



Séance ordinaire du jeudi 30 mars 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le trente mars, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Hors commission

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Bernard MODOT, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ.

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

Tasnime AKBARALY, Mathilde BORNE, Stéphane CHAMPAY, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Mylène MIFSUD, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Jean-Pierre RICO, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Claudine VASSAS MEJRI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mohed ALTRAD, Michelle CASSAR, Alenka DOULAIN, Julie FRÊCHE, Eliane LLORET, Hervé MARTIN, Séverine MONIN, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès SAURAT, Joëlle URBANI, Joël VERA

Hors commission - Villeneuve-lès-Maguelone - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2013. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures de mise à jour, d'une mise en compatibilité et d'une modification simplifiée. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification de droit commun n°1.

Ce projet de modification du PLU porte sur deux objets : l'un consistant à adapter la servitude de mixité sociale, l'autre consistant à clarifier les dispositions de l'article 13 du règlement écrit relatif à la compensation des arbres coupés.

Objet 1 : adaptation de la servitude de mixité sociale

Lors de son élaboration en 2013, le PLU imposait, pour l'ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat (UA, UD, UE, 2AU), la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux pour tout projet d'au moins 12 logements ou présentant une surface de plancher à destination d'habitat d'au moins 700 m².

Les objectifs du Programme local de l'Habitat (PLH) assignés à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone pour la période 2019-2024 et en particulier les objectifs de rattrapage en matière de production locale sociale (production d'environ 70 à 75 logements par an dont au moins 33 % de logements locatifs sociaux) impliquent d'adapter la servitude de mixité sociale telle qu'élaborée en 2013.

Dans ce cadre, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude à une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égales à 400 m² et d'exiger une part de production plus importante affectés aux logements locatifs sociaux en la portant à au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher à destination d'habitat.

Objet 2 : adaptation de l'article 13 du règlement écrit

Afin de préserver l'ambiance végétale très prégnante sur le territoire communal, le PLU institue de manière généralisée une règle imposant que les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives soient maintenus. Le cas échéant, ils peuvent être déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

L'application de cette règle a mis en évidence une interrogation quant à la localisation de la compensation. Aussi, il s'agit par la présente modification de lever toute ambiguïté en précisant explicitement qu'il s'agit d'une compensation à l'unité foncière.

Déroulement de la procédure

Par délibération n°2022DAD073 en date du 18 juillet 2022, le Conseil municipal de Villeneuve-lès-Maguelone a émis un avis favorable quant au projet de modification n°1 du PLU.

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié, avant ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme (Préfets de Région et de Département, aux Présidents du Conseil régional, du Conseil départemental, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de métiers et de la Chambre d'agriculture), ainsi qu'au Maire de Villeneuve-lès-Maguelone conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Par décision n°MRAe:2022DKO189 en date du 22 août 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a dispensé le projet d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas réalisé en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme.

Par arrêté n°MAR2022-0051, en date du 30 septembre 2022, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone et sur le projet de création du périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Etienne porté par la Direction régionales des Affaires Culturelles (DRAC).

L'enquête publique unique s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022 inclus. A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif a émis un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU dans le cadre de son rapport d'enquête et de ses conclusions motivées remis à la Métropole le 19 décembre 2022.

S'agissant du projet de création du PDA de l'Eglise Saint-Etienne, celui-ci a également reçu un avis favorable du Commissaire enquêteur. Il appartient désormais au Préfet de solliciter l'accord de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine en vue de son annexion au PLU de Villeneuve-lès-Maguelone au titre des servitudes d'utilité publique conformément à l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les personnes publiques associées destinataires du dossier de modification n°1 du PLU avant enquête publique, les avis suivants ont été exprimés :

- Par courrier du 27 juillet 2022, la Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault a précisé que le projet de modification n'appelait aucune remarque de sa part ;
- Par courrier du 11 août 2022, le Département de l'Hérault a émis un avis favorable sur le projet de modification.

En ce qui concerne les remarques exprimées par le public durant l'enquête publique, 26 observations ont été formulées, soit qu'elles aient été inscrites sur l'un des registres d'enquête mis à sa disposition à la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, soit qu'elles aient fait l'objet d'un courrier ou d'un courriel adressés au Commissaire enquêteur.

Toutes les observations formulées par le public sur la modification n°1 du PLU ont porté sur l'adaptation de la servitude de mixité sociale. En synthèse, 12 personnes se sont déclarées opposées à la modification de la servitude de mixité sociale considérant que cette modification :

- Ne sert pas les intérêts à long terme de la commune ;
- Entraînera une diminution de la qualité des constructions ;
- Conduira, par effet de compensation, à une augmentation des prix à la vente des logements privés ;
- Aura pour conséquence une densification diffuse de la totalité du village, au détriment de la biodiversité par la destruction de jardins et d'arbres ;
- Entraînera une aggravation de la situation économique et sociale et un appauvrissement de la commune ;
- Favorisera la création de ghettos sociaux par le départ des catégories sociales plus aisées ;
- Induira une insuffisance des infrastructures pour l'accueil des nouvelles populations.

Deux observations ne portant pas sur l'objet de l'enquête publique ont par ailleurs été formulées : l'une concerne une demande relative à la constructibilité d'une unité foncière, l'autre porte sur la suppression présumée d'un emplacement réservé.

Chacune des observations formulées durant l'enquête publique a fait l'objet d'une analyse détaillée, de la part du Commissaire enquêteur et d'une réponse circonstanciée de la part de Montpellier Méditerranée Métropole, dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dressé par le Commissaire enquêteur.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- De 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 Villeneuve-lès-Maguelone ;
- D'approuver le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ;
- De tenir le dossier de modification 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 Villeneuve-lès-Maguelone 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 ;
- 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 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 12/04/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 17 avril 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Deliberation exécutoire M2023-47
- PLU
- PLU - Modification 1
- Enquete publique

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.