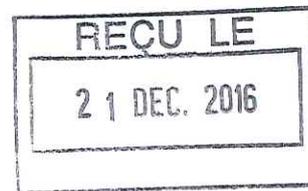




Direction Générale des Services

DGA-Aménagement du territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFP

Dossier suivi par : Chapel Marielle
Références : D16-009071
T : 04.67.67.67.95
F : 04.67.67.59.28
E : mchapel@herault.fr



Montpellier, le 16 DEC. 2016



AT/41 000

MONSIEUR CHRISTOPHE DURAND
MAIRE DE MIREVAL
HOTEL DE VILLE
7 PLACE LOUIS ARAGON
34110 MIREVAL

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mireval, le Conseil municipal a arrêté dans sa séance du 20/09/2016 le projet de révision du PLU.

Conformément à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des PLU. En tant que personne publique associée, le Département doit donner un avis sur ces projets (article L 153-16 du code de l'urbanisme).

Après analyse des documents qui nous ont été adressés par courrier du 27/09/2016 et reçus dans nos services le 30/09/2016, je porte à votre connaissance les observations du Département.

La commune de Mireval dispose d'une situation littorale privilégiée entre le massif de la Gardiole et les étangs dans un cadre paysager remarquable, à 10 km de Montpellier et 17 km de Sète. Le village s'inscrit entre la RD 612 et la voie ferrée qui limitent le potentiel urbanisable de ce village résidentiel. En 2013, la population municipale était de 3 289 habitants, le projet de PLU prévoit à l'horizon 2030 d'atteindre 3 500 habitants. Il s'agit d'un objectif de forte modération de la dynamique démographique récente, en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Bassin de Thau qui fixe une production maximale de logements sur la période 2009-2030. Au regard des constructions réalisées depuis 2009, le projet de PLU se traduit en matière d'habitat, par la production de 45 nouveaux logements qui s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante.

I. Rappel des objectifs du PLU de la commune de Mireval

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se traduit par les trois orientations suivantes :

- 1 – maîtriser le développement de la commune
- 2 – soutenir l'activité économique locale
- 3 – préserver la qualité du territoire

Cette liaison douce cyclable emprunte les voies communales depuis l'arrivée Nord de la D116 et non en extension le long de la voie ferrée, comme précisé dans le rapport de présentation, chapitre sur les justifications des choix en matière de déplacements et de stationnement.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Un des objectifs du PADD est la préservation de la qualité du territoire. La politique départementale sur les Espaces Naturels Sensibles participe à sa mise en œuvre notamment au travers de la mise en place d'un schéma d'intervention foncière (SIF).

L'état initial de l'environnement du rapport de présentation mériterait d'être complété par la politique Espaces Naturels Sensibles (ENS) menée par la commune de Mireval en partenariat avec le Département de l'Hérault, le Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux (SIEL) et le Conservatoire du Littoral au travers du Schéma d'Intervention Foncière (SIF). Nous proposons d'intégrer un paragraphe (II.9.1.14 Les Espaces Naturels Sensibles) : Les ENS sont définis par les articles L 113-8 et suivants et L 215-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : **« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 101-2. »**

Le Département de l'Hérault s'est engagé, au début des années 80, dans cette démarche et gère aujourd'hui environ 8.000 ha au titre de cette politique. Sur la commune de Mireval, le Département, en partenariat avec le Syndicat Intercommunal des étangs littoraux, la commune et le Conservatoire du Littoral, a mis en place un SIF en 2010. Ce schéma a pour objectif d'organiser l'intervention foncière des différents partenaires afin de restaurer et de préserver les espaces naturels. Le Département exerce ainsi une veille foncière, la commune de Mireval intervient sur les lieux dits « Creux de Miège » afin de compléter des propriétés communales existantes en préservant cette zone naturelle et sur « Boulas – Vagaran » afin de préserver la zone humide.

Vous trouverez ci-joint la délibération d'approbation du SIF par la commune ainsi qu'un plan des secteurs d'intervention qu'il nous semble intéressant d'ajouter en annexe du PLU.

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil

1.- La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?

Les nouvelles constructions s'insèrent dans le tissu urbain existant avec un effort de densification des logements.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la maison de retraite en zone UC, intègre l'espace vert qui participe à la qualité du lieu. Cette OAP pourrait être complétée par un nombre minimal de logements à construire afin de garantir la densité prévue et la production de logements sociaux qui en découle.

