivantes. Ces observations concernent le PLU de la zone des Saliniers. Les parcelles 53 et 54 de la section ALO1 notre propriété se trouvent enclavées. En conséquence nous souhaitons un accès depuis la RD27E6 car l'accès par les ruisseaux *Vertoublanc* et *Carabiol* sont devenus impraticables. Les inondations condamnent cet accès.»

Le commissaire-enquêteur :

Pense que cette demande est légitime et à prendre en considération lors des futurs aménagements. Une réponse est attendue pour confirmer sa prise en compte.

Réponse 3M :

La demande de madame Danièle Therond ne concerne pas les éléments de la modification n°3 du PLU soumis à Enquête publique et ne peut donc être prise en considération dans le cadre de cette procédure.

Néanmoins, des échanges ont déjà eu lieu entre les services de Montpellier Méditerranée Métropole et Mme Danièle Therond pour instruire cette demande. Montpellier Méditerranée Métropole poursuivra ces échanges afin de proposer à Mme Thérond une solution de désenclavement.

2-2 au siège de la Métropole

Aucune observation enregistrée au registre le Métropole

3-Observations faites par courrier par le public

Le commissaire-enquêteur n'a pas constaté de courrier postal du public.

4-Observations faites par courriel par le public

Aucune observation enregistrée lors de l'enquête publique

5-Observations faites par les Personnes Publiques Associées

Aucune observation enregistrée lors de l'enquête publique du 1 au 31 juillet 2019

6-Consultation du dossier d'enquête publique sans observations

Quatre personnes sont venues consulter le dossier d'enquête publique à la mairie de Murviel-lès-Montpellier sans inscrire d'observation au registre.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur constate deux observations relatives au PLU et une seule observation concernant le PDA. Quatre personnes sont venues consulter le dossier sans inscrire d'observation au registre.

Par ailleurs le commissaire-enquêteur souhaite des éclaircissements sur deux points concernant le PLU :

Le premier porte sur les références au SCOT pour le secteur des « Saliniers » dans le document OAP rubrique contexte et enjeux, je cite « Il est également identifié comme espace de développement au SCOT avec une intensité C (20 logements/ha minimum) ». **Il serait utile de connaître la définition du C (du moins la grille de lecture) et savoir à quel SCOT l'on fait référence à l'ancien (approuvé en date du 17/02/2006 ou le nouveau qui est sur le point d'être approuvé (prévu pour l'automne 2019).**

Réponse 3M :

Le document de SCoT mentionné dans l'OAP est le SCoT en vigueur, à savoir celui approuvé en 2006. Néanmoins, le site d'extension identifié en 2006 a bien été reporté au projet de SCoT révisé qui sera soumis à l'approbation du Conseil de Métropole d'ici la fin de l'année 2019.

Dans le cadre du SCoT 2006 opposable, trois niveaux d'intensité dégressifs (A / B / C) ont été définis en fonction du contexte du site et de la qualité des dessertes par les réseaux de transports publics considérant que plus l'accessibilité est bonne, plus l'intensité d'urbanisation est élevée.

Le niveau d'intensité C, correspondant au secteur d'extension des Saliniers, renvoie à une densité minimale de 20 logements/ha ou de plus de 2000m² de SDP/ha

correspondant à une typologie associée aux extensions des villages en limite du grand paysage.

Pour chaque site d'extension urbaine potentielle, le respect du niveau d'intensité qui lui correspond s'apprécie à l'échelle spatiale de l'ensemble du site concerné et dans le temps de la réalisation des différentes phases de l'aménagement. Ils incluent les programmes construits (résidentiel, économique, équipement ou mixte) mais également l'ensemble des équipements collectifs et espaces publics de voirie nécessaires.

Le deuxième concerne le PPrif et je cite : « La MRAe considère que le secteur « Les Saliniers » se situe en zone d'aléa faible et non réglementé du Plan de Prévention des Risques incendies des forêts (PPRif) approuvé le 30 mars 2008 ». **Il est indispensable de situer les risques actuels, en particuliers les évolutions de la végétation, depuis cette dernière date du 30 mars 2008, pour assurer les mesures à prendre. Sont elles suffisantes ?**

Réponse 3M :

Le PPRif constitue une servitude qui relève de la compétence des services de l'Etat. A ce jour et au regard des enjeux, l'Etat n'a pas jugé opportun d'engager la révision du document.

Néanmoins sur le secteur des Saliniers et ses environs, la végétation ne semble pas avoir évolué de façon significative entre 2008 et 2018.

Photo aérienne IGN 2009



Image satellite Pléiade 2018



Le commissaire-enquêteur n'a aucune observation à formuler concernant le PDA et se satisfait de l'observation du public qui donne satisfaction au projet de PDA .

