

**Département de l'Hérault
Commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE**

**Enquête Publique
Suivant arrêté n° MAR2022-0051 du 30 septembre 2022**

**Ouverture de l'enquête
du 24 octobre au 25 novembre 2022**

**Enquête Publique unique relative
à la modification n°1 du
Plan local d'urbanisme
de la commune de Villeneuve-lès-
Maguelone et au projet de périmètre
délimité des abords de « l'église Saint-
Etienne »**

- Document 1** **p. 1 à 30**
Rapport du Commissaire enquêteur
- Document 2** **p. 31 à 39**
Conclusions motivées et Avis du Commissaire enquêteur
- Annexes au rapport**

**MONTPELLIER, le 19 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL**

**Département de l'Hérault
Commune de Villeneuve-lès-Maguelone**

**Enquête Publique
Suivant arrêté n° MAR2022-0051 du 30 septembre 2022**

**Ouverture de l'enquête
du 24 octobre au 25 novembre 2022**

**Enquête Publique unique relative
à la modification n°1 du
Plan local d'urbanisme
de la commune de Villeneuve-lès-
Maguelone et au projet de périmètre
délimité des abords de « l'église Saint-
Etienne »**

**DOCUMENT 1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**MONTPELLIER, le 19 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL**

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1. Examen du dossier et des avis réglementaires

- 1.1 La commune de Villeneuve-lès-Maguelone**
- 1.2 Objet de l'enquête**
- 1.3 Cadre réglementaire**
- 1.4 Nature et caractéristiques des projets**
 - 1.4.1 La modification n°1 du Plan local d'urbanisme**
 - 1.4.1.1 L'adaptation de la servitude de mixité sociale**
 - 1.4.1.2 L'adaptation de l'article 13 du règlement écrit relatif à la compensation des arbres coupés**
 - 1.4.1.3 Incidences de la modification du PLU sur l'environnement**
 - 1.4.2 Le projet de périmètre délimité des abords de « l'Eglise Saint-Etienne »**
- 1.5 Avis des administrations et personnes publiques associées**
 - 1.5.1 Demande d'examen au cas par cas et décision de dispense d'évaluation environnementale**
 - 1.5.2 Autres avis**
- 1.6 Composition du dossier d'enquête**
 - 1.6.1 A l'ouverture de l'enquête**
 - 1.6.2 Ajouts en cours d'enquête**

Chapitre 2. Déroulement de l'enquête

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur**
- 2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique**
 - 2.2.1 Concertation avec le commissaire enquêteur**
 - 2.2.2 Visite des lieux**
 - 2.2.3 Arrêté d'ouverture et calendrier de l'enquête**
 - 2.2.4 Mise à disposition du dossier**
 - 2.2.5 Permanences du commissaire enquêteur**
- 2.3 Modalités préalables à l'enquête et contacts nécessaires à son déroulement**
- 2.4 Publicité de l'enquête**
 - 2.4.1 Publicité légale**
 - 2.4.2 Affichage**
- 2.5 Réunion publique. Prolongation de l'enquête**
- 2.6 Accueil du public**
- 2.7 Climat de l'enquête**
- 2.8 Clôture de l'enquête**
- 2.9 Bilan comptable**
- 2.10 Notification du procès verbal de synthèse au maître d'ouvrage et mémoire en réponse**

Chapitre 3. Présentation et analyse des observations du public

- 3.1 Thèmes des observations du public**
 - 3.1.1 Modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone**
 - 3.1.2 Périmètre délimité des abords (PDA de l'église Saint-Etienne)**
 - 3.1.3 Autres observations ne rentrant pas dans l'objet de l'enquête**

3.2 Thèmes des observations du commissaire enquêteur

3.3 Observations du public et du commissaire enquêteur. Questions. Réponses de la commune.

3.3.1 Modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone

3.3.2 Périmètre délimité des abords (PDA de l'église Saint-Etienne)

3.3.3 Autres observations ne rentrant pas dans l'objet de l'enquête

Rapport du Commissaire enquêteur

Chapitre 1. Examen du dossier et des avis réglementaires

1.1 La commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Villeneuve-lès-Maguelone est une commune héraultaise de 10344 habitants (Insee 2019), qui appartient à la Métropole de Montpellier.

Située aux portes de Montpellier et baignée par la Méditerranée, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée.

Ses paysages variés – garrigue, lagunes, littoral – abritent une faune et une flore d'une grande diversité.

Elle est dotée d'un riche patrimoine architectural et naturel : cathédrale de Maguelone, église Saint-Etienne, site protégé des Salines, réserve naturelle de l'Estagnol.

1.2 L'objet de l'enquête

L'objet de cette enquête publique unique est :

- la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone
- le projet de périmètre délimité des abords de « l'église Saint-Etienne », monument historique de la dite commune.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le maître d'ouvrage de la modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone est en conséquence Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par son Président, M. Mickaël DELAFOSSE.

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus CS 39556

34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 13 60 00

<http://www.montpellier3m.fr>

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) relève d'une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant les services de l'Etat en la matière. Le maître d'ouvrage du PDA est en conséquence la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de l'Occitanie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault

Architecte des bâtiments de France

5, rue Salle l'Evêque

34967 Montpellier Cedex 2

Conformément aux dispositions des articles R.621-93 du Code du Patrimoine et L.123-6 du Code de l'Environnement, une enquête publique dite « unique », portant à la fois sur le projet de modification du PLU et sur le projet de périmètre délimité des abords, est diligentée. Dans ce cadre, Montpellier Méditerranée Métropole et la DRAC ont désigné d'un commun accord Montpellier Méditerranée Métropole comme autorité compétente chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

1.3 Cadre réglementaire

La procédure de modification de PLU est encadrée par :

- les articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme, qui définissent la nécessité de l'enquête publique et la sollicitation des personnes publiques associées.
- les articles R 153-20 à R 153-22 du même code, lesquels précisent les conditions d'exercice de la publicité relative à ladite procédure ainsi que par l'article R 104-28.
- les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-7 du code de l'environnement qui exposent les modalités de l'enquête publique.

Ainsi que par :

- la délibération n°2022DAD073 du conseil Municipal de Villeneuve-lès-Maguelone en date du 18/07/2022 émettant un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU.
- la décision n° E22000112/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier portant désignation du Commissaire enquêteur.
- l'arrêté de Montpellier Méditerranée Métropole n° MAR2022-0051 d'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Etienne.
- la décision référencée en date du 22 août 2022 de la MRAE portant dispense d'évaluation environnementale de la 1ère modification du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

La modification du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone pour les différents points envisagés respecte les dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En effet, la modification respecte les différents points de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

- En ne changeant pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- En ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière,

- En ne réduisant pas et en n'induisant pas d'évolution sur une protection édictée dans le PLU en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- En n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone qui dans les neuf ans suivant l'approbation du PLU et dont le zonage initial à la date d'approbation du PLU la classe en zone « à urbanisée » fermée,
- En ne créant pas une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

Le projet de périmètre délimité des abords de « l'église Saint-Etienne » s'appuie sur le cadre juridique suivant :

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (article 40)
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- Code du patrimoine, articles L621-30 et L621-31 (servitude des abords des monuments historiques)
- Code de l'urbanisme, article L.126-1 (tracé du périmètre annexé au PLU),
- Code de l'environnement, chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (enquête publique)
- articles R123-6 à R123-23 du Code de l'Environnement
- Décret 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords de monument historique.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine institue un périmètre délimité des abords, créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique, et accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du document d'urbanisme, l'autorité compétente diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Le tracé du périmètre approuvé est ensuite annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L.126.1 du code de l'urbanisme.

A l'extérieur du périmètre délimité des abords, les demandes d'autorisation ne nécessitent plus de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre délimité des abords, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

Les modalités d'instruction des autorisations de travaux sont modifiées : le critère de (co)visibilité ne s'applique pas. Tous les travaux sur un immeuble protégé au titre des périmètres délimités des abords sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Le périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique « Eglise Saint-Etienne » a reçu un avis favorable de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone par délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2022, et un avis favorable du Conseil de Métropole par délibération en date du 26 juillet 2022.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

1.4.1 La modification n°1 du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures de mise à jour, d'une mise en compatibilité et d'une modification simplifiée. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification de droit commun n°1.

1.4.1.1 L'adaptation de la servitude de mixité sociale

Lors de l'élaboration en 2013, le PLU imposait que dans l'ensemble des zones U et AU à vocation habitat (UA, UD, UE, 2AU), pour toute opération supérieure à 12 logements ou d'une surface plancher minimum de 700 m², un taux de 30 % des logements réalisés soit attribué à du logement locatif social.

Les objectifs du Programme local de l'Habitat (PLH), assignés à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone pour la période 2019-2024, impliquent aujourd'hui d'adapter la servitude de mixité sociale telle qu'élaborée en 2013.

En effet, compte tenu des objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale et des objectifs de production de l'ordre de 70 à 75 logements par an dont 33% de logements locatifs sociaux (LLS) au minimum, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude (surface de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m²) et d'exiger une part de production plus importante (au moins 50% du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au LLS).

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit d'adapter le règlement écrit pour toutes les zones U et AU à vocation d'habitat. L'article 2 - « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sera ainsi modifié : la règle existante sera remplacée par la règle suivante :

- « Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS). Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration

maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas. »

1.4.1.2 L'adaptation de l'article 13 du règlement écrit relatif à la compensation des arbres coupés

Afin de préserver l'ambiance végétale très prégnante sur son territoire, la municipalité lors de l'élaboration du PLU en 2013, a institué de manière généralisée une règle imposant que les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives soient maintenus. Le cas échéant, ils peuvent être déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

L'application de cette règle a mis en évidence une interrogation quant à la localisation de la compensation. Aussi, il s'agit par la présente modification de lever toute ambiguïté en précisant explicitement une compensation à l'unité foncière.



Figure 1 : Photo aérienne de Villeneuve-lès-Maguelone (Source : Google Earth)

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit donc de compléter le règlement écrit pour toutes les zones du PLU dans l'article 13 relatif aux « Espaces libres et plantations » par la mention « au sein de l'unité foncière » dans l'alinéa relatif à la conservation du patrimoine végétal existant :

« En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance, au sein de l'unité foncière ».

1.4.1.3 Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

La modification n°1 du PLU prévoit des évolutions mineures sur le règlement écrit. Aussi, elle n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.

En effet, l'adaptation de la règle de la Servitude de Mixité Sociale s'applique sur les zones urbaines ou à urbaniser et participe à une harmonisation de la règle à l'échelle de la Métropole.

Quant à la précision apportée à l'article 13 de l'ensemble des zones demandant le remplacement de la végétation préexistante au sein de l'unité foncière, elle vise principalement à clarifier la règle et donc en faciliter l'application.

1.4.2 Le projet de périmètre délimité des abords de « l'Eglise Saint-Etienne »

L'église Saint-Etienne est une grande église romane dont les origines remontent à la fin du XI^e et du XII^e siècles. Édifiée aux limites fortifiées du bourg médiéval, elle est l'interface monumentale et historique entre le grand paysage des étangs et le centre urbain dense.

Bien calé au pied des pentes du massif de la Gardiole, protégé de la tramontane, le bourg de Villeneuve-lès-Maguelone regarde les étendues lumineuses et sereines des étangs et de la mer.

L'église y représente un amer, à l'instar de la mairie et du château d'eau. Le clocher est visible largement au delà du rayon de 500 mètres, du côté des étangs. Inversement, peu ou pas de covisibilité significative sont à signaler depuis les extensions urbaines récentes au nord du centre ancien.



Le périmètre délimité des abords concorde approximativement pour la partie urbanisée avec la zone UA du PLU à laquelle sont ôtées plusieurs constructions récentes sans cohérence architecturale avec les caractères du centre ancien ou hors trame urbaine.

Y est en revanche ajouté un secteur de part et d'autre de l'avenue de Palavas sur lequel l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être opportun, et permettant dans une logique de périmètre de raccorder le centre ancien à la grande ouverture visuelle, plaine agricole ou espaces naturels reliant l'église de Saint-Etienne et l'ancienne cathédrale de Maguelone en vis-à-vis.

Le périmètre est étiré jusqu'aux berges des étangs correspondant à la limite de l'ancienne zone de protection de la Cathédrale de Maguelone, dont il est prévu la transformation en site classé.

La limite Est inclut la première bande de maison bordant le chemin de l'Arnel.

La limite Ouest s'appuie sur un ancien chemin agricole, le chemin du mas neuf.

1.5 Avis des administrations et personnes publiques associées

1.5.1 Demande d'examen au cas par cas et décision de dispense d'évaluation environnementale

Conformément à l'article R 104-28 du code de l'environnement, Montpellier Méditerranée Métropole a déposé une demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le 20 juillet 2022. Le 22 août 2022, la MRAE a décidé que le projet de modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone, objet de la demande n° 2022 – 010812, n'était pas soumis à évaluation environnementale.

1.5.2 Autres avis

Montpellier Méditerranée Métropole a adressé le projet de modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone le 21 juillet 2022, aux personnes publiques associées :

- 1/ Préfecture de l'Hérault,
- 2/ Préfecture de Région Occitanie,
- 3/ Conseil Régional Occitanie,
- 4/ Conseil Départemental de l'Hérault,
- 5/ Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier,
- 6/ Chambre des métiers de l'Hérault,
- 7/ Chambre Départementale d'Agriculture de l'Hérault,
- 8/ DDTM,
- 9/ Comité Régional de Conchyliculture de Méditerranée,

Et au Maire de la commune concernée.

Les réponses suivantes ont été enregistrées :

- Avis favorable de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone selon délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2022.
- Avis favorable de la Chambre des Métiers de l'Hérault en date du 27 juillet 2022,
- Avis favorable du Conseil Départemental de l'Hérault en date du 11 août 2022.

1.6 Composition du dossier d'enquête

1.6.1 A l'ouverture de l'enquête

A l'ouverture de l'enquête le 24 octobre 2022, le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes:

ACTES DE PROCEDURE

- Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique unique

PROJET DE MODIFICATION N°1 du PLU de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

Acte de procédure

- Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en date du 22 août 2022

Projet de modification

- Additif au rapport de présentation
- Règlement modifié

Avis formulés

- Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-lès-Maguelone donnant un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU en date du 18 juillet 2022
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 27 juillet 2022
- Avis du Département de l'Hérault en date du 11 août 2022

PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) DE L'EGLISE SAINT-ETIENNE

Projet de PDA

- Note justificative relative au projet de création du PDA de l'Eglise Saint-Etienne
- Plans relatifs au projet de création du PDA de l'Eglise Saint-Etienne

Avis formulés

- Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-lès-Maguelone donnant un avis favorable sur le projet de création du PDA de l'Eglise Saint-Etienne en date du 18 juillet 2022
- Délibération du Conseil de Métropole donnant un avis favorable sur le projet de création des PDA de l'Eglise Saint-Etienne en date du 26 juillet 2022

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête est clair, lisible et accessible à un regard non spécialisé.

1.6.2 Ajouts de pièces en cours d'enquête

Aucune pièce n'a été ajoutée au dossier en cours d'enquête.

Chapitre 2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le courrier par lequel Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole demande au Tribunal Administratif la désignation d'un commissaire enquêteur a été enregistré le 16 août 2022.

Par décision datée du 29 août 2022 n° E22000112 /34 –jointe en Annexe 1-, Monsieur Denis Besle, Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Luc Brial en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique relative à la modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone et au projet de périmètre délimité des abords de « l'église Saint-Etienne », monument historique de ladite commune.

En application de l'article R 123-5 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a adressé au Tribunal Administratif de Montpellier une attestation sur l'honneur précisant qu'il n'est pas intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions antérieures.

2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

2.2.1 Concertation avec le commissaire enquêteur

Le 21 septembre 2022, une réunion de concertation a été organisée à la mairie de Villeneuve-lès-Maguelone, avec Monsieur Alban Filipiak, responsable du service Planification à la Métropole de Montpellier, Mme Soukeina Garrouma, chargée des procédures PLUi/PLU à la Métropole de Montpellier, Monsieur Thierry Tanguy, premier adjoint de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone en charge de l'urbanisme et des travaux, et monsieur Anthony Baudoin, responsable du service Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Au cours de cette réunion, les motivations et les enjeux de cette enquête publique unique ont été abordés, les dates d'enquête et les dates de permanence du commissaire enquêteur ont été définies en concertation, les modalités de la publicité de l'enquête ont été précisées, et l'arrêté d'ouverture de l'enquête a été finalisé.

De nombreux échanges entre le commissaire enquêteur, la Mairie et la Métropole eurent lieu entre le 21 septembre 2022 et l'ouverture de l'enquête.

2.2.2 Visite des lieux

Le 21 septembre 2022, le commissaire enquêteur procédait à une visite de la commune, notamment pour reconnaître le nouveau périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Etienne.

