

Nombre de membres en exercice : 29
Présents : 21
Procurations : 5
Absents : 3
Date de convocation et affichage :
27/05/2019

L'an deux Mille dix-neuf, le mercredi 05 Juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal de Villeneuve-lès-Maguelone s'est assemblé dans la salle des séances de la mairie, sous la présidence de Noël SEGURA, Maire.

OBJET :
DECLARATION DE PROJET VALANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU –
SECTEUR ESTAGNOL – BILAN DE LA
CONCERTATION PREALABLE

PRESENTS : M. Noël SEGURA, M. Patrick POITEVIN, Mme Danielle MARES, Mme Vanessa KEUSCH, M. Pierre SEMAT, M. Jean-Paul HUBERMAN, Mme Gisèle GUILLIMIN, M. Jean-Marie LEGOUGE, Mme Claudine FERNANDEZ, Mme Chantal CLARAC, M. Pascal FILIPPI, Mme Florence LENEUF, Mme Patricia JACQUEY, Mme Pascale RIVALIERE, Mme Françoise BUGLIARELLI-GRANDEL, Mme Florence GARNICA, M. Jean-Yves CREPIN, M. Olivier NOGUES, Mme Virginie MARTOS-FERRARA, M. Abdelhak HARRAGA, Mme Stéphanie BRANTS.

ABSENT(S) PROC : M. Gérard AUBRY (procuration à M. Patrick POITEVIN), M. Denis LLORIA (procuration à Mme Danielle MARES), Mme Annie CREGUT (procuration à M. Noël SEGURA), M. Serge DESSEIGNE (procuration à M. Abdelhak HARRAGA), Mme Françoise GARCIA (procuration à Mme Stéphanie BRANTS).

ABSENTS : M. Frédéric CARQUET, M. Yvan BOUISSON, M. Jean RUIZ.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Virginie MARTOS-FERRARA.

Accusé de réception en préfecture
034-213403371-20190605-2019DAD054-DE
Date de télétransmission : 12/06/2019
Date de réception préfecture : 12/06/2019

Par délibération n°2018DAD063 en date du 17/07/2018, 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 la réalisation d'une opération d'intérêt général, sur le secteur dit de l'Estagnol.

Conformément à l'article L.121-17 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage du projet pouvant prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable, le Conseil Municipal, par délibération n°2019DAD011 du 05/03/2019, a approuvé l'engagement d'une concertation préalable telle que le prévoit l'article susvisé et a prévu les modalités de cette concertation en amont permettant d'associer le public.

La concertation concernant la déclaration de projet sur le secteur de l'Estagnol s'est donc déroulée du 27/03/2019 au 10/04/2019 inclus.

La délibération n° 2019DAD011 du 05/03/2019 prévoyant qu'un bilan sera établi et publié sur le site internet de la Ville, un bilan de la concertation a donc été réalisé et joint en annexe à la présente note de synthèse.

Aussi :

- Considérant l'intérêt général du projet, et la nécessité de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation du projet,
- Considérant que la Commune a engagé volontairement la concertation relative à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet,
- Considérant que la concertation s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'environnement et selon les modalités mises en place par la Commune,
- Considérant que la démarche de concertation mise en œuvre a permis l'expression d'un nombre important de citoyens,
- Considérant que le bilan a permis de constater que les modalités de concertation mises en place ont permis pleinement l'expression des citoyens,
- Vu le bilan de concertation en annexe,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

DE CONSTATER que la concertation s'est déroulée selon les prescriptions du code de l'environnement et selon les modalités mises en place par la délibération du 05/03/2019.

D'ARRETER le bilan de la concertation présenté dans le document ci-annexé.

D'AUTORISER 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 et notamment à la publication sur le site internet de la ville du bilan.

CHARGE Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

FAIT A VILLENEUVE LES MAGUELONE LE 05 JUIN 2019.

POUR COPIE CONFORME

LE MAIRE CERTIFIE CONFORME LE CARACTERE EXECUTOIRE DE LA PRESENTE DELIBERATION

Noël SEGURA





**BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE
à la déclaration de projet relevant
du code de l'urbanisme portant sur l'intérêt général de l'opération « Estagnol »
et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE**



La Commune a identifié dès 2013 dans son PLU une Orientation d'Aménagement sur le secteur Estagnol. Aujourd'hui, compte tenu des exigences réglementaires concernant la production de logements au titre du PLH et de logements sociaux au titre de la loi SRU la Commune souhaite permettre la réalisation d'un projet de logements sociaux sur une partie de ce secteur.

