



Séance ordinaire du mardi 3 octobre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le trois octobre, 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

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Célia SERRANO, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUL.

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, Christian ASSAF, Florence AUBY, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Michelle CASSAR, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Cyril MEUNIER, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Catherine RIBOT, Sylvie ROS-ROUART, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Bernadette CONTE-ARRANZ, Zohra DIRHOUSSE, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, René REVOL, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Michel CALVO.

Aménagement durable - Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Lattes - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Lattes a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 12 mars 2009. Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, en particulier d'une mise en compatibilité, de deux révisions simplifiées, de trois modifications de droit commun et de trois modifications simplifiées. Il fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°4.

Le projet de modification du PLU de Lattes comporte quatre objets.

Objet 1 : retrait du plan de prévention du risque inondation (PPRI) sur le document graphique du PLU

Les emprises du PPRI qui figurent actuellement au plan de zonage du PLU de Lattes ne correspondent pas au PPRI approuvé le 6 juin 2013. La présente modification a pour objet de retirer ces emprises des documents graphiques du PLU. Il est à noter que le PPRI du 6 juin 2013 demeure annexé au PLU conformément aux dispositions en vigueur et qu'une mention figurera expressément au règlement écrit du PLU afin de s'y reporter.

Objet 2 : création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU identifie le secteur comme une « zone à dominante économique devant faire l'objet d'une restructuration et d'un développement ». A ce jour, seules les activités hôtelières y sont autorisées.

Considérant les perspectives de développement économique auxquelles il n'est pas possible de répondre favorablement au regard du règlement actuellement en vigueur, la présente modification consiste à créer un sous-secteur UI5, composé des parcelles BY36, BY37, BY59, BY60 et BY61, permettant l'implantation de constructions et d'installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, aux bureaux, aux commerces et à la restauration (hauteur maximale fixée à 22 mètres et emprise au sol limitée à 60% de la surface de l'unité foncière).

Objet 3 : extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin

Le site du projet « *Nouveau Forum Extension* » jouxte le quartier existant « *Nouveau Forum* » construit en 2018 et classé en zone UI2m.

Le « *Nouveau Forum* », par sa situation sur l'Avenue Montpelliéret, constitue aujourd'hui un élément remarquable par son architecture, et structurant sur la voie, qui permet de définir l'entrée de ville de Maurin. Cette opération s'est développée en « *L* » à l'angle de l'Avenue du Montpelliéret et de la rue du Lantissargues et a amorcé le renouvellement d'un îlot central au cœur de Maurin qui assure aujourd'hui un rôle de centralité urbaine à l'échelle du quartier.

L'opération Nouveau Forum Extension a pour objectif de finaliser le renouvellement de cet îlot et de renforcer cette centralité de quartier multifonctionnelle.

La présente modification du PLU a donc pour objet d'étendre la zone UI2m sur l'ensemble des parcelles cadastrées AY56, AY52, AY50, AY 19, AY49, AY46, AY47, d'ajuster le règlement pour correspondre au plus juste des destinations attendues et de fixer une exigence d'au moins 35 % d'espaces libres à l'échelle de l'unité foncière.

Objet 4 : adaptation de la servitude de mixité sociale

A ce jour, le PLU impose, dans l'ensemble des zones U et AU à vocation habitat (UA, UB, UD, AU), la réalisation d'au moins 25 % de logements locatif sociaux (LLS) au sein de toute opération d'habitation supérieure à une surface plancher de 2 000 m²,

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), assignés à la Commune de Lattes pour la période 2019-2024, impliquent aujourd'hui d'adapter la servitude de mixité sociale telle qu'élaborée en 2009.

En effet, compte tenu des objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale et des objectifs de production de l'ordre de 70 à 75 logements par an, dont 33% de LLS au minimum, la présente modification du PLU propose :

- D'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude (surface de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m²) et d'exiger une part de production plus importante (au moins 33% du nombre de logements et au moins 25% de surface de plancher doivent être affectés au LLS) ;
- D'étendre cette disposition à toutes les zones autorisant du logement, en particulier les zones UI1m et UI2m.

Déroulement de la procédure

Par délibération n°2023-004 en date du 1^{er} février 2023, le Conseil municipal de la Ville de Lattes a émis un avis favorable sur le projet de modification n°4 du PLU, conformément à la Charte de gouvernance du PLU.

Le projet de modification n°4 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 Montpellier, de la Chambre de métiers, de la Chambre d'agriculture et au Comité Régionale de Conchyliculture de Méditerranée), ainsi qu'au Maire de la Commune de Lattes, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale n°MRAe:2023ACO51 en date du 31 mars 2023, 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.

Par délibération n°M2023-168 du 1^{er} juin 2023, Montpellier Méditerranée Métropole a pris acte de cette décision qui conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine de la modification n°4 du PLU de Lattes.

Par arrêté n°MAR2023-0032 en date du 12 mai 2023, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du PLU de la Commune de Lattes.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 juin 2023 au 12 juillet 2023 inclus, aux fins de recueillir les observations et propositions du public quant au projet de modification n°4 du PLU de Lattes.

En ce qui concerne les personnes publiques associées destinataires du dossier de modification n°4 du PLU avant enquête publique, les avis suivants ont été exprimés :

Par courrier du 02 mars 2023, 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 28 février 2023, le Département de l'Hérault a émis un avis favorable sur le projet de modification.

Concernant l'objet relatif au PPRi, le Département indique de manière opportune qu'il serait utile de substituer le terme « *reporté sur le plan de zonage* » par « *reporté en annexe du PLU* ». Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Lattes souscrivent pleinement à cette observation et, comme évoqué avec Monsieur le commissaire-enquêteur dans le cadre du mémoire en réponse à son procès-verbal de synthèse, ont apporté cette évolution au règlement.

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

9 observations ont été formulées, soit qu'elles aient été inscrites sur le registre d'enquête mis à sa disposition à la Mairie de Lattes, soit qu'elles aient fait l'objet d'un courrier ou d'un courriel adressés au Commissaire enquêteur.

Une seule observation porte spécifiquement sur un des quatre objets de la modification n°4 à savoir l'objet n°3 relatif à l'extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin. Celle-ci préconise une réduction des hauteurs maximales projetés par rapport aux bâtiments existants du « *nouveau Forum* ».

Il est à noter que l'évolution envisagée consiste à étendre à de nouvelles parcelles le secteur UI2m existant afin que la hauteur et le gabarit du bâtiment projeté, côté avenue du Montpellieret, soit identique à celui du bâtiment existant, l'objectif étant de compléter le front bâti de façon harmonieuse. Ce parti d'aménagement s'inscrit dans une cohérence d'ensemble ; de ce fait, la Ville de Lattes et Montpellier Méditerranée Métropole prennent acte de cette observation qui, après analyse, ne nécessite pas de modifier le projet de modification tel que soumis à enquête publique.

Deux observations d'ordre général regrettent la poursuite de la « *bétonisation* » de la Commune de Lattes et six remarques ne relèvent pas du projet de modification n°4.

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.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif a émis, dans le cadre de son rapport d'enquête et de ses conclusions motivées remis à la Métropole le 24 juillet 2022, un avis favorable sans réserve sur le projet de modification n°4 du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, il est proposé d'approuver le projet de modification n°4 du PLU de la Commune de Lattes, modifié à la suite de l'enquête publique pour tenir compte de l'observation formulée par le Conseil Départemental de l'Hérault.

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°4 du PLU de la Ville de Lattes ;
- D'approuver le dossier de modification n°4 du PLU de la commune de Lattes ;
- 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 : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 17/10/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 19 octobre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- 230201_Modif_n°4_Lattes.pdf
- 230801_reglement_postEP.pdf
- Zonage-Lattes_M4_120922-Sud-5000.pdf
- Zonage-Lattes-M4_120922_Nord-5000.pdf
- Zonage-Lattes-M4_120922_10000.pdf
- M2023-393 - PLU LATTES.pdf
- Modif_n°4_Lattes - PREF.pdf
- reglement_postEP - PREF.pdf
- Zonage-Lattes_M4_120922-Sud-5000 - PREF.pdf
- Zonage-Lattes-M4_120922_10000 - PREF.pdf
- Zonage-Lattes-M4_120922_Nord-5000 - PREF.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.