

CONSEIL MUNICIPAL
Réunion du 19 Août 2020

Présents : J.L. RANDON. R. POUJOL. A. GOBERT. C. MACIAS-ADICEOM. B. BAUTOU. C. CHAUVITEAU. E. PONS. M. DIAW. M. RIEUTORD. R. ALLEXANT.

Absent excusé : B. GOUZIN

En l'absence de Mr le Maire, Jean-Louis RANDON 1^{er} adjoint préside la séance du conseil municipal.

1. APPROBATION DU COMPTE RENDU DES CONSEILS MUNICIPAUX DU 17 JUIN ET 10 JUILLET

Le Conseil approuve à l'unanimité le compte rendu du conseil du 17 juin ainsi que la délibération du 10 juillet désignant les délégués titulaire (C.CHAUVITEAU) et suppléants (E. PONS, A. GOBERT, M. RIEUTORD) pour les élections sénatoriales.

2. APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Après avoir fait l'historique de la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration du P.L.U. approuvée le 29 juin 2011, J.L. Randon rappelle que, par délibération motivée du 28 novembre 2018, le conseil municipal a engagé la procédure de modification du P.L.U. ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU d'une surface de 2,68 hectares, cette zone ayant été constituée en réserve foncière lors de l'élaboration du P.L.U. pour répondre à une pression foncière qui n'avait pas été envisagée lors de son élaboration en 2011.

Il précise que les objectifs de croissance démographique et de production de logements définis au P.A.D.D ont été atteints, voire dépassés, avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU après réalisation des équipements nécessaires.

Le projet de modification élaboré sur un scénario de croissance équivalent à celui du S.C.O.T (1,5%) prévoyait une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en 2 temps :

- à court terme, sur le secteur en amont de la rue des Câpriers dénommée 1AUc1, d'une surface de 0,78 hectare, et en cohérence avec le programme de travaux d'extension des réseaux inscrit au P.P.I. du service des eaux de la C.C.V.H., des développements résidentiels, 5/6 logements à l'hectare.
- à moyen terme, sur le secteur en aval de la rue des Câpriers, dénommée 1AUc2 d'une surface de 1,8 hectares, la construction de maisons individuelles groupées dans le cadre d'une opération d'ensemble (15 maisons à l'hectare) après réalisation des équipements internes à la zone et notamment une extension du réseau d'eau potable non programmée à ce jour.

Ce projet a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E) qui, par courrier du 29 août 2019, a considéré qu'il n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Il a été ensuite notifié aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et présenté aux membres du Conseil le 25 septembre 2019, en présence de M. BERQUET urbaniste.

Par lettre du 8 octobre l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) a émis un avis réservé en raison de la situation tendue sur le secteur de l'ex syndicat des eaux du Pic Baudille et des incertitudes qui existent sur le projet de l'interconnexion Drac/Rabieux.

Par courrier du 29 octobre signé par le Sous-Préfet de Lodève, la Direction des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) a émis un avis défavorable après avoir relevé les réserves de l'A.R.S., souligné les capacités de densification restantes dans le secteur bâti existant et considéré que la zone à ouvrir est surdimensionnée au vu des besoins de la commune.

Extrait de la lettre du 29 octobre 2019 :

« ... Ainsi au vu de ces éléments et comme précisé lors de la dernière réunion de travail avec mes services, seule l'ouverture du secteur ouest, 1AUC1, qui fera notamment l'objet d'un bouclage des réseaux d'eau potable programmé à court terme et ne représente qu'un faible apport de population, peut être envisagée. La justification de l'adéquation besoins ressources, relative à l'avis de l'A.R.S quant à la capacité de desserte en eau potable de cette zone, reste néanmoins une condition préalable.

En outre, et en accord avec les objectifs de réduction de la consommation de l'espace, il sera nécessaire d'augmenter la densité de constructions, actuellement prévue de 5 logements/hectare, pour atteindre une densité acceptable permettant de répondre également aux enjeux paysagers identifiés. Les règles édictées dans le règlement, notamment les reculs et alignements et les emprises au sol, devront être modifiés afin de permettre l'atteinte de ces objectifs de densité.

... En conséquence, s'il est justifié que la capacité de desserte en eau potable, hors bouclage programmé, est actuellement suffisante à l'accueil de la population projetée sur le secteur 1AUC-1, je vous demanderai de bien vouloir communiquer aux personnes publiques associées un nouveau dossier de modification prenant en compte l'ensemble de ces éléments ainsi qu'une nouvelle demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de S.C.O.T. sur la base du projet ajusté».

