

III ENTRE-VIGNES – DPMEC DU PLU / COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 19/12/2023

A. Présents



REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU MARDI 19 DECEMBRE - MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU D'ENTRE-VIGNES

NOM-PRENOM	Collectivité / Etablissement	adresse mail	n° de téléphone	signature
CLASINE FABRICE	DDT 34	Fabrice.clasine@departement34.gouv.fr	04 34 46 60 85	
ROUÏ-AÛGET C.	DDN 34.	roui-audet@departement34.gouv.fr	04 34 46 60 84	
TEYSIER A.	CCPL	a.teysier@pays-de-land.fr	04.67.83.54.10	
PAIHES Alexandre	Chambre d'Agriculture 34	paibes@chambre.agricult.34.fr	04 67 80 78 55	
LOUIS Beevigne	Ectte-Vignes	a.louis@ectte-vignes.fr	06 62 82 95 34	
ESTERAN Thomas	Vigne E-V			
J. Rouïer	EE	contact.chambre@agryc.fr	04 34 46 60 83	

Compte-rendu

N.B. : le dossier de Déclaration de Projet Emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avait été transmis aux personnes publiques associées préalablement à la réunion.

Après l'ouverture de la réunion, Mr le Maire a explicité les objectifs poursuivis par la DPMEC du PLU : il s'agit de permettre la construction d'un pôle médical à Entre-Vignes. Ce projet est porté par les médecins installés dans le village de Saint Christol. La commune souhaite maintenir et développer les services de soins, sur un site qui puisse à la fois satisfaire les besoins fonctionnels des médecins et s'intégrer au mieux dans la structure urbaine de la commune et ses enjeux d'organisation.

Mr Crouzet indique que s'agissant d'une DPMEC du PLU, la phase de consultation du dossier par les Personnes Publiques Associées (qui dure réglementairement 3 mois dans le cadre d'une révision générale du document d'urbanisme) est remplacée par la présente réunion d'examen conjoint au terme de laquelle les personnes publiques associées présentes formuleront leurs avis sur le dossier. Le compte-rendu de la réunion sera versé au dossier d'enquête publique. L'avis des personnes publiques associées non présentes à la réunion est réputé favorable. Il est précisé que le Département, personne publique associée, a émis un avis par mail préalablement à la réunion d'examen conjoint.

Mr Crouzet précise ensuite que l'engagement d'une DPMEC de PLU implique que le projet porte un intérêt général, sinon cette procédure ne peut être mise en œuvre. Il indique qu'ici, l'intérêt général réside dans la nécessité de construction du pôle médical pour garantir le maintien et le cas échéant, le développement des professions médicales dans la commune. Il permettra ainsi de préserver les conditions d'accès aux soins des habitants. Il favorisera une prise en charge rapide des malades, au bénéfice de la santé publique. Il permettra aussi de limiter les trajets vers les pôles urbains dont les conditions d'accès, parfois difficiles, peuvent constituer des freins pour bénéficier de soins, notamment pour les personnes à mobilité réduite, les personnes qui ne peuvent pas conduire (dans un territoire rural où le nombre de lignes et la fréquence des transports en commun demeurent limités).

A l'échelle de la commune, le maintien de services médicaux constitue un élément d'attractivité important (au même titre que l'école où les commerces de proximité).

Mr le Maire indique que le projet de pôle médical s'inscrit dans un objectif plus large de maintien et de développement du réseau de services dans le tissu rural local, avec notamment des services bancaires, une crèche, une poste... Il précise que le site d'implantation proposé par le pôle médical relaie aussi le souhait exprimé par plusieurs habitants de pouvoir accéder aux services médicaux à pied, via une voie douce dédiée (existante) entre le village de Saint Christol et le terrain d'implantation du pôle médical.

Mr Crouzet détaille ensuite le contenu du projet, les éléments qui ont conduit au choix du site, le parti architectural, les OAP, définis pour une intégration la plus discrète possible dans le paysage rural.

Les discussions s'engagent ensuite sur le projet :

Mr Pailhès (Chambre d'Agriculture) indique qu'il serait utile d'apporter des compléments au volet agricole du dossier, qui pourrait faire référence au diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture pour la commune.

Mr Crouzet rajoutera dans le dossier les éléments de diagnostic réalisés par la Chambre d'Agriculture qui permettront de mieux cerner les enjeux agricoles du site et les incidences de l'implantation du pôle médical sur l'agriculture.

Mr Pailhès note que le terrain qui sera utilisé est le plus dégradé du secteur du point de vue agricole : une partie est artificialisée et l'autre n'est pas cultivée, probablement depuis longtemps. Néanmoins, il rappelle que le terrain d'assiette du projet et les parcelles voisines sont concernés par plusieurs appellations viticoles. Il indique également que sous le terrain passe une conduite destinée à l'irrigation. Il ne faudrait pas que les travaux nécessaires à l'implantation des constructions nuisent au maillage du réseau et conduise à réduire le potentiel d'irrigation des terrains alentour.

Mr le Maire indique que le réseau d'irrigation est très maillé. Ce maillage permet des évolutions locales du réseau sans porter préjudice à son fonctionnement. La commune veillera à ce que le projet ne nuise pas au réseau d'irrigation ni ne réduise les surfaces potentiellement irrigables.

Mr Palhès demande à ce que des dispositions soient mises en œuvre pour minimiser l'impact du projet sur le potentiel agricole des parcelles voisines et notamment l'incidence des ZNT*.

**NDR : les Zones de Non Traitement (ZNT) sont des distances minimales que l'agriculteur doit respecter entre la surface qu'il traite et la présence d'habitations, d'activités économiques, ou d'équipements recevant du public. Elles varient selon les cultures :*

- 10 mètres pour les cultures en hauteur : vergers, vignes, petits fruits,
- 5 mètres pour les cultures basses : céréales et maraîchage.
- 20 m pour les substances les plus préoccupantes et classées dangereuses pour la santé humaine, y compris si le traitement est sous abri.

Mr Crouzet précise que pour limiter au mieux cette incidence, le projet intègre déjà les dispositions suivantes :

- Une haie anti-dérive sera plantée en limite Est, en intégrant les parties de haies existantes.
- Les ouvertures des bâtiments seront tournées côté Ouest, côté opposé aux parcelles agricoles.

Seules les parcelles AE 195 et AE 187 sont susceptibles d'être touchées par des ZNT. La parcelle AE 187 est propriété d'un boulanger qui l'exploite en céréales (ZNT de 5 m). La parcelle AE 195 est en friche. Dans les deux cas l'incidence est très faible. Aucune vigne n'est touchée.

Mme Roux-Laget demande où sera relocalisé le skate Parc (qui occupait une partie du terrain d'assiette du projet) en indiquant qu'il faudrait éviter que cette relocalisation touche des terres agricoles ou des espaces naturels remarquables.

Mr le Maire précise que cet équipement sera relocalisé dans le secteur NL, sans entamer des terres agricoles. L'équipement sera très proche des terrains de tennis et surtout très proche du parc, site de détente et de promenade de beaucoup de familles. Le rapprochement du skate-park avec le parc sera plus pratique pour les parents, qui pourront se rendre sur un même site pour les jeux d'enfants et le skate parc, plus destiné aux adolescents.

Mme Roux-Laget indique que le choix de définition d'un STECAL pour le terrain d'assiette du projet (pris en concertation avec la DDTM) est le plus judicieux. Créer dans le PLU un nouveau secteur de la zone naturelle plutôt qu'une zone urbaine permet de rendre possible le pôle médical sans pour autant donner une vocation urbaine au secteur. Il s'agit bien, pour l'intérêt général et pour un projet défini, de faire une exception au principe de destination naturelle ou de loisirs du secteur. Mme Roux-Laget précise que la plaine qui s'étend au Sud-Est du village de Saint Christol avait été identifiée dans le PLU en vigueur comme un espace à préserver de l'urbanisation, notamment au regard des enjeux paysagers (co-visibilité avec le village historique).

Mme Roux-Laget demande ensuite à Mr le Maire si le relatif éloignement du futur pôle médical demeure compatible avec les déplacements doux depuis ou vers le village de Saint Christol.

Mr le Maire indique que les voies vertes en site propre permettent de rallier le pôle médical depuis Saint Christol en toute sécurité. La Distance (NDR, environ 400 m) sera probablement mise à profit par une partie des anciens qui utilisent déjà ces voies pour la marche. Des anciens demandent d'ailleurs que des bancs ponctuent le tracé, de manière à pouvoir faire des pauses pendant le trajet. Pour les habitants de Vérargues et pour les personnes qui ne peuvent pas se déplacer, le recours à l'automobile sera systématique, mais cela indépendamment du choix du site pour le pôle médical.

Mme Roux-Laget et Mr Clastre notent que le règlement établi pour le STECAL (secteur Npm) impose une hauteur maximale des bâtiments de 4 m, alors que les coupes produites par l'architecte et reproduites dans les OAP semblent indiquer une hauteur de 3,50 m.

Mme Roux-Laget et Mr Clastre rappellent que l'intégration paysagère des futures constructions est fondamentale compte-tenu de la sensibilité du site et que cette intégration passe notamment par la hauteur la plus faible possible pour les bâtiments. Il serait donc souhaitable que la hauteur maximale autorisée dans le règlement du secteur Np soit de 3,50 m si cela est techniquement possible.

Mr Crouzet interrogera l'architecte et ce sera la hauteur maximale la plus faible possible qui sera retenue.

Mme Roux-Laget demande ce que deviendront les locaux du village qui seront libérés par les professions médicales qui s'installeront dans le pôle.

Mr le Maire indique que les cabinets des médecins retourneront très probablement à leur destination initiale de logement. L'actuelle pharmacie connaîtra le même devenir. Sa transformation en logement bénéficiera du prochain aménagement du centre, qui va dégager un plus large trottoir entre la route et le bâtiment (actuellement, la porte d'entrée de la pharmacie s'ouvre quasi-directement sur la route, posant d'ailleurs des problèmes de sécurité pour l'accès des piétons à l'officine).

Mme Roux-Laget fait part de sa crainte d'un impact sur la vie de village en relocalisant la pharmacie en-dehors du centre sans qu'elle soit remplacée par un autre commerce : l'effet de nombre est important pour le maintien du commerce dans le centre. Le niveau de fréquentation de la clientèle dans chacun des commerces dépend notamment de ce nombre. Avec un commerce en moins, on réduit la probabilité de fréquentation des autres commerces du centre.

Mme Teyssier rejoint l'avis de la DDTM. L'incidence de la relocalisation de la pharmacie sur les autres commerces du centre de Saint Christol sera un point de vigilance. Elle précise toutefois que dans le SCoT du Pays de Lunel récemment approuvé, la création du pôle médical avait été intégrée et validée. En outre :

- L'emprise, le règlement et les OAP permettent de sécuriser la destination de pôle médical et de garantir l'intégration dans le site des futures constructions.
- La coupure entre Saint Christol et Vérargues est maintenue sur le plan paysager et le pôle participera à l'émergence d'une centralité propre aux communes fusionnées.

Il faudra, dans les justifications, bien mettre en relief le fait que l'emprise du STECAL est déjà partiellement artificialisée. Le cas échéant, mettre en perspective le pôle médical avec les projets en cours dans la commune.

Mr Crouzet apportera les éléments complémentaires utiles.

Toujours concernant le choix du site, Mr le Maire précise que la commune, sous le risque de voir fermer ses cabinets de médecins, sa pharmacie, a souhaité trouver une solution de relocalisation pour les professionnels de santé qui leur permette un transfert rapide de leurs activités dans les conditions d'accès et les conditions de travail les plus à même d'assurer leur maintien. Il rappelle également que cette relocalisation a été pensée à l'échelle d'Entre-Vignes et non plus du seul village de Saint Christol. Elle est aussi un élément de péréquation entre les deux villages, en recherchant notamment une meilleure accessibilité pour les habitants de Vérargues. La question de l'attractivité du centre-village de Saint Christol n'en demeure pas moins importante pour la commune. L'aménagement de la traversée de village, le projet des nouvelles arènes visent à renforcer cette attractivité. Il est entendu que le STECAL créé pour le pôle médical ne constitue pas l'acte 1 d'une urbanisation nouvelle à Font Guinière ou de relocalisation d'autres services ou commerces dans ce secteur.

Mme Roux-Laget et Mr Clastre indiquent qu'il serait plus cohérent pour le dossier de mise en compatibilité du PLU d'apporter une modification supplémentaire au PADD, en ôtant, sur le plan en page 19 de l'actuel document, l'étoile rouge indiquant (sur l'emprise du projet de STECAL approximativement) une destination « d'équipement touristique / polarité à développer ». Il faudrait la remplacer par une étoile d'une autre couleur qui pourrait indiquer « Pôle médical ».

Mr Crouzet procédera à cette modification.

Mme Roux-Laget, Mr Clastre et Mr Pailhès demandent quelle a été la raison du choix de trois bâtiments séparés (4 avec la tranche 2). Cette option présente l'inconvénient d'une moins bonne maîtrise de la destination des constructions sur le long terme. Un autre choix, plus compact, qui regrouperait plusieurs bâtiments permettrait d'utiliser moins de terrain et peut-être même de ne pas avoir besoin de la surface nécessaire à la tranche 2.

Mr le Maire indique que ce choix relève d'abord de la demande des professions médicales, qui souhaitent être indépendantes, pour mieux adapter leurs locaux à leurs besoins.

Mme Roux-Laget et Mr Clastre notent qu'en cohérence avec les échanges préalables à la constitution de la version présentée du dossier, les haies et arbres en limite du STECAL ont été protégés au titre de l'article L123-19 du code de l'urbanisme. Cependant, plutôt qu'une protection linéaire, qui suit une partie des limites parcellaires et n'englobe qu'une partie des grands chênes, il serait plus judicieux d'utiliser une protection surfacique pour le bosquet de chênes.

Mr Crouzet procédera à cette modification.

Mr Clastre demande si les OAP ont été adaptées aux besoins en terrain pour l'implantation du système d'assainissement non collectif et si la desserte en eau potable est assurée.

Mr le Maire indique que les besoins en eau potable sont largement couverts et que le terrain est desservi par le réseau AEP. Mr Crouzet précise que les OAP ont été modifiées de manière à ce que le bâti n'empiète pas sur le secteur prévu pour accueillir le système autonome d'assainissement.

Le Conseil Départemental, non représenté lors de la réunion d'examen conjoint a produit un avis par mail dont il a été fait lecture lors de la réunion (avis en annexe) :

- Le Conseil Départemental s'inquiète de l'incidence du projet sur le réseau d'irrigation : la réponse de la commune est identique à celle formulée à la Chambre d'agriculture sur ce même point.
- Le Conseil Départemental juge la localisation du projet excentrée par rapport au centre de Saint Christol : la réponse de la commune est identique à celle formulée à la DDTM sur ce même point.

Suite à ces échanges, il est demandé aux PPA présentes de se prononcer sur l'intérêt général du projet : Toutes conviennent de son intérêt général.

Les demandes de modifications et de compléments seront intégrées selon les modalités explicitées dans le compte-rendu.

Les avis des PPA présentes recueillis, Mr Crouzet précise que le dossier présenté à la réunion d'examen conjoint devra être soumis à enquête publique sans modification. Les éventuelles modifications, pour tenir compte des remarques issues de la réunion d'examen conjoint consignées dans le présent compte-rendu ou des éventuelles remarques qui seront issues de l'enquête publique devront être intégrées après l'enquête publique, dans le dossier d'approbation.

Mme Roux-Laget précise que le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, devra se prononcer :

- Sur l'intérêt général du projet,
- Sur la mise en compatibilité du PLU.

Mr le Maire rappelle l'importance pour la commune du maintien des professions médicales dans la commune. Il rappelle sa volonté très forte de faire aboutir le projet.

Mr Crouzet rédigera le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint. Il sera diffusé aux personnes publiques associées pour avis. Les éventuelles demandes de corrections ou de compléments du compte-rendu seront transmises sous quinzaine à la commune après réception. En l'absence de retour sous quinzaine, le compte-rendu sera considéré comme validé.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion.