

Commune de Montferrier sur Lez
PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU
CONSEIL MUNICIPAL TENUE EN MAIRIE
LE MARDI 25 JUIN 2019

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle de la Mairie, en séance ordinaire, **le 25 JUIN 2019** sous la présidence de Monsieur Michel FRAYSSE, Maire.

Date de Convocation et d'affichage : 19 juin 2019

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Nombre de Conseillers présents ou représentés : 18

Présents : Monsieur Michel **FRAYSSE**, Mesdames Lydie **ROCHETTE**, Danielle **PIOCH**, Marie-Hélène **CABAS**, Brigitte **DEVOISSELLE**, Amélie **GIORGETTI**, Isabelle **EHRET**, Messieurs Alain **BRETON**, Bernard **CAPO**, Jacques **RUIZ**, Bruno **BARASCUD**, Franck **GAILLARD**, Bruno **BAYLE**, Michel **BOURELLY**, Jean-Marie **PROSPERI**

Absent(s) ayant donné un pouvoir :

- Madame Marie-André **LAZUTTES** a donné un pouvoir à Madame Lydie **ROCHETTE**
- Madame Elisabeth **TOUTAIN** a donné un pouvoir à Madame Danielle **PIOCH**
- Monsieur Alain **JAMME** a donné un pouvoir à Monsieur Bernard **CAPO**

Absents :

Madame Valérie **BAZIN MOUTOU**

Madame Fabienne **RETUREAU**

Monsieur Fabien **DANIEL**

Monsieur Alain **BERTHET**

Monsieur Julien **BOUGETTE**

Monsieur Franck GAILLARD est élu secrétaire de séance.

Monsieur le Maire invite l'Assemblée à approuver le PROCES-VERBAL de la séance du Conseil Municipal du 21 mai 2019.

Le Procès-Verbal est adopté à la l'unanimité.

Monsieur le Maire énonce les différents points à l'ordre du jour et soumet son approbation globale au vote.

1 – Bilan de concertation Préalable – Projet Urbain dit « Distillerie »

2 – Convention projet urbain partenarial « Le Domaine des Grisettes »

3 – Décision modificative n°2

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

1 - Bilan de la concertation préalable - Projet de développement urbain « dit Distillerie »

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération n°2018-28 en date du 25 Octobre 2018, la commune a décidé d'engager une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet visant à permettre le projet de développement urbain dit « Distillerie ».

Le projet de développement vise à requalifier un ancien site industriel.

Ce projet présente un caractère d'intérêt général du point de vue d'une part de la construction de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux et d'autre part de la valorisation paysagère et écologique des bords du Lez.

A ce jour, les règles d'urbanisme et le zonage du PLU, de la commune de Montferrier-sur-Lez, applicables au site ne sont aujourd'hui pas compatibles avec le projet. Sa mise en œuvre opérationnelle nécessite donc de faire évoluer le PLU. Compte tenu du caractère d'intérêt général du projet, une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a donc été engagée.

Objet de la concertation

Cette procédure d'évolution du PLU étant soumise à évaluation environnementale en application du Code de l'urbanisme, les procédures de mise en compatibilité du PLU entrent dans le champ d'application de la concertation préalable prévue par le Code de l'environnement aux articles L. 121-15-1 et suivants.

Cette phase de concertation s'effectue préalablement à la phase de mise en compatibilité du PLU de la commune, qui se concrétisera sous la forme d'une enquête publique visant à la mise en compatibilité du PLU permettant de modifier le document d'urbanisme de la commune afin que ce dernier permette l'urbanisation du secteur.

Cette enquête publique devra être menée de manière à pouvoir amener un maximum de réponses aux remarques et inquiétudes soulevées par la présente concertation.

Les modalités de la première phase de concertation

La commune de Montferrier-sur-Lez a délibéré le 25 Octobre 2018 afin de prévoir les modalités de cette concertation en amont permettant d'associer le public.

La concertation préalable, d'une durée de 15 jours, s'est déroulée du 12 Novembre 2018 au 26 Novembre 2018.

Le dossier de présentation de la mise en compatibilité du PLU et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public ont été mis à disposition du public en mairie de Montferrier-sur-Lez. Ils ont pu être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Le dossier était également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : www.ville-montferrier-sur-lez.fr

Enfin, deux permanences ont été assurées par la commission d'urbanisme les 12 et 26 novembre 2018 de 17h à 19h en Mairie de Montferrier-sur-Lez.

