

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU	PROCES VERBAL DE RÉUNION
Maître d'ouvrage	CC LES AVANT_MONTS
Date	21 janvier 2019 – 9h30 en mairie de Murviel-lès-Béziers
Objet	Examen conjoint
Liste des présents	Annexée au présent document
Visa du compte rendu	URBAN PROJECTS / service urbanisme de la CCAM / DGS mairie de Murviel-lès-Béziers

Présentation de la mairie, du maître d'ouvrage et du bureau d'études	<p style="text-align: center;">Temps 1 : un tour de table de présentation est réalisé</p> <p>Temps 2 : Avant d'ouvrir le débat et de laisser la parole aux personnes publiques associées présentes, la réunion a été introduite par M. le Maire de Murviel-lès-Béziers. Cette intervention a permis de faire un petit historique de la politique d'urbanisation de la commune. M. le Maire rappelle que la commune a toujours fait des efforts pour limiter la consommation d'espace sur le territoire. Il rappelle également que le développement commercial récent a offert une complémentarité d'offre plutôt qu'une concurrence. Pour parler de la commune, celle-ci tient fortement à ce projet de redéploiement du magasin Lidl, autant pour l'enjeu de maintien de l'enseigne sur le territoire que pour permettre le redéploiement de l'établissement Peris dans le bâtiment laissé libre par Lidl.</p> <p>Temps 3 : le bureau d'études URBAN PROJECTS déroule le support de présentation travaillé avec les services de la Communauté de Communes. Celui-ci se structure en 4 parties : un rappel de la procédure de déclaration de projet / mise en compatibilité ; une seconde partie qui présente les contours du projet ; en troisième lieu la présentation de la justification du caractère d'intérêt général du projet ; enfin les adaptations du document d'urbanisme rendues nécessaires par le projet objet de la présente réunion.</p> <p>La troisième partie a été introduite par M. Duro, Vice-président au développement économique de la Communauté de Communes. Il a rappelé l'importance de ce projet pour la CCAM et a introduit un certain nombre d'arguments qui vont en faveur de la justification de l'intérêt</p>
--	--

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

	<p>général du projet. Il expose également le fait que la commune de Murviel-lès-Béziers fait des efforts pour valoriser le commerce de centre-ville. Le dernier projet en date consiste à la création de 27 places de stationnement en plein cœur de la ville.</p> <p>Suite à cette présentation, la parole a été donnée aux différentes personnes autour de la table. Certains propos retranscrits ci-dessous ont pu intervenir en cours de présentation. Pour plus de clarté, nous les avons regroupées ci-après.</p>
--	---

Interlocuteur	Interventions / remarques
Messieurs CHENAULT et DILHAN- SDIS 34	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nous aimerions être impliqués le plus en amont possible de la conception des projets. Cela nous permet d'accompagner les ingénieurs et/ou architectes dans la conception du projet.</li> <li>• Pour la défense incendie, faut-il renforcer le réseau existant ?</li> <li>• La distance entre le bâtiment existant (qui va accueillir des activités potentiellement à risque) et le nouveau projet ne nous inquiète pas.</li> <li>• Il faudra faire attention à l'implantation des Hydrants.</li> </ul>
	<p><u>Réponses du maître d'ouvrage et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p>
Mme LOUIS – CCI de l'Hérault	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lidl favorise-t-il l'emploi local ? Il serait important que l'emploi créé soit profitable à Murviel-lès-Béziers ou encore les communes alentours.</li> <li>• Mme LOUIS confirme l'importance d'un tel commerce pour limiter l'évasion commerciale, limiter la saturation des infrastructures et préserver l'équilibre des territoires.</li> </ul>
	<p><u>Réponses du maître d'ouvrage / d'une autre PPA et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• M. le Maire expose le fait qu'une liste de demandeurs d'emplois a été soumise à Lidl dans le cadre de son implantation. Le recrutement n'a cependant pas abouti.</li> <li>• M. GASET expose le fait qu'il connaît un salarié de Lidl qui habite sur la commune.</li> <li>• M. Marand du SCOT explique que l'emploi local est un critère à mettre en avant dans le cadre des CDAC.</li> </ul>

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

<p>SCOT –M.Marand et  MME.Egea</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M. Marand tient à rappeler que le projet est compatible avec le SCOT en vigueur.</li> <li>• Il tient à relever le choix fort effectué par la CCAM : construire une des bases d'un schéma de développement économique sur un tel projet.</li> <li>• Il note que le choix de développement de la surface commerciale est affirmé sur la commune de Murviel-lès-Béziers et non ailleurs. Et qu'il s'agit ici d'un arbitrage fort, engageant, qui a été pris par la Communauté de Communes.</li> <li>• M. Marand rappelle que le développement des surfaces commerciales doit être en cohérence avec la croissance démographique et non pas l'anticiper ou la précéder.</li> <li>• En ciblant Murviel-lès-Béziers, Magalas, Roujan et Thézan Les Béziers, l'offre commerciale à moyen terme semble déjà arbitrée et actée et ne pourra pas se développer ailleurs.</li> <li>• Concernant le dossier présenté, il faudra renforcer la présentation réalisée sur la croissance démographique des communes de la zone de chalandise. Ajouter un graphique.</li> <li>• Il faudra reprendre l'OAP pour supprimer la flèche qui annonce un maillage à l'arrière de la zone 1AUe.</li> <li>• Les données INSEE sont sorties et peuvent être utilisées.</li> </ul>
	<p><u>Réponses du maître d'ouvrage / d'une autre PPA et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p>
<p>Mme Manez – CD34</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nous sommes favorables au projet.</li> <li>• Concernant la traversée de la RD par un passage piéton au sud du giratoire, le financement devra être porté par le maître d'ouvrage car il existe déjà des traversées sécurisées.</li> </ul>

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

	<p><u>Réponses du maître d'ouvrage / d'une autre PPA et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p>
<p>M. LAFFONT - INAO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelle est la surface de l'extension de la zone 1AUe ?</li> <li>• M. LAFFONT confirme avoir pris connaissance que le projet ne se développe pas sur des terrains classés en AOC/AOP.</li> </ul>
	<p><u>Réponses du maître d'ouvrage / d'une autre PPA et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est rappelé que la parcelle nouvellement inscrite dans la zone 1AUe représente environ 1ha.</li> </ul>
<p>M. Renard et Mme Nicol –        DDTM</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le volet justification de l'intérêt général nous semble nécessiter plus de précisions et de justifications : intégrer les données de gain de population sur la zone de chalandise.</li> <li>• Faire un état des lieux détaillé du commerce existant sur la zone de chalandise.</li> <li>• Bien affirmer le secteur concerné par la DP : le secteur les Ouribels ou simplement la parcelle Lidl ?</li> <li>• Il est annoncé un passage de 18 à 30 salariés pour faire fonctionner le magasin : connaissez-vous les types de contrats ? Et quelle incidence négative estimée sur l'emploi sur les commerces de la zone de chalandise, notamment les petits commerces de centre-ville.</li> <li>• Un questionnaire et une alerte sur la taille du magasin projeté : 2268m<sup>2</sup> de SDP. Il s'agit d'un agrandissement de 90%. Aujourd'hui programmé pour 1350m<sup>2</sup> de surface de vente, demain le magasin pourra facilement faire 2000m<sup>2</sup> de surface de vente. Est-ce souhaitable pour le territoire et les autres commerces ? Les élus et la collectivité souhaitent-ils laisser cette possibilité ? Car il sera difficile de bloquer une extension interne de la surface de vente et donc potentiellement un impact négatif complémentaire sur d'autres commerces.</li> </ul>

