

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTFERRIER-SUR-LEZ

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(du 17 octobre au 21 novembre 2014)

RAPPORT ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur :

Hervé SEELEUTHNER

octobre à décembre 2014

SOMMAIRE

I.	CADRE DE L'ENQUETE	page 4
	11. Objet de l'enquête	
	12. Cadre juridique	
	13. Situation géographique et contexte administratif	
	14. Caractéristiques du projet	
	15. Composition du dossier	
II.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 6
	21. Désignation du commissaire enquêteur	
	22. Réunion préalable	
	23. Visite des lieux	
	24. Modalités de l'enquête	
	25. Information du public	
	26. Incidents en cours d'enquête	
	27. Climat de l'enquête	
	28. Clôture de l'enquête	
III.	ANALYSE DU DOSSIER	page 8
	31. Présentation de la commune	
	32. Le PLU approuvé et les documents supra-communaux (SCOT et PLH)	
	33. Rappel des formes urbaines et du paysage actuel	
	34. Le projet de règlement modifié du PLU	
	35. Justification de la modification et évaluation des incidences	
IV.	LES ELEMENTS DE L'ENQUETE	page 29
	41. Avis des personnes publiques associées	
	42. Observations du public	
	43. Notification du procès-verbal des observations	
	44. Mémoire en réponse	
	45. Analyse du mémoire en réponse	
	46. complément de réponse	
V.	CONCLUSIONS	page 39

ANNEXES

1. Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.
2. Arrêté municipal fixant les modalités de l'enquête.
3. Publicités et affichage.
4. Liste des personnes publiques associées (PPA).
5. Réponses des PPA.
6. Procès-verbal des observations du public.
7. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV des observations du public.
8. Complément de réponse

I. CADRE DE L'ENQUETE

11. Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montferrier-sur-Lez.

La présente modification a pour objet d'adapter le document d'urbanisme au regard des nouvelles dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR).

Les changements proposés portent sur le règlement ; ils prennent en compte la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles. L'objectif de la municipalité est de pouvoir anticiper et maîtriser les effets de la loi ALUR sur certaines zones du PLU en combinant les règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Il est également prévu de profiter de cette modification pour faire une mise à jour du PLU (intégration du nouveau PPRI) et procéder à quelques corrections et adaptations mineures au niveau du règlement.

12. Cadre juridique

La commune de Plaissan dispose à ce jour d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal (DCM) en date du 25 janvier 2007.

Le PLU a évolué de la manière suivante :

1ère révision simplifiée approuvée par DCM du 11 décembre 2007 ;

1ère modification approuvée par DCM du 27 juin 2008.

2ème modification approuvée par DCM du 20 mai 2009.

Le PLU a été élaboré dans le cadre réglementaire défini par les lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) et n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (loi UH).

13. Situation géographique et contexte administratif

La commune de Montferrier-sur-Lez est située dans le département de l'Hérault à la périphérie Nord de la ville de Montpellier. Elle s'étend sur une superficie de 770 ha (7,7 km²).

Elle appartient à la communauté d'agglomération de Montpellier qui regroupe 38 communes. Cette structure a acquis de nombreuses compétences et l'un de ses objectifs est de rationaliser son développement et d'aménager de manière homogène le territoire communautaire.

Au dernier recensement INSEE de 2011, la commune de Montferrier-sur-Lez comptait 3548 habitants.

Cette communauté s'inscrit dans un schéma de cohérence territoriale (SCOT) voté à l'unanimité par le conseil de communauté en sa séance du 17 février 2006.

14. Caractéristiques du projet

La présente modification n'induit aucun changement dans les orientations du PADD du PLU. De même, elle n'occasionne aucune réduction ou suppression d'un espace boisé classé, ni aucune réduction d'une zone agricole ou naturelle.

Cette modification ne réduit aucune protection du PLU édictée en raison des risques de nuisances ou de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Par contre, la modification du règlement aura pour effet, pour les zones concernées UC, UD1 et UD2, de diminuer les possibilités de construire, ce qui exclut la possibilité de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée (article L.123-13-3 du code de l'urbanisme).

15. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Montferrier-sur-Lez en liaison avec monsieur Olivier Kaufmann, architecte urbaniste, comprend :

- un rapport de présentation présentant l'objet de la modification, sa justification et ses incidences ;
- le règlement modifié ;
- les plans de zonage mis à jour au 1/2500 et au 1/5000.
- La copie des courriers adressés aux personnes publiques associées (PPA).

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E14000142 / 34 en date du 18 septembre 2014, le président du tribunal administratif désigne monsieur Hervé SEELEUTHNER commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montferrier-sur-Lez.

Cette décision figure en annexe 1.

22. Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci était prévue à la mairie de Montferrier-sur-lez le lundi 29 septembre 2014 à 16 heures. Elle s'est finalement tenue à son domicile à Saint Jean de Védas en présence de monsieur Jacques Martinier, directeur général des services (DGS) de la commune de Montferrier-sur Lez, résidant à Fabrègues, compte tenu des fortes pluies entraînant l'impossibilité de se déplacer du Sud vers le Nord de Montpellier.

Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

23. Visite des lieux

Une visite des lieux concernés par la modification du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur le 17 octobre 2014 avant sa première permanence en mairie et l'ouverture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a effectué une seconde visite des lieux le mercredi 12 novembre accompagné de Monsieur Jacques Martinier. Elle a eu pour objet de mieux appréhender les observations et questions du public à l'issue des deux premières permanences.

24. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal n° 2114-211 du 29 septembre 2014 a fixé la durée de l'enquête publique du vendredi 17 octobre 2014 au vendredi 21 novembre 2014 ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur, soit les :

Vendredi 17 octobre 2014 de 14 heures à 17 heures,

Mercredi 5 novembre 2014 de de 9 heures à 12 heures,

Vendredi 21 novembre 2014 de 14 heures à 17 heures.

Cet arrêté figure en annexe 2.

25. Information du public

Conformément à la législation en vigueur, l’affichage et les publications d’avis d’ouverture de l’enquête publique dans la presse ont été respectés :

- affichage en mairie et autres lieux publics de la commune
- Publication dans la presse locale :
 - 1^{er} avis : - Midi Libre du jeudi 2 octobre 2014,
 - La Gazette de Montpellier du jeudi 2 octobre 2014,
 - 2^e avis : - Midi Libre du dimanche 19 octobre 2014,
 - La Gazette de Montpellier du jeudi 23 octobre 2014.

Outre les publications de l’avis dans la presse, l’information du public s’est faite également par son affichage dans les lieux publics et sa mise en ligne sur le site internet de la commune.

De plus, le dossier d’enquête déposé à la mairie de Montferrier-sur-Lez a été tenu à la disposition du public du 17 octobre au 21 novembre 2014 inclus aux heures habituelles d’ouverture.

Les certificats d’affichage et les copies d’extraits des journaux sont joints en **annexe 3**.

26. Incidents en cours d’enquête

Aucun incident n’est à relever.

27. Climat de l’enquête

L’enquête s’est déroulée dans de très bonnes conditions.

28. Clôture de l’enquête

Le vendredi 21 novembre 2014 à 17 heures, à l’expiration du délai d’enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre d’enquête en présence de monsieur Jacques Martinier, directeur général des services de Montferrier-sur-Lez.

III. ANALYSE

31. Présentation de la commune

Située dans la vallée du Lez, la commune de Montferrier-sur-Lez est fortement concernée par les enjeux liés à la protection des territoires du Lez. Son urbanisation récente et son fonctionnement global n'ont pas entamé la qualité du cadre de vie, remarquable pour une commune si proche du centre-ville de Montpellier.

La vallée du Lez est considérée comme une séquence majeure du "Grand paysage" de la communauté d'agglomération de Montpellier. Par ailleurs, reconnue comme véritable respiration à l'échelle communautaire, la vallée du Lez devient un "agri-parc", c'est à dire un espace alliant le maintien de l'agriculture (garante d'une bonne gestion du lit majeur du fleuve et de ses ripisylves) et le développement des déplacements "doux".

Le parti d'aménagement communal traduit dans le PLU est basé sur la préservation des grands équilibres géographiques :

- la vallée du Lez, avec la RD112 comme voie de desserte tertiaire ;
- l'Ouest de la vallée du Lez, urbanisée où il est nécessaire de prendre en compte la prévention du risque incendie et la préservation du paysage végétal ;
- l'Est de la vallée du Lez qui conjugue l'équilibre entre les boisements protégés et l'agriculture.

Au dernier recensement INSEE de 2011, la commune de Montferrier-sur-Lez comptait 3548 habitants, en très légère diminution depuis 2006 (-0,4 %). La période actuelle est donc marquée par une relative stagnation démographique qui fait suite à une longue période de croissance, entre le début des années 80 et le début des années 2000 notamment. La commune a connu un accroissement significatif de sa population entre 1982 et 2004 (+70,8 %).

En 2011, la commune de Montferrier-sur-Lez comptait un total de 1 506 logements, en progression de 17,9 % depuis 2006. Sur la commune, l'évolution du parc logement est fortement conditionnée par l'augmentation des ménages et par le phénomène de décohabitation. On note une présence massive de logements unifamiliaux.

Même si le parc ancien est important, il y a eu un décollage significatif des constructions neuves dès 1980. Aujourd'hui, le parc des logements est fortement dominé par la maison individuelle (87,5 % du total des logements) ; toutefois, la part des logements en collectif augmente nettement (de 9,0 % en 2004 à 12,5 % en 2011).

Au 01/01/2013, le parc de logements locatifs sociaux communal représentait à peine 2,9 % du total des résidences principales. Ce taux très faible a conduit la commune à accélérer son programme de création de logements locatifs sociaux, en réponse aux objectifs du PLH (12 logements locatifs sociaux à produire chaque année sur la période 2013-2018).

Amorcée sur un piton, l'urbanisation de Montferrier s'est réalisée selon une trame radioconcentrique formant le noyau villageois actuel (zone UA).

Le développement de l'urbanisation (à partir des années 60), s'est fait essentiellement au coup par coup, à partir d'initiatives privées et sans politique d'aménagement planifiée.

Les extensions urbaines se sont localisées à l'Ouest de la RD17, à la fois vers le Nord et vers le Sud de la limite communale.

Elles se sont faites sous la forme de propriétés individuelles, pavillonnaires, isolées ou incluses dans des lotissements.

Outre le noyau ancien, la commune présente aujourd'hui :

- une grande zone urbanisée sous forme de lotissements implantée sur des collines boisées en pinèdes (la Devèze au Nord-Ouest) ; cette zone constitue un quartier résidentiel peu dense et "haut de gamme" tant au niveau de l'habitat (qualité du bâti, taille du parcellaire, insertion dans le site) que de la population résidente ;
- des zones d'habitat plus denses et moins typées :
 - o la zone située dans la combe séparant les deux collines boisées et s'ouvrant vers le village,
 - o le lotissement des Baumes localisé au Sud de la commune.

Aujourd'hui, le projet des Roques – Parc de Caubel (zone 3AU) représente la dernière opportunité en extension urbaine sur la commune.

Les équipements urbains sont regroupés dans le centre-village et immédiatement à l'Ouest du centre (cf. carte ci-avant). Seuls les équipements sportifs et la salle polyvalente sont localisés dans les quartiers périphériques, au Nord du centre-village.

La commune de Montferrier-sur-Lez est concernée par plusieurs risques naturels majeurs :

- le risque "inondation" ; elle est couverte par un Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations (PPRI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 ;
- le risque "incendie de forêt" ; elle est couverte par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005 ; à noter que les zones urbanisées au Nord-Ouest et au Sud-Ouest du centre-village sont classées en "zone de précaution" dans laquelle des prescriptions sont émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.

32. Le PLU approuvé et les documents supra communaux (SCOT et PLH)

321. le PLU

Montferrier-sur-Lez a approuvé son PLU en janvier 2007. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée et de deux procédures de modification.

La révision simplifiée approuvée en 2007 a permis la création d'une nouvelle zone 5AU pour permettre l'implantation d'un établissement scolaire dans le secteur du Baillarguet.

La 1ère modification du PLU approuvée en 2008 concernait la zone 1AU de Fescau et la zone 3AU des Roques. Des adaptations mineures ont également été faites au règlement des zones 1AU, 2AU et UC1 (légère diminution du COS pour les projets de constructions groupées).

La 2ème modification du PLU approuvée en 2009 a eu pour objet l'agrandissement de la zone 5AU dédiée à des équipements scolaires (secteur du Baillarguet situé au Nord de la commune).

Orientations générales exprimées dans le PADD du PLU

Le PLU de 2007 a arrêté des objectifs visant à un développement équilibré du territoire, en harmonie avec les options du SCOT de l'agglomération montpelliéraine. Ces objectifs traduisent le souci de la préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de Montferrier-sur-Lez et de sa spécificité propre.

Les objectifs du PADD sont les suivants :

- prendre en compte la notion de grand paysage attaché à la vallée du Lez ;
- prendre en compte les risques d'inondations ;
- prendre en compte les risques d'incendie de forêt ;
- dans le cadre du SCOT de l'agglomération de Montpellier, préserver et affirmer l'identité de la commune à travers ses grands espaces protégés et la limitation de son urbanisation ;
- toujours dans le cadre du SCOT, œuvrer pour la promotion d'un système viaire extra communal adapté à la cohérence des déplacements notamment Nord/Sud ;
- promouvoir une politique attentive de restructuration urbaine préservant au mieux le patrimoine historique et mettant en valeur les espaces publics existants en tendant à la création d'autres espaces ;
- réaliser un développement urbain de qualité ;
- créer les liens indispensables entre les quartiers d'une part, les quartiers et les équipements d'autre part, en intégrant la notion de déplacements doux ;
- protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique ;
- assurer un développement économique sur le substrat diversifié existant ;
- conforter les pôles scientifiques présents sur la commune.

Le PADD s'appuie sur les grands équilibres géographiques du territoire communal, la vallée du Lez au centre, les collines urbanisées à l'Ouest et les espaces naturels à l'Est. L'Ouest de la vallée du Lez est couvert de boisements présentant un intérêt paysager certain. De même, pour cette partie du territoire, le PADD souligne les risques importants de propagation de feux de forêt.

Le PADD expose les grands axes du développement urbain avec le développement des secteurs du Baillarguet (zone 0AU), des Roques (zone 3AU), de Sainte-Julie / la Distillerie (zone 2AU), des Masques et des Masques1 (zone UD1c) et du CIRAD (zone AG1).

Un vaste secteur de centralité est également identifié sur l'axe de la rue des Platanes et du chemin des Cardonilles, à l'Ouest du centre-ancien (zone UC1) ; ce secteur est prévu pour un réinvestissement urbain. Le PADD précise "qu'il est important pour la municipalité de favoriser la régénération des quartiers anciens dans le respect de leur identité.

