



Séance ordinaire du jeudi 20 septembre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Josy SCHWARTZ, suppléant de Laurent JAOU, Claudine VASSAS MEJRI, suppléant de Gilbert PASTOR .

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Christophe COUR, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Isabelle GIANIEL, Pascal KRZYZANSKI, Marie-Christine PANOS, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Julie FRÊCHE, Clare HART, Audrey LLEDO

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Cournonsec - Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

A la demande de la commune de Cournonsec, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a prescrit l'engagement de la modification n°3 du PLU de Cournonsec par arrêté n°A2017-64 du 7 septembre 2017.

Le dossier de modification n°3 proposé porte sur les points suivants :

1. La définition de règles morphologiques en zone U2 et U4 pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères du tissu urbain,
2. La création d'un cheminement piétonnier qualitatif pour connecter les équipements scolaires à la centralité villageoise, et l'institution d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur une partie de la parcelle B335,
3. La diversification des fonctions urbaines dans la zone U3 des Clacs,
4. L'augmentation de la hauteur des bâtiments en zones U6 et U7 pour prendre en compte les contraintes liées au risque d'inondation,
5. La redéfinition de la réglementation relative au stationnement,
6. La restitution à la zone N de parcelles relevant de la zone U8 des Cresses dans le cadre des mesures compensatoires liées au projet Aqua Domitia.

1/ Objet de la modification n°3 du PLU

Point n°1 articles 7, 9 et 13 : la modification n°3 a pour objet de définir un cadre réglementaire pour une densification respectueuse dans les zones U2 et U4, permettant l'équilibre entre les exigences de renouvellement urbain et la nécessité de préserver la qualité du cadre de vie paysager. En effet, il s'agit donc pour la commune d'adapter le document d'urbanisme au regard des nouvelles possibilités de densification permises par la loi ALUR.

- Délimiter des sous-secteurs dans les zones U2 (U2a, U2b, U2c) afin de définir les conditions d'une densification « choisie »,
- Définir les emprises au sol suivant les sous-secteurs identifiés,
- Préciser les coefficients d'espaces libres et plantations dans les sous-secteurs identifiés,
- Définir en zone U4, les règles d'implantation dans la bande de constructibilité principale et dans la bande de constructibilité secondaire,
- Définir les règles d'emprise au sol dans les bandes de constructibilité principales et les bandes de constructibilité secondaires,
- Définir les coefficients d'espaces libres et plantations dans les bandes de constructibilité principales et les bandes de constructibilité secondaires.

Point n°2 plan de zonage et liste des Emplacements Réservés : la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton entre la rue de la Traversette et le site de l'école maternelle (ER d'environ 660m²). L'institution d'un EBC sur une partie de la parcelle B335 (environ 1000 m²). Cet espace boisé permettra de valoriser le cheminement à la manière d'un mail piéton mais également de limiter les atteintes aux perspectives paysagères existantes.

Point n°3 articles 1, 2, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 : la modification a pour objectif de permettre une diversification des fonctions de la zone U3 des Clacs en autorisant au travers de son règlement les habitations non liées aux activités. Elle injecte ainsi de nouvelles dispositions dans plusieurs articles du règlement.

Point n°4 article 10 : la modification a pour objet de réadapter la règle de hauteur des bâtiments afin de prendre en compte la nécessité de créer un vide sanitaire, en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques Inondation. Il s'agit de surélever d'un mètre les hauteurs maximales des constructions en U6 et en U7 uniquement dans les zones inondables du risque bleues BU et BU1.

Point n°5 article 12 : la modification du PLU a eu pour objet de régulariser l'article 12. Le PLU n'étant pas habilité à prévoir des règles différenciées selon qu'elles s'appliquent à de l'habitat individuel ou à de

l'habitat collectif. La seule destination pouvant être retenue étant l'habitat. Cette modification a impacté les zones U1, U2, U4, U5, U6, U9, AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AU7

Point n°6 plan de zonage : la modification du PLU a opéré un reclassement des parcelles situées en zone U8 (secteur des Cresses) pour l'adapter aux mesures compensatoires du projet Aqua domitia. De ce fait la modification a procédé à un déclassement de ces parcelles en zone Naturelle.

2/ Déroulement de la procédure

Conformément à la charte de gouvernance du PLU, par délibération du 31 août 2017, le Conseil Municipal de Cournonsec a émis un avis favorable sur le dossier de modification n°3 du PLU.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-40, ce projet a par la suite été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.132-7 du même code, le 5 décembre 2017.

La Région Occitanie par son courrier du 7 décembre 2017 a accusé réception du dossier de modification n°3 de Cournonsec mais n'a émis aucune observation particulière.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier s'est prononcée favorablement par courrier du 10 janvier 2018.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM), par son courrier du 22 janvier 2018 a émis deux observations :

- la première observation concerne le choix des coefficients des emprises au sol dans les secteurs U2b (25%) et U2c (20%), qui ne semblent pas, selon la DDTM, suffisants pour favoriser la densification. Les services de l'Etat préconisent dans leur avis des coefficients d'emprises au sol de l'ordre de 30% et 25% respectivement en zones U2b et U2c, jugeant que ces coefficients d'emprise ne remettraient pas en question l'objectif affiché d'une densification harmonieuse, respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères ;
- la deuxième observation signale une erreur dans le plan de zonage qui intègre une parcelle en zone U2b alors qu'elle ne fait pas l'objet de la modification et qu'elle reste intégrée à la zone AU4a.

Conformément à l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme le dossier de modification n°3 du PLU de Cournonsec a été notifié à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour l'examen au cas par cas. La MRAe a émis un avis de dispense d'évaluation environnementale le 26 mars 2018.

Par arrêté n°MAR2018-0146 du 25 avril 2018, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique et a porté désignation des lieux d'enquête et d'affichage de l'avis d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mai au 29 juin 2018 inclus. Le public a pu s'exprimer par des visites, notamment lors des permanences tenues les 28 mai, 8 juin et 29 juin 2018, en déposant leurs observations écrites dans les registres de Montpellier Méditerranée Métropole et dans le registre en Mairie de Cournonsec, par courriel sur le site et par courrier.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a demandé à la Métropole de compléter le dossier par une notice synthétique additive à la notice explicative. Cet additif avait pour but de préciser les points suivants de la notice explicative :

- Carte « *Périmètre de la ZPS Plaine de Fabrègues-Poussan* » - Page 7 : établir une légende figurant la Zone de Protection Spéciale (ZPS) pour une meilleure identification de son périmètre
- Plan de repérage de la zone U2 - Page 9 : Mentionner le nom des quartiers visés par la modification du PLU
- Tableau des règles d'urbanisme applicables à la zone U2 – Page 11 : Faire un schéma explicatif de la règle $L=H/2 \geq 3m$ et Préciser la signification de la mention « NR »
- Cartes « *Occupation du sol* », « *Trame bâtie et parcellaire* », Densités – Page 14 : Préciser la signification des différents cadres figurant sur les cartes
- Croquis « *Principe de délimitation des bandes principale et secondaire* » - Page 17 : Mieux identifier l'emprise publique et l'alignement.
- Réaliser un plan de zonage du centre bourg

Ces éléments ont été réalisés et transmis au Commissaire Enquêteur qui les a joints au dossier d'enquête.

Lors de cette enquête des remarques ont pu être émises et ont concerné :

- Des remarques concernant la forme du document :

Demande de rectification d'erreurs matérielles sur le plan de zonage :

- Page 44 du règlement, second alinéa : « *dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol [.....] ne pourra excéder 30% de la surface du terrain d'assiette localisé dans la bande de **constructibilité secondaire** (au lieu de constructibilité principale) »* »
- La correction du plan de zonage pour exclure de la zone U2b les parcelles B2752 et B2753 qui restent situées en zone AU4a et qui ne font pas l'objet de modification.

- Des remarques sans rapport direct avec les documents soumis à l'enquête publique :

- L'emplacement réservé n°15 : une demande de précision sur la conception et l'usage du futur cheminement piéton.
- Une question sur le classement de la parcelle B56 située en zone AU2.

- Des évolutions réglementaires

- Demande de redéfinition des coefficients d'emprise au sol définis dans les zones U2b et U2c respectivement à 30% en U2b et 25% en U2c.

Chacune des observations formulées durant l'enquête a fait l'objet d'une analyse détaillée de la part du Commissaire Enquêteur.

Concernant l'observation de la DDTM 34 sur la redéfinition des coefficients d'emprise au sol (25% à 30% pour la zone U2b et de 20% à 25% pour la zone U2c), Montpellier Méditerranée Métropole en collaboration avec la commune de Cournonsec, propose une réadaptation de ce coefficient d'emprise dans la mesure où elle n'entraîne pas de modification substantielles du projet soumis à l'enquête.

Concernant les erreurs matérielles, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à procéder à la rectification de ces erreurs sur les plans de zonage, le règlement et la notice explicative.

Le Commissaire Enquêteur a pris acte des réponses qui lui ont été apportées dans le cadre du mémoire en réponse élaboré en étroite collaboration avec la commune de Cournonsec transmis par la Métropole. Dans ce contexte, Monsieur le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à Montpellier Méditerranée Métropole le 25 juillet 2018.

Un avis favorable a été émis sous réserve de procéder à la clarification et à la correction des points suivants :

- Dans la notice explicative : correction des totaux des surfaces des zones U2 et U4 respectivement de 27.32 ha et 5.6 ha.
- Dans le plan de zonage : réaffectation des parcelles B2752 et B 2753 dans la zone AU4a
- Dans le règlement : modification des coefficients d'emprise au sol à 30% en zone U2b et 25% en zone U2c et, au vu :
 - de l'enquête publique ouverte par arrêté n°MAR2018-0146 de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 25 avril 2018 ;
 - des avis formulés par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier, de la Région Occitanie, et de la DDTM34 ;
 - des remarques formulées au cours de l'enquête ;
 - de la prise en considération de ces avis, remarques et conclusions dans le dossier de modification n°3 du PLU de Cournonsec.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- prendre acte du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Cournonsec ;
- approuver le dossier de modification n°3 du PLU de Cournonsec, tel que modifié après enquête publique ;
- tenir le dossier de modification n°3 du PLU de Cournonsec approuvé à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public du siège de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Cournonsec et de procéder aux mesures réglementaires de publicité et d'affichage conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 87 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 28/09/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 octobre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- M2018-449.pdf

- Dossier d'approbation modification n°3 du PLU de Cournonsec

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.