Le règlement permet des clôtures sur voie de 2 m de haut entièrement maçonnées. Ce type de mur présente un aspect très minéral et fermé sur les rues, peu propice à la qualité de l'espace public. Une hauteur moins importante accompagnée de plantations de type haies variées apporte de nombreux avantages pour la qualité de l'espace publics et la biodiversité en ville.

Le CAUE a édité une plaquette, disponible sur son site internet - <http://www.caue-lr.fr/quels-vegetaux-pour-lherault->, « Quels végétaux pour l'Hérault ? 60 valeurs sûres » présentant une gamme de végétaux particulièrement bien adaptés au département. A titre de conseil aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, cette brochure pourrait être annexée au règlement, afin de favoriser dans les zones construites la mise en place d'une végétation variée, participant à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité. L'article 13 du règlement sur les espaces libres et plantations peut proposer un renvoi à cette annexe.

2.- Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il du foncier agricole à forte potentialité agronomique ?

Le projet de PLU préserve les sols naturels et agricoles. Il ne prévoit pas d'extension, l'accueil des nouveaux habitants et des futurs équipements publics trouvant place dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Le diagnostic agricole du rapport de présentation est succinct. Il mériterait d'être approfondi notamment au regard des besoins et projets des agriculteurs. L'appellation d'origine protégée (AOP) du Muscat de Mireval participe à sa vitalité économique et à l'image de la commune. Sa préservation est mentionnée dans les choix du projet d'urbanisme. A cette fin, en complément d'information le plan de ces zonages serait à intégrer au document.

3.- Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

La commune ne dispose que de 56 HLM au 1^{er} janvier 2014. La volonté communale de poursuivre l'effort de production engagé ces trois dernières années se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé pour 100% de logements sociaux permettant la réalisation de 15 logements, et par la prescription dans l'OAP de la maison de retraite de réaliser 30% de logements locatifs sociaux. Ces projets devraient produire 21 nouveaux logements sociaux qui permettront de répondre seulement en partie à la demande locale (35 demandes au 31/12/2014 – source observatoire départemental de l'habitat) et à venir. Dans un souci de conforter cette offre, les possibilités de construire des logements sociaux supplémentaires sur la zone Up faisant l'objet d'une AOP pourraient être examinées. De plus, il conviendrait d'accentuer cet effort sur le long terme pour les zones d'urbanisation futures pressenties à l'Est de la commune après 2030.

Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux constitue une des politiques prioritaires du Département. Aussi, dans le cadre de sa politique foncière, je vous rappelle que le Département peut apporter son soutien à des projets communaux répondant à des critères de densité et de mixité sociale.

Dans le règlement de la zone UA, il conviendrait de mettre en cohérence le numéro (13) de l'ER affecté au logement social avec le numéro (12) indiqué dans le tableau récapitulatif.

5.- L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

Le dossier n'appelle pas de remarque sur ces sujets.

IV. Conclusion

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le projet du PLU de la commune de Mireval, **j'émet un avis favorable** sous réserve de la prise en compte des observations du Département dans le cadre de ses compétences.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
la Directrice du Pôle des solidarités territoriales



Karine Soulé

P.J. :

Annexes :

- Délibération d'approbation du SIF.
- Plan des secteurs d'interventions du SIF.

Arrondissement de Montpellier



7, Place Louis Aragon

Téléphone : 04.67.18.62.90
Fax : 04.67.18.62.99

Mireval, le

Le Maire de Mireval,

au Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux
B. P. 308

34113 FRONTIGNAN LA PEYRADE

N/Réf : AB/MM - n° 10/001/environnement

V/Réf :

Objet : Z.I.F. 

26 JAN. 2010

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier relatif au schéma d'intervention foncière sur les communes des Etangs Palavasiens.

J'ai le plaisir de vous informer que le Conseil Municipal, lors de la séance du 12 janvier 2010, a approuvé les dispositions qui concernent la commune de Mireval.

Je vous prie, donc, de trouver ci-joint la délibération prise à cet effet.

Vous souhaitant bonne réception de ce document, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

Francis FOULQUIER



P.J. : délibération 10/006

DE LA COMMUNE DE MIREVAL

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
23	23	21

Séance du 12 janvier 2010

L'an DEUX MILLE DIX
et le DOUZE JANVIER

DATE DE LA CONVOCATION
4 janvier 2010

à 18 H 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Francis FOULQUIER, Maire.