Toutes ces informations ont été présentées et commentées lors du conseil municipal du 6 novembre 2019. J.L.Randon précise qu'après avis complémentaire du service des eaux de la CCVH justifiant de l'adéquation besoins/ressources à partir des capacités de forage de Carons, et conformément aux recommandations du Sous-Préfet, un nouveau projet ajusté a été élaboré et transmis aux P.P.A. en même temps qu'était adressé au Préfet (en date du 3 décembre 2019) une nouvelle demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de S.C.O.T. Par lettre du 3 janvier 2020 l'A.R.S. a émis un avis favorable avec réserves sur la forme (rédaction du règlement...) et par courrier recommandé du 6 mars le Sous-Préfet de Lodève nous accordait la dérogation après avis favorable de la C.D.P.E.N.A.F. et du S.C.O.T pour ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUC d'une superficie de 0,78 hectare.

Extrait de la lettre du 6 mars 2020 :

« Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2018, la commune a engagé la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (P.L.U.) en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU fermée dans le P.L.U. en vigueur. Le projet de modification, ajusté suite à la phase d'association avec mes services, m'a été notifié par courrier du 09 décembre 2019, reçu le 10 décembre 2019... »

Après avoir rappelé les articles L.142-4 et L.142-5 du code l'Urbanisme le Préfet rappelle que « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

C'est à ce titre que par courrier du 9 décembre 2019, reçu en préfecture le 11 décembre 2019 vous avez sollicité l'obtention de cette dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1 AUc, d'une superficie de 0,78 ha destinée à accueillir de l'habitat, identifié sur le plan ci-joint au présent courrier. »

...Après avoir recueilli l'avis de la CDEPENAF et du SCOT je constate que ce projet ne porte pas atteinte aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, je vous informe que j'ai décidé d'accorder la dérogation ... sur le projet ... »

J.L.Randon précise ensuite que l'enquête publique qui devait se dérouler du 16 mars au 17 avril a été suspendue en raison de l'état de crise sanitaire, puis relancée du 8 juin au 10 juillet.

En date du 26 juillet, le commissaire enquêteur donnait un avis favorable au projet de modification sous réserve de prendre en compte les remarques formulées par l'ARS dans la rédaction de la notice et du règlement.

Les formalités d'enquête publique étant remplies et les remarques exprimées par les PPA ayant été prises en considération (voir mémoire en réponse figurant au dossier) la version définitive du dossier a été rédigée et peut être présentée à l'approbation du Conseil Municipal.

Les principaux éléments du dossier joint à la convocation du 6 août, à savoir la notice explicative, le règlement, les cartes ainsi que l'avis du commissaire enquêteur (consultables en mairie) sont exposés en quelques mots :

- la notice explicative
 - objet de la modification
 - présentation du site et de son environnement
 - les objectifs et enjeux d'aménagement
 - la justification des orientations d'aménagements et de programmation
- 1. habitat individuel avec une densité cible de 10 logements par hectare
- 2. voies à recalibrer et création d'un espace réservé sur le chemin des Bourgnous
- 3. création d'une desserte interne à la zone à partir de la rue des Câpriers
- 4. création d'un cheminement piétonnier pour organiser les mobilités actives vers le village
- 5. traiter qualitativement l'interface avec la zone agricole
- 6. traiter qualitativement l'interface avec les espaces publics et les espaces bâtis
- 7. maintenir les transparences paysagères
- 8. reconstruire le muret de pierres sèches.
- Evaluation des incidences sur l'environnement
 - en matière de consommation foncière
 - sur l'agriculture (aucune exploitation agricole sur la zone concernée)
 - sur l'environnement urbain
 - sur les réseaux et notamment sur l'adéquation besoins/ressources en matière d'eau potable.

Il apparaît en conclusion de la notice explicative des dispositions du OAP et du règlement que l'ouverture de la zone n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

D'autre part la procédure de modification du P.L.U. se justifie car :

- elle a pour effet de modifier le règlement écrit par la définition d'un corps de règles d'urbanisme propre à la zone 1AUc
- elle a pour effet de modifier le règlement graphique en substituant la zone 1 AUc à la zone 2AU en amont de la rue des Câpriers
- elle identifie un élément de patrimoine à protéger (muret de pierres) et crée un nouvel emplacement réservé sur le chemin des Bourgnous
- elle définit des orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone qui n'ont pas pour effet de réduire les espaces boisés classés ou une zone agricole ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance et de qualité des sites
- enfin d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 9 ans de sa création n'a pas été ouverte.

