Le PLUI : compléments d'informations par rapport à notre intervention orale lors du conseil municipal du 23 janvier 2025

Des incohérences et un manque de méthode

Nous avons eu de nombreuses réunions concernant le PLUI, que ce soit en commission d'urbanisme et lors de réunions avec les membres du conseil municipal, le 8 janvier 2025 - présentation synthétique, mais également le 2 mars 2022 (Zones U), le 16 novembre 2022 (zones EBC Espaces Boisés Classés et EVP Espaces Verts Protégés, Zones AU avec 3 OAP), le 12 juin 20024 (précision timing, Aspects extérieurs…).

Une réunion publique s'est même tenue sur le PLUI organisée par la Métropole à Montferrier au DEVEZOU le 13 mars 2023.

Nous, Montferrier Ensemble, avons même fait un compte rendu lors du conseil municipal du 14 mars 2023 notamment sur « Élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Climat — Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » où nous notions déjà l'incohérence des actions : « **Si le PADD est un document essentiel du PLUI,** clé de voute du PLUI, qui amène les orientations du PLUI, comment se fait-il que ce PADD soit discuté aujourd'hui – 14 mars - alors qu'hier – 13 mars - nous avons eu une réunion publique sur le PLUI organisée par la Métropole à Montferrier au DEVEZOU ?

https://montferrierensemble.fr/compte-rendu-du-conseil-municipal-du-14-mars-2023/

Tout cela pour dire, que, si réunions il y a eu, sur le fond, c'est VOUS, et votre majorité, Mme Devoisselle, qui avait décidé des affectations en zones U et AU notamment. D'ailleurs, le 23 novembre 2022, une semaine après notre réunion, vous (un adjoint de votre majorité) déclariez, je cite : « Nous ne discuterons pas du PLUI Zones U et AU. Nous envoyons nos remarques à la Métropole. Nous ne discuterons pas avec Montferrier Ensemble, ni Vivons Montferrier. Chacun enverra ses remarques ».

Cependant, si nous sommes favorables sur les principes énoncés, nous ne pouvons donner notre accord au vu de l'absence des documents sur lesquels vous demandez un avis !

Globalement nous sommes favorables à ce PLUi pour les principes rappelés par la Métropole dans votre note de présentation générale. Mais nous ne pouvons donner notre accord sans avoir le texte de référence. S'agit-il de celui que vous avez voté le 8 octobre en tant que conseillère métropolitaine ? Les documents envoyés aux membres du conseil municipal pour se prononcer sur ce PLUI (Notice explicative de synthèse n°4 et PLUI-Climat Montpellier Méditerranée Métropole) sont très généraux et concernent la Métropole avec 2 axes : « Les objectifs poursuivis » et « Un projet global pour intégrer les grands défis que doit relever la Métropole ». Par contre, rien de précis ne concerne la commune de Montferrier/Lez, comme par exemple le diaporama que M. Depondt nous avait présenté le 8 janvier 2025 en réunion. Et ce d'autant plus qu'aujourd'hui, d'une part, nous n'arrivons pas à accéder au site PLUI 3M (ce que M. Depondt m'avait indiqué le 10 puis confirmé le 21 janvier 2025 « le PLUI sera remis en ligne dès le début de l'enquête publique ») et d'autre part, le PLUI est long, difficile à comprendre et son accessibilité par voie numérique posait problème sur le site de la Métropole, Montferrier étant présenté sur plusieurs planches. Alors, pourquoi ce peu de facilité à mettre ce document fondamental pour notre commune en accès à tous les habitants sur le site de la mairie par exemple, où nous trouvons seulement des documents datés https://ville-montferrier-sur-lez.fr/?s=PLUI

On pourrait presque parler de rétention d'information.

Des interrogations concernant les 3 OAP

Sur notre commune, un trait est particulièrement très important à noter : **l'importance des zones A Agricoles (17%) et des zones N Naturelles et forestières (36%) soit 53% au total de zones non constructibles sur la commune**. Restent donc **seulement 47% des zones U et AU Urbaines et À Urbaniser.**

Et justement, c'est sur le choix des 3 OAP[1] - Orientations d'Aménagement et de Programmation - que portent nos interrogations. Pourquoi, d'abord, seulement 3 OAP, qu'est-ce qui fait sens ? Pourquoi de telles localisations ? Et pourquoi ces destinations (Recherche – sport – logement) ? Reprenons chacune des 3 OAP prévues.