2.2.3 Arrêté d'ouverture et calendrier de l'enquête

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole signait le 30 septembre 2022 l'arrêté n°MAR2022-0051 d'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Etienne, qui se déroulera du lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022 inclus, soit un total de 33 jours. La clôture de l'enquête se fera le vendredi 25 novembre 2022 à 17h30.

2.2.4 Mise à disposition du dossier

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone (Place Porte Saint-Laurent - 34751 Villeneuve-lès-Maguelone), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 et le mercredi jusqu'à 19h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier), du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques) et sur le site internet de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (www.villeneuvelesmaguelone.fr).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

2.2.5 Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été prévues en mairie :

- lundi 24 octobre 2022 de 9h à 12h,
- mercredi 9 novembre 2022 de 9h à 12h,
- vendredi 25 novembre 2022 de 14h à 17h.

La consultation du dossier, la rédaction des observations sur les registres et les consultations du commissaire enquêteur s'effectueront dans le respect des gestes barrières (distanciation physique, mise à disposition de gel hydro-alcoolique, stylos individuels).

2.3 Modalités préalables à l'enquête et contacts nécessaires à son déroulement

Le dossier définitif a été finalisé le 13 octobre 2022.

Le 13 octobre 2022, le commissaire enquêteur a rencontré au siège de la Métropole Monsieur Alban Filipiak et Madame Soukeina Garrouma, qui lui ont fourni les deux exemplaires du dossier et les deux registres d'enquête qui seront mis à disposition du public.

Le commissaire enquêteur a visé l'ensemble des pièces des dossiers et a procédé à l'ouverture des registres qu'il a remplis et dont il a paraphé toutes les pages.

2.4 Publicité de l'enquête

2.4.1 Publicité légale

Conformément aux articles L 123-10 et R 123-11 du code de l'environnement, l'arrêté n° MAR2022-0051 de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a fixé les conditions de publicité de l'avis d'enquête

- qui sera publié quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir « Midi Libre » et « La Gazette de Montpellier ».
- qui sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci par voie d'affichage au siège de la Métropole et en Mairie aux lieux habituels.
- qui sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques) et sur le site internet de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (www.villeneuvelesmaguelone.fr) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

2.4.2 Affichage

Montpellier Méditerranée Métropole a procédé à l'affichage de l'avis quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus, 34961 Montpellier)
- Au niveau de la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone (Place Porte Saint-Laurent, 34751 Villeneuve-lès-Maguelone)
- A proximité de l'Eglise Saint-Etienne, place de l'Eglise
- A proximité du Collège Les Salins, chemin Carrière Poissonnière
- A proximité de l'école primaire Françoise Dolto, Boulevard René Poitevin
- A proximité de l'école primaire Pierre Bouissinet, Boulevard des Ecoles
- A proximité de l'école maternelle Jean Jacques Rousseau, Plan des sauges
- A proximité du stade d'athlétisme Alain Mimoun, chemin du Pilou
- A proximité du Centre Culturel Bérengier de Frédo, Boulevard des Moures

Un constat a été dressé par la Police municipale le 24 novembre 2022 et celui-ci a donné lieu au certificat d'affichage -joint en Annexe 2- signé par le Chef de la Police municipale.

En outre, le commissaire enquêteur a pu vérifier la présence de l'avis d'enquête affiché à la Mairie, à chacune de ses permanences, les 24 octobre, 9 et 25 novembre 2022. L'affichage est donc conforme aux articles L 123-10 et R 123-11 du code de l'environnement.

Les obligations réglementaires en matière de publicité légale ont été respectées.

En complément de ces obligations réglementaires, et à la demande du commissaire enquêteur, l'information de la population a été renforcée par un message annonçant l'enquête et les permanences du commissaire enquêteur sur les panneaux lumineux de la commune.

2.5 Réunion publique. Prolongation de l'enquête

Les caractéristiques du projet n'ont pas nécessité l'organisation d'une réunion publique pas plus qu'il n'a été nécessaire de solliciter l'allongement de la durée d'enquête.

2.6 L'accueil du public

La Mairie a mis à disposition du commissaire enquêteur, la salle Mandela, spacieuse et permettant de bonnes conditions d'accueil du public ainsi que la nécessaire confidentialité.

2.7 Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été à déplorer. Le climat fût parfaitement paisible.

2.8 Clôture de l'enquête

Le 25 novembre à 17h30, dernier jour de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos et signé les deux registres d'enquête publique à la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone, et à Montpellier Méditerranée Métropole.

Le 19 décembre 2022, le commissaire enquêteur a déposé à Montpellier Méditerranée Métropole, autorité ayant pris l'arrêté d'enquête, le dossier complet comprenant :

- les deux exemplaires du dossier soumis à l'enquête,
- les deux registres d'enquête publique mis à disposition du public
- le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Le même jour, le commissaire-enquêteur a remis à l'attention de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur : les délais prescrits dans l'arrêté municipal ont été respectés.

2.9 Bilan comptable

Au terme des trois permanences assurées par le commissaire enquêteur, vingt six contributions ont été reçues.

Quatre dépositions ont été effectuées dans le registre d'enquête.

Un courrier a été enregistré par la commissaire enquêteur et joint au registre.

Vingt et une contributions ont été effectuées sur le registre informatisé.

2.10 Notification du PV de synthèse au maître d'ouvrage et mémoire en réponse

Dès le 25 novembre 2022, jour de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur était en possession des registres. Par la suite la Métropole n'a pas communiqué au commissaire enquêteur de courrier réceptionné le jour de la clôture de l'enquête ni postérieurement.

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement et dans le délai de 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès verbal de synthèse mentionnant les questions du public et du commissaire enquêteur a été remis le 1^{er} décembre 2022 à M Alban Filipiak, responsable du service Planification à la Métropole de Montpellier, représentant le maître d'ouvrage, qui en a accusé réception. La remise du rapport de synthèse a fait l'objet d'une réunion entre le commissaire enquêteur, M Alban Filipiak et Mme Soukeina Garrouma de la Métropole de Montpellier, et M Anthony Baudoin de la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone. Le mémoire en réponse a été réceptionné le 13 décembre 2022 par voie numérique.

Observation du commissaire enquêteur : les délais réglementaires ont été respectés.

Chapitre 3. Présentation et analyse des observations du public

3.1 Thèmes des observations du public

3.1.1 Modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone

3.1.2 Périmètre délimité des abords (PDA de l'église Saint-Etienne)

3.1.3 Autres observations ne rentrant pas dans l'objet de l'enquête

3.2 Thèmes des observations du commissaire enquêteur

Pour sa part, le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler.

3.3 Observations du public et du commissaire enquêteur. Questions. Réponses de la commune.

Le commissaire enquêteur a repris par thème la totalité des observations du public, en a réalisé la synthèse, et a formulé les questions correspondantes.

Les réponses de Montpellier Méditerranée Métropole sont en bleu dans le texte : [R](#)

Les commentaires du commissaire enquêteur sont encadrés : CE

3.3.1 Modification du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Toutes les observations formulées par le public sur la modification n°1 du PLU ont porté sur l'adaptation de la servitude de mixité sociale.

M. Gérard Moréno, est venu à la permanence du 9 novembre 2022 et a inscrit dans le registre l'observation suivante : « « Le mieux est l'ennemi du bien » : Non les modifications proposées ne servent pas les intérêts à long terme de la commune ! »

M. Gérard Moréno a par ailleurs précisé qu'après étude du dossier, il formulerait d'autres observations sur le registre dématérialisé et lors de la dernière permanence.

Un courrier de M. Germain Lopez a été réceptionné le 24/11/2022 au siège de Montpellier Méditerranée Métropole :

Objet: TR: ENQUETE PUBLIQUE - Modification du P.L.U. de VILLENEUVE-les-MAGUELONE

VILLENEUVE-les-MAGUELONE

le 24 novembre 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Au sujet de la partie de l'enquête publique qui concerne la modification du P.L.U. de la commune de Villeneuve-les-Maguelone je vous saurai gré de bien vouloir noter ces observations d'un villeneuvois présent sur la commune depuis plus de 40 ans et qui souhaite que celle-ci ne soit pas l'objet d'un projet préjudiciable à la vie sociale du village.

J'observe d'abord qu'un Plan Local d'Urbanisme **n'est pas obligatoire** même s'il est fortement recommandé par les pouvoirs publics. Toutefois, pour ce qui concerne Villeneuve, il existe depuis des dizaines d'années et il faut admettre qu'il se justifie grosso modo après qu'il ait subi plusieurs modifications ou révisions.

