

LISTE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 7 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le 7 novembre à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Montpeyroux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Claude CARCELLER, Maire.

Etaient présents : Bernard JEREZ, Jeanine NONROY, Claude GOUJON, Catherine GIL, Norbert ALAÏMO, Marie-Claire FRYDER, Christophe BOYER, Pauline LAINE-CURTAN, Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, Françoise PUGINIER-LUSCHKA, Virginie GUSTAVE, Laure DESVARD, Ludovic GALHAC.

Etaient excusés : Jim CARTIER

Etaient absents : /

Ont donné procuration : Jim CARTIER à Laure DESVARD

Date de la convocation : 29/10/2024

Secrétaire de séance : Cathy GIL

***Objet : Bilan de la concertation et approbation de la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse
DEL 20241107-001***

Monsieur Claude CARCELLER, Maire et rapporteur, expose que l'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de la concertation et d'approuver la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse.

A. L'historique

1. Comme exposé dans la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021, la Commune de Montpeyroux projette d'aménager le secteur « Les Prés de la Dysse » sous la forme d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

Le secteur est classé en zone I-AU3 et I-AUep au PLU approuvé le 18 juin 2019 :



Il est inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « La Dysse » dont le périmètre est le suivant :



L'OAP précise que le principe est la mise en place d'opérations d'ensemble sur une superficie totale de 7,97 hectares environ dont 6,50 hectares environ réservés pour une opération d'aménagement d'habitat diversifiée (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) et 1,47 hectare réservé au secteur d'équipement public.

Elle énonce également que vu sa position transitoire entre village et campagne, la Commune a souhaité conférer au projet de fortes dimensions environnementales et paysagères.

Il s'agit de préserver et de renforcer la qualité de vie du territoire, en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographiques du site.

Dans le secteur « Les Prés de la Dysse », le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisation, d'insertion paysagère et environnementale, de protection des ripisylves et des espaces de boisements présents sur la zone I-AU3 et sur la zone I-AUep en :

- s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- aménagement sur l'ensemble du site des espaces verts et paysagés,
- prévoyant la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnant et le grand paysage,
- rattachant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec les nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires,

- intégrant qualitativement les secteurs urbanisés de la zone au futur réseau viaire et au maillage piétonnier,
- limitant la hauteur du bâti à 8,5 mètres dans la limite de deux niveaux (R+1) pour toutes les destinations de constructions.

Une densité de 13 logements par hectare de surface est attendue, permettant la réalisation d'environ 81 logements en incluant l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale avec 20 % du parc de logement de type locatif aidé en zone I-AU3.

Ainsi, le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements d'intérêt collectif (création d'un nouveau pôle sportif et ludique) et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux. Il offre un parc urbain à travers la protection des secteurs de boisement et l'aménagement d'espaces verts, constituant un espace de convivialité et de socialisation.

Ce secteur vise à accueillir le futur développement de Montpeyroux pour les années 2022/2032.

2. C'est dans ce contexte que la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 a :

- initié la création d'une ZAC « Les Prés de la Dysse » ;
- approuvé les objectifs poursuivis ;
- définit les modalités de la concertation.

3. La délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 a fixé la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, qui est chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, dans le cadre d'une procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique.

4. Le projet au regard de sa superficie était soumis à demande d'examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une étude d'impact.

Cette demande a été formulée, par la Commune, le 1^{er} mars 2021 et considérée complète le 17 mai 2021.

Par décision du 26 juin 2021, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact après examen au cas par cas le projet de ZAC, considérant la localisation du projet et considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs.

5. Par délibération n°20220929-001 du 29 septembre 2022, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse ».

B. Justification du projet de modification du dossier de création de ZAC

6. Par délibération du 13 juillet 2023 rendue exécutoire le 19 septembre 2023, le comité syndical du Syndicat du Pays Cœur d'Hérault a approuvé le Schéma de cohérence territoriale, au sein duquel est comprise la Commune de Montpeyroux.

Il résulte de l'examen de la compatibilité entre le PLU de Montpeyroux et le SCoT Pays Cœur d'Hérault que l'OAP « de la coulée verte du village » permet de mettre en œuvre les orientations du SCoT à la fois en terme de mobilisation des espaces libres stratégiques mais également en termes de prise en compte des enjeux paysagers et de biodiversité, que l'OAP « hameau agricole » permet de répondre aux enjeux de protection des espaces agricoles et aux besoins de constructions et de logement des agriculteurs. Il apparaît également que le PLU prend bien en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue ainsi qu'au patrimoine bâti et paysager.

En revanche, le PLU prévoit, à l'horizon 2030, une consommation de 9 hectares pour l'habitat, alors qu'il s'agit de l'enveloppe attribuée par le SCoT pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint Jean de Fos et Saint Paul et Valmalle. Il est relevé aussi que le SCoT préconise une part de 69 % de logements en densification alors que le PLU approuvé en 2019 prévoit environ 70 logements en extension ce qui représente 54 % de logements en densification. Les OAP prévoient des densités de 10 à 13 logements par hectare alors que le SCoT préconise des densités de l'ordre de 20 logements par hectare pour les pôles de proximité. Les orientations du SCoT visent à favoriser prioritairement le développement des commerces dans les centralités des communes.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été approuvé postérieurement à la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce texte vise à atteindre le zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050, en prévoyant une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace durant la période 2021-2031.

Le SCoT Pays Cœur d'Hérault s'inscrit dans l'obligation de réduction de la consommation d'espace au titre de la première tranche décennale, en attribuant une enveloppe de consommation d'espace de 9 ha pour l'habitat pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint Jean de Fos et Saint Paul et Valmalle.

Par ailleurs, le village de Montpeyroux a été retenu dans le cadre de l'opération « villages d'avenir » par l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

7. Dans ce contexte, en particulier de réduction de la consommation d'espace qu'il faut articuler avec les besoins de logements identifiés sur le territoire communal, il est apparu nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC « Les Prés de la Dysse » et de prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT.

Plus précisément, il est proposé de modifier le dossier de création de la ZAC en prévoyant un périmètre de 3,03 ha, avec une densité de 20 logements par ha, de telle sorte que le secteur pourrait accueillir environ 60 logements.

L'article R. 311-12 du code de l'urbanisme prévoit à son deuxième alinéa que « *La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ».

Par délibération n°20240625-002 du 25 juin 2024, le conseil municipal initie la procédure de modification du dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse », définit les objectifs poursuivis par cette procédure et adopte les modalités de concertation.

7.1 Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification de la ZAC « Les Prés de la Dysse » sont les suivants :

- répondre aux besoins futurs de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la Commune, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé, en s'assurant de leur compatibilité avec les orientations du SCoT Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023 et rendu exécutoire le 19 septembre 2023,
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune et créer une véritable greffe urbaine, en raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires, en prenant en compte le stationnement ainsi que la circulation automobile et piétonnière en lien avec le centre du village et les axes de circulation existants, tout en s'assurant que le périmètre de l'opération est compatible avec les orientations du SCoT en termes de consommation d'espace (lesquels prennent en compte la loi Climat et Résilience), ceci impliquant d'en réduire le périmètre,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des formes urbaines variées (petits collectifs, logement social, logements intermédiaires et maisons individuelles), ainsi que l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et environnementale du site, en s'adaptant à la topographie du site, en aménageant sur l'ensemble du secteur des

espaces verts et paysagés, en réalisant des bâtiments qualitatifs, sans impact visuel important sur les espaces environnants et le grand paysage, en protégeant les secteurs de boisements existants,

- mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur,
- porter la réflexion sur les espaces nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.

7.2 Les modalités de concertation préalables définies sont les suivantes :

- L'information du public, des associations locales et les autres personnes concernées sur la modification du dossier de création de la ZAC sera assurée par la mise à disposition d'un dossier de concertation évolutif en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur le site internet de la Commune ; ce dossier papier comportera au moins : la présente délibération et son annexe correspondant au plan du périmètre étudié, ainsi qu'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (<http://www.montpeyroux34.com/>),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation.zacdysse@montpeyroux34.com),
- Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la Commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet de modification du dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse ».

8. Le projet est soumis à demande d'examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une étude d'impact.

Cette demande a été formulée par la Commune le 26 juillet 2024 et considérée complète le 26 juillet 2024.

Par décision du 29 août 2024, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact, après examen au cas par cas, le projet de modification du dossier de création de la ZAC, considérant la nature du projet, la localisation du projet, considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs, et considérant que le projet constitue une évolution du projet initialement dispensé d'étude d'impact et que les modifications apportées induisent une réduction globale des incidences environnementales du fait d'une réduction importante de son emprise, passant de 8ha à 3ha, et d'un évitement de secteurs à enjeux présents sur la zone d'étude, notamment l'espace boisée et la ripisylve.

9. L'objet de la présente délibération, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, est :

- d'une part, de tirer le bilan de la concertation ;
- d'autre part, de modifier le dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dysse.

9.1 *Bilan de la concertation*

Comme énoncé au point précédent, les modalités de concertation relatives à la ZAC Les Prés de la Dysse ont été définies par délibération n°20240625-002 du 25 juin 2024.

→ La concertation a été mise en œuvre du 2 août 2024 au 30 septembre 2024.

La page dédiée du site internet de la Commune a été régulièrement mise à jour et contient :

- La délibération n°20240625-002 du 25 juin 2024 initiant la procédure de modification du dossier de création de la ZAC, fixant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation, accompagnée de son annexe correspondant au plan du périmètre délimité dont il est envisagé la réduction ;
- La décision de dispense d'évaluation environnementale émise par la MRAe le 29 août 2024 ;
- L'étude complémentaire préalable à la modification du dossier de création de la ZAC ;
- Des plans,

- Un diaporama.

Les mêmes documents figurent dans le dossier de concertation papier, disponible en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce dossier est accompagné d'un cahier, sur lequel une personne a consigné ses observations.

L'adresse courriel dédiée à la présente concertation a été mise en place concertation.zacdysse@montpeyroux34.com, elle a reçu :

- 2 courriels au mois d'août 2024 ;
- 54 courriels au mois de septembre 2024.

Une réunion publique a été organisée le mardi 17 septembre 2024 de 18h30 à 20h30.

A cette occasion, le Maire, le cabinet d'architecte urbaniste RUBIO, et divers techniciens, accompagné par deux animatrices en communication ont présenté le projet de modification du dossier de création de la ZAC, puis s'en est suivi une série de questions/réponses avec le public.

Environ une centaine de personnes ont assisté à la réunion publique.

→ Il résulte des observations et propositions reçues dans le cahier de concertation, sur l'adresse courriel dédiée à la concertation, et au cours de la réunion publique, qu'elles se regroupent dans les thèmes suivants :

1 - Le cycle de l'eau

La question de l'eau revient de nombreuses fois et est légitime. En effet le sujet de l'eau est devenu un enjeu mondial, et son utilisation fait débat en quasi toute circonstance. Il convient de tenir compte des inquiétudes évoquées durant la concertation, en y apportant les réponses les plus précises possibles.

Le besoin

La consommation moyenne annuelle d'eau potable d'un ménage au niveau national est estimée à 120m³.

Le Rapport sur la Qualité et le Prix du Service Public de l'eau 2023 de la CCVH (Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault), consultable en ligne, constate 1 403 499 m³ d'eau de consommations comptabilisées pour 13 970 abonnés, soit 100,46m³ en moyenne pour un ménage dans la vallée de l'Hérault.

Le volume comptabilisé pour Montpeyroux est de 101 585m³ pour 2023 (année de sécheresse), pour 881 abonnés, soit une moyenne de 115 m³/an par ménage.

Selon ce constat, l'estimation du besoin des 60 logements des Près de la Dysse s'établit en fourchette haute à 6 900m³ par an, soit 18,9m³ par jour.

La ressource

Le réseau d'eau de Montpeyroux, alimenté par le forage du DRAC, dessert 3 autres communes : Saint Jean de Fos, Arboras, Lagamas. Ce qui signifie que la ressource en eau ne se raisonne pas uniquement sur la commune de Montpeyroux, mais bien sur l'Unité de Distribution (UDI). Il s'agit donc d'une approche plus globale et élargie de la ressource en eau.

La DUP des captages du DRAC autorise un débit de 1 800m³ par jour, soit un volume de 657 000 m³ par an.

A noter, ce sont les précipitations sur le plateau du Larzac qui rechargent le Drac, ce dernier réagit dans les 12h.

Concernant le projet de Montpeyroux, il convient au préalable de rappeler les conditions fixées par les services de l'Etat dans le PLU applicable à ce jour, à savoir : L'aménagement de la zone est soumis à :

- un taux de rendement du réseau d'eau à 75 %,
- une interconnexion avec le réseau « Caron » (alimentant Saint Saturnin de Lucian, St Guiraud et Jonquières) ».

Ces deux conditions sont remplies aujourd'hui.

Le RPQSP 2023 (Rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public) d'eau établi par la CCVH ayant compétence en la matière et consultable en ligne mentionne que pour 2023 le taux de rendement du réseau de Montpeyroux est de 80.0%.

Le taux de rendement du réseau de l'UDI est de 88.7%.

L'avis sollicité auprès de la CCVH ayant compétence en eau, reçu le 4 octobre 2024 précise la mise en service de l'interconnexion avec Caron en septembre 2024.

La CCVH ayant compétence en eau a fait établir en 2021 un schéma directeur de l'eau, par un bureau d'études indépendant, portant sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes (28 communes du bassin de vie de Gignac). Ce schéma met en évidence, entre autres, que le bilan besoin/ressource est excédentaire jusqu'en 2040 en partant sur une estimation d'augmentation de la population de 1.5% par an à partir de 2021 préconisé par le SCoT. A noter l'augmentation de la population de Montpeyroux ces 10 dernières années est de 0.90%. Ce schéma prévoit également qu'en prévention, des recherches en eau seront effectuées (dans la pratique elles sont en cours depuis 2021) et que de nouvelles interconnexions de réseau seront réalisées (avec Saint André de Sangonis par exemple pour Montpeyroux).

A terme l'objectif du service de l'eau de la CCVH est de réaliser une interconnexion de toutes les unités de distribution de tous les réseaux d'eau du territoire de la communauté de communes afin de sécuriser l'alimentation en eau potable de toutes les communes par un maillage global.

La gestion des écoulements

L'étude de l'écoulement des eaux pluviales s'inscrit dans un principe de transparence hydraulique, et selon les normes en vigueur. Ces normes stipulent la prise en charge de 120 litres d'eau par m² imperméabilisé (soit une précipitation de 120 mm), ce qui prend en compte les événements exceptionnels.

De plus, concernant le projet des Près de la Dysse, deux bassins de rétention ont été prévus, le bassin inférieur a un déversoir naturel permettant d'évacuer l'eau progressivement. C'est un bureau d'études spécialisé en réseaux divers qui en a déterminé les caractéristiques, après étude de la topographie des lieux, des courbes de niveaux du terrain.

Pour mémoire :

selon « Infoclimat », une pluie est qualifiée de :

- pluie continue forte au-delà de 10mm par heure,
- pluie abondante au-delà de 8mm par heure, 15mm par 3h, 20 mm par 6h, 25mm par 12h, 40mm par 24h

selon « Météociel » le record absolu de précipitation entre 1981 et 2020 au plus proche de Montpeyroux est 164.4 mm à Saint André de Sangonis en 24h.

Les autorisations

La réalisation du projet est soumise à diverses autorisations administratives dont notamment un dossier Loi sur l'Eau.

Pour mémoire : la loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau », modifiée par les lois n°92-1336 du 16 décembre 1992 et n°95-101 du 2 février 1995 pose pour principe général la gestion équilibrée de la ressource en eau afin de :

- préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides,
- concilier la protection de l'environnement et les activités économiques et sociales,
- valoriser et développer la ressource en eau,
- protéger et restaurer la qualité de l'eau.

2 - Le choix du lieu

Le lieu et les autres zones

Les questions relatives au choix du lieu ont été évoquées et précisées à maintes reprises.

Cette zone est la zone la moins propice à la viticulture ou l'agriculture, elle est en grande partie en état de friches, et n'est pas classée en appellation d'origine protégée, par différence aux autres lieux évoqués qui sont tous en appellation protégée.

De plus, en fonction de l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE) retenue par le SCoT approuvé le 13 juillet 2023 et rendu exécutoire le 19 septembre 2023, cette zone se trouve être une enclave entre deux parties déjà urbanisées, et s'insère parfaitement dans l'enveloppe globale du village.

L'étalement sur les côtés du village rue, notamment le côté Ouest, qui s'est réalisé petit à petit sur des terrains à forte valeur viticole est interdit par le SCoT.

Il est bien entendu que les autres OAP situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine retenue par le SCoT sont maintenues.

Il est bien entendu aussi que toutes autres constructions et projets à l'intérieur du village continuent.
Le choix d'utiliser les 3ha (tacitement retenu en extension urbaine) en une seule zone permet d'avoir un projet d'ensemble, pensé dans sa globalité.
A noter, les zones de moins d'un hectare ne relèvent pas de la Loi sur l'eau.

Le patrimoine impacté

Dans son aspect vivant, notamment la biodiversité du site :

- une étude environnementale a été réalisée lors de l'élaboration du PLU,
- une demande d'examen au cas par cas a été déposée quant à savoir si une étude d'impact était nécessaire, la MRAe a décidé d'une dispense d'étude d'impact,
- la rédaction d'une clause dans le traité de concession imposant à l'aménageur la réalisation d'inventaires écologiques complémentaires sur le secteur et leur prise en compte est prévue.

Dans son aspect vivant, notamment la ripisylve :

- Cette dernière est située en bordure de la zone, et est protégée par une zone non aedificandi. Elle ne verra donc strictement aucun aménagement l'impacter.

Dans son aspect vivant, notamment les arbres existants :

- Les arbres de la zone et de ses abords, (cyprès notamment, mais aussi cèdre, mûrier, noyer) seront préservés et intégrés dans le projet, si quelques cyprès devaient être enlevés par obligation, ils seraient déplacés si possible selon leur taille ou remplacés par de nouvelles plantations.

Dans son aspect vivant, notamment l'oliveraie :

- L'oliveraie située en haut de la zone a été sortie du nouveau périmètre de la zone afin justement de la préserver, aucun aménagement n'y sera réalisé, elle restera propriété privée comme actuellement.

Dans son aspect patrimoine bâti :

- Les murets existants, notamment le mur de la rue des Lions, ne seront pas touchés, au contraire en fonction de l'aspect architectural attendu, d'autres pourront être aménagés dans le strict respect de l'identique à l'existant.

Le choix du lieu et de la superficie permet de mettre en place un véritable projet d'ensemble, pensé dans sa globalité et soumis à plusieurs autorisations administratives de l'Etat, garantes de l'organisation globale du projet et de ses impacts.

La superficie de la zone permet de prévoir un aménagement d'ensemble qualitatif.

L'appui de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) en garanti la faisabilité économique.

Un cahier des charges strict, applicable à l'aménageur et aux constructeurs publics ou privés sera préparé et arrêté avec l'appui de professionnels (bureaux d'études, cabinets d'architectes urbanistes), validé par les services de l'Etat, Direction Départementale des Territoire et de la Mer (DDTM), Architecte des Bâtiments de France (ABF), Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE).

3 - Le logement

La problématique des logements vacants est identifiée, mais très difficilement solutionnable.

En effet l'accord des propriétaires privés reste la condition sine qua non pour mettre ces logements sur le marché immobilier. Le recensement en cours par le service habitat de la CCVH, dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) fait apparaître un très faible taux de logements vacants mobilisables.

L'obligation de réalisation de logements sociaux, à laquelle sont contraintes les collectivités, s'inscrit dans différents schémas : réalisés par un bailleur social ou par la commune, gérés par un bailleur social ou par la commune, réalisés en un seul endroit dans la zone ou à des endroits différents.

12 logements sociaux sont prévus dans la zone, et leur lieu et mode de réalisation ne sont pas arrêtés de façon stricte pour l'instant.

4 - La circulation

Les observations lors de la concertation ont permis d'identifier un point nécessitant une attention particulière, à savoir la circulation.

Le PLU prévoit la réalisation d'une étude de circulation qui n'a pas été réalisée pour l'instant.

L'aménagement de cette zone est l'occasion de lancer cette étude, avec une attention toute particulière sur le nouveau quartier.

La circulation tant à l'intérieur de la zone qu'à ses abords va faire l'objet très prochainement d'une étude spécifique.

5 – Divers

Concernant les nuisances sonores, les lois physiques font que le bruit monte, et est porté par le vent.

A noter que Montpeyroux est un village particulièrement venté dans son axe Nord Sud. Le nouveau quartier est situé au Sud du village.

Les bruits de la vie d'un nouveau quartier seront identiques aux quartiers existants et inhérents à la vie en société.

Les bruits durant la construction correspondent aux bruits lors de travaux : déplacements des engins, des camions. Ces bruits auront lieu en journée, et seront limités à l'extérieur du village dès lors que l'accès durant les travaux se fera par la route de Gignac, au Sud du village.

Concernant la temporalité, ce projet est pensé depuis l'élaboration du PLU (approuvé en 2019), il est préparé depuis plus de 5 ans, par la réalisation des études nécessaires diverses (préalables, complémentaires, urbanistiques, architecturales, financières...) Il a fait l'objet d'une concertation en 2022, puis en 2024. Le bulletin municipal qui paraît 4 fois par an y a fait référence régulièrement. C'est un projet long et complexe qui avance à un rythme communément qualifié de normal. D'autres étapes sont à venir et se feront selon le même rythme.

Concernant les études de sols, elles ont des objectifs précis d'identification et de réduction des risques. Elles sont obligatoires lors de l'achat d'un terrain constructible (étude géotechnique des sols préalable G1), et lors d'une construction (étude géotechnique de conception G2).

→ Il résulte de ces éléments que les modalités de concertation définies ont été respectées, et qu'elles ont permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet de modification du dossier de création de la ZAC et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par la Commune.

Ces observations et propositions ont permis de faire évoluer le projet, de conforter le périmètre réduit de la ZAC et la nécessité de veiller à l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune, tout en veillant à l'identité paysagère et environnementale de la Commune.

Ainsi, le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de modification du dossier de création de la ZAC.

9.2 Approbation de la modification du dossier de création de la ZAC

L'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le dossier de création comprend :

« a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ».

Il est précisé que par décision du 29 août 2024, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact après examen au cas par cas le projet de modification du dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dysse, considérant la nature du projet, la localisation du projet, considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs, et considérant que le projet constitue une évolution du projet initialement dispensé d'étude d'impact et que les modifications apportées induisent une réduction globale des incidences environnementales du fait d'une réduction importante de son emprise, passant de 8ha à 3ha, et d'un évitement de secteurs à enjeux présents sur la zone d'étude, notamment l'espace boisée et la ripisylve.

Dès lors, la modification du dossier de la création de la ZAC Les Prés de la Dysse, annexé à la présente délibération, comprend :

- un rapport de présentation modifié ;
- un plan de situation modifié,
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone modifié ;
- la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas du 29 août 2024.

Il est précisé que :

-comme exposé ci-avant, dans un contexte d'obligation de réduction de la consommation d'espace qu'il faut articuler avec les besoins de logements identifiés sur le territoire communal, il est apparu nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC « Les Prés de la Dysse » et de prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT approuvé postérieurement à la délibération portant création de la ZAC du 29 septembre 2022.

Plus précisément, il est proposé de modifier le dossier de création de la ZAC en prévoyant un périmètre de 3,03 ha, avec une densité de 20 logements par ha, de telle sorte que le secteur pourrait accueillir environ 60 logements.

Ce périmètre vise toujours à réaliser une opération d'aménagement d'habitat diversifiée (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles).

Il est pertinent au regard des objectifs poursuivis, notamment de greffe urbaine et d'intégration au fonctionnement général de la Commune.

Il est aussi équilibré, en termes d'espaces dédiés à l'urbanisation future et aux espaces paysagers.

- comme lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC, la part communale de la taxe d'équipement sera non exigible dans la zone, plus précisément, il est décidé d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

Les études de définition urbaine et de faisabilité menées pendant la nouvelle phase de concertation ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération.

Il est indiqué que :

- le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ 60 logements correspondant à 7 000 à 7500 m² de surface de plancher.-

Il est envisagé 24 terrains à bâtir (habitat individuel), 24 logements individuels dense, 12 logements sociaux (soit 20 % de logements sociaux, 40 % de logements en accession libre et 40 % de logements denses).

- le programme des équipements publics comprend :

* en termes d'équipements d'infrastructure : la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité,

* en termes d'équipements de superstructure : la création d'un espace sportif et ludique.

Ainsi, le programme s'appuie sur une surface cessible prévisionnelle d'environ 12 500 à 21 200 m² (en se fondant sur une densité minimale de 20 logements par ha de surface propre à l'opération), sur 3 400 m² de voirie et 18 000 m² d'espaces vert dont 4 000 m² de bassins de rétention paysagés ouverts au public (avec un minimum de 120 l de rétention par m² imperméabilisé).

Une fois le dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dysse modifié approuvé, il conviendra d'établir le dossier de consultation des entreprises en vue de désigner l'attributaire de la concession d'aménagement.

Il est précisé à ce titre, qu'il est prévu que le risque économique de l'opération soit transféré au concessionnaire qui sera désigné ainsi qu'un délai de concession de 120 mois (10 ans).

Une fois le concessionnaire désigné, le traité de concession sera signé, et le dossier de réalisation de la ZAC sera préparé puis approuvé par le conseil municipal.

En parallèle, une procédure d'évolution du PLU communal est prévue pour le mettre en compatibilité avec le SCoT approuvé le 13 juillet 2023 et rendu exécutoire le 19 septembre 2023, ce qui inclura une évolution de l'OAP au sein de laquelle le périmètre de la ZAC est inclus.

Cette étape achevée, les travaux d'aménagement puis de construction pourront être mis en œuvre, en sollicitant les autorisations requises.

10. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux le 29 octobre 2024 par messagerie à leur adresse électronique personnelle :

1- Convocation au Conseil municipal du 7 novembre 2024,

2- L'ordre du jour de la séance du 7 novembre 2024,

3- Le projet de la présente délibération et ses annexes correspondant au dossier modifié de création de la ZAC Les Prés de la Dysse comprenant : un rapport de présentation modifié, un plan de situation modifié, un plan de délimitation du périmètre de la ZAC modifié, la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 29 août 2024.

11. Au vu de ces éléments, le Maire propose à l'assemblée :

1°) d'arrêter le bilan de la concertation relative à la modification du dossier de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse ;

2°) d'approuver la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la Dysse incluant une réduction de son périmètre et une modification du programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;

3°) de confirmer que la part communale de la taxe d'équipement sera non exigible dans la ZAC Les Prés de la Dysse ;

4°) de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

5°) d'autoriser Monsieur le Maire pour mettre en œuvre la procédure de consultation d'aménageurs destinée à la réalisation de la zone en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants (en particulier L. 103-6, R. 311-2 et R. 311-5) ainsi que L. 331-7 et R. 331-6 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 initiant la création de la ZAC, fixant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation, accompagnée de son annexe correspondant au plan du périmètre délimité ;
Vu la demande d'examen au cas par cas formulée le 1^{er} mars 2021 et considérée complète le 17 mai 2021 ;
Vu la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 26 juin 2021 ;
Vu la délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 fixant la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme ;
Vu la délibération n°20240625-002 du 25 juin 2024 initiant la procédure de modification du dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse », définissant les objectifs poursuivis par cette procédure et adoptant les modalités de concertation ;
Vu la demande d'examen au cas par cas formulée le 26 juillet 2024 et considérée complète le 26 juillet 2024 ;
Vu la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 29 août 2024 ;
Vu le dossier modifié de création de la ZAC Les Prés de la Dysse annexé à la présente délibération ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés, avec deux contre et une abstention,

- ◆ **DECIDE** d'arrêter le bilan de la concertation relative à la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse, tel que décrit ci-avant au point 9.1 ;
- ◆ **DECIDE** de modifier le dossier de création de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la Dysse, dont le périmètre et les caractéristiques sont définies dans le dossier modifié de création de ladite ZAC annexé à la présente délibération ;
- ◆ **APPROUVE** le dossier modifié de création de la ZAC Les Prés de la Dysse, annexé à la présente délibération, comprenant : un rapport de présentation modifié, un plan de situation modifié, un plan de délimitation du périmètre de la ZAC modifié, la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 29 août 2024 ;
- ◆ **INDIQUE** que le programme prévisionnel des constructions qu'il est possible d'édifier dans la zone est d'environ 60 logements, correspondant à 12 500 à 21 200 m² de surface cessible ;
- ◆ **INDIQUE** que le programme des équipements publics comprend : en termes d'équipements d'infrastructure : la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité, et en termes d'équipements de superstructure : la création d'un espace sportif et ludique ;
- ◆ **CONFIRME** la décision tendant à exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la Taxe d'Aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme ;
- ◆ **AUTORISE** Monsieur le Maire à mettre en œuvre la procédure de consultation d'aménageurs destinée à la réalisation de la zone en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ **DIT** que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat, affichée pendant un mois en mairie et que mention de son affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ; il est précisé que le dossier peut être consulté en mairie au jours et heures habituels d'ouverture ;

Objet : RQSP 2023 – Eau Assainissement
N° DEL 20241107-002

Monsieur le Maire rappelle qu'un Rapport sur le prix et la Qualité d'un Service Public (RQSP) est établi chaque année par le gestionnaire du service, et transmis ensuite aux communes membres, pour information.

Il s'agit aujourd'hui du RQSP de l'eau et l'assainissement pour l'année 2023, que les membres du conseil municipal ont pu consulter sur le site internet de la CCVH (Communauté de communes Vallée de l'Hérault.)

Le conseil municipal,

- ◆ **PREND ACTE** de la présentation du rapport annuel de la CCVH sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement pour l'année 2023.

Objet : RPQS 2023 – Collecte déchets ménagers

N° DEL 20241107-003

Monsieur le Maire rappelle qu'un Rapport sur le prix et la Qualité d'un Service Public (RQSP) est établi chaque année par le gestionnaire du service, et transmis ensuite aux communes membres, pour information.

Il s'agit aujourd'hui du RQSP de la collecte des déchets ménagers pour l'année 2023
Monsieur le Maire dépose le document sur la table.

Le conseil municipal,

- ◆ **PREND ACTE** de la présentation du rapport annuel de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault sur le prix et la qualité du service public de collecte des déchets ménagers pour l'année 2023,

Objet : Subvention à l'association « Le sourire de Laetitia »

N° DEL 20241107-004

Monsieur le Maire expose au conseil municipal qu'un groupe d'élus de différentes communes de l'Hérault, maires, adjoints et conseillers municipaux, ont conduit les 26 et 27 septembre 2024 une action solidaire appelée « Les maires à vélo » avec le soutien de l'Association des maires de l'Hérault (AMF34). Partis à vélo le jeudi 26 septembre, ils sont arrivés le vendredi 27 septembre au Salon des maires de l'Hérault au parc des expositions de Béziers.

Leur objectif au long de ce périple à vélo était de solliciter les communes traversées pour un don en faveur de l'association « Le sourire de Laetitia », du prénom de la fille de Manuel ORTEGA, Maire de Mudaison, afin de recueillir des fonds au bénéfice du service onco-pédiatrie de l'hôpital Arnaud de Villeneuve du CHU de Montpellier. L'Association des maires de l'Hérault s'est engagée de son côté à faire un don au profit de l'association et a invité toutes les mairies de l'Hérault à soutenir également l'association.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **DECIDE** de verser une subvention d'un montant de 400 € à l'association « Le sourire de Laetitia »

Séance levée à 19h30