



Séance ordinaire du mardi 25 juin 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-cinq juin, 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, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE.

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, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Robert COTTE, Christophe COUR, Carole DONADA, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Isabelle MARSALA, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Rabii YOUSSEUS.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Michelle CASSAR, Véronique DEMON, Jacques DOMERGUE, Pierre DUDIEUZERE, Gérard LANNELONGUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Aline DESTAILLATS.

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Cournonterral - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en Conseil le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale. Un des enjeux énoncé par le SAE réside dans le renforcement de l'offre de foncier d'« activités », notamment celles de type économie productive, vecteur de « richesse » et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle, qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirects (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activités.

Le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation, approuvé en Conseil le 29 mars 2017, énonce notamment que Montpellier Méditerranée Métropole souhaite renforcer l'investissement d'immobilier collectif et rééquilibrer l'économie du territoire en développant des activités productives et industrielles. De plus, la collaboration portera en priorité sur six filières prioritaires dont l'agroalimentaire, l'économie agricole et l'agro-écologie, et plus particulièrement le développement des circuits courts et les projets en matière d'innovation agricole.

En complément de sa politique en termes de développement économique, le Conseil a approuvé, le 29 juin 2015, les orientations de développement de sa politique agro-écologique et alimentaire. Celle-ci a notamment pour objectif de créer le socle du développement d'un appareil de production agricole d'amont en aval (production, transformation, distribution et commercialisation).

Tenant compte de l'ensemble des principes énoncés ci-avant, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cannabe à Cournonterral, créée le 20 décembre 2017, s'est attachée à intégrer au sein d'une même opération d'aménagement à la fois un parc d'activités, un hameau agricole destiné à l'implantation de sièges d'exploitations agricoles et une oliveraie/amanderaie.

Cette opération d'aménagement permettra notamment de répondre aux demandes des entreprises PME, TPE artisanales sur ce secteur et des agriculteurs locaux. Elle contribuera également à renforcer, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, le maillage des parcs d'activités mixtes dit « de proximité » et confortera les secteurs d'activités économiques proches (Frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de services.

Mais, elle sera également vertueuse en matière environnementale en ne se limitant pas à « fabriquer » des lots pour installer des entreprises, mais aussi en s'attachant à :

- transformer une ancienne décharge en une oliveraie/amanderaie d'une réelle valeur agricole et qui sera exploitée par un agriculteur,
- installer des dispositifs propices au développement de la biodiversité avec notamment des dispositifs favorables au développement d'une espèce protégée, le lézard ocellé,
- prendre en compte un boisement existant, le bois de Pioch, en préservant son rôle paysager et environnemental,
- recréer des continuités paysagères et environnementales par l'aménagement d'une trame verte Nord-Est – Sud-Ouest mettant en relation l'oliveraie/amanderaie et le bois de Pioch

S'agissant du paysage, elle traite l'interface urbaine/agricole qualitativement en développant un hameau agricole favorable à l'installation d'agriculteurs désireux de quitter le centre bourg, en évitant de miter davantage le grand paysage de la Plaine Ouest.

Enfin, ce projet répondra aux critères d'excellence en termes de développement durable en visant la certification « HQE Aménagement ».

Déroulement de la procédure :

Par délibération du Conseil du 17 mai 2017, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de ce site a été justifiée et il a été décidé d'engager la procédure de modification du PLU de la commune de Cournonterral.

L'opération passe par une procédure de ZAC créée par délibération du Conseil du 20 décembre 2017.

Conformément à la charte de gouvernance du PLU, le Conseil Municipal de la commune de Cournonterral a émis par délibération n°D2018-29 en date du 23 octobre 2018 un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU.

Le projet de modification du PLU de Cournonterral a été, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment son article L.153-40, notifié aux personnes publiques associées le 19 octobre 2018.

Madame Anne-Marie GIRARD a été désignée comme Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier par décision n°E-18000173/34 du 17 décembre 2018.

Par arrêté n°MAR2019-0069, en date du 31 janvier 2019, Madame Chantal MARION par délégation de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du 25 février 2019 au 29 mars 2019 (soit 33 jours consécutifs), portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Cournonterral.

Les modalités d'ouverture de l'enquête publique ont été portées à la connaissance du public le 7 février 2019, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique, puis le 28 février 2019, par publication dans deux journaux diffusés dans le département, par publication sur les sites internet de la Commune et de la Métropole, par affichage en Mairie, ainsi qu'au siège de la Métropole.

Le commissaire enquêteur a fait connaître un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Cannabe » et à la modification n°1 du PLU de Cournonterral le 25 avril 2019.

En ce qui concerne les remarques exprimées par le public durant l'enquête publique :

Aucune observation écrite n'a été consignée dans les registres mis à disposition mais quatre personnes ont rencontré le commissaire enquêteur.