La loi n'impose que 20% à 25% de logements sociaux et Villeneuve doit flirter aujourd'hui avec les 30%, sauf erreur de ma part. C'est déjà pas mal. Atteindre 50% ce serait contribuer à la création de **ghettos sociaux** par une sélection à rebours, par l'argent, des habitants de ces zones. C'est au Maire qu'il appartient de répartir harmonieusement l'urbanisation de sa ville grâce à la souplesse des 18 zones d'urbanisation (de ZA à ZH) prévues par le P.L.U. Par ailleurs, la Loi S.R.U. de 2000, aidera à éviter l'étalement urbain et à préserver l'environnement en densifiant de manière raisonnable les espaces déjà urbanisés.

Enfin, Villeneuve est déjà une commune pauvre. Imposer 50% de logements sociaux, contrairement à une idée reçue, ne va pas inciter à la mixité sociale, au contraire.

Ce pourquoi, je vous demande, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre à l'issue de votre rapport, un **AVIS DEFAVORABLE** à ce projet démagogique et sans nécessité pour la commune de Villeneuve-les-Maguelone.



Germain LOPEZ (tel : 06.14.55.69.02)

Par ailleurs 15 observations ont été effectuées sur le registre dématérialisé :

Noël Segura ven 11/11/2022 - 09:33

je remarque que le PLU avec l'obligation de créer sur tous les projets 50 % de logements sociaux impliquera de fait la construction de logements qui répondront certes à la RT 2020 mais certainement avec des matériaux moins durables dans le temps. De plus l'association de la SERM et ACM pénalise la concurrence qui pourrait être faite entre les promoteurs privés ou publics.

cette association pourra exploier les petits propriétaires à des prix très bas dans le cadre d'une ZAC afin d'aboutir sur un projet qui ne fera qu'augmenter les prix à la vente des appartements privés.....mais appauvrir les pauvres avec un loyer plus cher pour équilibrer l'opération immobilière.....car à la sortie il faudra bien que quelqu'un paye et on sait malheureusement que c'est toujours le même.

Noël SEGURA

Ancien Maire de Villeneuve

Ancien Vice Président de Montpellier Méditerranée Métropole en charge du logement conseiller municipal

Noël Segura ven 11/11/2022 - 09:36

Je remarque également qu'il va falloir construire en R+2 voire3.

je ne remarque plus les emplacements réservés dans le PLU je souhaite qu'ils apparaissent clairement dans cette consultation.

Noël SEGURA

Patrick POITEVIN lun 14/11/2022 - 08:58

Bonjour, concernant l'augmentation de 30 à 50% de logements sociaux, cette volonté va rompre l'équilibre déjà fragile de la mixité sociale à Villeneuve qui est l'une des villes les plus pauvres de la Métropole. Cela va porter atteinte à une véritable mixité sociale et donc au bien vivre ensemble. Après avoir stoppé les projets de création de logements sociaux, la municipalité en place a fait prendre beaucoup de retard dans ce domaine et passer de 30 à 50% n'est pas la solution. Il faut revenir sur des projets équilibrés et sortir de cette politique de ghettoïsation.

Patrick Poitevin 1^{er} adjoint au développement territorial de 2009 à 2020

Aurélia DUC mar 15/11/2022 - 09:23

Le passage de 30 à 50 % de logements sociaux va entrainer une augmentation du prix des logement dits « libres » : il faut bien que quelqu'un paye ! Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux.

Jean baptiste Bartoli ven 18/11/2022 - 08:22

Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car cela aura pour effet de diminuer la qualité des constructions.

Christiane Prigent lun 21/11/2022 - 08:16

Je suis opposée au passage de 30 % à 50% de logements sociaux
Notre village est déjà pauvre alors cela va aggraver encore plus sa situation économique , réduisant la mixité et augmentant les problèmes sociaux
N'y a t'il déjà pas suffisamment de logements sociaux à Villeneuve ?
Devons accepter de servir à décongestionner la ville de Montpellier en acceptant 20% de logements sociaux supplémentaires
Et que font les autres communes de l'agglomération ?
D'autres parts les infrastructures du village n'étant déjà pas suffisantes en termes de circulation, de stationnements...qu'en sera t'il si la population augmente encore et encore ?

Alain Prigent lun 21/11/2022 - 08:17

Le passage de 30 à 50 % de logements sociaux va entraîner une diminution de la qualité des constructions en général.
Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car avec une telle augmentation du nombre de logements sociaux, on va voir partir des villeneuvois qui disposent de bons revenus : cela va aggraver la situation économique de notre ville, cela va réduire la mixité, cela va avoir des effets néfastes sur le climat social, dans nos écoles, dans notre vie quotidienne.

Gérard Moréno mer 23/11/2022 - 21:55

Sur le PLU.

En préambule, je constate que les choix d'implantation des 'Avis au public' ne concernent sur le territoire de la commune et à l'exception de la mairie que des équipements structurants mais pas les voies naturelles d'entrée dans la ville : ces affiches jaunes vues depuis un véhicule auraient peut-être pu attirer l'attention et inciter plus de villeneuvois à s'informer.

Par une simple modification de quelques lignes, de quelques chiffres surtout du plan local d'urbanisme, on risque d'assister d'ici quelques années à une densification diffuse de la totalité de la ville au lieu d'envisager des zones bien définies accueillant des projets certes plus hauts mais autorisant plus de respiration dans la ville, plus de nature en ville, plus de biodiversité.

Les critères légaux retenus pour évaluer la mixité sociale n'ont en fait qu'un but : favoriser le secteur du bâtiment. Si cet objectif n'est en soi pas critiquable, il ne faut pas le faire passer pour la recherche d'une véritable mixité sociale. Ce projet peut faire vaciller notre belle ville-village dans un avenir que personne ne peut souhaiter : diminution de la mixité sociale réelle au travers de mécanismes de fuite pour les catégories sociales qui ont le choix, diminution de la qualité du bâti en général (des économies seront faites sur le dos des occupants), disparition des grands arbres dans nos quartiers, disparition des jardins privés, aggravation de la situation économique de notre ville avec par exemple moins de pouvoir d'achat moyen pour faire vivre un commerce local, conflits de voisinage (c'est un fait : on vit mieux dans des immeuble de 3, 4 étages avec des aménagements extérieurs partagés que dans des logements-cellules agrémentés de leur petite courette enclose de hauts murs).

Ces modifications (% et seuil de 400m²) induiront un renchérissement des couts pour ceux qui payent effectivement du fait d'un ajustement entre les différents types de logements produits au sein d'une opération : cela consiste à faire payer,

indirectement, aux acheteurs du secteur libre et aux propriétaires-vendeurs des terrains le prix du logement social (en effet, nul doute que les organismes gestionnaires de logements sociaux sauront "négocier" les biens par eux acquis). Enfin, le droit d'accorder (et donc de refuser) un permis de construire va devenir pour la municipalité un instrument de mise sous tutelle des opérations de promotion immobilières et de tous les actuels propriétaires d'un bien à Villeneuve.

En résumé, je suis contre la modification du pourcentage de logements dits sociaux et la diminution du nombre de m2 de déclenchement du critère (de 700 à 400 m2 de plancher) dans une ville qui est déjà en mixité sociale de fait et au détriment de la biodiversité par la destruction de jardins et des arbres ... quoi qu'en dise le règlement modifié du PLU !

corinne vercier jeu 24/11/2022 - 11:31

Je suis opposé à cette modification du PLU car les modifications proposées ne servent pas les intérêts à long terme de la commune

Patrick POITEVIN jeu 24/11/2022 - 17:56

Par une simple modification de quelques lignes, de quelques chiffres surtout, du PLU, plan local d'urbanisme, cette municipalité entend faire le contraire de ce que qu'elle avait promis : le résultat sera une densification diffuse qui va concerner la totalité de la ville au lieu de zones bien définies par le projet de l'équipe Segura. C'est grave ! Le passage de 30 à 50 % de logements sociaux va entraîner une diminution de la qualité des constructions en général.

Patrick Poitevin jeu 24/11/2022 - 17:57

Je suis opposé à cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car cela se traduira par une forme de financement des logements sociaux par le logement libre. Augmentation du prix des logements privés = spéculation

nadine ISOLPHE ven 25/11/2022 - 08:44

je ne souhaite pas le changement du PLU sur villeneuve les maguelone

nadine isolphe ven 25/11/2022 - 08:45

Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car la qualité des constructions et technique des bâtiments va diminuer : des économies seront faites sur le dos des occupants.

* Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car la multiplication des ZAC à Villeneuve, si elle permet la baisse du cout du foncier se fera au détriment des villeneuvois déjà propriétaires.

* Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car il y aura toujours plus de personnes en difficulté, ceux qui ne bénéficient pas de logements sociaux auront tendance à partir et la mixité sociale finira par diminuer. Une belle ville c »'st une ville agréable à vivre pour tous.

* Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux : une servitude de logement social imposant la réalisation de 50% de logements sociaux

alors que notre ville est une ville pauvre porte atteinte à une véritable mixité sociale : ce qui est recherché c'est au contraire de faire de VLM une ville pauvre, réservée à des pauvres.

* Je suis contre cette modification du pourcentage de logements dits sociaux car c'est déjà presque toute la ville qui est en mixité sociale de fait !

Pierre Sémat ven 25/11/2022 - 11:29

Toute ouverture à l'urbanisation qui se rapproche des étangs m'apparaît comme une aberration écologique et urbanistique. Le passage à 50% de logements sociaux aurait à mon sens plusieurs effets négatifs qui auraient des résultats inverse à ceux attendus. Vu le peu de terrains disponibles, le réinvestissement urbain inévitable qui en découle renchérit le prix du mètre carré constructible et rend le passage à 50% de logements sociaux économiquement peu rentable les projets portés par les investisseurs privés. Ceux-ci se désintéressant de Villeneuve, la municipalité ayant abandonné tous les projets en cours de l'équipe précédente, le nombre de logements sociaux réalisés seraient réduits à la portion congrue. De fait les pénalités pour logement sociaux ne pourraient que progresser (espérons que le coefficient 5 ne serait pas appliqué) mettant en danger les finances de la commune. Autre scénario, les 50% sont appliqués et les investisseurs n'en sont pas effrayés. Pour conserver leurs marges les prix "libres" financent le tout. Fini les prix attractifs pour les primo-accédants et l'ensemble des transactions immobilières sur Villeneuve voient leur prix s'envoler. Un résultat inverse à celui escompté.

Pierre Sémat
Ancien adjoint délégué aux finances
Commune de Villeneuve les Maguelone.

Florence LENEUF ven 25/11/2022 - 16:53

je suis opposée à cette modification du pourcentage de logements sociaux: car les cartes communiquées doivent être exactes pour des projections réalistes. C'est le minimum pour une consultation; cette augmentation donne bonne conscience aux élus et desservent les intérêts de la commune. Conséquences: aggravation de la situation économique, dégradation du climat social, augmentation inévitable du budget du CCAS...attirer plus de personnes en difficulté générera +de pauvreté, de précarité, de délinquance. Voir la problématique de l'Ile de Thau. Donc: prévoir une 2ème maison d'arrêt? Et la question des personnes âgées? On les met ...Où? Qui paiera encore la facture et les conséquences de cette décision calamiteuse d'une progression du taux de logements sociaux à construire? Encore 1 source d'inéquité. Cherche-t-on à faire de cette ville une commune encore plus pauvre? Quant à la question environnementale avec cette massification, les bonnes consciences s'asseoient largement dessus

Synthèse des observations du public et questions :

12 personnes se sont déclarées opposées à la modification de la servitude de mixité sociale pour les raisons suivantes :

- Cette modification ne sert pas les intérêts à long terme de la commune.

- Elle entraînera une diminution de la qualité des constructions.
- Par effet de compensation elle conduira également à une augmentation des prix à la vente des logements privés.
- Elle aura pour conséquence une densification diffuse de la totalité du village, au détriment de la biodiversité par la destruction de jardins et d'arbres.
- Elle entraînera une aggravation de la situation économique et sociale et un appauvrissement de la commune.
- Elle favorisera la création de ghettos sociaux par le départ des catégories sociales plus aisées.
- Les infrastructures risquent de ne pas être suffisantes pour accueillir les nouvelles populations.

Pouvez-vous apporter des réponses à ces observations du public ?
En complément, le commissaire enquêteur souhaite que la Métropole fournisse le taux de pauvreté et le taux de logements locatifs sociaux de Villeneuve-lès-Maguelone à l'heure actuelle, en comparaison de la moyenne de la Métropole.

Réponses de la Métropole :

La pression de la demande de logement social qui s'exerce à l'échelle du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole est importante : on dénombre ainsi près de 7,8 demandes pour une attribution (ratio 2019-2021).

A l'échelle de Villeneuve-lès-Maguelone et en ne considérant que les demandes désignant la commune en 1^{er} choix, ce ratio s'établit à 5,8 demandes pour 1 attribution (= soit 332 demandes pour 57 attributions au cours de la période).

La modification du PLU vise faire évoluer la servitude de mixité sociale instituée en 2013 avec l'approbation du PLU.

Cette modification ne sert pas les intérêts à long terme de la commune.

Le développement de l'offre sociale permettra, en premier lieu, de répondre à une demande locale et aux attentes des habitants de la commune.

A ce jour, près de la moitié des ménages (49,6 %) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone présente des ressources la rendant éligible au parc social et près d'un quart des ménages (22,9 %) pourrait prétendre au parc dit très social (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM). On dénombre près de 15 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté.

Elle vise, en outre, à honorer les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, à savoir la production de 25 logements locatifs sociaux environ par an. Elle contribuera ainsi à réduire de manière plus efficace le déficit de logements sociaux, le nombre de logements sociaux représentant 14,57 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2021 contre 25 % attendus au titre de la Loi Solidarité et

Renouvellement Urbains dite « SRU ». De cette manière, la commune se prémunit d'une majoration des prélèvements opérés sur ses ressources financières en cas de non-atteinte des objectifs.

Enfin, dans un contexte de raréfaction et de surenchérissement du foncier disponible et dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 institué par la Loi Climat et Résilience de 2021, les opportunités de production de logements sociaux pourraient être plus rares : les saisir dès à présent sert clairement les intérêts à long terme de la commune.

Elle entraînera une diminution de la qualité des constructions.

Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ne partagent pas ce constat. Il est de plus en plus difficile de différencier l'offre sociale de l'offre libre d'un point de vue architectural ou de la forme urbaine. Lorsqu'il s'agit par ailleurs de projets d'acquisition-amélioration, par définition la qualité du logement s'améliore considérablement.

Par effet de compensation, elle conduira également à une augmentation des prix à la vente des logements privés.

La hausse des prix est effectivement un constat partagé, mais qui ne peut s'expliquer par la seule part de logements sociaux. En 2021, la forte baisse des mises en vente (tous logements confondus) corrélée à l'augmentation des ventes explique pour grande partie cette hausse des prix.

Elle aura pour conséquence une densification diffuse de la totalité du village, au détriment de la biodiversité par la destruction de jardins et d'arbres.

La servitude de mixité sociale issue de la modification du PLU n'aura pas plus de conséquence en termes de densification que la servitude actuellement opposable. Elle n'a pas pour objet ni pour effet d'autoriser une constructibilité plus importante : quelle que soit la part de logement social à produire, elle prendra place au sein d'une opération de logements dont le gabarit aura été autorisé par d'autres règles du PLU (emprise, hauteurs, prospects...) en vigueur depuis 2013.

Elle entraînera une aggravation de la situation économique et sociale et un appauvrissement de la commune. Elle favorisera la création de ghettos sociaux par le départ des catégories sociales plus aisées.

La modification du PLU a pour objet d'abaisser le seuil de déclenchement de la servitude existante (= elle portera alors sur les opérations comprenant une surface de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² au lieu de 700 m² initialement) et d'exiger une part de production plus importante (au moins 50% du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au LLS). Rapportée aux programmes envisagés dans le PLH pour la période 2019-2024, la modification du PLU permettrait de produire près d'une quinzaine de logements sociaux par an en plus.

Il convient de noter qu'entre 2013 et 2017, ce sont près de 225 logements locatifs sociaux qui ont été financés, représentant près de 40 % des logements autorisés au

cours de la période : cette dynamique n'a pas aggravé de la situation économique et sociale ni entraîné un appauvrissement de la commune.

C'est plutôt le phénomène inverse qui est constaté : les revenus médians ont progressé (de 21024 € en 2015 à 22580 € en 2019 / à comparer aux revenus médians du territoire métropolitain qui correspondent à 21340€ en 2019) tandis que le taux de pauvreté (INSEE) a diminué (de 13% en 2015 à 12% en 2019 / à comparer aux taux de 19,3% à l'échelle du territoire métropolitain en 2019).