Chacun pouvait également adresser ses observations

- par voie postale à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – 4 Impasse du Château – 34 980 Montferrier-sur-Lez
- ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : mairie-montferrier@wanadoo.fr

Le public a été informé de l'ensemble de ces modalités :

- par affichage de la délibération du 26 octobre 2018 en Mairie,
- par mise en ligne, dès le 29 octobre 2018 et pendant toute la durée de la concertation de l'avis de concertation sur le site internet de la commune,
- par affichage, dès le 29 octobre 2018 et pendant toute la durée de la concertation, de l'avis de concertation :
 - o à proximité du site du projet,
 - o à la Mairie de Montferrier-sur-Lez
 - o panneau d'affichage électronique

Nombre de contributions et synthèse des remarques de la seconde phase de concertation

Nombre de contributions par dispositifs de concertation :

- adresse mail : 3
- adresse postale de Montferrier-sur-Lez : 0
- registre de la concertation : 9

Nombre de personnes venues lors des permanences :

- Permanence du 12 Novembre : zéro
- Permanence du 26 Novembre : zéro

Des avis ont explicitement été exprimés aussi bien en faveur que contre le projet.

L'analyse des avis défavorables et des réserves exprimés sont regroupés autour des thématiques suivantes :

- **Observations quant à la localisation du projet**

Si certains avis émettent un avis favorable au projet, nombreux sont ceux qui sont défavorables à la construction de logements locatifs sociaux sur ce site en raison :

- ✓ De l'éloignement du village et des écoles notamment ;
- ✓ Des risques (pollutions, inondations) inhérents au site.

Des contre-propositions émergent et le site du hameau de Baillarguet revient à plusieurs reprises.

L'aboutissement du projet sera dépendant des résultats des études sols et de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI).

Des études préalables sont également actuellement en cours en vue de mener une opération de renouvellement urbain sur le site de Baillarguet.

- Nécessité de créer des accès sécurisés

La majorité des avis convergent pour dire qu'un accès sécurisé jusqu'au village, via la passerelle sur le Lez est indispensable.

En outre, des avis s'inquiètent de la circulation au droit du quartier, qui est déjà, parfois dangereuse.

Le projet de liaison avec le centre village par une piste cyclable est actuellement en cours d'étude par Montpellier Méditerranée Métropole. Les acquisitions foncières pour la réalisation de cet ouvrage sont en cours.

- Interrogations quant à la pertinence de la création d'un restaurant

Certains avis contestent le fait que l'offre de restauration soit inexistante sur le secteur et s'interroge quant à la pertinence et à la rentabilité de la création d'un tel équipement.

Le projet de construction d'un restaurant est, pour plusieurs raisons, abandonné.

- Interrogations d'ordre général

Des interrogations émergent quant au projet en lui-même : hauteur des bâtiments, accès, stationnement, ramassage des ordures ménagères, etc...

A ce stade, les réponses à ces questions n'ont pas encore été définies de manière précise : le projet est en cours d'élaboration. Ces éléments feront partie intégrante du dossier mise en compatibilité du PLU qui fera l'objet d'une enquête publique ultérieure.

- Interrogations quant au projet de valorisation des berges du Lez

Des avis émettent des réserves quant à la compatibilité d'un projet d'urbanisation avec un objectif de valorisation des berges du Lez, et ce sur une dizaine de mètres seulement.

- Regrets quant à l'incomplétude du dossier

Plusieurs avis ont fait remarqué que le dossier soumis à la concertation ne comprenait pas tous les éléments prévus aussi bien par le Code de l'environnement que par la délibération du 26 octobre 2018.

Par délibération en date du 13 décembre 2018, la commune a considéré que le dossier soumis à la concertation ne comportait effectivement pas tous les éléments prévus. Il a donc été proposé de lancer une nouvelle phase de concertation.

Les modalités de la seconde phase de concertation

La commune de Montferrier-sur-Lez a délibéré le 13 Décembre 2018 afin de prévoir les modalités de cette concertation en amont permettant d'associer le public.

La concertation préalable, d'une durée de 19 jours, s'est déroulée du 13 mai 2019 au 31 mai 2019.

Le dossier de présentation de la mise en compatibilité du PLU et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public ont été mis à disposition du public en mairie de Montferrier-sur-Lez. Ils ont pu être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Le dossier était également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : www.ville-montferrier-sur-lez.fr

Enfin, deux permanences ont été assurées par la commission d'urbanisme les 13 et 27 mai 2019 de 17h à 19h en Mairie de Montferrier-sur-Lez.

Chacun pouvait également adresser ses observations

- par voie postale à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – 4 Impasse du Château – 34 980 Montferrier-sur-Lez
- ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : mairie-montferrier@wanadoo.fr

Le public a été informé de l'ensemble de ces modalités :

- par affichage de la délibération du 13 Décembre 2018 en Mairie,
- par annonces légales dans la presse : Midi-Libre le 28 avril 2019 – La Gazette le 2 mai 2019.
- par mise en ligne, dès le 26 avril 2019 et pendant toute la durée de la concertation de l'avis de concertation sur le site internet de la commune,
- par affichage, dès le 26 avril 2019 et pendant toute la durée de la concertation, de l'avis de concertation :
 - o à proximité du site du projet,
 - o à la Mairie de Montferrier-sur-Lez,
 - o panneau affichage électronique

Nombre de contributions et synthèse des remarques de la seconde phase de concertation

Nombre de contributions par dispositifs de concertation :

- adresse mail : 2
- adresse postale de Montferrier-sur-Lez : 0
- registre de la concertation : 1

Nombre de personnes venues lors des permanences :

- Permanence du 13 Mai : zéro
- Permanence du 27 Mai : zéro

D'une manière générale, les avis émis convergent sur les objectifs recherchés (la valorisation des berges du Lez et la construction de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux) et l'abandon du projet de restaurant mais sont réservés voire opposés à l'emplacement retenu.

L'analyse des avis exprimés sont regroupés autour des thématiques suivantes :

- Observations sur la forme

Certains avis regrettent la faible durée de la concertation.

La concertation a duré 19 jours, conformément à l'article L121-16 du Code de l'Environnement qui prévoit « une durée minimale de 15 jours et d'une durée maximale de 3 mois ». L'information du public en amont et tout au long de la phase de concertation a été prévue de manière à ce que chacun soit informé et ait la possibilité de faire part de son point de vue.

- Demande d'informations complémentaires

Les avis émis regrettent l'absence des résultats de l'étude de sols, d'un éventuel compte-rendu du rendez-vous avec le SYBLE, de l'intégralité de l'évaluation environnementale et d'informations sur les hauteurs des constructions envisagées ainsi que l'absence de propositions de solutions alternatives.

Conformément à l'article L121-16 du Code de l'Environnement, la concertation préalable a pour objet d'associer le public à l'élaboration du plan : le dossier de concertation n'a donc pas pour objet de fournir un dossier abouti, c'est l'objet de l'enquête publique. En outre, comme indiqué à l'article R121-20 du même code, le dossier de concertation comprend :

- ✓ « les objectifs et caractéristiques principales du plan, programme ou projet, y compris, pour le projet, son coût estimatif ;
- ✓ le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle
- ✓ la liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté ;
- ✓ un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
- ✓ une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées ».

A ce stade, les hauteurs des constructions n'ont pas encore été définies de manière précise. Quant à l'évaluation environnementale, cette dernière ne pourra être finalisée que lorsque le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sera abouti.

Les études de sol et un éventuel compte-rendu de réunion avec le SYBLE n'ont donc pas vocation à compléter le dossier soumis à la concertation à ce stade.

- Risque d'impact sur les captages d'eau potable

Plusieurs avis s'inquiètent de la compatibilité du projet avec les périmètres de protection des captages.

Ces derniers font l'objet de prescriptions particulières qui sont des servitudes d'utilité publiques et qui s'imposent, de fait, au document d'urbanisme et donc aux éventuels permis de construire. Aucun projet en contradiction avec ces prescriptions ne pourrait être réalisé.

- Risque d'impact lié aux eaux pluviales

Des avis s'inquiètent des aménagements dans des secteurs d'aléas identifiés au PPRI et d'éventuels rejets de polluants dans le Lez, liés au ruissellement.

Concernant le zonage PPRI, l'ensemble de la zone de projet est en zone dite de précaution résiduelle Z1, c'est-à-dire une zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle. Dans cette zone, seules les constructions d'établissements à caractère stratégique (caserne de pompiers, gendarmerie, etc...) sont interdites. Tout autre projet est autorisé sous réserve de respecter des dispositions particulières (planchers aménagés calés à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel, mesures compensatoires, etc...).

En outre, l'élaboration du projet sera nécessairement accompagnée soit d'un dossier dit « Loi sur l'Eau » soit d'une notice hydraulique (en fonction du degré d'impact du projet sur le milieu aquatique) qui explicitera l'impact du projet sur les ruissellements pluviaux et les mesures que l'aménageur entend prendre pour se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en terme de rejets des exutoires, et limiter les effets du projet sur son environnement.

Parallèlement aux obligations de rétention liées à l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU pourra prévoir des espaces de pleine terre qui auront un triple objectif en ayant à la fois une fonction d'espace de rétention, une vocation paysagère et un rôle de prévention des îlots de chaleur.

- Risque lié à la qualité des sols

Certains avis s'inquiètent quant à la qualité des sols, qui aurait un impact sur la stabilité des constructions à venir, et des dépollutions éventuelles à prévoir.

Des études de sols, nécessaires en amont des constructions et généralement menées en parallèle de l'élaboration du permis de construire, permettront de répondre à ces interrogations et de définir les modalités de construction des bâtiments afin de garantir leur pérennité et d'évacuer tout risque.

- Risque lié à la proximité du Lez

Il ressort des avis que le projet est situé en bordure du Lez, ce dernier étant situé à environ 7 mètres à l'aplomb du projet, ce qui pourrait être accidentogène.

Des mesures de protection seront prises pour éviter tout risque d'accident.

- Inquiétudes générales

Des avis ont fait remonter des inquiétudes quant à l'éloignement du secteur de projet du cœur de village, du raccordement de la piste cyclable du projet à celles de la RD 17, de l'absence de tramway au droit du projet ou encore de la réalisation des travaux de valorisation des berges du Lez en lien avec le SYBLE.

Le projet de liaison avec le centre village par une piste cyclable est actuellement en cours d'étude par Montpellier Méditerranée Métropole. Les acquisitions foncières pour la réalisation de cet ouvrage sont en cours.

- Observations quant à la localisation du projet

Les avis convergent pour dire que la zone ne semble pas adaptée pour accueillir du logement et que d'autres sites sembleraient plus adaptés, tel que Baillarguet. Une contre-proposition émerge en proposant de dévouer cette zone à de l'activité commerciale en continuité de ce qui existe déjà.

Des études préalables sont également actuellement en cours en vue de mener une opération de renouvellement urbain sur le site de Baillarguet.

En outre, il ressort des avis la volonté de l'application du principe « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Il est rappelé que les impacts de la mise en compatibilité sur l'environnement seront à apprécier à l'échelle du territoire communal, dans la mesure où il s'agit de l'échelle d'action du PLU. C'est l'objet de l'évaluation environnementale, qui fera partie intégrante du dossier d'enquête publique et qui déclinera la démarche ERC, afin de limiter les impacts éventuels sur l'environnement et de les suivre.

Enfin, l'association « SOS Lez Environnement », demande à être associée en tant que Personne Publique Associée (PPA) pour la suite de la procédure, au titre de son agrément préfectoral pour la protection de l'environnement.

Ce bilan de concertation sera publié sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le Conseil Municipal après avoir délibéré par 17 voix Pour et 1 Abstention (Madame Isabelle EHRET) :

- Constate que la concertation s'est déroulée selon les prescriptions du code de l'environnement et selon les modalités mises en place par la délibération de Montferrier-sur-Lez en date du 13 Décembre 2018 ;
- Arrête et publie le bilan de la concertation ;
- Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions nécessaires à la poursuite de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Montferrier-sur-Lez ainsi qu'à signer tout document relatif à cette affaire.

2 - Convention projet urbain partenarial « Le Domaine des Grisettes »

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal une convention de reversement de participation pour le projet urbain partenarial « Le Domaine des Grisettes » à passer avec Montpellier Méditerranée Métropole.

Le conseil municipal après avoir délibéré autoriser à l'unanimité Monsieur le Maire à signer cette convention.

3 - Décision modificative N°2

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de modifier les comptes budgétaires suivants en section de fonctionnement :

Compte 7411 – Dotation forfaitaire	- 24 825 €
Compte 7478 – Dotation et participations autres organismes	+ 24 825 €

Cette modification est nécessaire comme le mentionne le relevé des dotations attribuées par l'Etat.

Le conseil municipal après avoir délibéré adopte à l'unanimité cette proposition.