

Département de l'Hérault

Commune de Lunel

**DECLARATION de PROJET
EMPORTANT LA MISE EN
COMPATIBILITE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**AMENAGEMENT DU PROJET DU MAS DE
FOURQUES**



RAPPORT D'ENQUÊTE

*Du 7 novembre au 7 décembre 2022 inclus
Rapport établi par Jean Pierre Merlat, commissaire enquêteur*

A - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

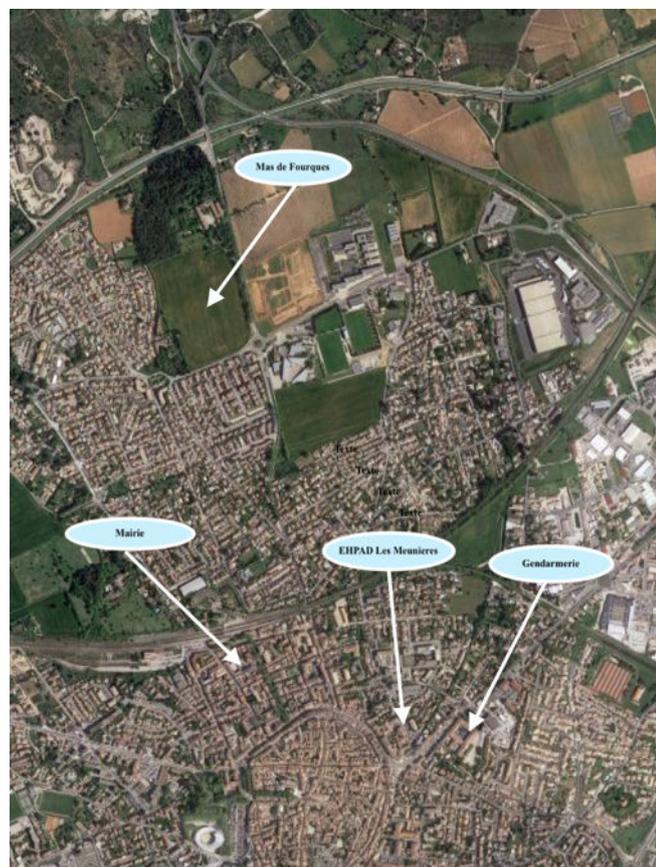
La commune de Lunel est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 28 mars 2007. Il a fait l'objet d'une première révision simplifiée en date du 28 mars 2012, de deux modifications approuvées le 18 juillet 2012 et le 27 septembre 2017, de deux modifications simplifiées approuvées le 29 juin 2016 et le 11 décembre 2019, et, d'une première déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU le 7 avril 2021.

Par délibération en date du 17 février 2021 le conseil municipal de Lunel a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme afin de permettre la réalisation au lieu-dit Mas de Fourques, au nord de la commune, d'un projet composé :

- Une nouvelle gendarmerie qui viendra remplacer l'actuel située caserne Vauban en centre-ville
- Une zone dédiée aux personnes âgées avec plusieurs solutions d'accueil : EHPAD et logements sociaux et libres pour seniors

La réalisation de ce projet est portée par un opérateur privé GGL (Guiraudon-Guiponi-Leygue) à Montpellier.

Les dispositions actuelles du plan local d'urbanisme ne permettent pas la réalisation en l'état de ce projet. Devant l'intérêt général de ce projet en termes d'équipement public ou d'intérêt collectif (Gendarmerie, EHPAD) mais aussi de diversification de l'offre de logement (logements sociaux) la commune de Lunel a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet lui permettant de modifier son PLU afin de réaliser ce programme.



A1 Présentation de la commune de Lunel

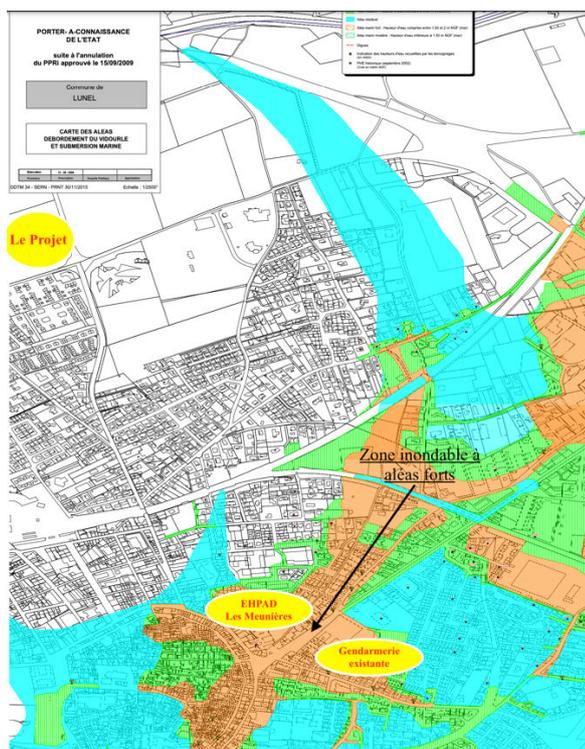
La commune de Lunel est située à l'est du département de l'Hérault sur la rive droite du Vidourle en limite du département du Gard. Son territoire est principalement constitué d'une plaine alluviale où de nombreuses activités viticoles, maraichères et arboricoles sont présentes. En 2019 sa population est estimée à 26499 habitants. C'est la commune la plus peuplée de la Communauté de communes Pays de Lunel, en position géographique charnière entre Nîmes et Montpellier, bien reliée par voies routières ou ferrées à ces deux aires urbaines dynamiques la commune de Lunel souhaite en profiter pour développer son territoire malgré les risques importants d'inondation qui affectent une partie de ce dernier.

A2 Objectifs de la déclaration de projet

Par délibération en date 17 février 2021 (en annexe) le Conseil municipal de Lunel a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet afin de réaliser une *nouvelle caserne de Gendarmerie* et moderniser et sécuriser les *capacités d'accueil des personnes âgées* sur la commune.

Cette décision est tout d'abord motivé par le fait que la caserne de Gendarmerie actuelle sise Caserne Vauban ne répond plus aux besoins de sa mission de service public. Des locaux inadaptés, vieillissants, dont la réhabilitation ne suffirait pas à répondre aux besoins exprimés et de créer des logements spécifiques à ce service mais aussi leur situation en zone inondable entraînant de nombreuses contraintes insurmontables pour un tel établissement. Ce projet de nouvelle Gendarmerie sur la commune de Lunel a reçu l'agrément du ministère de l'Intérieur.

Pour les personnes âgées l'établissement (EHPAD) Les Meunières situé à proximité du Centre-ville est vieillissant et sa réhabilitation ne permettrait pas de répondre aux besoins et attentes en matière d'accueil des personnes âgées et lui aussi situé en zone inondable. La création de logements seniors libres et de logements seniors sociaux complètent l'offre de cette zone dédiée aux personnes âgées.



Zones inondables à Lunel

On peut noter que la décision prise lors de cette séance du conseil municipal en 2021 réitère les objectifs pris pour ce même projet par le conseil municipal le 16 décembre 2020 qui n'ont pu être mis en œuvre à la suite des dispositions introduites par la loi ASAP du 7 décembre 2020

Le choix par la ville de Lunel d'envisager la mise en œuvre de ce programme au Mas de Fourques fait suite à la décision des propriétaires de ce terrain, la SCA Mas de Fourques de le céder à un opérateur-aménageur, GGL, qui s'est engagé à réaliser ce programme. A cette occasion la commune compte valoriser et structurer cette entrée de ville.

Les dispositions actuelles du Plan d'occupation des sols (PLU) ne permettent pas d'autoriser un tel projet. En effet le terrain sur lequel ce projet est envisagé, situé au voisinage du Mas de Fourques au nord de la commune est classé en zone IAUa définie comme une zone « fermée » dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements et à une modification du PLU

A3 Contexte de la déclaration de projet

La zone retenue pour la réalisation de ce projet en secteur IAUa recouvre des terrains non équipés ou insuffisamment équipés. Ce secteur est à vocation principale d'habitat, d'équipements collectifs et de services et est destiné à être urbanisée après modification ou révision du PLU. Le programme proposé est donc compatible avec les dispositions prévues pour urbaniser ce secteur.

L'article L153-31 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, permet la révision du PLU car le secteur IAUa dont la création lors de l'approbation du PLU le 28 mars 2007 n'a été ni ouvert à l'urbanisation ni n'a fait l'objet d'acquisitions foncières de la part de la commune de Lunel.

Mais dans le cas où le projet présente un caractère d'intérêt général, il est possible de recourir à la procédure de déclaration de projet au titre de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme, dispositif de mise en compatibilité du PLU en se prononçant sur l'intérêt général de l'opération concernée et faire évoluer le contenu du PLU pour permettre la réalisation de l'opération qu'elle soit publique ou privée.

Le projet proposé comporte des équipements publics ou d'intérêt collectif : Gendarmerie, EHPAD, et des programmes de logements libres ou sociaux dédiés aux seniors autonomes, caractères montrant l'intérêt général de ce projet et induisant la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

A4 Déroulement de la déclaration de projet

La délibération du 17 février 2021 le conseil municipal de la commune de Lunel a autorisé son Maire à lancer la procédure de déclaration de projet du Mas de Fourques afin de réaliser une nouvelle gendarmerie et créer une zone dédiée aux personnes âgées avec plusieurs solutions d'accueil.

Ce projet valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet :

- D'une concertation préalable organisée par la mairie de Lunel, en application de l'article L103-2 du CU, d'une durée de deux mois à partir du 21 mars 2021 dont le bilan a été tiré par délibération du 2 juin 2021 du conseil municipal de Lunel

- D'une saisine de la Mission Régionale d'autorité environnementale Occitanie reçu par la DREAL Occitanie le 5 janvier 2022, qui n'a pas émis d'observations dans le délai qui lui était imparti.
- D'un avis favorable de la CDPENAF du 17 mai 2022
- D'une réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 28 juin 2022 et a donné lieu à un procès-verbal

L'enquête publique sollicitée par la Commune de Lunel porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Par décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier N° E22000120/34 du 7 septembre 2022, M. Jean Pierre Merlat a été désigné comme commissaire enquêteur.

Un arrêté municipal a été pris le 17 octobre 2022 portant organisation d'une enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet valant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lunel Mas de Fourques en vue de la réalisation d'une nouvelle gendarmerie et d'une zone spécifiquement dédiée aux personnes âgées avec plusieurs solutions d'accueil

A5 Présentation détaillée de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique soumis à l'enquête

Le secteur du projet objet de cette enquête publique est situé en limite nord de la commune de Lunel, d'une superficie de 6,6 ha environ il est limité à l'est par l'avenue du Maréchal Leclerc, au sud par le Chemin des bœufs Quartier de Bellevue, à l'ouest par le mas de Chambon et le chemin de la garrigue et au nord par des terres agricoles précédents le mas de Fourques et le bois abritant le parcours de sante « Les petits pins »

La localisation de ce projet nait de plusieurs constats :

- un espace non bâti à proximité du centre-ville
- des équipements scolaires et sportifs proches
- un environnement paysager attractif
- pas d'enjeux écologiques majeurs
- une situation à proximité des axes routiers favorables à l'implantation de la gendarmerie
- une zone non inondable