Après cet exposé, J.L. Randon propose de répondre aux questions avant de passer au vote.

A la question sur les constructions obligatoirement en R0, il est répondu que cette décision a été prise pour favoriser les transparences paysagères, valoriser le fond de scène et la vue emblématique sur le Rocher des Vierges, le massif de la Séranne et le Pic Baudile. Deux conseillers considèrent que cette obligation est très restrictive.

A la question : Est-ce qu'il sera possible dans le futur d'ouvrir à la construction d'autres terrains ? Il est répondu que le conseil municipal devra se prononcer, par délibération motivée, sur le lancement d'une procédure de révision du PLU, demander une dérogation au Préfet et justifier que la zone 1AUc prochainement ouverte à l'urbanisation a été construite.

A la question : quels sont les propriétaires des terrains de la zone 1AUc ? Jean Louis RANDON répond que les parcelles composant la zone 1AUc ainsi que le nom des propriétaires concernés peuvent être consultés en Mairie.

E.Pons informe le conseil qu'elle se prononce contre le projet de modification et remet au secrétaire de séance un document transcrit ci-après à sa demande :

1. « Absence de concertation sur le choix de la zone à ouvrir. Aucune réunion de travail entre le Maire, ses adjoints et les conseillers municipaux pour arbitrer entre les 2 zones.
2. « Les raisons du choix de l'ouverture de la zone 1AUc n'est pas clairement définie.
3. « Le coût par habitant de la zone pressentie 1AUc par rapport à la zone 2AU, qui restera fermée, n'a pas été établi. Je constate l'absence d'un chiffrage comparatif du coût global entre les 2 zones.
4. Un projet qui ne répond pas à l'évolution démographique de notre village.
5. L'intérêt pour la collectivité n'est pas démontré, sachant que l'ouverture ne satisfera pas les besoins en logement à très court terme (saturation dès 2023) »

En réponse, J.L Randon apporte les précisions suivantes :

1. Sur l'absence de concertation : Le dossier de modification du PLU a fait l'objet de discussions et d'informations lors des conseils municipaux des 28-11-2018, 27-04-2019, 06-11-2019 et 05-02-2020 ainsi que deux réunions de travail des 25-09-2019 (sur le projet initial) et 05-02-2020 sur le projet ajusté avec remise de documents.
2. Sur le choix de la zone à ouvrir : La position de la DDTM, sous signature du Sous-Préfet de Lodève est claire et non ambiguë. Aucun choix n'est possible « seule l'ouverture du secteur ouest 1AUc peut être envisagée. »

Confirmation est donnée par le Sous-Préfet par courrier du 06 mars 2020.

3. Sur le coût par habitant et le chiffrage comparatif, Jean Louis RANDON indique que la procédure de modification du PLU n'impose pas qu'une étude préalable des coûts engendrés par le projet soit effectuée. Il rappelle que les dépenses d'investissement des communes sont financées par les subventions, la capacité d'autofinancement et les taxes d'aménagement. Il précise ensuite que les opérations d'aménagement peuvent être préfinancées dans le cadre d'un projet urbain partenarial associant la commune, les concessionnaires et l'aménageur.
4. Sur le projet qui ne répondrait pas à l'évolution démographique du village, il est répondu que le scénario de croissance démographique retenu (1,50%) est identique à celui figurant au PADD du SCOT Pays Cœur d'Hérault.

Il prévoit un apport de 22 habitants à l'horizon 2022 et de 85 habitants à l'échéance 2030 soit une croissance de la population supérieure à 15% en 10 ans.
5. L'intérêt pour la collectivité d'ouvrir la zone 1AUc est réel, d'une part pour les raisons exprimées ci-dessus et d'autre part parce que l'extension de réseaux programmée à court terme permettra de desservir les habitations actuellement non raccordées et de répondre aux demandes de raccordement qui seraient exprimées par les propriétaires de parcelles constructibles.

A l'issue de ce débat le **conseil se prononce à la majorité :**

8 voix pour

1 abstention

1 voix contre

Sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme.

Information :

La date du prochain conseil est fixée au 26 août. Lors de cette séance seront notamment à l'ordre du jour :

- Un point d'information sur la rentrée scolaire
- Les commissions municipales
- Les commissions thématiques intercommunales

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 20H.