

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**



**CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

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

# CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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.

L'enquête publique relative à la déclaration de projet du Mas de Fourques emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Lunel a été prescrite par M. le Maire de Lunel par arrêté n° AR212URB220865 du 17 octobre 2022. Elle s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 7 novembre au 7 décembre 2022 inclus, dans les locaux de la Mairie de Lunel.

Cette enquête s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante et a permis au public de s'exprimer.

Les mesures réglementaires de publicité, d'insertion d'annonces dans la presse locale et régionale, accompagnées d'affichage dans la mairie de Lunel et sur les panneaux d'information ont été respectées. Les pièces du dossier ont été laissées à la disposition du Public, durant les jours et heures d'ouverture de la Mairie de Lunel, siège de l'enquête publique.

Dans ces locaux nous avons personnellement tenu trois permanences les 7 novembre, 23 novembre et 7 décembre 2022 tel que le prescrivait l'arrêté municipal.

J'ai clos et signé en fin d'enquête le registre d'enquête publique.

Conformément au Code de l'Environnement, j'ai pris rendez-vous avec les représentants de la Mairie de Lunel le 15 décembre 2022 pour leur communiquer les observations écrites et orales reçues, dans un procès-verbal de synthèse, en leur indiquant qu'ils disposaient d'un délai de 15 jours pour produire leurs observations.

Le mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération m'a été remis par courriel le 5 janvier 2023

## 2 - LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

### Objectifs de la déclaration de projet

Par délibération en date 17 février 2021 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 agréées* sur la commune.

Le projet porté par la ville de Lunel vise à permettre le classement en zone constructible la zone IAUa du PLU au voisinage du Mas de Fourques, définie comme une zone « fermée » dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements et à une modification du PLU

Pour ce faire une procédure de déclaration de projet comportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lunel est engagée. La commune de Lunel est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2007 dont la dernière modification date du 7 avril 2021.

Cette décision est tout d'abord motivée par le fait que la caserne de Gendarmerie actuelle implantée 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. Il est 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.

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 santé « Les petits pins »

Afin de répondre à ce projet il est nécessaire de procéder à une évolution des pièces du PLU actuellement en vigueur à savoir :

- Permettre une évolution du zonage en classant les parcelles en zones IIAUd1 et IIAUd2
- Créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futurs bâtiments.
- Adapter le règlement de la zone

Ce dossier 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

### **Cadre juridique du projet soumis à l'enquête publique**

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 mise en compatibilité du PLU.

### **Concertation**

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lunel a fait l'objet d'une concertation préalable dont les modalités ont été définies dans la délibération du 17 février 2021. Organisée pour une durée de 2 mois à partir de la publication le 21 mars 2021 de la délibération engageant cette procédure elle a suscité un intérêt faible de la part de la population. Un bilan de cette concertation (voir en annexe) en a été tiré lors de la délibération du conseil municipal de Lunel le 2 juin 2021, aucune remarque aucun courrier n'ont été portés sur le registre sur le registre disposé en mairie remettant en cause le bien-fondé de ce projet d'intérêt général.

### **Réunion d'examen conjoint du 28 juin 2022**

Le compte rendu de cette réunion joint au dossier d'enquête fait état de remarques de la DDTM auxquelles la Commune a répondu favorablement dans son mémoire en réponse et repris dans le rapport d'enquête.

### **Composition du dossier**

La composition du dossier respecte les dispositions du code de l'urbanisme. Au vu de la faible participation du public, ce dossier de déclaration de projet emportant modification n°2 du PLU n'a pas suscité un vif intérêt même si l'enquête a pu pleinement jouer son rôle en matière d'information et de compréhension du sujet.

## **3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DU MEMOIRE EN REPONSE**

Le public a marqué un certain intérêt pour cette enquête, principalement les propriétaires du terrain objet de l'enquête. J'ai reçu au cours des trois permanences 9 personnes qui venaient se renseigner ou apporter une observation orale. Trois observations ont été notées sur le registre et 8 courriers ou courriels ont été reçus.

Les observations peuvent être classées suivant deux thèmes :

- La localisation du projet
- Les dispositions réglementaires de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du PLU

Sur le premier point comme l'explique la commune dans son mémoire le choix du nouveau site de la gendarmerie a été effectué directement par 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 commune n'a donc pas à se positionner sur l'opportunité du dimensionnement du terrain des logements ou des espaces d'agrément.

Un autre élément important à prendre en compte est la situation actuelle de la Gendarmerie et l'EHPAD « Les Meunières » tous deux situés en ville dans une zone inondable à aléa fort (zone rouge) compromettant toutes modifications, mise aux normes, réhabilitation,...

La présence des zones inondables limite le foncier disponible pour de tels projets. Le secteur retenu, est destiné à accueillir un tel projet dans le PLU, la consommation d'espaces agricoles est limitée, la desserte viaire en amélioration, et l'environnement paysager présent sera préservé et conforté par la mise en œuvre de la coulée verte à l'ouest du projet qui facilitera l'accès au Bois des Petits Pins et l'espace non bâti qui représente 50% de la superficie du projet.

Sur le deuxième point une remarque des propriétaires du terrain concerne la hauteur des constructions envisagée sur le site (R+3 maxima) pour laquelle la commune a répondu : le bâti correspondant à cette hauteur est limité à 30% de la surface bâtie au sol et en position centrale des îlots de construction, limitant l'impact visuel.

Dans le mémoire de synthèse remis à la Mairie j'ai émis plusieurs remarques :

- Dans le projet illustré de l'OAP, la résidence-services seniors ne peut accéder directement par une voie douce à la coulée verte. Cette disposition serait à corriger en laissant cette possibilité par l'intérieur de la zone IIAUd2.
- Dans le règlement de la zone IIAU le caractère de la zone IIAUd2 sera précisé (résidence-services, EHPAD, logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées autonomes) évitant ainsi de renvoyer au document OAP les types d'occupation acceptés, ce que la Commune a admis dans sa réponse.
- Afin de ne pas mettre à la charge du secteur IIAUd2 les clôtures spécifiques dues à la présence de la Gendarmerie, la modification de l'article IIAU-11 clôture, a été retenue par la commune.

#### **4 - CONCLUSION MOTIVE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

##### **Sur la forme :**

Le commissaire enquêteur considère que la préparation, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été réalisés dans de bonnes conditions conformément aux dispositions légales

Le projet a fait l'objet d'un bon niveau d'information de l'ensemble des habitants de la commune

- En affichant en permanence l'affiche réglementaire
- En tenant à disposition un dossier de la déclaration de projet Mas de Fourques emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Lunel aux heures d'ouverture des services de la mairie
- Publications dans le bulletin municipal et dans la presse locale

La consultation préalable à l'enquête publique a bien fait l'objet

- D'une évaluation environnementale
- D'une communication aux personnes publiques associées après concertation préalable.

Ce projet a donc été mené en toute transparence

**Sur le fond :**

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lunel répond aux dispositions du code de l'urbanisme

Ce projet est construit à partir d'un diagnostic complet faisant un état initial de l'environnement et une analyse du milieu et des aménagements nécessaires pour l'accompagnement du projet en termes de mobilité, d'équipements urbains.

Le choix du terrain du projet est issu d'une approche multifactorielle des enjeux et notamment l'absence de foncier aménagé et suffisant sur le territoire de la commune grevé par des contraintes hydraulique ne permettant pas d'utiliser le foncier existant en centre-ville pour le développement de la gendarmerie et de l'EHPAD « les Meunières ». L'adjonction d'une résidence-services et des logements sociaux complète l'offre de logements et conforte le caractère d'intérêt général du projet.

La consommation d'espace agricole sur lequel il est établi est mesurée et, la densité urbaine proposée plus importante, limite l'étalement urbain.

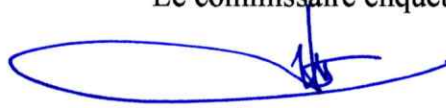
Situé dans un secteur à vocation résidentielle, proche d'équipements sportifs et scolaires, le projet est bien desservi par un système viaire en cours d'amélioration et les aménagements envisagés : paysagers, hydrauliques visant à limiter l'écoulement des eaux ruissellement et le traitement des équipements liés à la mobilité.

- Après avoir étudié et analysé l'ensemble du dossier,
- Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté n°AR212URB220865 du 17 octobre 2022
- Que la réglementation et la procédure d'élaboration de la déclaration de projet-ont été respectées.
- Considérant que le dossier soumis à l'enquête est complet,
- Après avoir constaté :
  - Que l'enquête publique liée à la déclaration de projet emportant modification n°2 du PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions
  - Que l'information du public par voie de presse a été respectée
  - Que l'affichage réglementaire a été placé plus de 15 jours avant le début de l'enquête et qu'il a été maintenu en bon état pendant toute la durée de celle-ci
- Après avoir tenu trois permanences
- Après avoir entendu le public,
- Après avoir examiné et analysé les observations formulées par le public.

**C'est pourquoi au vu des différents éléments détaillés dans le rapport et ses annexes et des principaux arguments exposés ci-dessus je donne UN AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet emportant modification n°2 du PLU de LUNEL (Hérault)**

**En recommandant** que les engagements pris par M. le maire de Lunel lors de ses réponses consignées dans le mémoire en réponse sur les différentes observations et propositions du public, les avis des personnes publiques associées et les remarques du commissaire enquêteur soient mis en œuvre.

Fait à Montpellier le 7 janvier 2023  
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping oval shape followed by a smaller, more complex scribble.

Jean Pierre Merlat