Il est par ailleurs à noter que cet outil réglementaire contribue directement à l'atteinte des objectifs de mixité sociale : elle est de nature à soutenir une production et une répartition géographiquement équilibrée de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune, justement de manière à éviter une concentration trop importante.

Les infrastructures risquent de ne pas être suffisantes pour accueillir les nouvelles populations.

La problématique de l'adéquation des infrastructures aux besoins des populations est évidemment prégnante dans un contexte de croissance démographique durablement élevée. Elle est pourtant sans lien direct avec l'évolution de la servitude de mixité sociale, objet de la présente enquête publique.

Comme évoqué précédemment, la servitude de mixité sociale issue de la modification du PLU n'a pas de conséquence en termes de densification. Elle n'a pas pour objet ni pour effet d'autoriser une constructibilité plus importante : quelle que soit la part de logement social à produire, elle prendra place au sein d'une opération de logements dont le gabarit aura été autorisé par d'autres règles du PLU (emprise, hauteurs, prospects...) en vigueur depuis 2013.

En complément, le commissaire enquêteur souhaite que la Métropole fournisse le taux de pauvreté et le taux de logements locatifs sociaux de Villeneuve-lès-Maguelone à l'heure actuelle, en comparaison de la moyenne de la Métropole.

Taux de logements sociaux (SRU) de la commune : 14,57 % au 1^{er} janvier 2021

Taux de logements sociaux (SRU) Montpellier Méditerranée Métropole : 20,53% au 1^{er} janvier 2021

Taux de pauvreté (INSEE) de la commune : 13% en 2015 et 12% en 2019

Taux de pauvreté (INSEE) Montpellier Méditerranée Métropole : 19.3% en 2019

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses factuelles, argumentées et chiffrées de la Métropole aux observations formulées par le public. Désormais, il estime disposer de tous les éléments pour rendre ses conclusions sur la Modification n°1 du PLU.

3.3.2 Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Etienne

M. Gérard Moréno lors de la permanence du 9 novembre 2022 a inscrit les observations suivantes dans le registre :

« Comme « le diable est dans le détail », je constate que les cartes figurant dans le dossier sont à une échelle qui ne permettent pas de se rendre compte des limites envisagées. Je devrai par conséquent faire une nouvelle mention prochainement

dans ce dossier. Premier commentaire néanmoins : sur les franges, j'aurais aimé voir des plans au 1/5000° et des vues aériennes. Deuxième commentaire : l'importance de la zone naturelle incluse dans ce PDA me semble disproportionnée compte tenu des autres mesures de protection dont elle bénéficie. »

Mme Gisèle Métayer est venue à la permanence du 9 novembre 2022 et a formulé dans le registre l'observation suivante : « Mes filles (2) sont propriétaires, rue des Pêcheurs d'un petit bâtiment agricole + 1 cour 80 m² cadastré I204. Je suis surprise qu'il ait été classé remarquable et ne peut pas se vendre car il a perdu de sa valeur puisque on ne peut pas monter 1 étage alors qu'autour il y en a. »

Le commissaire enquêteur a localisé la parcelle sur le plan au 12000° du projet de PDA, et a précisé à Mme Gisèle Métayer que cette parcelle située à proximité de l'église demeurerait bien dans le projet de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne.

Mmes Dorand et Marini sont venues à la permanence du 25 novembre 2022 et ont formulé dans le registre l'observation suivante : « Nous avons une remise Boulevard du chapitre qui, à l'heure actuelle, ne peut être modifiée en habitation alors que les monuments de France avaient donné leur accord. Une évolution positive est elle possible ? »

Le commissaire enquêteur a localisé la parcelle sur le plan au 12000° du projet de PDA, et a précisé à Mmes Dorand et Marini que cette parcelle était dans le projet de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne.

Par ailleurs 5 observations ont été réalisées sur le registre dématérialisé :

Noël SEGURA ven 11/11/2022 - 09:20

Sur le PDA les cartes qui nous sont présentées et fausses. bien que datées de mai 2022 on notera l'absence de Monteillet, Mas Crespy

Noël SEGURA ven 11/11/2022 - 09:22

Sur le PDA on constate que l'extension du découpage me semble illogique sur plusieurs points de son périmètre. je peux dire sur certaines parcelles celui-ci aurait pu être étendu ou réduit.

Noël SEGURA

Ancien Maire de Villeneuve les Maguelone

Ancien Vice Président de Montpellier Méditerranée Métropole en charge du logement
conseiller municipal

Patrick Poitevin ven 11/11/2022 - 09:24

Bonsoir, dans le cadre du PDA, Je ne comprends pas la méthode utilisée pour délimiter ce périmètre.

Pourquoi telle parcelle rente elle dans le pda et pas telle autre.

Patrick Poitevin 1er adjoint délégué au développement territorial de 2008 à 2020.

Patrick Poitevin ven 11/11/2022 - 09:25

Bonjour,

Comment, sur un sujet aussi important comme l'est le PDA , peut on utiliser une cartographie obsolète ! Il manque des lotissements et des constructions ! C'est un manque de sérieux dans la préparation de ce dossier.

Patrick Poitevin 1er adjoint délégué au développement territorial de 2008 à 2020.

Gérard Moréno mar 15/11/2022 - 09:25

SUR LE PDA Saint-Etienne :

Si une enquête publique est destinée à recueillir l'opinion de la population, encore faut-il :

- Que les cartes communiquées soient juste. Cf. message de M. Ségura : Deux quartiers certes récents mais largement terminés en mai 2022 ne figurent pas sur la carte, on peut considérer que cette enquête est basée sur une information faussée.
- M. ou Mme l'architecte des bâtiments de France a-t-il également travaillé à partir d'une carte fausse ? Si Oui, il a été trompé et doit revoir sa copie. Si Non : ce sont les villeneuvois qui sont trompés et l'enquête n'a pas lieu de se poursuivre. A minima, les plans utilisés par l'architecte doivent être mis à disposition et l'enquête prolongée.
- Sans des photos aux bordures de la zone délimitée, il est impossible de se faire une idée des choix réalisés.

Synthèse des observations du public :

- Les cartes sont fausses ou obsolètes car deux lotissements récents, Monteillet et Mas Crespy n'y figurent pas.**
- Les cartes figurant dans le dossier ne permettent pas de se rendre compte des limites envisagées.**
- La méthode utilisée pour délimiter ce PDA n'est pas comprise : choix des parcelles incluses dans le périmètre, importance de la zone naturelle.**
- Les deux situations particulières évoquées par Mme Gisèle Métayer, et Mmes Dorand et Marini, appellent des réponses spécifiques.**

Questions :

- Quel est le support cartographique de référence utilisé pour réaliser ce projet de PDA ? Type de carte, échelle, date ?
- Quelle méthode a été utilisée pour délimiter le PDA ?
- La Métropole confirme-t-elle les dires de Mme Gisèle Métayer concernant l'interdiction de rehaussement d'un étage du bâtiment actuel qui se trouve sur la parcelle I204 ?
- Quelle réponse peut apporter la Métropole à la requête de Mmes Dorand et Marini qui souhaitent modifier une remise située Boulevard du chapitre en habitation ?

Réponses de la Métropole :

- Quel est le support cartographique de référence utilisé pour réaliser ce projet de PDA ? Type de carte, échelle, date ?

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP34) précise que le fond de carte est BD PARCELLAIRE (cadastre de IGN de 2016). L'échelle d'impression est le 12 000° mais le périmètre a été défini à la parcelle.

- Quelle méthode a été utilisée pour délimiter le PDA ?

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP34) précise que Le périmètre délimité des abords concorde avec le bourg ancien et les faubourgs qui se sont développés à partir du XIXème siècle, formant avec un monument historique un ensemble cohérent et contribuant à sa conservation et à sa mise en valeur. Ont été ôtées plusieurs constructions récentes sans cohérence architecturale avec les caractères du centre ancien ou hors trame urbaine. Un secteur de part et d'autre de l'avenue de Palavas, les constructions implantées le long du chemin de l'Arnel, l'école Francoise Dolto et le lotissement situé entre cette dernière et le bourg sont également intégrés au périmètre car ils appartiennent au grand paysage constituant l'écrin de l'église depuis le sud. Enfin, les espaces naturels situés au sud ont été inclus. En effet, ils lient le centre bourg, l'église de Saint-Etienne et l'ancienne cathédrale de Maguelone et sa zone de protection en vis-à-vis, dont il est prévu la transformation en site classé. Les limites Est et Ouest s'appuient sur des chemins.