Dans le tissu urbain existant, il s'agit de préserver la qualité et l'identité des quartiers, paysage des rues ainsi que la présence du végétal existant. Sans peser sur les conditions du renouvellement urbain, ce type d'opérations (opérations de reconstruction de bâtiments, constructions nouvelles au sein du tissu urbain ancien) ne seront autorisées que si les motifs d'urbanisme et d'architecture sont en harmonie avec l'ensemble du paysage urbain."

Le PADD affiche des objectifs de croissance démographique mesurés, avec une augmentation de population prévue de 600 habitants à l'horizon du PLU (soit 4 150 habitants à un horizon compris entre 2020 et 2025). On peut signaler qu'avec 3 548 habitants en 2011, la croissance démographique stagne depuis une dizaine d'années (3356 habitants en 1999).

322. Orientations liées au SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Dans le SCOT approuvé de 2006, Montferrier-sur-Lez appartient au secteur "Vallée du Lez". Sur ce secteur, l'objectif du SCOT est de concilier la qualité environnementale, la prévention des risques et le maintien de l'agriculture.

Montferrier-sur-Lez doit, au titre du SCOT, contenir son urbanisation sur les coteaux et les replats dominant la vallée du Lez tout en préservant les puechs et les crêtes. À ce titre, les sites des Roques et de Baillarguet sont identifiés comme des sites à haute valeur paysagère dans le cadre de leur urbanisation future.

Le SCOT donne la priorité au réinvestissement urbain sur les secteurs situés à l'Ouest du centre ancien. À l'Est du centre ancien, le site boisé de la Cote Notre Dame est identifié dans l'armature des espaces naturels à protéger.

La vallée du Lez compose l'armature des espaces agricoles encadrant fortement l'urbanisation du village vers l'Est.

323. Orientations liées au PLH 2013/2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Le Programme Local de l'Habitat approuvé par la CAM pour la période 2013/2018 fixe pour la commune de Montferrier-sur-Lez les objectifs quantitatifs suivants :

- un total de 240 logements à produire soit en moyenne 40 logements par an ;
- un minimum de 12 logements locatifs sociaux à produire par an, ce qui représente une part minimum de 30 % de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion au sein de la production neuve ;
- 48 logements en accession "abordable" à produire soit 8 logements par an en moyenne.

À noter que les objectifs de production de logements (240 au total) sont conformes aux objectifs de croissance démographique fixés dans le PLU (+ 600 habitants soit 250 logements environ) mais sur un horizon beaucoup plus court (6 ans). Les objectifs du PLH pour la période 2007/2012 étaient également de 240 logements ; or, d'après le PLH, 98 % de ces objectifs ont été atteints.

Le PLH identifie les secteurs de la commune qui vont permettre de répondre aux objectifs de production de logements. Les projets les plus importants concernent le secteur des Roques (environ 90 logements potentiels) et du Baillarguet (60 logements potentiels).

En renouvellement urbain, le PLH se fonde sur le projet des Tribes (dans le secteur des Masques classé en zone UD1c) et sur la mobilisation d'une parcelle boisée au Nord du village (en zone UC1) ; ce potentiel représente environ 30 logements.

Enfin, le PLH identifie également des sites de projets potentiels sur des gisements fonciers mobilisables en zones UC1, UD1 et UD1au. Les capacités de production dans ces gisements fonciers représentent environ 30 logements.

34. Le projet de règlement modifié du PLU

341. Mise à jour des dispositions générales du règlement

- Mise à jour relative au nouveau PPRI

Les dispositions générales du règlement sont mises à jour avec l'intégration du nouveau Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 28 février 2013. Cette mise à jour concerne l'article 3 des dispositions générales du règlement.

Les plans de zonage sont également mis à jour avec l'intégration des nouvelles zones inondables du PPRI.

- Définition de l'emprise au sol (articles 9 des zones)

Les dispositions générales du règlement sont complétées à l'article 5 – "Règles générales applicables à toutes les zones" par l'introduction des définitions de l'emprise au sol des constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme : "L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

Un schéma explicatif de l'emprise au sol est intégré au règlement.

- Définition des espaces libres (articles 13 des zones)

Les dispositions générales du règlement sont complétées à l'article 5 – "Règles générales applicables à toutes les zones" par l'introduction de la définition des espaces libres.

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

Au sein des espaces libres, le règlement distingue les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins.

- Définition des bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions générales du règlement sont complétées à l'article 5 – "Règles générales applicables à toutes les zones" par la définition des bandes de constructibilité principale et secondaire utilisées notamment pour réglementer l'emprise au sol dans les zones UA et UB.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET SECONDAIRE :

Le règlement distingue :

une bande de constructibilité principale située sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,

une bande de constructibilité secondaire située au-delà de cette profondeur de 15 mètres."

342. Les principales modifications de fond apportées aux différentes zones

ZONE UC

On y distingue deux secteurs :

UC1 : zone d'extension urbaine ;

UC2 : zone de développement d'activités principalement médicales, aujourd'hui entièrement construite.

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

UC-9 : Emprise au sol

UC-13 : Espaces libres et plantations

UC-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

○ UC-9 : Emprise au sol

Avant modification

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la surface d'assiette du projet pour les constructions individuelles isolées et à 75 % de la surface d'assiette des projets groupés y compris collectifs."

Après modification

"En secteur UC1 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 20 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UC2 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 26 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

○ UC-13 : Espaces libres et plantations

Avant modification

Ces surfaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Après modification

"En secteur UC1 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 80 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 60 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UC2 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 74 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 60 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ **UC-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Avant modification

"Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- secteur UC1 : 0,20 pour les constructions individuelles et 0,35 pour les constructions groupées ;
- secteur UC2 : 0,30 pour les constructions isolées et 0,35 pour les constructions groupées.

Après modification

"Sans objet"

ZONE UD1

La zone UD1 est une zone urbaine à vocation d'habitat individuel diffus, voire lâche, urbanisée en très grande partie.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- UD1, UD1au (secteur non raccordé au réseau public d'assainissement avec une superficie minimale fixée à 2 000 m² pour les terrains constructibles) et UD1a correspondant à des zones urbaines très peu denses (COS de 0,17) sur des parcelles boisées ;
 - UD1b (COS de 0,20) ;
 - UD1c dans lequel les projets d'ensemble sont imposés (COS de 0,22).

La modification concerne l'ensemble des secteurs.

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- UD1-5 : Caractéristiques des terrains
- UD1-9 : Emprise au sol
- UD1-13 : Espaces libres et plantations

- UD1-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Remarque du commissaire enquêteur :

Il est à noter ici l'absence de modification de l'article UD1-7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives alors que le tableau présenté dans le rapport de présentation en page 35 en mentionne une.

○ **UD1-5 : Caractéristiques des terrains**

Avant modification

"En secteur UD1 : non réglementé.

En secteur UD1au : La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de 2 000 m² minimum pour permettre la création d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement adapté à la nature du sous-sol."

Après modification

"En secteur UD1 : non réglementé.

En secteur UD1au : Les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement adapté à la nature du sous-sol et conforme à la réglementation en vigueur.

○ **UD1-9 : Emprise au sol**

Avant modification

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la surface d'assiette du projet."

