

Montpellier, le 04 DEC. 2017

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

Réf : CM/FM/CF/YN/BLR/CFr/AFK/LS/AP n°2017-11-47  
Objet : Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Beaulieu  
Lettre RAR n° : 2C 114 374 0060 8

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Beaulieu, et conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous avez bien voulu nous remettre le 20 novembre 2017 le procès-verbal des observations du public et nous vous en remercions.

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

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

La Vice-présidente déléguée au Développement  
Economique, à l'Emploi, à l'Aménagement et à  
l'Urbanisme



Chantal MARION

**Pièces-jointes :**

- Réponses apportées au PV de synthèse des observations

## **ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEAULIEU**

### **ELEMENTS DE REPONSE AU PROCES- VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR TRANSMIS LE 20 NOVEMBRE 2017**

#### **Sujet : Les parcelles 334 et 337 avec un double zonage naturelle (3N) et agricole (Ap)**

*Observations de : M. JOUVIN*

Il s'agit d'une erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU (19/09/2011), qu'il convient de régulariser.

Néanmoins, il ne s'agit pas de l'objet de la révision allégée n°2. Nous instruirons donc cette demande dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

#### **Sujet : L'emplacement réservé D1a de part et d'autre de l'avenue de Saint-Drézéry**

*Observations de : M. JOUVIN*

L'emplacement réservé D1a pour élargissement de l'avenue de Saint-Drézéry à 16 mètres, a pour objectif de faire le lien entre la zone naturelle résidentielle et le village, afin de sécuriser et de favoriser les déplacements des piétons. Il n'est donc pas nécessaire de prolonger cet emplacement réservé au-delà de la dernière parcelle habitée.

#### **Sujet : La zone naturelle tampon du quartier du Renard**

*Observations de :*

- M. BYROM => demande de maintenir à 25 mètres la largeur de la zone naturelle tampon sur la réduite à 10 mètres ;
- M. MAKRINI, M. DESAGHER, M. BOUIRAT, Mme BOUYS => demande de réduire la zone naturelle tampon sur la totalité du quartier du Renard.

Lors des études environnementales réalisées en amont de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Renard, la présence du papillon « damier de la succise » a nécessité la sacralisation d'une zone naturelle d'une largeur d'environ 15 à 25 mètres à l'Est. Cette zone naturelle à l'Est du quartier du Renard a donc vocation à jouer le rôle de corridor de déplacements de la faune et de la flore vers les milieux naturels attenants.

Ce principe répond aux orientations du SCoT 2006 s'agissant de l'identification du secteur en « Haute valeur paysagère ». En effet, ce dégagement support d'espaces végétalisés donne accès, par des continuités vertes, à l'armature des espaces naturels et agricoles.

En vue d'insérer au mieux le nouveau quartier du Renard dans un tissu déjà urbanisé et d'éviter les éventuels conflits de voisinage entre les anciens résidents et les nouveaux arrivants, la Commune de Beaulieu a repris le principe de la zone naturelle à l'Est et l'a déployé sur l'ensemble du quartier.

Cette zone naturelle constitue une zone tampon paysagère permettant de favoriser l'insertion qualitative des nouveaux arrivants.

L'objectif de la Commune de Beaulieu est de maintenir cette zone tampon à 25 mètres entre les anciens résidants et les nouveaux arrivants.

Néanmoins, afin de clôturer la ZAC et de finaliser le financement des équipements publics, il a été nécessaire de réduire la zone tampon sur certains terrains.

En effet, alors que l'ensemble des lots des tranches 2 et 3 ont été cédés, quelques lots sur la tranche 1 n'ont pas été vendus, de part leur superficie en zone constructible et leur configuration. Cette régulation naturelle du marché démontre la problématique de ces parcelles et la nécessité de procéder à la réduction de la zone naturelle.

L'ensemble des autres terrains ayant été vendus en connaissance de cause, les projets de constructions ont pu être étudiés avec la zone tampon existante d'une largeur de 25 mètres.

La Commune a d'or et déjà réalisé l'extension de l'école et les bassins de rétention. Néanmoins, afin de fournir un ensemble de services adéquats aux nouveaux résidants, la réalisation d'un gymnase est prévue au sein du quartier et nécessite de procéder à la réduction de la zone naturelle et de clôturer la ZAC.

#### **Sujet : Lisibilité des plans du dossier d'enquête publique**

*Observations de : M. TAVAVEL*

Les documents graphiques du règlement du PLU de Beaulieu (le plan de zonage) ont été réalisés en amont de l'enquête publique. Nous avons réalisé le plan de zonage avec les données cadastrales de la Direction Générale des Finances Publiques alors disponibles. La mise à jour de ces données relève de la Direction Générale des Finances Publiques et peut recouvrir un décalage temporaire avec les évolutions récentes du parcellaire.

Chaque propriétaire sur le quartier du Renard dispose de la fiche de lot de l'aménageur nécessaire lors du dépôt de permis de construire. Ils ont, à ce titre, connaissance de l'impact de la zone naturelle (1N) sur leur parcelle.