



Séance ordinaire du mardi 23 juillet 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois juillet, 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-Marc ALAUZET, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE. Claudine VASSAS MEJRI, suppléante 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-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Chantal CLARAC, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Catherine DARDE, Jacques DOMERGUE, Jean-Pierre GRAND, Audrey LLEDO, Eric PETIT, Jean-Luc SAVY, Bernard TRAVIER, Rabii YOUSSEUS

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

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

A la demande de la Commune de Prades-le-Lez, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la 3^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Prades-le-Lez afin de procéder à des modifications du règlement écrit, nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC multi-sites « Horizons » et plus particulièrement sur le site « Cantarelle ».

Conformément à la Charte de gouvernance du PLU, le Conseil Municipal de Prades-le-Lez a émis, par délibération n°106/2018 en date du 12 décembre 2018, un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU.

Le projet de modification du PLU de Prades-le-Lez a été, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-40, notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 21 février 2019. Seul le Conseil Départemental de l'Hérault a émis un avis, qui est favorable.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale n°MRAe 2019DKO118 en date du 14 mai 2019, le projet a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Prades-le-Lez a été mis à disposition du public du 27 mai au 28 juin 2019 inclus à la Mairie de Prades-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

48 remarques ont été exprimées par le public durant la mise à disposition, 47 observations ont été consignées dans les registres mis à disposition et 1 observation a été envoyée par courrier à la Métropole.

Une partie des observations portent sur l'objet même de la modification simplifiée. Nombreuses sont les observations qui concernent une opération précise envisagée portant sur la parcelle AV42. Néanmoins, pour la bonne information du public, des réponses sont apportées ci-après par la Métropole, en collaboration avec la Commune, concernant l'ensemble de ces observations.

Concernant le choix de la procédure d'évolution du PLU

La modification simplifiée n°3 du PLU de Prades-le-Lez, relève du champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme. En effet, l'objet de la 3^{ème} modification du PLU ne relève pas du champ d'application de l'article L.153-41, dans la mesure où il n'a pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

La modification simplifiée du PLU vise à augmenter la surface de plancher dans le secteur UA4 de 2 200 m² à 4 060m².

La zone UA est composée de 4 secteurs : UA1, UA2, UA3 et UA4.

Les possibilités de construction résultent de la combinaison des dispositions relatives à l'emprise au sol

(pour le seul secteur UA2), l'implantation des constructions, la hauteur et la surface de plancher pour le seul secteur UA4.

A l'échelle de la zone UA, telle que définie par les dispositions générales du PLU, la modification n'augmente pas de plus de 20 % les possibilités de construction à l'échelle de la zone résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone UA.

Concernant les interrogations relatives à la nouvelle surface de plancher autorisée

Le règlement du PLU avait fixé à 2 200 m² la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur UA4.

Ce secteur UA4 englobe 3 parcelles :

- Deux parcelles à l'Ouest de la Route de Mende : la parcelle AV84 sur laquelle est implantée La Poste et la parcelle AV42 ;
- Une parcelle à l'Est de la Route de Mende (AV91) qui accueille une annexe de l'école primaire.

La surface de plancher maximale autorisée est donc à répartir à l'échelle de ce sous-secteur aussi bien pour la parcelle actuellement non bâtie que pour les parcelles bâties afin de leur donner des possibilités d'évolution.

Concernant le respect des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cette modification simplifiée s'inscrit bien dans l'axe 1 du PADD qui vise à « Promouvoir un développement urbain maîtrisé et d'équilibre » à travers :

- la mobilisation des enclaves non bâties pour un projet phare, le projet « Horizons » (ZAC multi-sites) ;
- la densification maîtrisée et mesurée du tissu bâti existant.

En effet, il s'agit de mobiliser une enclave non bâtie dans le cadre du projet « Horizons » par le biais du comblement du tissu existant.

Concernant les objectifs de maîtrise de la consommation foncière

Depuis la loi SRU et les lois suivantes (Grenelle, ALUR, etc.), l'objectif majeur des documents d'urbanisme est de limiter l'étalement urbain et de freiner la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Le réinvestissement urbain est ainsi fortement encouragé. Ainsi, le SCoT de 2006 concourrait à l'inversion du regard en limitant fortement les extensions urbaines. Ainsi, la commune de Prades-le-Lez a défini dans son PLU des orientations visant un développement durable du territoire communal (axe 1 du PADD).

Dans le prolongement, le projet de SCoT révisé fixe un double objectif : la préservation des 2/3 du territoire de la Métropole à vocation agricole, naturelle et forestière et la priorité donnée au réinvestissement urbain (60 % de l'accueil de la population devra être réalisée dans l'urbanisation existante et engagée). Ainsi, la commune de Prades-le-Lez contribue à ce double objectif : seul 1/4 de son territoire sera urbanisé et la ZAC multi-sites participe aux enjeux de réinvestissement.

Dans ce contexte, la modification simplifiée concourt directement à ces différents objectifs en permettant un réinvestissement urbain adapté au contexte de la commune de Prades-le-Lez.