Par délibération n°2018DAD063 en date du 17/7/18 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 la réalisation d'une opération d'intérêt général, sur le secteur dit de l'Estagnol.

En effet, la Commune souhaite permettre la réalisation d'un projet d'environ 70 logements sociaux sur une partie de ce secteur. Les parcelles objet du projet sont aujourd'hui classées en zone A1 ou Apr du PLU ne permettant pas la réalisation de ce projet. La déclaration de projet n'étant pas compatible avec les dispositions du PLU, elle ne pourra intervenir qu'au terme d'une procédure de mise en compatibilité du PLU.

Conformément à l'article L .121-17 du Code de l'Environnement le maître d'ouvrage du projet peut prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable. Par délibération n° 2019DAD011 du 05/03/2019 le Conseil Municipal a donc approuvé l'engagement d'une concertation préalable telle que le prévoit l'article susvisé et a prévu les modalités de cette concertation en amont permettant d'associer le public.

La délibération n° 2019DAD011 du 05/03/2019 prévoit qu'un bilan sera établi et publié sur le site internet de la Ville.

Le présent document présente le bilan de la concertation concernant la déclaration de projet sur le secteur de l'Estagnol qui s'est déroulée du 27/03/19 au 10/04/2019 inclus.

1. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

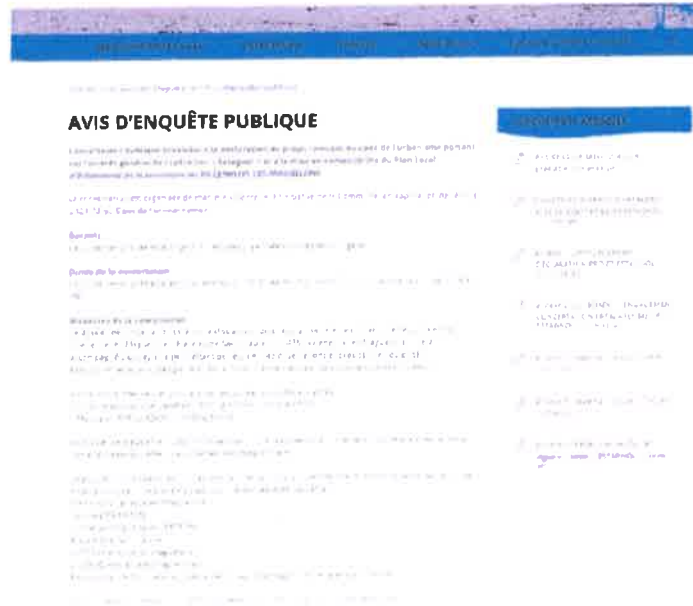
Avis de la concertation

Quinze jours avant le début de la concertation, le public a été informé des modalités et de la durée de la concertation :

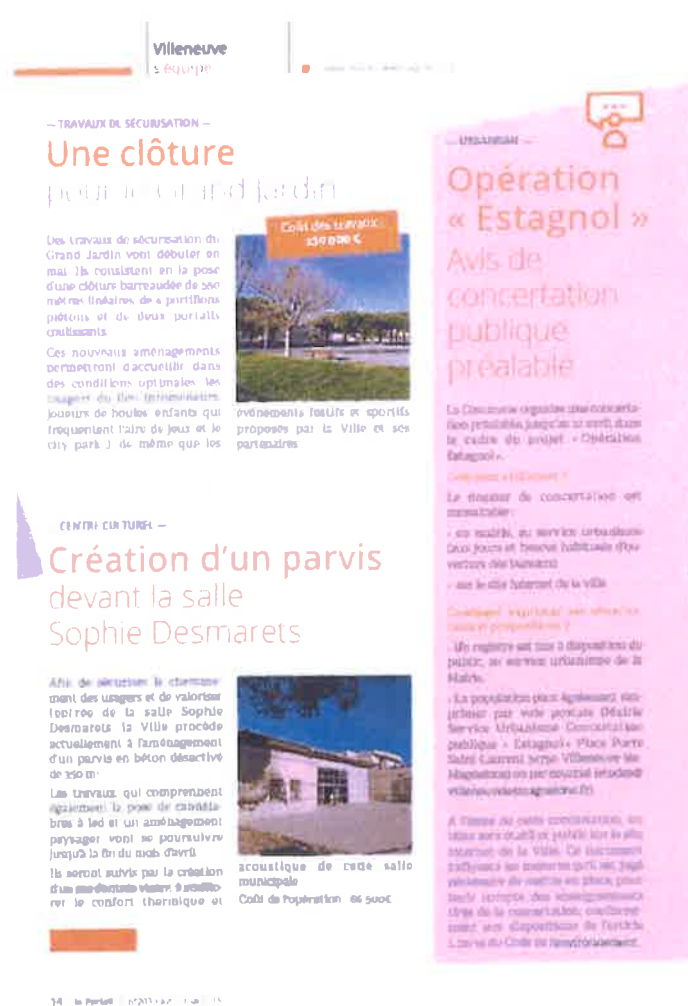
- par affichage de l'avis de concertation sur le site, sur les panneaux lumineux de la ville et en mairie :



- par la publication de l'avis sur son site internet et sur son application :



Par ailleurs un article est paru dans le magazine municipal « Le Portail » (parution des mois avril/mai 2019) :



Modalités de la concertation

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public du 27/03/2019 au 10/04/2019 sur le site internet de la ville et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Introduction.....	5
Volet 1 Eléments de cadrage sur la procédure.....	6
1 La procédure de concertation préalable	6
2 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?	7
3 Procédure d'évolution du PLU : la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.....	8
Volet 2 Le projet de réalisation de logements sociaux.....	9
1 Le contexte du projet.....	9
2 Objectifs du projet	11
3 Coût et mode de réalisation du projet	13
4 Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté	13
Volet 3 La mise en compatibilité du PLU.....	14
1 Le PLU en vigueur.....	14
2 Articulation du projet avec la mise en compatibilité du PLU	14
3 Aperçu des incidences potentielles de la modification du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement ..	15
Volet 4 Planning	18
Volet 5 Annexes	19
1 Annexe 1 : DCM du Délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2018 engageant le lancement de la Déclaration de projet	
2 Annexe 2 : DCM du 05/03/2019 engagement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme –Engagement de la concertation préalable	
3 Annexe 3 : Règlement actuel de zone A du PLU en vigueur	
4 Annexe 4 : Règlement actuel de la zone 2AU du PLU en vigueur	
5 Annexe 5 : Orientation d'Aménagement « ESTAGNOL » du PLU en vigueur	

Le public a pu ainsi en prendre connaissance et formuler ses observations sur le registre papier disponible en mairie.

Il a pu également adresser ses observations par courrier, par voie postale et par mail.

2. PARTICIPATION A LA CONCERTATION

Un total de 153 contributions a été comptabilisé. Les courriers et courriels reçus après la date de fin de concertation n'ont pas pu être pris en compte. Trois courriels ont été reçus hors délai.

La concertation s'est déroulée dans de bonnes conditions ; quelques personnes se sont déplacées en mairie pour consulter le dossier mais on peut surtout noter une forte participation des citoyens par mail après consultation du dossier sur le site Internet de la ville.

Il a été comptabilisé :

- 4 courriers reçus
- 4 remarques inscrites dans le registre
- 145 mails reçus

Les contributions sont à 93,50 % favorables au projet. Le tableau ci-dessous récapitule les nombres d'avis favorables et défavorables :

RECAPITULATIF nombre de Contributions		%
Nombre d'avis FAVORABLE	143 (dont un mail déposé deux fois)	93,5
Nombre de propositions	2	1,3
Nombre d'avis DEFAVORABLE	5 (dont un courrier déposé deux fois par l'association Maguelone Gardiole et deux provenant d'un couple mais déposés à titre individuel)	3,3
Nombre de consultation du dossier sans avis	3	2,0
NOMBRE TOTAL DE REMARQUES enregistrées à 19h00 le 10/04/2019	153	100
<i>NOMBRE DE REMARQUES reçues après 19h00 le 10/04/2019</i>	3	

Sur les 153 contributions, 5 ont un avis défavorable au projet.

3. SYNTHÈSE DES AVIS EXPRIMÉS ET RÉPONSES APPORTÉES

Les remarques issues de la concertation ont été regroupées dans les thématiques suivantes :

3.1 En faveur de l'accroissement de l'offre de logement social

La majorité des participants de la concertation reconnaît la nécessité d'accroître le nombre de logements sur la Commune. De nombreuses remarques rappellent qu'il manque notamment des logements sociaux sur la Commune et qu'il est donc nécessaire que des logements sociaux supplémentaires soient réalisés.

Les remarques font aussi état des demandes de logements sociaux qui sont très importantes, et qui, aujourd'hui, ne peuvent pas toutes aboutir. Les délais pour obtenir un logement social sont longs – cela oblige des personnes pouvant prétendre au logement social à se loger dans l'habitat privé et parfois indigne compte tenu des prix des loyers.

Les personnes qui ont contribué à la concertation rappellent également que le prix du logement dans le secteur privé sur la Commune est très onéreux, et qu'il impose le déménagement de nombreux Villeneuvois, dont les plus jeunes, qui souhaiteraient pouvoir rester dans leur village.

Les avis défavorables n'approuvent pas une opération de logements 100% sociaux, afin de ne pas « *concentrer des logements sociaux en un même lieu et recommencer les erreurs commises dans les années soixante et soixante-dix* ». Ils considèrent que ce projet ne respecte pas le SCOT et les principes de mixité sociale. Ils indiquent que les logements sociaux auraient pu être réalisés au Parc Monteillet mais qu'ils ne l'ont pas été car la zone était « *bien trop lucrative* ».

Réponse :

Le projet respecte le SCOT 1 et le projet arrêté du SCOT 2. Pour rappel, au sein du lotissement le Parc Monteillet le permis de construire pour l'ensemble collectif a autorisé 30 logements sociaux, correspondant à plus de 30% des logements. Cette opération était donc déjà une opération mixte.

3.2 Pour une pérennité des classes scolaires

Plusieurs remarques mettent en avant le fait que la création de nouveaux logements permettra d'éviter les fermetures de classes scolaires.

Réponse :

Malgré l'accroissement de la population la commune a, dans un premier temps, connu une baisse de sa population scolaire, cette situation s'est ensuite stabilisée.

3.3 La localisation et la qualité du site

Une majorité de participants approuve la localisation du site en argumentant notamment sur l'emplacement de qualité qui est envisagé, à proximité de la nature et du village, de ses équipements publics, commerciaux et de ses commodités, sans être dans l'hyper centre ville.

Pour les avis défavorables le choix du site pour la réalisation du projet n'est pas opportun pour plusieurs raisons :

- ✓ « Les habitants seraient excentrés et regroupés loin des commodités de la ville, dont les transports en commun, les écoles... »

Réponse :

Le projet se situe à proximité immédiate du collège, de la halle aux sports, du centre médical, il n'est pas isolé comme cela peut être indiqué, mais bien à moins de 300 mètres du centre du village.

- ✓ « Le projet prévoit d'empiéter sur des terres agricoles et l'argument de projet d'intérêt général au seul motif de construire des logements sociaux ne me semble pas être un argument suffisant pour détruire des espaces agricoles ».

Réponse :

La majorité des terrains concernés est en friche depuis des années et le PLU de 2013 prévoyait déjà leur constructibilité ou leur vocation d'accueillir des bassins de rétention.

- ✓ Les avis défavorables indiquent qu'il n'est pas possible de réduire les espaces naturels quand d'autres solutions existent. Les avis précisent qu'il reste à ce jour d'autres secteurs à aménager, notamment les secteurs : entrée de ville, condamine et ateliers municipaux.

Réponse :

- Sur le secteur Entrée de ville « Est » le SCOT2 arrêté ne prévoit pas d'extension urbaine sur une partie importante du secteur envisagé en 2013 et un permis de construire pour 42 logements sociaux en PLAI-PLUS et 10 en PSLA a été déposé le 10/05/2019.

- Sur le secteur Condamine un permis de construire est déjà accordé à la société ACM pour 27 logements sociaux et un bâtiment communal a été réhabiliter pour y réaliser la maison des associations.

- Le déplacement des ateliers municipaux permettra effectivement un réinvestissement urbain comme cela a été approuvé par délibération du 25/09/2018 pour environ 85 logements, 10 PSLA, 37 LLS et 38 accessions libres. Un permis de construire a été déposé le 09/05/2019.

Aussi, aucun des sites avancés ne peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

3.4 Les problématiques de circulation

Pour certains participants, des répercussions du projet se feront sentir sur la circulation. En effet, aux heures de pointes la sortie de Villeneuve-lès-Maguelone est déjà embouteillée.

Néanmoins les participants trouvent que le projet pourra permettre un aménagement des infrastructures et des accès, avec une amélioration de la circulation du secteur.

Réponse :

Il convient de rappeler qu'un emplacement réservé - n°30 – existe au PLU, pour l'aménagement d'un giratoire au niveau du carrefour entre la rue de la Figuière et la RD 116.

Dans le cadre de ce projet un réaménagement global des accès du quartier sera bien évidemment à étudier et prendre en compte.

3.5 La réduction du déficit en logements sociaux

La réalisation de ce projet permettra de réduire le déficit en logements sociaux de la Commune et donc les pénalités appliquées à la Commune en matière financière.

