

POLE APPUI TERRITOIRE ET REPRESENTATION

Nos réf. : BB/PCA/PATR31/21

PDT/DG451/21

Dossier suivi par Pierre-Charles AZEMA

E-mail : urbanisme@herault.cci.fr

**Monsieur Christophe Durand
Maire**

Mairie de Mireval
7 place Louis Aragon
34270 MIREVAL

Montpellier, le

03 JAN. 2022

**Objet : Deuxième modification simplifiée du PLU de Mireval.
Avis de la CCI de l'Hérault.**

Monsieur le Maire,

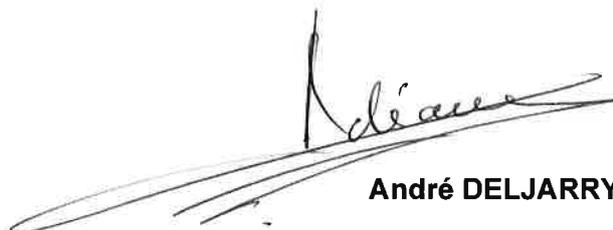
Vous nous soumettez votre projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Mireval.

Cette modification concerne l'emprise de l'ancienne maison de retraite. Vous souhaitez notamment revoir à la hausse le nombre de logements à créer sur ce site. Nous notons que 40 % des logements créés seront des logements sociaux.

Nous sommes favorables à la deuxième modification simplifiée du PLU de Mireval.

N'hésitez pas à nous communiquer vos dossiers et comptes rendus de réunions au format numérique, à l'adresse mail : urbanisme@herault.cci.fr.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.



André DELJARRY

Montpellier, le 04 janvier 2022

Monsieur le Maire de MIREVAL
7 place Louis Aragon
BP 515

34110 MIREVAL

Direction de la prospection
Affaire suivie par B.BARRAL
b.barral@herault-logement.fr
06 77 89 89 26
Réf : BB/CS

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir transmis la modification simplifiée n°2 de votre PLU. Elle n'attire pas de remarque particulière de ma part.

Je vous remercie d'avoir choisi notre organisme pour gérer les 40% de logements sociaux de cette opération, mes services sont actuellement dans l'attente du projet de NEXITY.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma parfaite considération.

Le Directeur Général
Gilles DUPONT





Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Montpellier, le 13 décembre 2021



Récépissé

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

NOS REF : CD/AD/SGC/A21-29751
OBJET : Modification du PLU

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 7 décembre 2021.

Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme qui ne manquera pas de vous répondre dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi "Informatique et Liberté" du 6 Janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données

HÔTEL DE RÉGION

Toulouse
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
33 (0)5 61 33 50 50

Montpellier
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France
33 (0)4 67 22 80 00



laregion.fr



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Affaire suivie par : unité aménagement
planification
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr



Montpellier, le

20 JAN. 2022

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AR
1A 174054 2963 3

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, notifié à mes services par courrier en date du 07 décembre 2021 avant mise à disposition du public.

L'examen du rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 et de la pièce modifiée du PLU, à savoir celles des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) appelle la remarque suivante.

L'OAP du secteur de l'ancienne maison de retraite qui occupe une surface totale d'environ 0,5 ha pourrait être précisée par rapport au projet d'ensemble. En effet, compte tenu du nombre de logements indiqué dans le projet (59 logements) et des contraintes de construction imposées par le règlement de la zone UC en vigueur (emprise au sol maximale du terrain d'assiette de 40 %, hauteur maximale des constructions en R+1), la communication d'un projet de répartition des logements par typologie permettrait de s'assurer de sa faisabilité.

Mes services ont bien noté la volonté de la ville de Mireval de valoriser ce site en entrée de ville et une telle précision permettrait de s'assurer de la bonne intégration au quartier préexistant de ce projet et de ses futurs habitants sur ce terrain situé en secteur de mixité sociale.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Rien à vous,

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale adjointe

Emmanuelle DARMON
Emmanuelle DARMON

Monsieur Christophe DURAND
Maire
Hôtel de ville
7 place Louis Aragon
34 110 MIREVAL

Frontignan, le 18 Janvier 2022

Pôle Attractivité et développement territorial

Service : **Urbanisme / ADS**

Suivi par : Eugénie MORENO

Tél : 04-67-78-87-85

Vos Réf. :

Références à rappeler dans toute correspondance:

FC/BDB/JL/JJT/PG/EM/MF – 2022 / 54

Monsieur Christophe DURAND

Maire

Mairie de Mireval

7, place Louis Aragon

34110 MIREVAL

Objet : Avis de Sète agglomération méditerranée sur la modification simplifiée n°2 du PLU de MIREVAL

Monsieur le Maire,

Par votre courrier reçu le 13 décembre 2021, vous sollicitez l'avis de Sète agglomération méditerranée sur le projet arrêté de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Cette modification porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la maison de retraite – avenue de Verdun, et vise à la réalisation, sur environ 0.5 ha, d'une opération de construction de 59 logements dont au minimum 40% de logements sociaux.

Cette modification simplifiée appelle, de ma part, les observations suivantes :

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifiée est inscrite dans la zone UC du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le projet devra donc respecter les règles propres à cette zone, en plus des orientations prévues dans l'OAP. Or, au vu du projet, il apparaît que certaines règles de la zone UC, telles l'emprise au sol ou la hauteur maximale, pourraient entraver sa réalisation. Il serait donc nécessaire d'indiquer expressément, dans le règlement écrit de la zone UC, les articles qui ne s'appliquent pas à l'OAP.

- Concernant la mobilité douce, à la page 13 de l'OAP, il est indiqué au paragraphe II.2 : « Un axe piétonnier sera à créer au sud afin de relier le secteur au centre du village de Mireval par des modes de circulations douces ». Or, pour un tel projet, la mobilité douce à promouvoir doit inclure les vélos. Il serait donc préférable de remplacer « axe piétonnier » par « un cheminement piéton et vélo ».

Sète agglomération méditerranée

4 avenue d'Aigues,

BP 600 - 34110 FRONTIGNAN

Tél. : 04 67 46 47 48 - Fax : 04 67 46 47 47

GPS : 43°26'16.7"N 3°42'04.9"E

www.agglopoles.fr

Sous réserve de la prise en compte de ces remarques, j'émet un avis favorable à votre projet de modification simplifiée.

Par ailleurs, je vous rappelle que le dossier du PLU publié sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU) devra être mis à jour. Si la commune souhaite l'appui du SIG dans cette mission, je vous invite à vous rapprocher de ce service, et à lui apporter :

- toutes les pièces écrites relatives à la modification n°1, avec l'objet de cette modification

- les pièces écrites dans leur version définitive pour la modification simplifiée n°2

- toutes les pièces susceptibles d'avoir été versées au dossier depuis 2017 (mises à jour d'annexes, de servitudes ...).

Une fois la modification simplifiée approuvée et exécutoire, je vous remercie de bien vouloir transmettre une version du PLU modifié en PDF au service Application du Droit des Sols de Sète agglomération méditerranée, pour que l'instruction des dossiers d'urbanisme par mes services se fasse sur la dernière version de votre document de planification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



François Commeinhes
Président



Montpellier, le 14 JAN. 2022

Direction Générale des Services

AT / 10000

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anaëlle Morel
Références : D22-000076
T : 04.67.67.67.95
E : amorel@herault.fr

MONSIEUR CHRISTOPHE DURAND
MAIRE DE MIREVAL
HOTEL DE VILLE
BP 515
7 PLACE LOUIS ARAGON
34 110 MIREVAL

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, par courrier reçu le 14 décembre 2021, vous avez sollicité les observations du Conseil départemental de l'Hérault dans le cadre du projet de modification simplifiée N°2 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mireval.

La présente procédure a pour objet de modifier l'OAP du secteur de l'ancienne maison de retraite - Avenue de Verdun afin de réaliser une opération de 59 logements dont 40% de logements sociaux alors que l'OAP initiale prévoyait 20 logements dont 40% de logements sociaux. Le projet prévoit la démolition du bâtiment de l'ancienne maison de retraite située en zone UC du PLU.

Après analyse des documents, le projet de modification simplifiée n'appelle pas de remarque particulière.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au projet de modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Mireval.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par Délégation,
La Directrice du Pôle de Solidarités Territoriales,

Didar Gelas



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de
Mireval (Hérault)**

n°saisine : 2021 - 009820

n°MRAe : 2021DKO238

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2021 - 009820 ;**
- **relative à la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Mireval (Hérault) ;**
- **déposée par la commune de Mireval;**
- **reçue le 28 septembre 2021 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 28 septembre 2021 et la réponse du 1^{er} octobre 2021 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault en date du 28 septembre 2021 et la réponse du 8 octobre 2021 ;

Considérant la commune de Mireval (3 331 habitants, INSEE 2018), d'une superficie de 1 100 hectares qui engage la modification de son PLU, en vue de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « *secteur de l'ancienne maison de retraite - avenue de Verdun et rue Ronsard* » afin de construire sur une parcelle de 0,5 ha un ensemble de 59 logements ;

Considérant que la parcelle sera libérée après démolition de l'ancienne maison de retraite (qui a déjà été reconstruite ailleurs dans le village) ;

Considérant que la modification ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;

Considérant la localisation du projet de modification :

- à l'écart de zones identifiées à enjeux paysagers et patrimoniaux ;
- en dehors des zones identifiées à risque au sein du plan de prévention des risques inondation (PPRi – approuvé le 25/01/2012) de la commune ;
- en dehors de zonages répertoriés à enjeux écologiques ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Mireval (Hérault), objet de la demande n°2021 - 009820, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 25 novembre 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Annie Viu
membre de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.