DATE D'AFFICHAGE
Objet de la Délibération

Présents : FOULQUIER Francis - VIDAL Hugues - ROBERT Bernard - PIAUD Daniel - PALPACUER Claude - NADAL André - LEVASSEUR Valérie - MAURY Chantal - MALLET Catherine - FERREZ Marie-Claude - LINARES Bernard - OLIVIER Yves - BANDINI Carine - CHARPENTIER Christian - MARCO Odile - Jacques VANVLASSENBOECK - MARTINEZ Christine - GARCIA Serge - BOISSERON Suzelle.

Absents excusés : GAGNEPAIN Mikaël - LANCE Fitzgerald (procuration à Claude PALPACUER) - REY Guy (procuration à Francis FOULQUIER) - DELTOUR Roland.

Madame Carine BANDINI a été nommée secrétaire.

Objet de la Délibération

Le procès-verbal de la dernière réunion a été lu et adopté à l'unanimité.

10/006/JANVIER

-
Z.I.F.

-
MIREVAL

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que depuis 2005, le Syndicat mixte des étangs littoraux (SIEL), intervient sur les zones humides et les espaces naturels de son territoire en partenariat, notamment, avec les communes membres, l'Etat, le Département de l'Hérault, le Conservatoire du littoral et la SAFER.

Il précise que les zones humides du littoral méditerranéen sont des territoires fragiles ayant subi, depuis des années, de nombreuses atteintes environnementales et paysagères, dues à la conjonction des effets du développement périurbain, du tourisme, de la déprise agricole et du phénomène des constructions illégales.

Il indique également qu'une démarche concertée de protection, de reconquête et de réhabilitation de ces milieux naturels a été définie.

Elle s'articule autour d'un programme d'actions, comprenant :

- la sensibilisation et l'information des populations à la nécessité de préserver les espaces naturels fragiles,
- l'intégration de l'enjeu de préservation des zones humides dans les documents de planification,
- l'amélioration de l'assainissement non collectif et des rejets dans le milieu naturel,
- le renforcement, la surveillance et la répression des infractions (comblements, constructions en zone naturelle...),
- la contribution à la mise en œuvre d'une intervention foncière sur les zones humides et leur pourtour.

Il informe l'assemblée qu'en ce qui concerne, plus particulièrement, le foncier, le schéma d'intervention foncière, sur les communes des Etangs Palavasiens, a été élaboré après concertation et études entre les différents partenaires (Département de l'Hérault, Conservatoire du Littoral, SIEL, communes territorialement concernées et SAFER).

Il précise que ce schéma, validé en comité de pilotage en date du 15 décembre 2009, définit les zones d'intervention prioritaires du Département de l'Hérault, du Conservatoire

Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture le
Et publication ou notification
du

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

du littoral et des communes afin de maîtriser le foncier pour mener à bien leurs objectifs de protection et de mise en valeur de ces milieux.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de ce schéma d'intervention foncière, les partenaires s'engagent dans :

- une action sur le long terme, basée sur le principe de la veille foncière ;
- un engagement financier ;
- l'inscription des parcelles dans un ZIF, s'est prévoir d'en assumer leur acquisition (amiable, préemption...);
- une veille foncière renforcée et un suivi des dossiers d'acquisition ;
- mener une réflexion sur les modalités d'aménagement et de gestion des parcelles acquises. Il s'agira d'en organiser et de gérer l'ouverture au public tout en préservant ces espaces naturels.

Il indique que sur la commune de Mireval, les partenaires fonciers dans le cadre du schéma d'intervention foncière sont :

- la Commune et le Conservatoire du Littoral,
- Le Conservatoire du Littoral intervient sur son périmètre validé en Conseil d'administration, sur les berges de l'étang de Vic et en marge du Vagaran ;

et que les zones d'intervention prioritaire se situent aux lieux dits :

- Creux de Miège,
- Boulas - Vagaran.

En conséquence il propose au Conseil Municipal :

- d'adopter le schéma d'intervention foncière sur la commune de Mireval, tel que défini au plan qui a été présenté,
- d'approuver les zones communales d'intervention systématique délimitées sur ce plan,
- de l'autoriser à engager toutes actions et à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

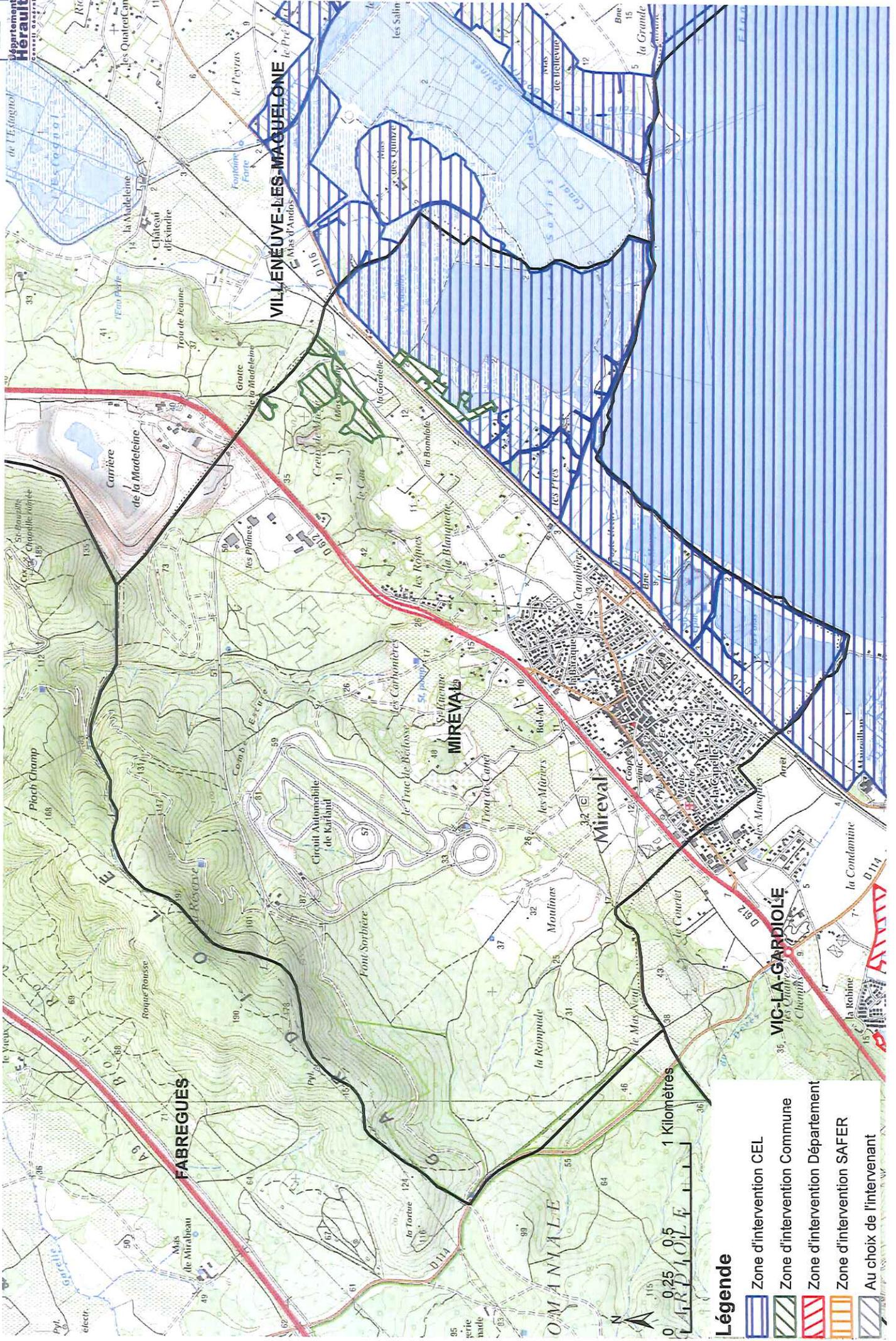
LE CONSEIL MUNICIPAL,
Après avoir délibéré, à l'unanimité :

- adopte le schéma d'intervention foncière sur la commune de Mireval tel qu'il a été présenté sur le plan,
- approuve les zones communales d'intervention systématique délimitées sur ce plan,
- autorise M. le Maire à engager toutes actions et à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour ampliation,
Mireval, le 20 janvier 2010



Schéma d'Intervention Foncière - Commune de Mireval



Légende

-  Zone d'intervention CEL
-  Zone d'intervention Commune
-  Zone d'intervention Département
-  Zone d'intervention SAFER
-  Au choix de l'intervenant