Les observations de deux d'entre elles étaient sans objet au regard de l'objet de l'enquête. Il en est ainsi de la volonté d'une association de voir classés en Espace Boisé Classé des vieux muriers en dehors de la zone concernée par l'enquête publique. Il en est de même pour un propriétaire qui souhaitait savoir si sa propriété était concernée par la modification n°1 du PLU.

Les deux autres personnes (couple) se sont manifestées en faisant état de leur souhait de voir leur terrain pour partie inscrit dans le périmètre de la ZAC et souhaitaient voir leurs terrains raccordés aux réseaux de la ZAC.

La Métropole, en lien avec la Commune a apporté des précisions, dans le cadre d'une réponse au Procès-Verbal de synthèse établi par le Commissaire Enquêteur en date du 2 avril 2019 (réponse de Montpellier Méditerranée Métropole du 18 avril 2019). Les deux premières étant sans objet au regard de la modification du PLU de la Commune de Cournonterral, seule une réponse a été apportée aux deux autres demandes.

Pour répondre au couple s'estimant non contacté pour la vente d'une partie de leur terrain, et demandant une desserte en réseaux de leur propriété, il convient de répondre comme suit :

- Ces personnes ne se sont pas manifestées lors de la concertation préalable à la création de la ZAC qui s'est déroulée du 1er décembre 2016 au 21 avril 2017. Le compte rendu d'une réunion publique du 24 janvier 2017 et les registres mis à disposition du public en font foi. Leur parcelle n'a donc pu être intégrée dans la ZAC ;
- La modification du PLU permet le maintien de cette habitation et règlemente son extension en autorisant une évolution mesurée de sa construction ;
- Le raccordement de cette construction aux réseaux à réaliser dans le cadre de la ZAC sera examiné une fois les études suffisamment avancées.

En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées destinataires du dossier de modification n°1 :

La Commune de Cournonterral a délibéré le 23 octobre 2018 en donnant un avis favorable à la procédure de modification du PLU.

La Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Hérault a émis un avis favorable le 21 décembre 2018

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie a fait parvenir le 10 décembre 2018 sa décision de dispense d'évaluation environnementale du projet de modification.

Le Préfet de l'Hérault s'est prononcé par un courrier du 14 mars 2019 en reprenant des remarques suivantes, formulées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

- Une réserve sur le développement au sud de l'ex-route départementale n°5 constituant jusque-là une limite franche à l'urbanisation de Cournonterral ;
- Un complément à apporter au dossier par une réflexion approfondie du traitement des interfaces entre la zone à urbaniser et la zone agricole. Le secteur « Cannabe » jouxtant des secteurs agricoles Ai et An.

Montpellier Méditerranée Métropole a répondu à ces remarques de la manière suivantes:

- Sur la réserve relative au développement urbain sur le site de la Commune :

Le SCoT, approuvé le 17 février 2006, identifie ce site en extension urbaine avec des limites à conforter dans la mesure où il était déjà fortement anthropisé puisqu'il accueillait :

- une ancienne carrière appartenant à l'entreprise Joulié ; carrière devenue par la suite une décharge communale,
- une entreprise de BTP,
- un cabinet d'expertise comptable,
- 3 maisons d'habitation.

Conformément au SCoT de 2006, un dossier de création de ZAC a été approuvé le 20 décembre 2017. Ce dossier de création a fait l'objet d'une dispense d'études d'impact après examen au cas par cas, en application du Code de l'environnement, en date du 2 janvier 2017. Face à l'ensemble de ces éléments, le SCoT arrêté au 19 juillet 2018 a confirmé la réalisation de ce parc d'activités.

- Sur l'interface entre la zone à urbaniser et la zone agricole :

L'orientation d'aménagement et de programmation et le zonage contribuent à « assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole » par :

- la préservation du bois de Pioch au sud-ouest ;
- la mise en œuvre au nord et à l'ouest d'une plantation d'olivieraie et d'amanderaie dans un objectif paysager (masque végétal sur la zone d'activité économique) et environnemental (conditions favorables au maintien et au développement de la biodiversité) ;
- le développement envisagé au sud-est de 4 lots affectés à des activités agricoles, assurant transition urbaine/agricole de qualité tout en évitant de miter davantage le grand paysage de la Plaine Ouest.

De manière complémentaire, le Cahier de Prescriptions Architecturale, Urbaines et Paysagères en cours de rédaction traduira également ces enjeux.

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°1 du PLU de la Commune de Cournonterral ;
- approuver le dossier de modification n°1 du PLU de la Commune de Cournonterral ;
- tenir le dossier de modification n°1 du PLU de la Commune de Cournonterral approuvé à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux du siège de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Cournonterral et de procéder aux mesures réglementaires de publicité et d'affichage conformément aux 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.

Pour : 78 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 03/07/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Borderau des pièces dossier PLU CORNONTERRAL.pdf
- M2019-319.pdf
- M2019-319_PLU_COURNONTERRAL_ModifN°1.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.