Concernant les objectifs de production de logements

Au regard de l'attractivité de la Métropole, soulignée à maintes reprises par les travaux de l'INSEE, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs ont permis de répondre aux besoins de logements de la

population métropolitaine. Ainsi, le nouveau PLH (2019-2024) identifie un objectif de 5 000 à 5 400 logements à produire sur la Métropole. La commune de Prades-le-Lez participe de manière adaptée à cet objectif, au regard de ses obligations de production de logement social, mais avec un rythme moins soutenu que sur le PLH précédent. Ainsi, l'augmentation de la surface de plancher maximale sur le site de Cantarelle revêt un double intérêt général dans la mesure où :

- Il participe à la production de logements et notamment de logements locatifs sociaux ;
- Il participe à la lutte contre l'étalement urbain.

Concernant les règles de hauteur

La modification simplifiée a pour seul objet d'augmenter la surface de plancher. Le règlement relatif à la hauteur maximale des constructions n'est pas modifié : il reste de R+2 et 12 mètres au faitage.

Cette règle peut permettre la construction d'immeubles sur pilotis. La notion de niveau n'intervient donc qu'à compter du premier plancher clos et couvert.

Concernant les incidences sur l'environnement

Il a été démontré que la procédure de modification simplifiée n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Une demande d'examen au cas par cas a été formulée auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie (MRAe) qui a, par décision du 14 mai 2019, jugé que le projet de modification simplifiée n'était pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et a dispensé, à ce titre, la procédure d'évaluation environnementale notamment le respect de la biodiversité et la limitation des nuisances.

Concernant la concertation préalable

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas d'obligation de concertation préalable pour les procédures de modification simplifiée. La mise à disposition du dossier doit ainsi permettre l'expression du public, qui s'est fortement mobilisé pour cette modification simplifiée n°3 (48 observations).

Concernant l'articulation du projet de modification simplifiée et de la ZAC « Horizons »

La ZAC multi-sites est divisée en 4 secteurs distincts dont le secteur UA4, correspondant à l'emprise du secteur Cantarelle de la ZAC.

La ZAC a été créée en 2006 et fait l'objet d'un dossier de réalisation en 2007. Aujourd'hui, soit 13 ans plus tard, s'achève le plan d'aménagement proposé dans le cadre la ZAC, qui traduit une maîtrise de l'urbanisation du territoire communal.

Dans le cadre de la ZAC, outre l'application des règles des PLU, tout projet est soumis au respect du cahier des clauses techniques particulières (dont le cahier des prescriptions architecturales) et à l'avis de l'architecte en chef de la ZAC.

Il est à noter que dans le cadre de la concession d'aménagement, le renouvellement urbain du centre village a été initié et en premier lieu, en 2007, pour répondre aux besoins et usages des habitants existants mais aussi à ceux des futurs habitants des nouveaux quartiers de la « ZAC », dont le site de la Cantarelle inscrit en plein cœur du village, fait partie.

Les travaux ainsi réalisés ont permis, outre l'embellissement et l'attractivité du village, d'aménager et créer :

- des circulations piétonnes sécurisées tout autour du bourg médiéval jusqu'à la mairie et école ;
- la création de 3 places publiques (parvis de l'Eglise, Place de l'Ecole, terrasse du Café) ;
- un réseau d'eau pluvial sous terrain évitant depuis lors l'inondation du centre ancien ;

- un parking de stationnement en plein centre village, jouxtant la parcelle AV42 ; facilitant l'accès aux services, associations et commerces de proximité ;
- la réfection et le renforcement des réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable vieillissants.

Concernant les éventuels projets de construction sur une parcelle du secteur UA4

S'agissant de la prise en compte du patrimoine architectural du centre, le secteur UA4 est concerné par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) qui a été approuvé par délibération n°127/2005 du Conseil Municipal de Prades-le-Lez en date du 15 décembre 2005. A ce titre, aux abords d'un monument historique, les auteurs d'une demande d'autorisation de travaux (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager) *« sont tenus de se conformer aux prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit »* par l'Architecte des Bâtiments de France dans le PPM.

Cette disposition garantit ainsi la préservation du patrimoine architectural du centre de Prades-le-Lez.

S'agissant des enjeux de ruissellement urbain et de risque d'inondation, le secteur UA4 est classé en zone Z1 *« Zone de Précaution »* au PPRI approuvé.

Le règlement du PPRI dispose notamment que *« les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé »*

Dans ce cadre-là, chaque projet de construction devra faire l'objet d'une étude hydraulique, jointe à toute demande d'autorisation de constructions, qui définira notamment les mesures de compensations hydrauliques.

S'agissant de la proposition d'un projet alternatif proposé par plusieurs habitants, il est rappelé que Montpellier Méditerranée Métropole n'est pas compétente. La délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol relève de la compétence des communes. La Métropole n'est donc ni compétent pour établir un moratoire ni pour étudier un projet alternatif. Il est néanmoins souligné que ce projet alternatif devra se conformer aux dispositions du PLU, du PPRI et aux objectifs de la ZAC.

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

- approuver le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Prades-le-Lez tel que mis à disposition ;
- tenir le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Prades-le-Lez 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 Prades-le-Lez 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, ou son représentant, à signer tout document relatif 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 des voix exprimées.

Pour : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 4 voix

M. Pascal KRZYZANSKI, M. Max LEVITA, M. Mustapha MAJDOUL, M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 31/07/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 1 août 2019
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :
Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- M2019-395.pdf

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.