Réponse :

Au 01/01/2018, 425 logements sociaux sont manquants pour atteindre l'objectif de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Pour rappel la Commune doit s'acquitter de pénalités d'environ 100.000 euros chaque année en raison de son déficit en logements sociaux.

3.6 La croissance de la Commune

Quelques remarques mettent en avant le fait que le projet favorisera le développement de la commune, des commerces et par ce fait l'emploi par l'accueil de nouveaux habitants.

3.7 Demande d'intégration de parcelles dans la zone

Les propriétaires de trois parcelles jouxtant le projet ont demandé à être intégrés dans la zone constructible dans le cadre de cette déclaration de projet.

Ces parcelles sont identifiées en violet sur le plan ci-dessous :



Réponse :

Le principe d'aménagement envisagé ne permet pas la constructibilité de ces parcelles qui se situent plus à l'ouest que la zone déjà construite et qui ne figurent pas dans le SCOT 2 arrêté. L'aménagement du secteur doit permettre un traitement paysager de qualité et important entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. L'interface permettra de « finir la ville », avec un travail important sur cette frange tant sur l'insertion paysagère qu'environnementale du projet.

Un promoteur privé a également déposé dans le cadre de la concertation un projet de plan d'aménagement qui prend en compte notamment ces trois parcelles. Ce dernier a pour projet la réalisation d'un projet en dehors du périmètre envisagé et pour un projet comprenant également des logements libres. Or le projet de déclaration de projet a pour but la réalisation d'une opération de logements sociaux exclusivement, et pas de logements libres.

En ce sens, il ne pourra pas être donné une suite favorable à ces demandes.



Schéma de principe d'aménagement

	Zone d'habitat
	Accès
	Circulation piétons / passages
	Alignements d'arbres
	Continuités vertes
	Rétention
	Espace à vocation agricole
	Espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti

3.8 La remise en cause du hameau agricole

Les avis défavorables s'interrogent sur la suppression du hameau agricole, indiquant qu'il n'a jamais été remis en question ni dans le PLU, ni dans le SCOT.

Réponse :

Il convient de rappeler que le projet de hameau agricole est un concept du début des années 2000, concept qui a été repris dans le PLU en 2013.

Néanmoins depuis toutes ces années aucun agriculteur n'a engagé un projet en ce sens.

Compte tenu des besoins en logements sociaux il est aujourd'hui effectivement proposé la réalisation d'un projet de logements sociaux sur ce secteur.

3.9 Préservation des espaces agricoles dans un objectif de développement durable

Un avis défavorable juge que le projet est en contradiction avec les objectifs de la transition écologique et qu'il doit prendre conscience des enjeux environnementaux.

Cet avis indique également qu'il faut préserver les terres agricoles, développer une agriculture bio et durable sur ce secteur.

Enfin, l'avis précise que « *les zones agricoles A1 et Apr doivent être protégées et développées dans la perspective de la transition écologique et d'un développement durable, du respect des contraintes de la Loi Littoral* ».

Réponse :

Le projet est parfaitement conforme avec la loi Littoral et le projet de SCOT 2 arrêté.

CONCLUSION

Le projet est très majoritairement souhaité par les personnes ayant participées à la consultation citoyenne.

Les besoins en logement, et plus particulièrement de logements sociaux, sont mis en avant pour permettre notamment le logement des jeunes ménages et ainsi garder sur la commune une population d'âge diversifié.

Le site est considéré à la fois très proche du centre ville mais aussi des équipements publics et commerciaux, mais une recomposition de ses accès est à envisager.

Aussi, afin de tenir compte des remarques issues de la concertation, concernant notamment la prise en compte de l'environnement et des ressources la Commune propose que la zone puisse devenir un quartier à énergie positive.

En ce sens, la Commune souhaite qu'un règlement particulier au secteur soit envisagé, afin d'imposer une autosuffisance énergétique, encourager l'éco-construction et mettre en avant la performance énergétique du quartier.

Par ailleurs, une attention particulière sera à porter sur la transition entre les zones bâties dans le futur et les actuelles zones naturelles et agricoles afin de favoriser l'insertion paysagère du projet et « finir la ville » sur ce secteur.

Enfin la réalisation d'un carrefour complet au droit de la rue de la Figuière (emplacement réservé n°30) est à envisager avant livraison de cette opération. Ce carrefour permettra de sécuriser les accès tant au nouveau quartier qu'à la halle au sport et au centre médical des salins.