



Séance ordinaire du lundi 29 mars 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le vingt-neuf mars, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Eric PENSO, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

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

Mohed ALTRAD, William ARS, Michelle CASSAR, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Eliane LLORET, Jacques MARTINIER, Patricia MIRALLES, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Charles SULTAN, Isabelle TOUZARD.

Absent(es) / Excusé(es) :

Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOSSI, Clothilde OLLIER, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER

Aménagement durable - Commune de Montferrier-sur-Lez - Opération Baillarguet - Engagement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montferrier-sur-Lez et modalités de concertation - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Des études préalables à l'aménagement du hameau de Baillarguet ont été menées depuis l'acquisition du site. Celles-ci ont été approfondies au cours de l'année 2016, sous la conduite de Montpellier Méditerranée Métropole, en lien avec la commune de Montferrier-sur-Lez. Sur cette base, par décision n°D2017-669 en date du 05 septembre 2017, un mandat d'études préalables a été confié à la SA3M par Montpellier Méditerranée Métropole afin de définir un programme et des orientations d'aménagement envisagés sur le hameau de Baillarguet.

Les règles du PLU actuel ne permettent ni la réhabilitation ni des constructions neuves sur ce site. Pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement, une évolution du PLU est nécessaire sur l'emprise actuelle du hameau (Zone Nr) et en limites Est (Zone N) et Sud-Ouest du site (zones UI2a et A).

Procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme prévoit que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de constructions. Lorsque les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation d'un projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité est prévue par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU sont de faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation, sur la commune de Montferrier-sur-Lez, d'une opération de renouvellement urbain et d'extension nouvelle sur le secteur de Baillarguet.

- Enjeux et objectifs paysagers et patrimoniaux

Situé au nord-est de la commune de Montferrier-sur-Lez, le hameau de Baillarguet bénéficie d'une situation exceptionnelle dans la haute vallée du Lez, en promontoire tel un « *hameau perché* » sur deux plateaux principaux. Le hameau de Baillarguet appartient à la structure paysagère de la vallée du Lez caractérisée par des grandes continuités paysagères et des espaces agricoles ouverts. Le SCoT approuvé le 18 novembre 2019 prévoit une extension urbaine dans le prolongement du hameau existant, d'intensité inférieure, avec une mixité programmatique. Il identifie également une continuité écologique en pas japonais à maintenir.

La préservation de cette continuité non bâtie et de l'étagement des hauteurs bâties constituent des invariants du projet au même titre que la conservation des arbres existants et des murets. La conservation de la silhouette du « *hameau perché* » est recherchée.

La mise en valeur de la Chapelle restaurée et exploitée comme équipement public culturel est un point d'ancrage essentiel au projet, tout comme la préservation des habitations privées et la réhabilitation de bâtisses anciennes.

- Enjeux et objectifs urbains

Les intentions d'aménagement du hameau de Baillarguet reposent sur une approche respectueuse du site, de ses habitants et de son fonctionnement actuel apaisé tout en relevant le défi de « construire » un hameau habité. Il s'agit donc de créer de l'urbanité dans un écrin paysager en s'inspirant du vieux village de Montferrier-sur-Lez, dans l'inscription sur un promontoire, dans la diversité des hauteurs et des vues.

Afin de limiter l'impact des voitures sur une surface aussi réduite, il est proposé de créer une armature d'espaces publics dédiée principalement aux piétons. Cette armature s'appuiera largement sur la trame des chemins et venelles existants. Une attention particulière sera attachée aux modalités de desserte en transports en commun de ce quartier, dont les modalités de prise en considération restent à préciser.

Le programme établi par la Métropole, en concertation avec la commune de Montferrier-sur-Lez, répond notamment aux objectifs du PLH et arrête les orientations suivantes :

- une centaine de logements sur un tènement foncier d'environ 1 hectare ;
- dont 40 % de logements locatifs sociaux ;
- mise à l'étude d'une programmation incluant notamment un programme d'habitat participatif et du logement étudiant ;
- mise à l'étude de la conservation des bâtiments.

Depuis 2018, la commune de Montferrier-sur-Lez est soumise aux obligations de la loi SRU : elle doit donc atteindre le taux légal de 25%. Le PLH 2019-2024 a fixé un objectif de production de 180 à 240 logements dont 33% de logements locatifs sociaux (ce pourcentage permettra à la commune de rattraper son « retard »).

La mise en œuvre opérationnelle du projet nécessite donc de faire évoluer le PLU. Au regard des objectifs et enjeux de cette opération (décrits ci-avant) soulignant son caractère d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité du PLU de Montferrier-sur-Lez dans le cadre d'une déclaration de projet peut être engagée.

Mise en place et modalités de la concertation

Dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du PLU entre dans le champ d'application de la concertation obligatoire au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est proposé, *a minima*, les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son élaboration à la Mairie de Montferrier-sur-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole aux heures d'ouverture habituelles accompagné d'un registre en Mairie de Montferrier-sur-Lez et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- mise en ligne du dossier au fur et à mesure de son élaboration sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Montferrier-sur-Lez (www.ville-montferrier-sur-lez.fr) Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites durant toute la durée de la concertation :
 - o par voie postale au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse indiquée ci-après : «projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour l'opération Baillarguet - Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus - CS 39556 – 34961 Montpellier cedex 2 » ;
 - o par courrier électronique à l'adresse suivante : montferrierdpbaillarguet@montpellier3m.fr

L'information de la tenue de la concertation sera diffusée selon les moyens suivants :

- formalités de publicité et de notification propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (notification aux personnes publiques associées, affichage de la délibération, publication dans un journal d'annonces légales) ;
- parution de l'information sur le site internet de de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Montferrier-sur-Lez (www.ville-montferrier-sur-lez.fr) ;
- publication d'au moins un article dans le bulletin municipal.

A l'issue de la concertation, le Conseil de Métropole en tirera le bilan.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- de prendre acte de l'engagement d'une procédure de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montferrier-sur-Lez afférent au projet « Baillarguet » ;
- de fixer les modalités de concertation du public tels qu'énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote électronique, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 86 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

Mme Brigitte DEVOISSELLE.

Fait à Montpellier, le 15/04/21

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 15 avril 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210329-153026-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 15/04/21

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.