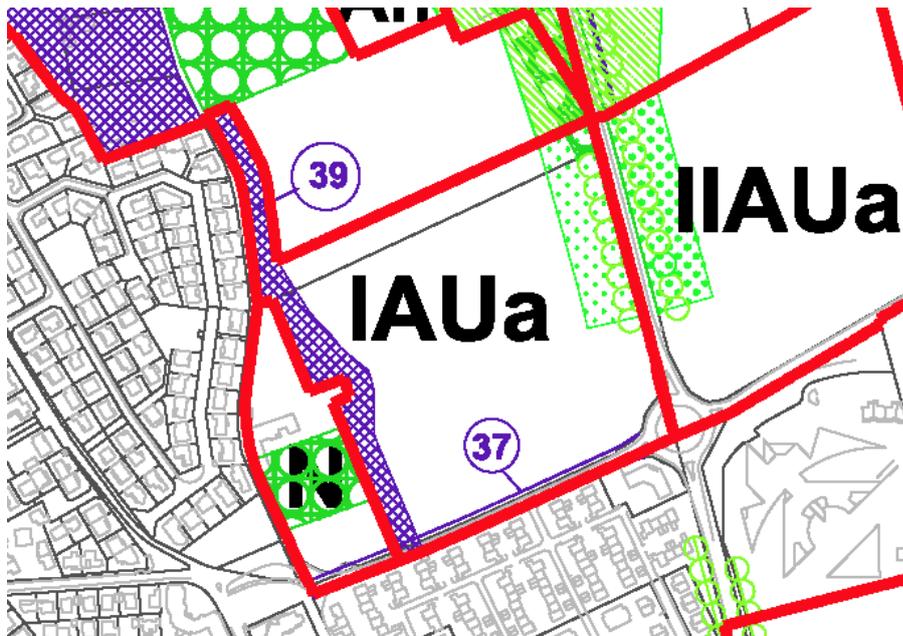
Le projet consiste :

- sur la moitié de sa superficie à la relocalisation de la Gendarmerie et une caserne associée d'une capacité de 100 logements environ
- sur l'autre moitié, une résidence-seniors avec services comportant 120 logements, des logements locatifs sociaux pour 60 logements et un EHPAD, transfert de celui existant « Les Meunières » en centre-ville, comportant 80 lits dont une trentaine destinée à des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer.



Localisation du projet

Les parcelles concernées par le projet CW60 et partie de CW30 sont actuellement comprises dans le secteur IAUa du Plu approuvé.



Extrait du PLU approuvé

B - LA DECLARATION DE PROJET ARRETE

B1 État initial de l'environnement

Le milieu physique

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale établie en juin 2019. Le projet se situe à 12m d'altitude et la nature du sol est formé d'alluvions récentes et modernes et la topographie du terrain ne présente pas de pente. Comme la totalité de la zone urbaine de Lunel le terrain est classé en zone d'exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles. Il n'est pas classé en zone inondable.

Commentaires du commissaire enquêteur: incidence neutre sur les milieux physiques

Les ressources en eau

Le secteur du projet est desservi par le réseau de distribution d'eau potable existant sur le chemin des bœufs, la ressource actuelle est suffisante pour satisfaire les besoins de pointe à l'horizon 2040. Le secteur du projet est déjà desservi par le réseau d'assainissement existant sur le chemin des bœufs.

La proximité des réseaux existants d'eau potable et d'eaux usées ne nécessite donc pas de lourds travaux de raccordement et l'extension et la modernisation de la station d'épuration existante devrait permettre le raccordement de ce projet avec satisfaction.

Si le projet est situé hors zone inondable il n'en reste pas moins que l'imperméabilisation des sols générée par le projet aura une incidence sur le ruissellement pluvial et nécessitera la mise en œuvre de bassins de rétention. Ils seront situés à la périphérie du projet à l'Ouest, au Nord-Est et au Sud permettant de rejeter au réseau pluvial communal enterré un débit de fuite calibré répondant à la réglementation en vigueur.

Ces espaces destinés aux bassins de rétention seront utilisés pour mettre en valeur l'espace paysager du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur: Incidence neutre sur les ressources en eau

Les milieux naturels

Le site du projet est situé en dehors de tout périmètre de protection réglementaire ou d'inventaire de type Parc national, Réserve naturelle, arrêté de protection de biotope, réserve de chasse site inscrit ou site classé... Seuls deux zonages écologiques englobent le secteur du projet : les Plans nationaux d'action (PNA) Odonates et lézard ocellé, ils concernent l'ensemble du territoire communal, mais le secteur du projet est peu propice à ces deux groupes d'espèces.

Commentaires du commissaire enquêteur: Incidence neutre sur la situation du projet dans une zone d'intérêt écologique notable

Le patrimoine et le paysage

Le secteur du projet ne présente aucun élément paysager particulier, espace cultivé ouvert il est perceptible depuis le Chemin des bœufs quartier de Bellevue au sud et depuis l'avenue du Maréchal Leclerc qui comporte un alignement de platanes.

Le secteur de projet est inclus dans une zone de présomption archéologique sur la commune de Lunel et sera donc soumis au Service Régional de l'Archéologie. Il est situé hors périmètre de protection de tous monuments historiques ou sites classés ou inscrits.

Commentaires du commissaire enquêteur: L'intégration paysagère de ce projet présente un enjeu important

Les espaces agricoles

Le secteur du projet aujourd'hui exploité en cultures annuelles présente un bon potentiel agronomique. Il convient de préciser qu'il s'agit d'un secteur enclavé par des axes routiers et bordé par l'urbanisation.

Commentaires du commissaire enquêteur: Incidence faible sur les espaces agricoles

Le réseau viaire et les mobilités

Le secteur du projet s'inscrit en entrée nord de Lunel au sein d'un quartier très aisément accessible depuis l'A9, la route de Sommières et la RN 113. Un accès propre à la caserne de gendarmerie se fera à partir du Chemin des bœufs et la création d'un giratoire sur l'avenue du Maréchal Leclerc complétera l'équipement de ce projet assurant la desserte de la gendarmerie, de l'EHPAD, des autres logements et du lotissement du Clos de Séléne. Cette répartition contribuera à la fluidité de la circulation.

Le trafic routier va augmenter à la suite de la réalisation de ce projet, dans une proportion qui n'est pas représentative du nombre de logements créés car plus de la moitié, hors EHPAD, sont destinés à des logements seniors et à la caserne de gendarmerie.

La liaison avec le centre-ville se fait dans le prolongement de l'avenue du Maréchal Leclerc

Par ailleurs une ligne des transports inter-communales du Pays de Lunel assure la desserte du projet le long du Chemin des bœufs Quartier de Bellevue, où un arrêt de Bus est prévu.

La réalisation d'un chemin doux entre le Chemin des bœufs Quartier de Bellevue et le bois des Petits Pins

est un élément favorable pour le projet. Les quartiers au sud du projet pourront éviter les déplacements le long de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Commentaires du commissaire enquêteur: Incidence faible sur le réseau viaire et les mobilités et positive les modes doux

Les risques et les nuisances

Le secteur du projet est classé hors zone inondable par la carte d'aléa portée à la connaissance de la commune, il n'est pas non plus identifié comme soumis à aléa feu de forêt. Il est cependant classé en zone d'exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles comme la totalité de la zone urbaine de Lunel

Commentaires du commissaire enquêteur: Incidence faible sur les risques

B2 Mise en compatibilité du PLU de Lunel

Rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R 141-4 du code de l'urbanisme en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés

Règlement graphique(zonage)

- Classement du secteur IAUa en deux zones IIAUd1 et IIAUd2 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (gendarmerie, EHPAD), de logements locatifs sociaux et d'une résidence services seniors.
- Suppression d'un Espaces boisés à conserver en limite nord de l'actuelle zone IAUa concernant un ou deux arbres.
- Réduction du linéaire de platanes le long de l'avenue du Maréchal Leclerc, indispensable à la réalisation du giratoire d'accès au Clos de Séléne, au projet. Cette réduction est limitée à l'emprise du giratoire.
- Suppression des emplacements réservés n°37 et n°39 pris en compte dans le projet d'aménagement

Afin de permettre la réalisation du projet une adaptation du règlement de la zone IIAU est nécessaire Seule cette zone fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet. Ces modifications concernent :

- Le caractère de la zone
- Les occupations ou utilisation du sol interdites ou soumises à des conditions particulières
- Les accès et voirie
- L'alimentation en eau potable
- L'assainissement pluviales
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'implantation par rapport aux limites séparatives
- L'emprise au sol déconstruction
- La hauteur des constructions
- L'aspect extérieur des constructions
- Le stationnement des véhicules
- Les espaces libres et plantations

Toutes ces modifications au règlement applicable à la zone au titre de la mise en compatibilité n°2 du PLU de Lunel sont surlignées dans le texte.



Schéma d'illustration des dispositions de l'OAP

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin de veiller à son insertion dans le tissu existant une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est mise en place. Cette OAP s'intégrera au document spécifique sous le nom «*Mise en compatibilité n°2 du PLU de Lunel-OAP*» La mise en place de l'OAP vient préciser les grands principes d'aménagement des deux secteurs IIAUd1 et IIAUd2 créés, elle comprend :

- La répartition spatiale des différentes composantes du programme
- L'organisation des accès, avenue Maréchal Leclerc et Chemin des bœufs
- La gestion hydraulique avec l'aménagement d'espaces de rétention paysagés
- L'épannelage des hauteurs des bâtiments
- L'aménagement de cheminements doux
- Les mesures de réduction visant à limiter les incidences sur l'environnement au cours de la réalisation de ce projet



Illustration de l'OAP

C - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier mise à disposition du public se compose des éléments suivants :

- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du Maire en date du 18 octobre 2022
- Avis d'enquête publique

- Dossier :
 - 0- Notice enquête publique (8 feuilles)
 - 1- Rapport de présentation (45 feuilles)
 - 1 bis- Résumé non technique et méthodes (8 feuilles)
 - 2- Règlement (extrait avant et après) (16 feuilles)
 - 3- Zonage (extrait avant et après) (2feuilles)
 - 4- Orientation d'aménagement et d'orientation (6feuilles)
 - 5- Plan local d'urbanisme comportant les modifications à la suite de la mise en compatibilité
 - 6- Les avis :
 - 1- PV de réunion d'examen conjoint avec les PPA du 28 juin 2022
 - 2- Avis du SDIS Hérault du 7 février 2022
 - 3- Courriel de la DREAL Occitanie du 9 juin 2022
 - 4- Courriel de la Chambre d'agriculture Hérault du 7 juin 2022
 - 5- Avis de la DDTM/CDPENAF du 27 juin 2022
 - 6- Avis du Département Hérault du 27 juin 2022 (2feuilles)
 - 7- Courriel de la Communauté de Commune du Pays de Lunel
 - 8- Avis de la MRAe du 13 avril 2022

- Bilan de la concertation du 2 juin 2021
- Midi Libre des 20 octobre et 10 novembre 2022
- La gazette de Montpellier des 20 octobre et 10 novembre 2022
- Le registre avec les courriers déposés au fur et à mesure de leur arrivée

Commentaires du commissaire enquêteur: La composition du dossier d'enquête publique répond aux exigences réglementaires et permet au public de se faire une complète et juste appréciation des modifications envisagées

D - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête

Après ma désignation par le Tribunal Administratif j'ai pris contact avec M. Adrien Durand chargé du suivi de ce dossier au service de l'urbanisme à la mairie de Lunel. Le dossier m'a été remis par voie électronique le 15 septembre 2022. Nous sommes convenus d'une réunion de concertation pour le 29 septembre avec le BET Urbanis (Corinne Snabre chef de projet) qui a réalisé ce dossier. Au cours de cette réunion il a été exposé les divers éléments de ce dossier, préparé les éléments du futur arrêté municipal d'enquête publique, arrêté les dates de l'enquête publique

Par la même occasion je me suis rendu sur le site du projet afin d'apprécier son environnement et examiner la disposition futures des panneaux d'affichage

- Visa du dossier et du registre d'enquête

Le 26 octobre j'ai visé toutes les pièces constitutives du dossier officiel ainsi que le registre d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique.

- Publicité et affichage

En application du Code de l'environnement les avis dans la presse ont été effectués réglementairement :

- 1° insertion : - Midi Libre le jeudi 20 octobre 2022
- Gazette de Montpellier du vendredi 20 octobre 2022
- 2° insertion : - Midi Libre le jeudi 10 novembre 2022
- Gazette de Montpellier du 10 novembre 2022

Un affichage de l'avis d'enquête a été également réalisé sur le terrain (3 panneaux), et sur le panneau officiel de la mairie. Un constat d'affichage de l'avis d'enquête publique a été établi par la mairie les 21 octobre et 30 décembre 2022, documents joints au présent dossier.

Période d'enquête publique et mise à disposition des dossiers au public

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 7 novembre 2022 au 7 décembre 2022 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé en Mairie de Lunel. Le dossier a été maintenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête, les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00, et de 14h00 à 17h00 à l'exception des jours fériés.

Le registre d'enquête a également été laissé à la disposition du public, ainsi que les lettres et observations reçues en cours d'enquête y compris celles reçues par courriel, pour pouvoir éventuellement en prendre connaissance.

Réception du public

J'ai siégé en Mairie, pour recevoir les personnes souhaitant me rencontrer, me faire part de leurs observations ou me remettre une lettre. Trois permanences ont eu lieu :

- le lundi 7 novembre de 9h00 à 12h00, jour de l'ouverture de l'enquête,
- le mercredi 23 novembre, de 14h00 à 17h00
- le mercredi 5 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 jour de la clôture de l'enquête.

E - OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Cette enquête a donné lieu à 3 permanences du commissaire enquêteur. Le public s'est peu mobilisé, et j'ai pu recevoir toutes les personnes sans exception qui se sont présentées lors des permanences.

La présence du projet sur le site internet, a permis pour certains de ne pas découvrir ce dossier uniquement en Mairie.

Les observations sont orales, par courrier ou déposées à l'adresse électronique ouverte à cet effet par la Mairie.

Après chaque observation, un commentaire du commissaire enquêteur, et la suite donnée par la ville de Lunel dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2022 sont notés.

Observations écrites consignées dans le registre

M. Michel GUY à Lunel (R1)

Avis sans reproches sur le projet, par-contre observations sur le passage à niveau Rte de Restinclières hors périmètre du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur: Les dysfonctionnements du passage à niveau du chemin de Restinclières ne concernent pas l'objet de l'enquête publique

Suite donnée par la commune dans son mémoire : Elle prend acte de son avis favorable sur la modification n°2 du PLU, et n'apportera aucune réponse sur les problèmes de passage à niveau dans le cadre de cette enquête

Mme Audrey LAFON à Lunel le 2 décembre 2022 (R2)

Habitante du Clos de Séléne, se plaint de l'absence d'une piste cyclable le long de la RD en direction du bois des petits Pins, piste promise ? Il est vrai que la circulation piétons ou cyclistes est particulièrement dangereuse car les bas cotés sont quasiment absents et ne permettent pas des déplacements sécurisés.

Commentaires du commissaire enquêteur: Remarque pertinente, le chemin doux envisagé au titre du projet pourrait-il satisfaire cette demande?

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Elle note en effet que la circulation le long de l'avenue du Maréchal Leclerc doit être sécurisée, c'est pour cela que l'emplacement réservé n°37 destiné à la création d'une piste cyclable est présent dans le PLU. Ce projet n'est pas inscrit à court terme dans le cadre des programmations financières de la commune. Elle précise que dans le cadre du chemin doux (emplacement réservé n°39) qui va être réalisé côté ouest de ce projet, débouchant sur le chemin des bœufs, l'accès au Bois de Petits Pins par la coulée verte sera facilité. Elle n'exclue pas qu'une connexion piétonne permettant d'accéder à la coulée verte depuis la voie interne du pôle seniors du projet pourra être inscrite à l'OAP et, de fait, être utilisée par les usagers extérieurs au quartier.

M. Guillaume DOTT à Lunel (R3)

Il estime que le terrain proposé pour la gendarmerie et les logements est trop petit et éloigné du centre-ville. Par ailleurs il note la proportion de 1,3 parkings par logement insuffisante et le manque d'espaces extérieurs pour les enfants

Commentaires du commissaire enquêteur: La superficie du terrain destiné à la Gendarmerie et à la caserne a été retenue et approuvée par la gendarmerie. Et la proportion de parkings par logement est 1,5, règle appliquée pour les logements collectifs dans le PLU de Lunel

Suite donnée par la commune dans son mémoire ; Elle note que le choix du terrain a été effectué directement entre les services fonciers de la Gendarmerie Nationale et son opérateur foncier sur la base d'un cahier des charges exprimant les besoins du service. La localisation du terrain, sa surface ont été validées par le ministère de l'Intérieur. La commune n'a donc pas à se positionner sur l'opportunité du dimensionnement du terrain, des logements ou des espaces événement retenu. Elle précise que les locaux municipaux occupés actuellement par la Gendarmerie sont vétustes et peu fonctionnels et son parc de logements dispersé dans la ville. C'est pour

ces raisons qu'elle avait donné en 2019 un accord de principe à la réalisation de ce projet à proximité immédiate d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Enfin elle indique que les règles d'urbanisme applicables dans ce projet sont similaires à celles appliquées dans les zones urbaines de la ville.

Observations recueillies des personnes reçues au cours des permanences

Le 23 novembre 2022

M. Jean Baptiste HUGO et Mme Marie HUGO à Lunel (C6 et 7)

Vendeurs du terrain d'assiette de ce projet, sont venus faire part de leur désaccord car ils estiment lors du contrat établi avec l'aménageur GGL qu'ils n'ont pas eu connaissance du programme proposé dans ce projet ni de la hauteur maxima des constructions(13m). Ils estiment que leur contrat de vente est caduc et se proposent d'envoyer un courrier explicitant leur point de vue. Un courriel a été reçu le 6 décembre 2022 détaillant leurs griefs dans lequel le point concernant les logements destinés aux seniors non dépendants leur semble particulièrement flou.