Le commissaire enquêteur enregistre les précisions fournies par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP34), qui confirme les éléments que lui avait déjà donnés oralement au téléphone Mme Cathy Emma, Architecte des bâtiments de France, durant l'enquête. Ainsi, le commissaire enquêteur estime avoir rassemblé suffisamment d'éléments pour être en mesure d'établir ses conclusions sur la création du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Etienne.

- La Métropole confirme-t-elle les dires de Mme Gisèle Métayer concernant l'interdiction de rehaussement d'un étage du bâtiment actuel qui se trouve sur la parcelle I204?

Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Villeneuve-lès-Maguelone confirme que le PLU identifie des secteurs en raison de la présence de « *bâti remarquable* » dont la parcelle AI0204 : il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

Repérée en tant que support d'un « *bâti remarquable* » par la PLU, des dispositions spécifiques ont été édictées pour cette parcelle (et les autres parcelles identifiées pour le même motif en secteur UA) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme alors en vigueur qui permet « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». A ce titre, le règlement du PLU actuellement opposable précise notamment que « *toute surélévation est strictement interdite sur le « *bâti remarquable* » identifié dans les documents graphiques* » [...] « *Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le « *bâti remarquable* » doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées* » [...] « *En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions* ». A noter qu'une réflexion est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi quant aux classements à opérer en tant que « *bâti remarquable* » à l'échelle de la commune, ce qui ne présage pas néanmoins de la suppression de cette protection édictée par le PLU de 2013 sur la parcelle concernée.

- Quelle réponse peut apporter la Métropole à la requête de Mmes Dorand et Marini qui souhaitent modifier une remise située Boulevard du chapitre en habitation ?

Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ne disposent pas des références cadastrales permettant de confirmer de manière définitive le classement de la remise concernée en tant que « *bâti remarquable* » par le PLU. Il est néanmoins très fortement probable qu'elle le soit. Aussi la réponse à apporter serait identique à celle apportée à Mme Métayer.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée aux situations particulières de Mme Métayer d'une part et Mmes Dorand et Marini d'autre part, sur le classement dans le PLU actuel de certaines parcelles en raison de la présence de « *bâti remarquable* ». Bien que les deux parcelles concernées soient incluses dans le projet de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne, les requêtes de Mme Métayer d'une part et de Mmes Dorand et Marini d'autre part, ne sont pas en lien direct avec l'objet de l'enquête.

3.3.3 Autres observations ne rentrant pas dans l'objet de l'enquête

Mme Jacqueline Aubry est venue à la permanence du 25 novembre 2022 et a formulé dans le registre l'observation suivante : « Parcelle AM142 Chemin de la Mort aux Anes. Demande d'alignement constructible.

Par ailleurs une observation a été faite dans le registre dématérialisé :

Noël SEGURA ven 18/11/2022 - 19:06

l'emplacement réservé portant le numéro 12 au PLU a été supprimé.
comment cela se fait-il puisque le SCOT et le PLU de 2013 n'autorisent pas les constructions en impasse. En le supprimant cela suppose que les vignes d'Ernest vont être fermées (donc en impasse) le lotissement du Clos des Cystes et sa rue adjacente se trouvent donc enclavés. le stationnement y est anarchique et un contentieux existe pour constructions illicites dans ce domaine.

Noël SEGURA

Ancien Maire

ancien Vice-Président de Montpellier Méditerranée Métropole en charge du logement
conseiller municipal

Question

Bien que ces deux observations ne rentrent pas dans l'objet de l'enquête, quels éléments de réponse pouvez-vous leur apporter ?

Réponse de la Métropole ;

S'agissant de la demande de Mme Aubry, la parcelle AM0142 est classée par le PLU approuvé en 2013 en tant que secteur Agricole compris dans les Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral qui n'admet que l'extension limitée des bâtiments d'exploitation existants (sans création de surface de plancher destinée à l'habitation), le changement de destination destiné à l'accueil touristique au sein du patrimoine « Bâti remarquable » identifié et les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité des sites et à leur mise en valeur.

S'agissant de l'observation de M. Segura, il convient de rappeler qu'elle est étrangère au projet de modification du PLU qui ne porte en aucune manière sur la suppression de l'emplacement réservé n°12. Comme indiqué, un contentieux existe ; Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Villeneuve-lès-Maguelone n'ont pas d'observations à formuler.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments de réponse apportés par la Métropole à ces deux observations qui ne rentrent pas dans l'objet de l'enquête.

**Département de l'Hérault
Commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE**

**Enquête Publique
Suivant arrêté n° MAR2022-0051 du 30 septembre 2022**

**Ouverture de l'enquête
du 24 octobre au 25 novembre 2022**

**Enquête Publique unique relative
à la modification n°1 du
Plan local d'urbanisme
de la commune de Villeneuve-lès-
Maguelone et au projet de périmètre
délimité des abords de « l'église Saint-
Etienne »**

**DOCUMENT 2
CONCLUSIONS MOTIVEES ET
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**MONTPELLIER, le 19 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL**

TABLE DES MATIERES

- 1. Objet de l'enquête**
- 2. Conclusions du commissaire enquêteur**
 - 2.1 Conclusions sur l'aspect réglementaire**
 - 2.2 Conclusions sur le déroulement de l'enquête**
 - 2.2.1 Conclusions sur l'information du public**
 - 2.2.2 Conclusions sur la participation du public et ses observations**
 - 2.3 Conclusions sur la nature et les caractéristiques du projet**
 - 2.3.1 Conclusions sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Villeneuve-lès- Maguelone**
 - 2.3.2 Conclusions sur le projet de Périmètre délimité des abords de « l'Eglise Saint-Etienne »**
- 3. Avis motivés du commissaire enquêteur**
 - 3.1 Avis sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Villeneuve-lès- Maguelone**
 - 3.2 Avis sur le projet de Périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne**

Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur

1. Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête publique unique est :

- la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone
- le projet de périmètre délimité des abords de « l'église Saint-Etienne », monument historique de la dite commune.

2. Conclusions du commissaire enquêteur

2.1 Conclusions sur l'aspect réglementaire

Je constate que :

- La procédure de modification du Plan local d'urbanisme et de création d'un Périmètre délimité des abords est encadrée par les textes réglementaires requis.
- Par décision datée du 29 août 2022 n° E22000112 /34 –jointe en Annexe 1–, Monsieur Denis Besle, Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Luc Brial en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique relative à la modification n°1 du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone et au projet de périmètre délimité des abords de « l'église Saint-Etienne », monument historique de la dite commune.
- Par arrêté n°MAR2022-0051 du 30 septembre 2022, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a fixé les conditions de l'enquête, du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022, pour une durée de 33 jours.
- A l'ouverture de l'enquête, le dossier d'enquête est complet, clair, et lisible.
- Les trois permanences ont été tenues conformément à l'arrêté, les 24 octobre, 9 novembre et 25 novembre 2022.
- Les délais réglementaires ont été respectés : durée de l'enquête, rédaction et remise du procès verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse de la commune, remise du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur.

Je considère donc que la conformité réglementaire est avérée.
--

2.2 Conclusions sur le déroulement de l'enquête

2.2.1. Conclusions sur l'information du public

Je constate que :

- La publicité légale de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation dans deux journaux et à deux reprises.
- L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué, maintenu et vérifié.
- L'avis ainsi que le dossier d'enquête ont été publiés sur les sites internet de Montpellier Méditerranée Métropole et de la commune.
- L'information de la population a été renforcée par un message annonçant cette enquête sur les panneaux lumineux de la commune.

En conclusion, je considère que la publicité légale a été déployée conformément aux textes réglementaires.

2.2.2. Conclusion sur la participation du public

Je constate que :

- Une large possibilité de consultation du dossier était donnée au public.
 - Au terme des trois permanences assurées par le commissaire enquêteur, vingt six contributions ont été reçues :
- Quatre dépositions ont été effectuées dans le registre d'enquête.
Un courrier a été enregistré par le commissaire enquêteur et joint au registre.
Vingt et une contributions ont été effectuées sur le registre informatisé.

Je note que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, dans un climat serein et sans aucun incident.

Les observations du public ont fait l'objet d'une synthèse et de questions à la Métropole, dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations.

La Métropole a répondu précisément et de façon exhaustive à ces observations dans un mémoire en date du 13 décembre 2022.

En conclusion, je considère que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et que la teneur des observations produites, malgré la participation moyenne du public, a permis d'approfondir certains points du projet.

2.3 Conclusions sur la nature et les caractéristiques du projet

2.3.1 Conclusions sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Villeneuve-lès- Maguelone

La procédure de modification n°1 du PLU avait pour objet :

- l'adaptation de la servitude de mixité sociale,
- l'adaptation de l'article 13 du règlement écrit relatif à la compensation des arbres coupés.

Je note en premier lieu que l'adaptation de l'article 13 du règlement écrit relatif à la compensation des arbres coupés sur l'unité foncière n'a fait l'objet d'aucune observation du public. Cette précision vise essentiellement à clarifier la règle et donc à en faciliter l'application. J'y suis donc favorable.

Toutes les observations du public (17 au total) ont porté sur l'adaptation de la servitude de mixité sociale.

J'ai noté que 12 personnes se sont déclarées opposées à cette modification, exprimant leurs craintes et inquiétudes sur différents points.

Je reprends donc ces différents points dans mes conclusions.

- Sur le plan réglementaire, j'estime que l'adaptation de la servitude de mixité sociale est justifiée :

- par la nécessité de rendre compatible le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole,

- par la nécessité d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), sous peine, dans le cas contraire, de pénalités financières pour la commune,

- et en anticipation de la perspective du « Zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 » institué par la loi Climat et Résilience de 2021.

- Sur le plan environnemental, je pense que cette adaptation de la servitude de mixité sociale n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.

En effet, elle ne s'applique que sur les zones urbaines ou à urbaniser.

Conformément aux articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le 20/07/2022 pour un examen au cas par cas, afin de déterminer si le projet de modification devait faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale. Dans ce cadre, il a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale.

Par ailleurs, la servitude de mixité sociale issue de la modification du PLU n'a pas pour objet ni pour effet d'autoriser une constructibilité plus importante : quelle que soit la part de logement social à produire, elle prendra place au sein d'une opération de logements dont le gabarit aura été autorisé par d'autres règles du PLU (emprise, hauteurs, prospects...) en vigueur depuis 2013. Elle n'aura donc pas de conséquences en termes de densification de l'habitat.

- Sur le plan économique et social, je retiens que le risque d'appauvrissement de la commune en cas de modification de la servitude de mixité sociale n'est pas avéré.

En effet les données chiffrées fournies par la Métropole sur la période précédente 2013-2017 démontrent que le fort développement des logements locatifs sociaux n'a pas aggravé la situation économique et sociale, ni entraîné un appauvrissement de la commune. C'est plutôt le phénomène inverse qui est constaté : les revenus médians ont progressé (de 21024 € en 2015 à 22580 € en 2019 / à comparer aux revenus médians du territoire métropolitain qui correspondent à 21340€ en 2019) tandis que le taux de pauvreté (INSEE) a diminué (de 13% en 2015 à 12% en 2019 / à comparer aux taux de 19,3% à l'échelle du territoire métropolitain en 2019).

- Par ailleurs, j'estime que les problématiques plus générales, concernant la raréfaction du foncier, la hausse du prix de vente des logements, l'adéquation des infrastructures aux nouvelles populations, si elles sont bien réelles et importantes, sont sans lien direct avec l'évolution de la servitude de mixité sociale qui est l'objet de la présente enquête publique.
- Enfin, je considère que l'adaptation de la servitude de mixité sociale proposée prend en compte l'intérêt général, parce qu'elle répond à une demande locale non satisfaite de logement social sur la commune, et permet en même temps une répartition géographiquement équilibrée de logements locatifs sociaux.

En conclusion, suite à l'examen du dossier, à la prise en compte de l'avis des observations du public, à l'examen des réponses formulées par la Métropole, et suite à ma propre analyse, je suis favorable à l'adaptation de la servitude de mixité sociale, objet de la modification n°1 du PLU.

2.3.2 Conclusions sur le projet de Périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault, représentée par l'ABF, a porté à la connaissance de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone la création d'un PDA autour de l'Eglise Saint-Etienne, classé au titre des monuments historiques par arrêté du 11 décembre 1942.

Je note tout d'abord que le Conseil Municipal de Villeneuve-lès-Maguelone et le Conseil de Métropole ont donné tous deux un avis favorable sur ce projet de création du PDA de l'Eglise Saint-Etienne respectivement le 18 juillet 2022 et le 26 juillet 2022.

Au cours de l'enquête publique, j'ai enregistré huit observations du public. Deux observations, après analyse, concernaient des situations particulières qui n'étaient pas en lien direct avec l'objet de l'enquête. Les autres observations du public ont porté sur les cartes fournies dans le dossier d'enquête qui étaient jugées insuffisamment lisibles et obsolètes, et sur la méthode utilisée pour délimiter le PDA qui n'était pas bien comprise.

Sur le point de la cartographie, dans le mémoire en réponse, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine précise que le fond de carte est BD PARCELLAIRE (cadastre IGN de 2016). L'échelle d'impression est le 12 000° mais le périmètre a été défini à la parcelle.

Concernant la lisibilité des cartes, j'estime que celle-ci était suffisante pour identifier les parcelles, notamment avec la possibilité de grossissement en utilisant le zoom sur le plan numérique au 1/12000.

Je considère qu'il aurait été préférable d'utiliser une base cartographique cadastrale plus récente. Toutefois, il convient de relativiser cet inconvénient : s'il est vrai que les

deux lotissements récents de Monteillet et Mas Crespy, cités dans les observations du public, ne figurent pas sur les cartes fournies dans le dossier d'enquête, j'ai pu aisément les positionner sur ces mêmes cartes et vérifier qu'ils n'étaient pas inclus dans le projet de PDA.

Sur le point de la méthode utilisée pour délimiter le PDA, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine a précisé à ma demande les éléments déjà contenus dans le dossier d'enquête. J'en retiens les principaux éléments :

- Le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne concorde avec le bourg ancien et les faubourgs qui se sont développés à partir du XIXe siècle, formant avec un monument historique un ensemble cohérent et contribuant à sa conservation et à sa mise en valeur. Ont été ôtées plusieurs constructions récentes sans cohérence architecturale avec les caractères du centre ancien ou hors trame urbaine.
- Un secteur de part et d'autre de l'avenue de Palavas, les constructions implantées le long du chemin de l'Arnel, l'école Francoise Dolto et le lotissement situé entre cette dernière et le bourg sont également intégrés au périmètre car ils appartiennent au grand paysage constituant l'écrin de l'église depuis le Sud.
- Enfin, les espaces naturels situés au Sud ont été inclus. En effet, ils lient le centre bourg, l'église Saint-Etienne et l'ancienne cathédrale de Maguelone et sa zone de protection en vis-à-vis, dont il est prévu la transformation en site classé. Les limites Est et Ouest s'appuient sur des chemins.

Ainsi la méthode utilisée pour délimiter le PDA m'apparaît cohérente et suffisamment décrite.

En conclusion, suite à l'examen du dossier, aux avis favorables du conseil municipal de Villeneuve-lès-Maguelone et du conseil de Métropole, à la prise en compte des observations du public, à l'examen des réponses formulées par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP34), et suite à ma propre analyse, je suis favorable à la création du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne.

3. Avis motivés du commissaire enquêteur

3.1 Avis sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Villeneuve-lès- Maguelone

Après avoir :

- étudié le dossier,
- pris connaissance de la décision de dispense d'évaluation environnementale prise par l'Autorité Environnementale,
- pris connaissance des avis des administrations et organismes consultés,
- rencontré les services de la Métropole à plusieurs reprises,
- rencontré le public,
- pris connaissance et analysé ses observations,
- pris acte d'une participation moyenne du public,
- établi et transmis le procès-verbal de synthèse des observations à la Métropole,
- analysé les réponses de la Métropole,
- apporté des commentaires et avis sur les thèmes en débat,
- analysé la nature et les caractéristiques du projet, soupesé ses avantages et ses inconvénients éventuels,
- considéré que ce projet répondait à l'intérêt général,

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de 1^{ère} modification du PLU de la commune de Villeneuve-lès Maguelone.

Fait à Montpellier le 19 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL

3.2 Avis sur le projet de Périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne

Après avoir :

- étudié le dossier,
- pris connaissance des avis du Conseil municipal et du Conseil de Métropole,
- visité les secteurs de la ville impactés par la modification,
- rencontré les services de la Métropole à plusieurs reprises,
- rencontré le public,
- pris connaissance et analysé ses observations,
- pris acte d'une participation moyenne du public,
- établi et transmis le procès-verbal de synthèse des observations à la Métropole,
- analysé les réponses de la Métropole,
- apporté des commentaires et avis sur les thèmes en débat,
- analysé la nature et les caractéristiques du projet, soupesé ses avantages et ses inconvénients éventuels,

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Etienne.

Fait à Montpellier le 19 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL