



**SEANCE ORDINAIRE DU 8 OCTOBRE 2012**

\*\*\*\*\*

**Extrait du Registre des Délibérations**

**L'An deux mille douze et le huit octobre à dix-huit heures, les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. J.-P. MOURE.**

**Nombre de membres en exercice : 90**

**Etaient présents :**

**M. B. ABOU, M. J.-M. ALAUZET, M. F. ANDREU, M. F. ARAGON, M. M. ASLANIAN, M. J.F. AUDRIN, Mme E. BECCARIA, Mme A. BENEZECH, Mme A. BENOARGHA JAFFIOL, Mme F. BERGER, Mme N. BIGAS, Mme S. BLANPIED, Mme S. BONIFACE-PASCAL, M. P. BONNAL, M. C. BOUILLE, Mme A. BOYER, M. T. BREYSSE, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, Mme M. CASSAR, Mme M. CASTRE, Mme J. CLAYERIE, M. J.-P. COULET, Mme M. COUVERT, M. M. DELAFOSSE, Mme G. DELONCLE, M. T. DEWINTRE, M. M. DUFOUR, M. S. FLEURENCE, Mme C. FOURTEAU, M. M. FRAYSSE, Mme J. GALABRUN BOULBES, M. J.-L. GELY, M. M. GERVAIS, Mme I. GUIRAUD, M. L. JAOL, M. B. JEAN, M. R. JOUVE, Mme C. LABROUSSE, M. M. LANDIER, M. J.-M. LEGOUGE, M. M. LEVITA, M. L. LOPEZ, M. J.-M. LUSSERT, M. R. MAILHE, Mme H. MANDROUX, M. J. MARTIN, M. H. MARTIN, M. J. MARTINIER, M. P. MAUREL, M. J.-L. MEISSONNIER, M. C. MEUNIER, Mme P. MIENVILLE, Mme N. MIRAOU, M. C. MORALES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, M. M. PASSET, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. Y. PINASSEAU, M. L. POUGET, M. C. QUIOT, Mme H. QVISTGAARD, M. R. REVOL, M. P. SAUREL, M. N. SEGURA, Mme R. SOUCHE, M. R. SUBRA, M. C. SUDRES, M. P. THINES, M. J. TOUCHON, Mme C. TROADEC-ROBERT, M. F. TSITSONIS, M. C. VALETTE, M. A. ZYLBERMAN, Madame E. LABORDE suppléant de M. H. ALLOUCHE, M. G. VALLS suppléant de M. A. BARRANDON, Mme S. DELAUNAY suppléant de M. J.-P. GRAND, Monsieur M. CAPRON suppléant de Mme D. SANTONJA.**

**Pouvoir(s):**

**M. P. CHASSING à M. T. DEWINTRE, M. P. COMBETTES à M. Y. PELLET, Mme P. DANAN à M. S. FLEURENCE, Mme F. DOMBRE-COSTE à M. J. MARTIN, M. P. DUDIEUZERE à M. A. MOYNIER, Mme F. PRUNIER à Mme C. TROADEC-ROBERT, M. A. SIVIEUDE à M. C. VALETTE, M. P. VIGNAL à M. C. BOUILLE.**

**Excusé(es):**

**Mme T. CAPUOZZI-BOUALAM, M. J.-M. CASTET**

**URBANISME ET POLITIQUE FONCIÈRE – RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE VENDARGUES - PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME - AVIS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MONTPELLIER**

M. C. MORALES, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, délégué à l'Urbanisme et Politique Foncière, rapporte :

La Commune de Vendargues a notifié à la Communauté d'Agglomération de Montpellier son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2012. Cette procédure d'élaboration du PLU vaut révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune approuvé le 23 mai 1980.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Montpellier est appelée à formuler un avis sur ce projet au titre de ses compétences.

Le projet de PLU a été établi sur une hypothèse de croissance de population d'environ 3 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 ; dynamique démographique portée par un objectif de production d'environ 1 000 logements, conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH).

A court terme, il prend appui sur le secteur de développement de « Bourbouissou » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portés au PLU. Il y est envisagé, sur 9 hectares environ, la réalisation d'un projet d'aménagement répondant aux orientations portées par le SCOT en termes d'intensité et de compacité des formes urbaines (225 logements environ soit au moins 25 logements par hectare) et s'inscrivant dans les orientations du PLH 2013-2018, en cours d'élaboration, en termes de mixité des programmations (30% de logements locatifs sociaux).

Il convient, toutefois, de préciser que cette programmation prévisionnelle s'entendra avec un maximum de 5 % des logements financés en Prêt Locatif Social (PLS). Elle pourrait, par ailleurs, être complétée par l'objectif de production de 20% de logements en accession abordable afin de satisfaire pleinement aux objectifs du PLH.

A plus long terme, le projet de PLU s'appuie sur une partie du secteur d'extension potentielle de Meyrargues (80 hectares) identifié par le SCOT. Il y est prévu, sur une emprise d'environ 37 hectares, la réalisation d'un projet d'aménagement répondant aux orientations portées par le SCOT en termes d'intensité urbaine (au moins 20 logements par hectare soit environ 750 logements). Ce secteur est inconstructible (AU0) en l'état, son ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

Pour autant, il convient de signaler que le projet de PLU pourrait d'ores et déjà s'inscrire dans les orientations du PLH 2013-2018, en cours d'élaboration, en terme de mixité des programmations en prévoyant au moins 30% de logements locatifs sociaux. La programmation du secteur de Meyrargues pourrait, par ailleurs, être complétée par l'objectif de production de 20 % de logements en accession abordable afin de satisfaire pleinement aux objectifs du PLH.

En outre, il conviendra de préciser les dispositions réglementaires du projet de PLU (zones AU) afin que chaque secteur d'extension puisse faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du site envisagé, et ce, afin d'encadrer plus efficacement leur mise en œuvre opérationnelle. Dans ce contexte, il est rappelé que la Communauté d'Agglomération de Montpellier souhaite, le moment voulu, être associée étroitement à la définition des programmes d'équipements publics.

Enfin, il est à signaler que la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU) pourrait utilement être envisagée sur la partie du secteur d'extension potentielle de Meyrargues faisant l'objet d'un classement en zone à urbaniser (AU0). Son exercice permettrait, en effet, de contenir les phénomènes spéculatifs et de préparer les conditions favorables au portage d'une opération publique d'aménagement à terme.

De manière complémentaire, le projet de PLU prend appui sur une stratégie de réinvestissement urbain en identifiant notamment un secteur de densification de part et d'autre de la RD 613, face au projet d'aménagement du futur quartier de Meyrargues. Il favorise, par ailleurs, une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire en veillant aux conditions d'insertion des constructions nouvelles et des extensions bâties.

Cette stratégie s'accompagne d'une disposition prévoyant d'affecter, en zone UA, 15% au moins des surfaces de plancher à des logements sociaux pour toute opération comprenant au moins 1800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitat. Cette prescription est portée à 30% en zones UC et UD.

Si son intégration participe des outils recommandés pour la mise en œuvre du PLH, il est à souligner que sa seule application sur des secteurs pavillonnaires ne disposant que de faibles capacités constructives risque de ne concerner qu'un nombre très limité d'opérations. Aussi et compte tenu de la taille limitée des opérations de logements rendues possibles par les règles du PLU, il conviendrait d'abaisser le seuil d'application de cette prescription à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au plus, en particulier pour les zones disposant de capacités constructives plus substantielles (UD4). A défaut, il est à craindre que cette prescription n'ait pas d'effet significatif et ne permette pas le nécessaire rattrapage du retard observé en matière d'offre locative sociale.

En matière de développement économique, le projet de PLU intègre les dispositions convenues avec les services communautaires s'agissant de la zone industrielle du Salaison. En ce qui concerne le secteur dit « Porte Est », identifié par le SCOT comme site stratégique d'intérêt communautaire pour l'accueil d'activités industrielles ou logistiques, le projet de PLU prend le parti de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur et privilégie son classement en zone naturelle. Comme convenu lors d'échanges préalables, la Communauté d'Agglomération de Montpellier prend acte de cette orientation en rappelant toutefois les objectifs du SCOT en matière de développement économique. Dans ce contexte, il convient de vérifier la compatibilité des projets destinés à être accueillis dans la zone VAU2 à vocation d'activités et d'hébergement touristique et de loisirs avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT.

Concernant la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation du grand paysage, le projet de PLU prévoit une armature d'espaces naturels et agricoles qui met en œuvre efficacement les orientations du SCOT avec, en particulier, l'affirmation des corridors écologiques et paysagers des ripisylves de la Cadoule, du Salaison et du bois de Saint-Antoine. Les zones agricoles, quant à elles, font l'objet de dispositions réglementaires volontaristes visant à limiter la constructibilité aux seuls besoins de l'activité agricole et ce, dans le cadre de sous-secteurs ciblés. Ces dispositions permettent une forte maîtrise des phénomènes de mitage et garantissent ainsi la pérennité du potentiel agricole des terroirs communaux. S'agissant des limites d'urbanisation, il convient néanmoins de signaler le nécessaire ajustement de la zone UC, au Sud-Ouest du territoire communal, au regard du plan de secteur du SCOT.

En matière de mobilité et en lien avec le Plan de Déplacements Urbains, le projet de PLU répond aux enjeux de proximité en organisant, en particulier, un réseau d'itinéraires pédestres et cyclables à l'échelle communale et en prévoyant, par ailleurs, la réalisation de locaux adaptés au stationnement des vélos dans les constructions nouvelles.

Par-delà ces observations et comme convenu avec la Commune de Vendargues lors d'échanges préalables, des propositions d'adaptations mineures, d'ordre réglementaire, seront précisées par les services communautaires, dans le cadre de la mise au point définitive du PLU. En outre, il convient de signaler que l'actualisation du zonage d'assainissement sera engagée de manière coordonnée avec le PLU.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- faire connaître cet avis à la Commune de Vendargues afin qu'il en soit tenu compte dans le cadre de la mise au point définitive de son Plan Local d'Urbanisme,
- autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier à signer tout document relatif à cette affaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte.

Délibération n° 11147

Certifié Exécutoire 16 OCT. 2012  
Publié le :  
Déposé En Préfecture 16 OCT. 2012  
Le :  
Numéro de l'acte : Imc 138419 DE

Pour extrait certifié conforme à  
l'original.  
Le Président,

M. Jean-Pierre MOURE.