Commentaires du commissaire enquêteur: *Le courriel de Monsieur Jean-Baptiste Hugo un des sociétaires de la SCA du Mas de Fourques propriétaire du terrain d'assiette du projet fait état de trois griefs qu'il estime être des obstacles à la poursuite de ce projet :*

- *Le premier d'entre eux concerne la résidence services pour seniors dont le caractère n'est pas précisé explicitement dans le règlement applicable à la zone IIAU mais dans le corps du règlement (Art. IIAU2) où il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation du secteur IIAUd doit être compatible avec l'OAP, cette dernière précisant le statut de ce 3^{ème} lot désigné par M. HUGO : « Résidence services seniors »*
- *Le deuxième concerne l'impact environnemental des R+3 sur le site. Tout d'abord il faut noter que la présence de bâtiments de trois étages sur Rez de chaussée n'est pas exceptionnelle dans le quartier. La lecture du document concernant l'OAP montre que l'auteur du projet a voulu préserver un maximum de surface non bâtie (50 % de la superficie du projet) favoriser l'aménagement d'espaces paysagers, la gestion hydraulique et ainsi réduire l'emprise des espaces bâtis, la proportion de R+3 (30 % de la superficie au sol de la surface bâtie) est modérée et permet d'animer l'épannelage et la vision de l'ensemble du projet.*
- *Le troisième point, la vente du terrain, ne relève pas du sujet de l'enquête publique mais peut retarder la mise en œuvre du projet*

Si le désaccord des propriétaires de ce terrain se poursuit, la mairie de Lunel qui soutient ce projet de modification n°2 du PLU devra envisager d'autres outils opérationnels pour le voir aboutir.

Suite donnée par la commune dans son mémoire:

- *La commune n'a pas vocation à s'immiscer dans des tractations financières privées ne répondant à la satisfaction d'aucun intérêt général. À aucun moment la municipalité n'a été partie prenante des négociations financières entre la société GGL et les propriétaires du terrain. L'opérateur foncier, quel qu'il soit, qui obtiendra un accord des propriétaires sera donc tenu de se conformer au programme d'équipement approuvé dans cette modification n°2 du PLU de Lunel*
- *Le projet de mise en compatibilité du PLU a été élaboré pour tenter de concilier les besoins exprimés en équipements publics (gendarmerie, EHPAD), les attentes de la commune en matière d'utilité publique (production de logements réservés*

aux personnes âgées non dépendantes, notamment sociaux, insertion paysagère du bâti, cohérence de l'aménagement dans l'environnement urbain) et les nouvelles contraintes législatives de lutte contre l'étalement urbain.

- *D'un point de vue strictement réglementaire, si le règlement limite effectivement la hauteur des bâtiments en secteur IIAUd à 13 mètres, l'orientation d'Aménagement et ses entre 1 et 3 niveaux (RDC et R+2) pour le bâtiment de l'EHPAD, entre 2 et 4 niveaux (R+1 et R+3) pour les immeubles de logements et résidence service, le R+3 étant réservé au cœur d'îlot. Les bâtiments ou partie de bâtiments en R+3 ne pourront en tout état de cause excéder 30% de l'emprise au sol totale bâtie de chacun des secteurs IIAUd1 et IIAUd2.*
- *La séparation des accès entre les logements des gendarmes et la caserne répond aux prescriptions du cahier des charges du ministère de l'Intérieur. Cette disposition permet de distinguer les flux de véhicules mais également d'assurer la sécurité et l'intimité des familles de gendarmes. Une connexion reste toutefois possible entre les deux entités Gendarmerie / logements, permettant une sortie des véhicules de la gendarmerie sur le chemin des Boeufs en cas de problèmes sur l'avenue du Maréchal Leclerc.*
- *Le raccordement du chemin de desserte de la propriété des conjoints Hugo au nouveau rond-point contribuera à en sécuriser l'accès dans la mesure où le cheminement en terre dont ils disposent actuellement n'offre qu'une visibilité très limitée. Cela vient en outre mettre en cohérence l'aménagement urbain de l'accès au Clos du Séléné qui lui fait face*
- *La densification en logements s'inscrit dans la droite ligne des politiques publiques actuelles visant à éviter un étalement urbain excessif et consommateur d'espaces naturels et agricoles, ainsi que la spéculation foncière.*
- *La zone d'implantation des bâtiments les plus hauts au cœur de l'opération a été retenue pour préserver au mieux le cadre de vie des propriétés les plus proches, dont fait partie celle des conjoints HUGO.*
- *Le choix du terrain du Mas de Fourgues s'insère d'autre part dans le prolongement de l'aménagement du secteur Nord préservé du risque d'inondation lié au débordement du Vidourle (voir porter à connaissance) et dont la précédente étape a consisté en la livraison du lotissement le Clos de Séléné. C'est la raison pour laquelle il était déjà classé en zone «à urbaniser» dans le PLU préalablement à cette mise en compatibilité.*
- *L'occupation à venir des bâtiments (fonctionnaires et personnes âgées, absence de commerces) est d'ailleurs de nature à limiter considérablement les nuisances directes pour le voisinage.*

M. Armand Wizemberg Mas de Chambon à Lunel

Visite pour se renseigner et se faire préciser l'emplacement réservé n°37 concernant l'élargissement du chemin des boeufs et le traitement de sa clôture lors de la réalisation de cette opération.

Commentaires du commissaire enquêteur: *Cet emplacement réservé dont l'objet est traité dans le cadre du projet ne peut être entièrement supprimé au droit du Mas de Chambon. On peut noter que cette suppression n'est pas actée sur l'extrait du Plan de zonage futur.*

Suite donnée par la commune dans son mémoire: *Elle maintiendra l'emplacement réservé n°37 au droit de cette propriété et modifiera en conséquence la p.71 du rapport de présentation*

Le 7 décembre 2022

Mme Sophie LAFONT HUGO et Mme Jeanne HUGO CHABROL à Lunel

Elles reprennent les mêmes arguments développés précédemment lors de la visite de M. Jean Baptiste Hugo, mais sont aussi préoccupées par la sortie du chemin d'accès au Mas de Fourques sur le futur rond-point. Elles sont surprises que la gendarmerie n'est pas un accès direct sur le chemin des bœufs comme les logements des gendarmes et le regrettent.

Commentaires du commissaire enquêteur: La gendarmerie comme le Mas des Fourques sont accessibles, avec sécurité, par le giratoire qui sera créé sur l'avenue du Maréchal Leclerc. Pour les autres arguments développés au cours de cette visite l'analyse faite à la suite de la visite de M. Jean Baptiste Hugo s'applique.

Suite donnée par la commune dans son mémoire: voir la réponse au titre des observations de M. Jean Baptiste HUGO

M. GOMEZ Gilbert à Lunel (C8)

Il vient remettre un courrier par lequel il marque son opposition au déplacement de la caserne de gendarmerie alors que la caserne Vauban pourrait être réhabilitée et une deuxième caserne à proximité « le parc d'artillerie » pourrait être utilisée. Il déplore l'éloignement de l'EHPAD du centre-ville et la perte de surfaces agricoles consécutives. Il conclue que ce projet n'est pas justifié et d'autres solutions pouvaient être envisagées.

Commentaires du commissaire enquêteur: Que ce soit la gendarmerie ou l'EHPAD leur réhabilitation se heurte au fait qu'ils sont présents dans une zone à aléas d'inondation forts

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Elle reprend les arguments qu'elle a développés dans sa réponse aux observations de M. DOTT(cité plus haut) et rappelle que tant la caserne de gendarmerie que l'EHPAD « Les Meunières » sont localisés dans une zone inondable à aléa fort compromettant de fait tout projet d'extension ou de rénovation.

Elle note que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone prévu dans le PLU, dont la densité est supérieure aux extensions urbaines précédentes, a été validé par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricole et forestier(CDPENAF), contribuant ainsi à la lutte contre un étalement urbain excessif.

M. GUY Michel à Lunel

Visite pour venir expliquer non pas sa position sur le projet pour lequel il n'a aucun reproche à faire mais sur les difficultés rencontrées au niveau du passage à niveau de la voie ferrée chemin de Restinclières. (Voir R1)

Commentaires du commissaire enquêteur: Sans commentaires

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Voir la réponse faite plus haut

Mme Adèle HUGO et Mme Léopoldine HUGO à Lunel

Elles reprennent les mêmes arguments développés par les autres membres de la famille HUGO cités plus haut et dans leur courriel du 7 décembre 2022. Elles sont préoccupées par l'aspect environnemental engendré par la hauteur des constructions et ne comprennent pas que d'autres terrains à proximité n'aient pas été envisagés.

Commentaires du commissaire enquêteur: Voir l'analyse faite à la suite de la visite et du courriel de M. Jean Baptiste Hugo.

Suite donnée par la commune dans son mémoire: voir la réponse au titre des observations de M. Jean Baptiste HUGO

Courriers reçus par le commissaire enquêteur, sur le site dématérialisé de la Mairie ou déposés pour être joints au registre d'enquête

M. Jean Claude GARCIA à Lunel le 2 décembre 2022 (C2)

Directeur de l'association « Orialyx » qui gère un service d'aide et d'accompagnement à domicile est à la recherche d'un terrain pour sa structure sur le site du projet du Mas de Fourques.

Commentaires du commissaire enquêteur: Ne concerne pas l'enquête

Suite donnée par la commune dans son mémoire : Elle invite cette association à se rapprocher du futur aménageur de ce projet

M. Abderrazak REKIK le 5 décembre 2022 (C3)

Avis favorable à ce projet

Commentaires du commissaire enquêteur: Sans commentaires

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Prend acte de son avis favorable

Mme Radya REKIK (C4)

Avis favorable à ce projet

Commentaires du commissaire enquêteur: Sans commentaires

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Prend acte de son avis favorable

APIL Lunel le 6 décembre 2022 (C5)

Sont soucieux de l'imperméabilisation de terres agricoles et des problèmes d'écoulement des eaux de ruissellement alors que les réseaux sont saturés.
Ils interrogent sur des travaux Bd Louis Blanc.

Commentaires du commissaire enquêteur: Les prescriptions retenues dans le règlement sont celles adoptées au niveau de la commune, cette remarque sera soumise à la Mairie

Suite donnée par la commune dans son mémoire : Elle indique que le règlement de la zone est conforme aux prescriptions actuelles de la MISE. A la suite des études hydrauliques à réaliser dans le cadre du permis d'aménager, ces prescriptions pourront être modifiées.

Mme Karine MARENDZIAK le 23 novembre 2022 (C1)

Elle fait part de remarques sur les dispositions d'implantation des différents programmes sur ce projet afin de rendre plus dynamique cette entrée de ville. Elle regrette que le développement de l'offre commerciale ne soit pas envisagé et rappelle la nécessité de créer un cheminement piéton et cycliste le long de la RD vers les Petits Pins et repenser l'offre des transports en commun

Commentaires du commissaire enquêteur: La ville de Lunel souhaite favoriser les services autour du centre-ville, action qu'elle estime primordiale. On peut noter que Lunel est déjà bien pourvu en surfaces commerciales et que leur développement dans un quartier pavillonnaire est souvent voué à l'échec. En ce qui concerne le cheminement le long de la RD, cette remarque relève de la ville

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Elle espère que l'arrivée de nouveaux logements rendra plus attractifs les commerces présents le long du chemin des bœufs et confirme sa volonté de développer préférentiellement l'offre commerciale au centre-ville. Elle rappelle qu'elle souhaite favoriser l'utilisation par les cyclistes du cheminement doux créé à l'ouest du projet pour accéder au bois de petits pins en évitant ainsi avenue du Maréchal Leclerc.

Enfin elle indique que le projet prévoit un nouvel arrêt de bus chemin des bœufs.

Autres observations du commissaire enquêteur

Réunion d'examen du projet du 28 juin 2022

Le PV de la réunion d'examen fait état de plusieurs remarques de la DDTM. Quelles suites leur ont été données ?

Suite donnée par la commune dans son mémoire :

- Elle supprimera les adaptations du règlement du PLU ne concernant pas strictement la zone IIAUd
- Elle complétera le chapitre 3 montrant que l'intérêt général est fondé
- La carte d'aléas au feu sera intégrée
- Elle complétera le rapport de présentation montrant que la mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans le cadre du PADD
- Le courrier de la MRAe sur la mise en compatibilité n°2 du PLU sera porté en annexe du rapport de présentation
- EHPAD Les Meunières, la commune ne dispose pas d'informations concrètes concernant le devenir de cette propriété privée classé en zone inondable (aléa fort)
- Elle justifie le choix du site du projet pour implanter un EHPAD et une Résidence-services seniors
- Elle indique que dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » elle lancera des études sur le devenir de l'ancienne Gendarmerie

Le programme

Les délibérations prises par la commune pour ce projet font état de la réalisation d'une gendarmerie et des logements associés, d'un EHPAD et zone spécifiquement dédiée aux personnes âgées avec plusieurs solutions d'accueil. Ce programme est repris dans la notice de présentation et précisé dans le document Orientation d'aménagement (OAP) et d'orientation avec l'introduction de la qualité des ouvrages prévus et entre autres une zone entièrement réservée à une résidence service seniors.

Le règlement de la zone IIAU dans son préambule ne le précise pas sauf à indiquer dans son article IIAU-2 que, la zone IIAUd est conditionnée à la réalisation d'une **opération compatible** avec l'OPA, portée au PLU, donc opposable aux tiers.

Ne peut-on envisager, afin d'éviter toutes confusions, de préciser le programme de cette zone au préambule de la zone IIAU ?

Suite donnée par la commune dans son mémoire: La rédaction du préambule du règlement de zone sera complétée afin de préciser cette dernière catégorie

constituée d'une résidence services et de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées autonomes.

Le règlement de la zone IIAU

L'article IIAU-11 concernant les clôtures entraîne une charge induite pour les constructeurs de la zone IIAUd2

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Dans un souci de clarification, une nouvelle rédaction permettra de remplacer « devra » par « pourra » dans le règlement de zone (dernier paragraphe du 2) de IIAU-11 « Clôtures »).

Déplacements doux en zone IIAUd2

La création du nouveau rond-point sur la RD, va sécuriser la traversée de cette voie. Pour suivre la remarque de Mme Marendziak (C1) devant l'impossibilité de cheminer le long de la RD, une voie douce n'est-elle pas à prescrire pour rejoindre *la coulée verte, le bois des Petits Pins ?*

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Il n'est pas explicitement prévu un voie cyclable dans le projet. Une connexion piétonne Est/Ouest permettant d'accéder à la coulée verte depuis la voie interne du pôle senior pourra être inscrite à l'OAP et, de fait, être utilisée par les usagers extérieurs au quartier.

Parkings banalisés en zone IIAUd2

Seront-ils diffusés sur la zone ou concentrés ?

Suite donnée par la commune dans son mémoire: Bien que cette question soit réglée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, on peut considérer qu'il s'agira plutôt d'une offre de stationnement diffuse localisée le long des voies d'accès, libérant au maximum les abords des immeubles qui feront l'objet d'un aménagement paysager. Néanmoins, la rédaction volontairement permissive du règlement permettra d'accorder une certaine souplesse aux concepteurs des projets.

Gendarmerie

Comment est envisagé l'accès du public à la gendarmerie ?

Suite donnée par la commune dans son mémoire: L'accès du public à la gendarmerie se fera à partir du giratoire à créer sur l'Avenue Maréchal Leclerc. Les caractéristiques de l'accès du public à la gendarmerie sont fixées par le ministère de l'Intérieur en fonction du cahier des charges qu'il applique pour ce type d'établissement.

La demande de permis de construire de l'équipement précisera ce point sachant que, selon l'article L.422-2 du code de l'urbanisme, la compétence pour son instruction ne relèvera pas de la commune mais de l'autorité administrative de l'État (« travaux, constructions et installations réalisés pour le compte (...) de l'État »).

F - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations du public consignées dans le registre, ainsi qu'au travers des courriers reçus, j'ai fait part de mon analyse à la fin de chacune d'entre elles.

G - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 7 décembre 2022 après 17h00, plus personne ne souhaitant rencontrer le commissaire-enquêteur, j'ai clos et signé le registre. Sont joints à ce registre tous les courriers reçus.

Mémoire en réponse de la commune

Conformément au Code de l'Environnement, j'ai envoyé par courriel et courrier le 13 décembre 2022 à la Commune de Lunel les observations écrites et orales reçues, dans un procès-verbal de synthèse, en lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations et j'ai pris rendez-vous avec les représentants de la Commune le 15 décembre 2022 pour échanger au sujet de ce procès-verbal. Cette réunion a eu lieu à la mairie de Lunel en présence de MM. Stephane Pouquet et Adrien Durand du Service de l'Urbanisme.

Par courrier en date du 30 décembre reçu le 5 janvier 2023 la commune de Lunel m'a fait part de son mémoire en réponse aux observations du public, reproduit en annexe du rapport. Les suites données par la commune aux observations recueillis au cours de l'enquête sont résumées après chaque observation.

H - Remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur

Il a eu lieu le 10 janvier 2023 avec remise du rapport, l'avis du commissaire enquêteur et l'ensemble du dossier d'enquête publique

Fait à Montpellier le 7 janvier 2023
Le commissaire enquêteur

A blue ink signature consisting of a large, sweeping oval followed by a smaller, more intricate mark.

Jean Pierre Merlat

Documents annexés au rapport

- 1 Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- 2 Arrêté du Maire en date du 18 octobre 2022
- 3 Avis d'enquête publique, affiche
- 4 Modalités de la concertation du 17 février 2021
- 5 Certificats d'affichage
- 6 Affichages et publicité
- 7 Midi Libre du 20 octobre 2022
- 8 Midi Libre du 10 novembre 2022
- 9 La gazette de Montpellier du 20 octobre 2022
- 10 La gazette de Montpellier du 10 novembre 2022
- 11 Bilan de la concertation du 2 juin 2022
- 12 Registre avec les courriers reçus
- 13 Mémoire de synthèse
- 14 Réponse de la Mairie au mémoire de synthèse