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Questionnement sur le stationnement : comment se justifie la nécessité de déroger à la règle de 75%, en déplaçant à 100% de la surface de la SDP pour du stationnement. Nous avons compris qu'il y aurait une mutualisation avec le parking existant. C'est dommage de consommer de l'espace agricole pour du stationnement.</li> <li>• Concernant le cône de vue à préserver, il ne semble pas que le projet respecte le cône inscrit au plan de zonage. Ce tracé à une valeur réglementaire avec notamment une hauteur limitée pour les constructions.</li> <li>• Volet environnement et agriculture : la séquence Evité/réduire/compenser n'est pas assez étayée. Vous devez mieux justifier l'impossibilité de trouver un secteur alternatif pour ce projet.</li> <li>• Comment justifier que le projet Lidl ne puisse pas se faire en extension du bâtiment existant, en utilisant la parcelle à l'arrière du bâtiment inscrite en zone 1AUe.</li> <li>• Sujet de l'irrigation des terres : la constructibilité de terrain irrigable rend nécessaire le passage devant la CDPENAF.</li> <li>• Sujet SAGE et gestion hydraulique : vous limitez la surface imperméable, mais comment vous justifiez le choix d'un coefficient de 0,2 d'espace libre et le ratio de 50% de places de stationnement traitées en matériaux perméables ?</li> <li>• Sujet la parcelle derrière le magasin Lidl existant et son intégration à l'OAP : il serait pertinent de réfléchir à la conception urbaine de ce secteur et de le considérer comme une fin d'urbanisation. Imposer que l'urbanisation de cette parcelle se fasse avec une construction mitoyenne serait un vrai plus.</li> <li>• La DDTM confirme l'analyse du maître d'ouvrage sur la cohérence avec le PADD.</li> <li>• Sujet sur la compacité : pour justifier la compatibilité avec le SCOT.</li> <li>• On se rapproche de la canalisation de GAZ : il faut bien justifier qu'il n'y a pas de risque.</li> <li>• N'y a-t-il pas de solution alternative à cette localisation ? Pourquoi ici et pas ailleurs ?</li> </ul> <p><b><u>ANNEXE I : Retour écrit de la DDTM suite à l'examen conjoint.</u></b></p> <p><u>Réponses du maître d'ouvrage / d'une autre PPA et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maître d'ouvrage confirme son souhait de travailler un projet d'ensemble sur les Ouribels.</li> <li>• Compacité : on ne peut pas, car ce n'est pas en compacité. Mais on reste compatible avec le SCOT car les prescriptions doivent s'étudier dans un ensemble cohérent et pas de façon unitaire ; précisions apportées par le SCOT.</li> <li>• Concernant le cône de vue, le maître d'ouvrage et son bureau d'études s'engagent à vérifier les éléments réglementaires. En cas de non compatibilité, la règle devra être adaptée et intégrée dans le dossier de présentation de la mise en compatibilité.</li> <li>• M. le Maire précise que l'aspect architectural a été regardé par la commune. Aujourd'hui les responsables de LIDL souhaitent un</li> </ul>
--	--

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

	<p>agrandissement de leur structure commerciale, notamment pour améliorer le confort de l'accueil de la clientèle. M. le Maire ajoute qu'il ne s'agit pas d'une augmentation de 90% de la surface existante mais tout au plus de 50%. Par ailleurs, si demain LIDL souhaitait faire 2000 m<sup>2</sup> les élus en place auraient, par leur pouvoir, possibilité de s'y opposer.</p>
<p>Lionel Gaysot (Maire de Saint-Genies-de-Fontedit)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je considère que la notion d'intérêt générale est bien présente au sein de ce projet.</li> <li>• Je me questionne simplement sur la compatibilité de ce projet avec le projet d'extension du BRL (AQUAFONTEdit). Je souhaite être certain que ce projet n'est pas impactant pour l'irrigation de l'ensemble des territoires voisins.</li> </ul> <p><u>Réponses du maître d'ouvrage / d'une autre PPA et/ou du bureau d'études le cas échéant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bureau d'études confirme que le projet d'extension BRL est plus au sud que ce secteur.</li> </ul>
<p>M. GASET et M. le Maire</p> <p>Département de l'Hérault</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nous proposons de gérer dans le cadre de l'association les oliviers qui seront plantés au sein du projet.</li> <li>• Nous gérons actuellement 130 oliviers et avons apporté 3 tonnes d'olives au moulin l'année dernière.</li> <li>• Nous avons fait une centaine de parrainage avec des enfants et la maison de retraite.</li> </ul> <p><b><u>Lettre du 18/01/2019, en ANNEXE II.</u></b></p>

CC « LES AVANT-MONTS » - Commune de Murviel-lès-Béziers

CNPF	<u><i>Lettre du 17/01/2019, en ANNEXE III.</i></u>
ARS	<u><i>Lettre du 08/01/2019, en ANNEXE IV, et lettre de la CCAM portant sur la capacité de production alimentation eau potable à MURVIEL LES BEZIERS, en ANNEXE V.</i></u>