Après modification

"En secteurs UD1 et UD1-au :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 18 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UD1c :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 21 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

○ **UD1-13 : Espaces libres et plantations**

Avant modification

Ces surfaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Après modification

"En secteurs UD1 et UD1-au :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 82 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UD1c :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 79 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ **UD1-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Avant modification

"Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

secteurs UD1, UD1au, UD1a : 0,17 ;

secteur UD1b : 0,20 ;

secteur UD1c : 0,22.

Le COS n'est applicable ni aux bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure."

Après modification

"Sans objet"

Du fait de la suppression du COS, la distinction des sous-secteurs UD1a et UD1b disparaît ; ces sous-secteurs sont donc fusionnés avec le secteur UD1.

Le sous-secteur UD1c est conservé.

ZONE UD2au

La zone UD2au est une zone urbaine à morphologie d'habitat individuel diffus essentiellement composée de lotissements (dont le lotissement "La Devèze") ayant demandé le maintien du règlement initial. Cette zone n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.

Elle englobe un secteur UD2-1au différencié par un COS plus important.

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- UD2-5 : Caractéristiques des terrains
- UD2-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées
- UD2-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- UD2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- UD2-9 : Emprise au sol
- UD2-13 : Espaces libres et plantations
- UD2-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **UD2au-5 : Caractéristiques des terrains**

Avant modification

- "5 000 m² minimum pour les parcelles situées dans le périmètre du lotissement de la Devèze. Le terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra permettre la création d'un dispositif d'assainissement collectif.

Pour les parcelles situées hors du lotissement, la superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de 2 000 m² minimum pour permettre la création d'un dispositif d'assainissement non collectif."

Après modification

"Les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement adapté à la nature du sous-sol et conforme à la réglementation en vigueur."

- **UD2au-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Avant modification

"Voies automobiles :

Le recul est de 5 mètres au moins par rapport à la limite sur le domaine public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments scolaires et les ouvrages d'intérêt général, ainsi que les établissements publics."

Après modification

"Voies automobiles :

Le recul est de 15 mètres au moins par rapport à la limite sur le domaine public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments scolaires et les ouvrages d'intérêt général, ainsi que les établissements publics

○ **UD2au-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Avant modification

"Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$)."

Après modification

"Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à 10 mètres."

○ **UD2au-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Avant modification

"Premier cas :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée

Deuxième cas :

Cette distance peut être réduite de moitié, soit $L=H/2$ pour les parties de construction destinées à l'habitation en vis à vis qui ne comporte pas d'ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement piscine, local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale."

Après modification

"La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 20 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement piscine, local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale."

○ **UD2au-9 : Emprise au sol**

Avant modification

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 50 % de la surface d'assiette du projet, sauf à l'intérieur du lotissement de la Devèze où il n'est pas réglementé."

Après modification

"En secteur UD2au :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 13 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UD2-1au :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 18 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

○ **UD2au-13 : Espaces libres et plantations**

Avant modification

Ces surfaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs.

Après modification

"En secteur UD2-au :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 87 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UD2-1-au :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 82 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ **UD2au-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Avant modification

"Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- secteur UD2au : 0,07 pour les constructions individuelles et 0,17 pour les projets d'ensemble ;
- secteur UD2-1au à 0,17.

Le COS n'est applicable ni aux bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure."

Après modification

"Sans objet"

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future (lieu-dit "Le Fescau").

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- 1AU-9 : Emprise au sol
- 1AU-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **1AU-9 : Emprise au sol**

Avant modification

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 75% de la surface d'assiette des projets groupés y compris collectifs situés dans la bande des 30 mètres à compter de la limite de la zone 1 AU et de la zone A, et 55% de la surface d'assiette du projet pour les constructions individuelles isolées, dans le reste de la zone."

Après modification

"L'emprise au sol des constructions est fixée à 55 % maximum de la surface du terrain d'assiette du projet."

- **1AU-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Avant modification

"En l'absence d'équipements le COS est nul.

Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- 0,35 pour les constructions isolées
- 0.40 pour les constructions groupées
- 0.50 pour les constructions groupées en limite de zone avec la zone A.

Le COS n'est applicable aux équipements d'infrastructure"

Après modification

"Sans objet"

35. Justification de la modification et évaluation des incidences

351. La loi ALUR : un nouveau cadre légal nécessitant une adaptation des PLU

La nouvelle loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) votée le 24 mars 2014 définit un nouveau cadre légal pour les documents d'urbanisme avec notamment deux mesures d'application immédiate qui concernent les PLU : la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Le COS, souvent utilisé dans les PLU pour limiter les droits à construire, est donc supprimé. On passe donc d'une gestion "quantitative" de la densité à une gestion plus "qualitative", la suppression du COS obligeant les collectivités à formaliser une réflexion sur les formes urbaines dans le règlement en combinant les différentes règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

À l'usage, l'utilisation "abusive" du COS dans certains PLU s'est révélée en effet peu compatible avec les objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Dans les zones urbaines denses (comme les zones UA et UB du PLU de Montferrier-sur-Lez), le COS n'était déjà souvent plus réglementé ; dans ces zones, les règles d'implantation (à l'alignement et en mitoyenneté) et de hauteur suffisaient à définir la forme urbaine et la densité souhaitées. À l'inverse, dans les zones moyennement denses ou peu denses, le COS représentait (avec la hauteur) le principal verrou dans les autorisations d'urbanisme, laissant au second plan les autres règles. Et pourtant, les règles permettant de gérer notamment les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et d'emprise au sol des constructions sont bien celles qui permettent de répondre aux objectifs de qualité urbaine et aussi de densité.

Par ailleurs, les PLU avaient la possibilité de fixer une taille minimale pour les terrains constructibles dans le cas où cette règle était notamment liée à l'existence d'une contrainte technique d'assainissement non collectif ; c'est le cas dans les zones UD1au et UD2au du PLU de Montferrier-sur-Lez. Là encore, l'utilisation des surfaces minimales dans certains PLU s'est révélée abusive et a entraîné une surconsommation de l'espace, sans lien avec la réalité des contraintes techniques liées à l'assainissement autonome.

Dans ces zones, l'utilisation combinée d'une taille minimale des terrains constructibles et d'un COS faible a permis le maintien, voire le développement, de zones habitées très peu denses pour lesquelles les collectivités ne souhaitaient pas renforcer les équipements. Les effets de la loi ALUR vont donc obliger les collectivités à reconsidérer le cadre réglementaire de ces zones.

352. Justification de la modification au regard du projet communal et des spécificités du territoire

- **Les principes du projet de la présente modification du PLU**

Le projet de modification du PLU découle des incidences générales de la loi ALUR sur l'ancien PLU.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le PLU.

Il s'ensuit les deux premières conséquences suivantes :

- les divisions parcellaires deviennent possibles même si la surface de plancher maximum (COS maxi) a été atteinte ;
- on peut dorénavant construire de nouveaux bâtiments sur une même parcelle même si la surface de plancher maximum a été atteinte.

Une troisième conséquence est la perte de la maîtrise de la taille des bâtiments induite par la suppression du COS et par l'absence d'un PLU conçu autour d'une forme urbaine composée.

En zones UC et UD, il y a une incohérence entre les chiffres de l'ancien COS (0,20% en UC1) et ceux de l'emprise au sol (55% en UC1).

Dans le cas présenté et pour une parcelle de 1000m², la surface de plancher potentielle passerait, à cause de la suppression du COS, de 200 m² à 1100 m² sur une emprise au sol de 550 m² **et le coefficient multiplicateur de surface de plancher lié à la loi ALUR serait de 5,5** ce qui fait craindre à la commune de ne maîtriser ni son paysage urbain, ni une trop forte augmentation de sa population qui sera rapidement confrontée à un déficit d'équipements.

Par ailleurs notons que la densité (surfaces au sol du bâti potentiel maximum/ surface de l'îlot) passerait de 0,12 à 0,24 soit un coefficient multiplicateur de 2 tandis que la volumétrie potentielle des bâtiments impacterait fortement le site.

- **Contrôler la densification induite par la loi "ALUR"**

La commune de Montferrier-sur-Lez souhaite conserver globalement ses formes urbaines actuelles qui sont l'identité de la commune. Pour ce faire elle réglemente afin que les nouvelles maisons ou nouveaux projets gardent globalement les mêmes volumes ou les mêmes gabarits que les bâtiments actuels, tout en accueillant la densification.

Cette réflexion s'analyse au regard d'un souhait d'un développement mesuré et de la connaissance des équipements actuels de la commune.

Pour ce faire, elle a établi un dispositif réglementaire qui traduit le projet de la commune à partir de l'ensemble des outils à sa disposition en privilégiant la combinaison des outils permettant de formaliser les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

Ce dispositif concerne principalement en :

- un rappel de la définition de l'emprise au sol et à partir de celle-ci, un nouveau calcul du pourcentage autorisé ;
- un renforcement des surfaces d'espaces verts en pleine terre pour protéger le paysage végétal,
- une augmentation des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UD2au, ce qui permet de protéger le paysage via l'intégrité des pinèdes.

- **Rappeler la définition de l'emprise au sol**

L'emprise au sol n'était pas définie dans l'ancien PLU. Celle-ci correspond en fait à la définition de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme : "L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

Ainsi posée, l'emprise au sol en zone UC1 (pour exemple) a été recalculée pour la présente modification à 20 % au lieu de 55 % et il apparaît alors que deux scénarios sont possibles :

- celui de la maison individuelle dont le pourcentage d'emprise au sol permet de maintenir la forme urbaine existante globalement identique tout en densifiant;
- celui des maisons groupées, déjà encouragées dans l'ancien PLU par un COS et une ES plus importants que celui des maisons individuelles.

Par exemple, sur un même terrain de 1 000 m² on pourra faire :

- soit un projet d'une MI de 200m² (surface de plancher d'environ 166m² en R+1 pour une emprise au sol de 100m²), avec garage, piscine et ses plages, pool housse, terrasse couverte, pour une emprise au sol totale de 200 m² ;
- soit cinq maisons groupées composées de cinq T3 de 66 m² en R+1 (surface de plancher totale: 333 m² pour une emprise au sol de 200 m²).

353. Les incidences particulières sur les zones U et AU

L'objectif de la commune à travers cette modification est de maîtriser la densification des zones urbaines afin de préserver l'identité paysagère du village et de rester en adéquation avec la capacité des équipements urbains.

- **Les zones urbaines centrales (zone UA et UB)**

En zone UA : les règles sont inchangées ; l'absence déjà effective du COS et les règles d'implantation existantes déterminent la forme urbaine du centre ancien.

En zone UB, les règles sont inchangées, sauf le COS qui est supprimé.

Les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont :

- division parcellaire plus aisée
- suppression de la distinction des droits à construire selon le type de bâtiment.

- **Les zones UC**

En zone UC, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont :

- Les divisions parcellaires et/ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle qui sont facilitées par la suppression du COS.

- L'augmentation de la densité du bâti de la zone qui est induite par les nouvelles possibilités de divisions parcellaires.
- Une surface de plancher qui peut aller du simple au double compte tenu de la définition de l'emprise au sol et du programme de l'opération (maisons individuelles ou maisons groupées).
- Une emprise au sol calculée pour permettre à minima le maintien de la constructibilité de l'ancien PLU (villa individuelle avec piscine au milieu d'un jardin ou maisons individuelles groupées).
- L'introduction des nouveaux pourcentages des espaces libres et plus particulièrement des espaces verts en pleine terre permettant de préserver le paysage urbain actuel (prise en considération et maintien de la forme urbaine actuelle).

- **Les zones UD**

En zones UD, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont :

- Les divisions parcellaires et/ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle qui sont facilitées par la suppression du COS.
- L'augmentation de la densité du bâti de la zone qui est induite par les nouvelles possibilités de divisions parcellaires.
- Une emprise au sol calculée pour permettre le maintien à minima de la constructibilité permise par l'ancien PLU.
- Une surface de plancher qui peut aller du simple au double compte tenu de la définition de l'emprise au sol et du programme de l'opération.
- L'introduction des nouveaux pourcentages des espaces libres et plus particulièrement des espaces verts en pleine terre permettant de préserver le paysage actuel des collines boisées (prise en considération et maintien de la forme urbaine actuelle) ainsi que l'augmentation de la distance minimum de l'implantation par rapport aux limites séparatives permettant de préserver au maximum la pinède existante.

En zones UD1c, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification seront nulles si le permis d'aménager en cours de validité est réalisé.

Si le permis d'aménager en cours de validité n'est pas réalisé, le nouveau projet d'ensemble devra prendre en considération les nouvelles règles d'emprise au sol et d'espace libre qui sont très proches de celles de UD1.

- **Les zones UI**

En zones UI, l'incidence combinée de la loi ALUR et de la modification est de permettre les divisions parcellaires et/ou la construction d'autres bâtiments sur une même parcelle.

- **Les zones AU**

Les zones 1AU, 2AUb, 3AU sont des opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation. Leurs règlements sont en vigueur, donc pour l'instant les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont nulles.

La zone 2AU-ai, ne sera constructible que lorsque le bassin de rétention prévu en C14 sera réalisé. Il en va de même pour **la zone 2AU**.

Pour ces 2 zones, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont quasiment nulles.

La zone 4AU qui correspond aux équipements sportifs, de loisirs, et culturels est peu impactée. L'application des pourcentages de l'emprise au sol permettra de maintenir les gabarits des bâtiments actuels.

Les zones 5AUa et 5AUb ont leur COS de 0,5 supprimé sans autre modification de leur Règlement

354. Les incidences pour les zones agricoles (A) et naturelles (N)

Pour les zones A, AG0 et AG1, il n'y a aucune incidence.

Pour la zone AG0 a, l'incidence combinée de la loi ALUR et de la modification est de permettre les divisions parcellaires et/ou la construction d'autres bâtiments sur une même parcelle.

Pour les zones Nt, Nr, Na et Nb, il n'y a aucune incidence.

355. Justification de la modification au regard du projet communal et des contraintes liées aux équipements (réseaux et voirie)

Le PLU approuvé en janvier 2007 prévoit une population nouvelle d'environ 600 habitants à un horizon compris entre 2020 et 2025. Ces objectifs correspondent :

- aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- aux capacités des équipements existants et/ou prévus dans le PLU (réseaux et voirie notamment).

La présente modification qui permet de limiter la densification urbaine induite notamment par la suppression du COS se justifie par la volonté de la commune :

- de ne pas bouleverser les grandes orientations du PADD avec un PLU qui, sans modification, aurait doublé voire triplé les capacités d'accueil en nombre de logements et en population nouvelle ;
- de tenir compte des caractéristiques des équipements communaux existants ; dans les zones UD1 et UD2 tout particulièrement, les réseaux existants (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable et réseaux d'assainissement) ne sont pas adaptés à une densification urbaine.

356. Justification de la modification au regard des enjeux paysagers

Trois formes urbaines principales se sont développées et cohabitent : « le vieux village et ses extensions » pour les zones UB, « les maisons sous les pinèdes » pour les zones UD1 et UD2 et « les maisons dans les jardins » pour les zones UC.

La présente modification répond aux enjeux paysagers de ces trois entités.

Il s'agit pour la municipalité de "(...) *préserver la qualité et l'identité des quartiers, paysage des rues ainsi que la présence du végétal existant (...)*" (extrait du PADD).

L'application des dispositions de la loi "ALUR" sans une adaptation du règlement aurait eu, sur la commune de Montferrier-sur-Lez, des incidences paysagères très fortes : densification urbaine, disparition du couvert végétal et appauvrissement des milieux écologiques. Ces incidences auraient été particulièrement sensibles dans les quartiers faiblement urbanisés des collines de la Devèze et du Pioch de Baillos. Dans ces quartiers plus naturels qu'urbains, la végétation est une composante essentielle du paysage.

Le PLU modifié permet donc de préserver le paysage :

- par une limitation stricte de l'emprise au sol des constructions (et donc de la consommation d'espaces naturels par le bâti),
- par l'obligation de maintenir une part très importante d'espaces verts en pleine terre dans les terrains bâtis.

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

41. Avis des personnes publiques associées

Conformément à la réglementation en vigueur, la commune de Montferrier sur Lez a fait parvenir le projet de modification de son PLU aux personnes publiques associées (PPA) par un courrier daté du 13 octobre 2014.

La liste des PPA destinataires du projet et les copies des lettres d'envoi sont jointes en **annexe 4**.

Seule, la chambre de commerce et d'industrie a fait parvenir une réponse émettant un avis favorable sans réserve au projet.

Ce courrier se trouve en **annexe 5**.

42. Analyse des observations du public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue, du 17 octobre au 21 novembre 2014 inclus, à la mairie de Montferrier sur Lez,

30 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête publique dont 21 au cours des 3 permanences assurées par le commissaire enquêteur ;

9 courriers sont parvenus en mairie ou ont été remis en main propre par les visiteurs au commissaire enquêteur lors des 3 permanences.

Les différentes observations et courriers peuvent être réparties en 6 groupes.

1. Simples observations ou demandes d'informations obtenues lors de l'entrevue avec le commissaire enquêteur ou en consultant le dossier.

Il s'agit des observations n° 7, 9, 13, 14, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28 et 29.

2. Observations ou demandes d'ordre individuel.

21. Observation n°1 et courrier A de monsieur Henri Paturel

Monsieur Paturel formule une demande de déclassement d'une partie de sa parcelle n° 62 située en zone A aux Roques afin de pouvoir y construire un hangar avec toiture photovoltaïque.

Remarque du commissaire enquêteur (CE): cette demande sort du cadre de l'enquête dont l'objet n'est pas de changer la destination des zones ou parcelles mais d'en modifier le règlement.

22. Observation n°5 et lettre C de monsieur Gérard Smolinski

Monsieur Smolinski demande la suppression de la réservation C8 située en zone UC1, conformément à la décision de la cour d'appel administrative de Marseille (arrêt du 10 novembre 2011).

Remarque du CE: cette demande sort également du cadre de l'enquête et manque de clarté. En particulier, l'objet exact de la décision de la cour d'appel administrative de Marseille mériterait d'être précisé.

23. Observation n°10 de monsieur Jean Michel Fougère

Monsieur Fougère formule une remarque sur la limitation en hauteur des constructions autorisée jusqu'à 8,50 m. Il suggère de la baisser à 6,50m.

Remarque du CE: le bien-fondé de la proposition n'apparaît pas clairement, d'autant qu'elle ne fait référence à aucune zone précise.

24. Observations n°16 et 30 de monsieur et madame Éric et Madeleine Roose

Ils formulent 2 demandes : l'une concernant l'enterrement des réseaux électriques et Internet ; l'autre à propos de la gestion des eaux de pluie. Ils posent enfin une question sur l'échéance de l'élargissement de leur rue.

Remarque : ces demandes sortent du cadre de l'enquête. Elles sont à soumettre à la commune dans le cadre de ses aménagements futurs.

25. Observation n° 20 de monsieur Condre

Sa demande fait référence à un certificat d'urbanisme qui lui a été délivré le 29 juillet 2014 lors de l'acquisition de sa villa, route de Mende (secteur UC1 ?) sur lequel ne figure pas de COS. Il souhaite une dérogation pour agrandir son rez-de-chaussée afin de créer un local commercial.

Remarque du CE: ce certificat d'urbanisme a été délivré après l'entrée en vigueur de la loi ALUR supprimant le COS et avant ce projet de modification instaurant de nouvelles

règles en matière d'emprise au sol. Cela constitue-t-il un « vide » permettant de s'affranchir de ce paramètre et donc d'autoriser cet agrandissement ? C'est une question d'ordre juridique à poser à un spécialiste du droit.

3. Observation n° 17 et courrier G de l'association SOS Lez Environnement représentée par monsieur Henri Bracco.

La demande concerne la mise en conformité de l'article 11 des zones UC, UD, 1AU, 3AU et N du futur règlement du PLU au regard de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme dans le domaine de l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pour réaliser des parois opaques (toitures et façades).

Remarque du CE: l'article L 111-6-2 précise aussi dans ses deuxième et troisième alinéas un certain nombre de cas où il ne s'applique pas : secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Le PLU de Montferrier sur Lez ne semble à priori pas concerné par ses restrictions et l'article L 111-6-2 devrait donc s'appliquer.

4. Observations et courriers concernant la zone UC1

41. Observation n°4 de messieurs Alain Pilater et Maurice Pignier

Ils souhaitaient avoir des précisions sur les possibilités de construction en zone UC1 (lotissement Aramon et parcelles limitrophes) à l'issue de la modification du règlement du PLU.

Par ailleurs, ils posent les questions suivantes :

- Pourquoi le projet de règlement du PLU ne précise-t-il pas que le règlement de copropriété du lotissement disparaît ?
- Qu'advient-il de la responsabilité de l'entretien de la voirie du lotissement définie dans ce règlement de copropriété comme à charge des copropriétaires ?

Remarque du CE : concernant la première question, la note de présentation aurait effectivement pu préciser, dans le préambule sur les conséquences de la loi ALUR, que celle-ci rendait caduque les règlements de copropriété. Ceci dit, nul n'est censé ignorer la loi et il revient plus particulièrement aux responsables d'association de la connaître et de tenir informés leurs adhérents de son évolution.

Concernant la deuxième question, en première approche, malgré la suppression du règlement de copropriété, la voirie des lotissements reste privée et son entretien à charge des copropriétaires.

42. Courrier I de monsieur Maurice Pignier

3 points sont abordés dans ce courrier. Le premier fait une remarque de forme sur le rapport de présentation. Le second propose de limiter en zone UC1 la construction à des pavillons individuels. Le troisième rejoint la seconde question de l'observation n°4 ci-dessus puisqu'il pose des questions relatives aux conséquences de la suppression des règlements de copropriété par la loi ALUR sur les règles régissant la voirie de ses lotissements.

Remarque : en zone UC1 comme dans les autres zones, le projet de règlement introduit des règles limitant les possibilités de construction fondées sur l'emprise au sol et les distances par rapport à la voirie et aux limites séparatives. Celles-ci semblent suffisantes pour qu'il ne soit pas nécessaire d'en rajouter d'autres, le but n'étant pas d'annihiler totalement les effets de la loi ALUR.

5. Observations n°2, 27 et courrier B concernant la zone UD1au

Madame Quénard (observation n°2) souhaitait consulter le dossier. Elle se demande en particulier pour quelles raisons l'article UD1-7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives n'a pas été modifié.

Monsieur Frapier (observation n°27) souhaitait lui aussi s'assurer de la prise en compte dans le règlement du retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à 6 mètres, élément qui apparaît bien dans la note de présentation mais pas dans le texte du projet de règlement du PLU.

Le courrier B du maître d'ouvrage fait également allusion à ce hiatus dans le dossier et précise que cet article sera bien modifié.

Remarque du CE : Le courrier B du maître d’Ouvrage confirme donc cette modification de l’article UD1-7 et répond d’ores et déjà à cette question.

6. Observations et courriers concernant la zone UD2

61. observations n° 12 et 24 et courrier E concernant le lotissement «Les Avants de la Devèze» en zone UD2au

Les co-lotis, représentés par monsieur Bernard Guillout, font part de leurs inquiétudes quant aux conséquences d’une densification de l’habitat dans leur lotissement. Ils soulèvent les problèmes que cela pourrait poser en termes d’alimentation en eau, de voirie et de risques incendie et inondation (zone classée PPRIF zone bleue B2). Ils font, en outre, référence à une analyse demandée en septembre 2013 restée sans réponse.

Remarque du CE : le projet de modification du PLU va justement dans les sens d’une régulation de la densification de l’habitat. De plus, si les co-lotis partagent, tous ou presque, ces inquiétudes, la logique voudrait qu’aucun d’entre-deux ne parcellise son terrain même si la loi ALUR les y autorise désormais. En conséquence de quoi les problèmes potentiels évoqués ne se poseront pas. Par ailleurs, il semble logique que la constructibilité d’un terrain soit étudiée par les services concernés avant une éventuelle parcellisation.

62. Observations et courriers concernant le lotissement « La Devèze » en zone UD2 au

C’est le secteur qui a fait l’objet du plus grand nombre de démarches.

- D’abord, la visite, les observations n°3 et 15 et surtout le courrier F de madame Nella Muller laissent apparaître une approbation globale du projet de modification du règlement du PLU.
- Ensuite, deux visites avaient pour but d’obtenir des précisions sur les possibilités nouvelles offertes par la modification du règlement.

Monsieur Villet Ruxton (observation n°6 et courrier D) posent deux questions : l’une relative à l’assainissement individuel et le raccordement au « tout à l’égout », l’autre sur la création d’un accès propre à la voirie privée du lotissement en cas de parcellisation.

Madame Roux Sonielle (orthographe du prénom non garantie) demande des précisions sur la possibilité de morceler le terrain (observation n°11).

- Enfin, deux démarches ont pour but de demander des modifications au projet.

Monsieur Etienne Tiers (observation n° 8) estime que les règles d'implantation par rapport à la voie publique et aux limites séparatives (15 m et 10 m) sont trop contraignantes et proposent de les ramener respectivement à 10 et 5 mètres.

Monsieur Jack Servier, président de l'ASL de la Devèze (observation n°18 et courrier H), approuve le projet de modification du règlement du PLU qui va « amortir l'effet brutal de la loi ALUR ». Cependant, il pointe le fait que le règlement intérieur du lotissement qui a présidé à l'implantation des actuelles constructions était plus restrictif en termes d'emprise au sol que ce qui est prévu dans le projet de nouveau règlement (7% et R+1 partiel contre 13% et R+1). Il propose donc de fixer le futur coefficient d'emprise au sol à 10% en R+1 sur 50%. Il revient également sur la distance de 15 m à respecter par rapport à la voie publique et propose de la ramener à 12 mètres. Enfin, comme monsieur Guillout, il fait part de sa préoccupation à propos de la capacité des différents réseaux à alimenter un nombre toujours croissant de nouvelles constructions.

Remarque du CE : la première question de Monsieur Villet Ruxton relève des compétences des entreprises et services spécialisés dans l'installation de ces équipements. Concernant la deuxième, la création au profit d'une nouvelle parcelle d'un accès propre à la voirie privée du lotissement est, a priori, soumise à l'autorisation des copropriétaires du lotissement

La réponse à la question de madame Roux se trouve dans le projet de règlement.

Les observations et propositions de messieurs Tiers et Servier se rejoignent dans leur demande d'un assouplissement des nouvelles règles concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie publique. Elles méritent d'être étudiées et peuvent déboucher sur un aménagement des nouvelles règles.

43. Notification du procès-verbal des observations

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à monsieur le maire de Montferrier sur Lez le samedi 22 novembre 2014. Il figure en **annexe 6**.

44. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le vendredi 1^{er} décembre 2014.

Le paragraphe qui suit reprend l'essentiel du contenu de ce mémoire en réponse qui figure en intégralité en **annexe 7**.

441. Observations du premier groupe

Il s'agit de simples observations ou demandes d'informations n'appelant pas de réponses particulières.

442. Réponses aux observations du deuxième groupe

21 - Observation n°1 et courrier A de Monsieur Paturel :

Ce déclassement ne peut être possible que dans le cadre d'une procédure de Révision du PLU.

22 – Observation n°5 et lettre C de Monsieur SMOLINSKI :

Cette réservation en partie réalisée est nécessaire pour relier par un passage piétonnier le quartier de l'Allée des Platanes et des Aigueillères aux écoles et centre de Loisirs situés Chemin de la Qualité et ne pourra être modifié ou changé de lieu.

23 – Observation n°10 de Monsieur Lafougère :

Cette remarque n'est pas justifiée. Les R+1 à 8 m 50 ont toujours été autorisés sur notre territoire.

24 – Observations n°16 et 30 de Monsieur et Madame ROOSE :

Cette observation ne concerne en rien la modification du PLU et son règlement.

25 – Observation n°20 de Monsieur Condre :

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de dérogations spéciales, les règles définies dans le règlement du PLU doivent s'appliquer à toutes les propriétés foncières.

443. Réponse aux observations du troisième groupe

Concernant l'observation n° 17 et le courrier G de l'association SOS Lez environnement sur les matériaux renouvelables, au regard de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, cette demande nous paraît justifiée et il serait judicieux d'autoriser les façades bois revêtues d'un enduit dans les couleurs autorisées dans le règlement du PLU avant modification ainsi que les toits végétalisés.

444. Réponse aux observations du quatrième groupe concernant la zone UC1

41 et 42. Observation n°4 et courrier I de messieurs Alain Pilater et Maurice Pignier

Concernant le règlement du lotissement les Aramons, c'est la loi ALUR qui l'a rendu caduc et les voiries de ce lotissement restent la propriété de l'association syndicale. Les possibilités de constructions en zone UC1 sont celles prévues dans le règlement du PLU. Quant à limiter les constructions à des pavillons individuels, ce serait contraire à la loi et ne peut être règlementé.

445. Réponse aux observations du cinquième groupe concernant la zone UD1au

Les observations n°2, 27 et le courrier B concerne une erreur matérielle du projet de règlement modifié qui sera rectifiée dans le règlement du PLU modifié définitif.

446. Réponse aux observations du sixième groupe concernant la zone UD2 :

61- Les Avants de la Devèze :

Les Co-lotis du lotissement « les Avants de la Devèze » n'ont pas demandé le maintien des règles de leur lotissement et de ce fait les divisions des parcelles sont actuellement possibles sous réserve de viabilisation. Le règlement modifié permettra de mieux règlementer cette zone UD2au d'une part avec des règles d'emprise au sol et d'autre part de prospects.

62-la Devèze :

Les questions relatives à l'assainissement concernent la communauté d'agglomération et non la modification du PLU.

S'agissant des propositions faites par Monsieur Servier, président de l'ASL «La Devèze», ces observations paraissent justifiées pour éviter une trop forte densification dans un secteur très boisé de la Devèze : emprise au sol 10 % distance 12 mètres par rapport à la voie et R+L sur 50 %.

447. Conclusion

Nous pourrions apporter les modifications demandées par SOS Lez Environnement et Monsieur Servier, Président de l'ASL « La Devèze », ainsi que la correction des erreurs matérielles de règlement modifié.

45. Analyse du mémoire en réponse.

Les réponses apportées aux observations et courriers du public par le maître d'ouvrage sont globalement satisfaisantes.

Elles font en particulier apparaître l'accord du maître d'ouvrage pour apporter quelques aménagements au projet de règlement allant dans le sens des observations et propositions de l'association SOS Lez Environnement et de celles concernant la zone UD2au.

46. Complément de réponse

Le mardi 2 décembre 2014, le commissaire enquêteur s'est entretenu téléphoniquement avec Mr Martinier, DGS de Montferrier sur Lez, pour obtenir quelques précisions.

Le point essentiel concernait l'observation et le courrier de Monsieur Smolinski. En effet, celui-ci demande la suppression de la réservation C8 en s'appuyant sur un jugement de la Cour d'Appel Administrative de Marseille dont l'objet n'est pas clairement identifié dans sa lettre.

Cet entretien a été suivi d'un courriel, envoyé le 3 décembre 2014 par monsieur Martinier, fournissant un complément de réponse.

Ce courriel et les pièces jointes peuvent être consultés en **annexe 8**.

Il en ressort les précisions suivantes.

La parcelle de Monsieur Smolinski était grevée d'une réservation au PLU de 6 m de largeur.

Lors d'une procédure de modification et sur la demande de Monsieur SMOLINSKI, le conseil municipal par délibération du 27 juin 2008 accède à sa demande et réduit cette réservation à 2 m de largeur pour l'emprise d'une voie piétonne (pièce jointe n°1).

Monsieur SMOLINSKI demande au Tribunal Administratif l'annulation de cette délibération qui pourtant lui était favorable. Le Tribunal Administratif a rejeté le 19 novembre 2009 cette requête (pièce jointe n°2).

Le 22 janvier 2008, Monsieur SMOLINSKI dépose une demande de permis de construire qui lui est accordé le 25 août 2008 (pièce jointe n°3).

Il défère ce permis au Tribunal Administratif qui par jugement du 19 novembre 2009 a rejeté sa demande tendant à l'annulation du permis de construire emportant cession gratuite de terrain. Il fait alors appel à la cour administrative d'appel de Marseille où il obtient satisfaction (pièce jointe n°4).

Il s'agit uniquement d'une décision concernant son permis de construire et d'une cession gratuite à la commune. S'agissant de l'emplacement réservé C8, il a bien été validé par jugement du Tribunal Administratif, sa requête contre la délibération (pièce jointe n°2) a bien été rejetée.

Remarque du CE : *il semble donc bien que le jugement de la Cour d'Appel Administrative de Marseille se prononce contre une cession gratuite à la commune d'une parcelle de terrain appartenant à monsieur Smolinski mais ne remette pas en cause l'existence de la réservation C8.*

VI. CONCLUSIONS

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relatif à la modification du règlement du PLU de la commune de Montferrier sur Lez et s'être assuré qu'il était compréhensible par le public et complet ;

Après avoir visité à deux reprises le site concerné par ce projet et contrôlé sur celui-ci, ainsi que sur les emplacements communaux prévus à cet effet, l'existence de la publicité relative à l'enquête ;

Après avoir rencontré

- monsieur michel Fraysse, maire de Montferrier sur Lez ;
- monsieur Jacques Martinier, directeur général des services de la commune ;

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse conformément à la réglementation en vigueur ;

Après avoir vérifié que les personnes publiques associées avaient été dûment informées de ce projet de modification de PLU par la mairie de la commune de Montferrier sur Lez ;

Après avoir analysé le dossier ;

Après avoir étudié les réponses des PPA parvenues par courrier ;

Après avoir tenu en mairie de Montferrier sur Lez les trois permanences prévues par l'Arrêté Municipal du 29 septembre 2014 ;

Après avoir étudié les observations et courriers du public ;

Après avoir analysé le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public, s'être assuré qu'il répondait aux requêtes et critiques formulées ; et en avoir fait préciser certains points ;

Après avoir demandé un complément de réponse au maître d'ouvrage et analysé son contenu ;

Le commissaire enquêteur considérant :

que l'enquête publique diligentée du 17 octobre au 21 novembre 2014 s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs en vigueur en matière d'enquête publique et de protection de l'environnement ainsi que du code de l'urbanisme et des lois SRU et Urbanisme – Habitat ;

que ce projet de modification du PLU ne réduit pas une zone naturelle et forestière, une zone agricole ou un milieu naturel sensible ;

que ce projet de modification du PLU est empreint d'une volonté de développement maîtrisé du contexte socio-économique ;

que ce projet de modification du règlement du PLU ne comporte pas de risques graves de nuisance et, au contraire, tend à maintenir l'équilibre environnemental ;

que la présente modification n'induit aucun changement dans les orientations du PADD du PLU et vise au contraire à le conforter dans son objectif de préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de la commune ;

que ce projet est également conforme aux objectifs du SCOT qui orientent Montferrier-sur-Lez à contenir son urbanisation sur les coteaux et les replats dominant la vallée du Lez tout en préservant les puechs et les crêtes ;

que le projet ne remet pas non plus en cause les orientations liées au PLH 2013/2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, en particulier l'atteinte des objectifs quantitatifs en termes de production de logements ;

que le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part des PPA ;

que toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre d'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête ;

que le maître d'ouvrage a répondu dans son mémoire en réponse, complété des précisions apportées ultérieurement, de manière satisfaisante aux demandes et interrogations formulées par le public et aux questions complémentaires formulées par le commissaire enquêteur;

que le maître d'ouvrage est prêt à apporter quelques aménagements au projet de règlement allant dans le sens des observations et propositions de l'association SOS Lez Environnement et de celles concernant la zone UD2au.

que les avis émis par le public et les échanges qu'il a pu avoir avec eux dégagent dans leur ensemble un sentiment d'approbation du projet, compte tenu du fait qu'il traduit l'intention du maître d'ouvrage de préserver avant tout l'aspect environnemental et l'équilibre socio-économique de leur cadre de vie ;

que ce projet lui semble donc effectivement de nature à permettre la maîtrise de l'urbanisation et de la démographie, à préserver la qualité du cadre de vie et à limiter la consommation d'espaces naturels, ceci dans le respect des règles et objectifs fixés par les documents supra-communaux ;

émet un avis favorable à ce projet de modification du PLU

A Saint Jean de Védas, le 4 décembre 2014.

Le commissaire enquêteur :

Hervé SEELEUTHNER