° **Au SAVEL** - Permis d'Aménager (panneau déjà posé sur le chemin qui monte du garage Miette au hameau de Baillarguet, face au cimetière) - trois Macrolots **Recherche médicale** – en relation avec le Projet MedVallée https://www.medvallee.fr/ ; Sur cette zone agricole (avec vignes), préalablement classée en Zone U – Zones urbaines – puis classée en OAP par la Métropole (Pourquoi d'ailleurs ce reclassement ? pas de réponse… Mme le maire ne le sait même pas !!!). Ces parcelles (29 367m^2 soit 3 ha dont 12 000m^2 de plancher prévus), cultivées jusque fin 2024, appartenait à la famille de l'ancien maire de Montferrier (SCI Fraysse). Il semble aberrant de construire sur un terrain agricole des bâtiments de recherche médicale alors que la zone de recherche se localise sur la plaine de Baillarguet (CIRAD, INRAE, CNRS, etc.). Une autre destination (zone sportive ? Caserne de pompiers…) ou même la suppression de cette zone, qui aurait été laissée en zone A Agricole (incluse dans la ceinture verte de Montpellier[2]), aurait été plus logique. Se pose aussi la question du conflit d'intérêt[3], non ?

° **Plaine de Baillarguet** – avenue du Campus Agropolis – avec la construction de la **caserne des pompiers** (située entre Lycée Pierre Rouge et la rue qui monte au Lotissement Le Félibre, à gauche de l'av. du campus Agropolis en montant) et les **infrastructures de foot** – 2 terrains + parking + vestiaire…- (à droite en montant l'av. du campus Agropolis, au sud de l'Ecotron-CNRS et du chemin du Rioux). Ces terrains ne sont pas assurés d'être construits à cause de la lumière par rapport à l'Ecotron mais aussi du coût de cette opération pour notre commune (entre 4 et 5 millions d'euros). Donc ici attente encore. Il est évident que sur la plaine de Baillarguet ce sont des bâtiments en relation avec les recherche et l'enseignement qui devraient être construits, en relation avec ce qui existe déjà (CIRAD… Lycée Pierre Rouge). Pourquoi ne pas être allé dans ce sens ?

° **DEVEZOU** – entre le parking actuel et la résidence Millepertuis, la route de St Clément et la rue Olympe de Gouges – **opération à dominante habitat** – mixité sociale – R+1 – programmation de 80 à 100 logements dont 1/3 de logements sociaux. Sorties O. de Gouges. Commerces possibles en RDC. Ilots fraicheurs. Espaces de jeux, est-il mentionné sur la fiche

[1] OAP https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/12/Fiche_outils_OAP.pdf

[2] Le Collectif Ceinture Verte des Montpellier https://ccvm.jimdosite.com

[3] Concrètement, lors d'un conflit d'intérêt, l'individu doit prendre une décision. Durant cette prise de décision, il possède des intérêts privés, mais également des pouvoirs de décision. Le conflit d'intérêts représente donc la confrontation ou bien la collision d'intérêts privés avec ces pouvoirs de décision.

de présentation. Cet espace a déjà fait l'objet d'un projet immobilier. Nous avons demandé une mise en concurrence et, nous espérons qu'un autre projet sera présenté. Vu la demande en logements, notamment sociaux, cette OAP destinée vers le logement nous paraît la seule destination correcte.
Par contre, dans le cas où les 2 terrains de foot seraient délocalisés sur la plaine de Baillarguet, nous ne connaissons toujours pas la destination exacte du projet qui serait mis en place au DEVEZOU. Le flou subsiste encore.

Se pose toujours la question des terrains dits des Roques – toujours classés A Agricoles – entre le chemin de la Meule et la route de St Clément. Ces terrains avaient fait l'objet antérieurement (sous la précédente municipalité) d'un projet immobilier. Pour des raisons encore non élucidées, ce projet a été abandonné avec l'actuelle majorité ce qui a occasionné les nuisances que nous connaissons avec le Pont du Lez et l'embryon de piste cyclable, route de Mende. Si ces terrains avaient été classés en zone AU ou OAP[4], les habitants de la commune n'auraient pas eu à subir tous les problèmes qu'ils connaissent concernant la route de Mende et le Pont du Lez. D'autre part, vu le faible % en zones constructibles (47% je le rappelle), le classement de ces terrains en zones AU ou OAP (un peu moins de 3ha) aurait permis d'autres possibilités. **Pourquoi l'abandon de cette zone ?**

Dernière remarque concernant l'enquête publique : Il est tout à fait surprenant que **l'enquête publique** ait lieu du 29 janvier au 28 février 2025 seulement (soit 1 mois dont 15 jours de vacances scolaires - 15 février/3 mars 2025), alors que dans le document que vous nous avez envoyé, il est mentionné : « Mars – Mai 2025 : Enquête publique avec une commission d'enquête désignée par le Tribunal administratif ». Pourquoi cette différence et cette précipitation ?

Timing
La période de concertation, organisée pendant toute l'élaboration du PLUi, est désormais close. Le projet de PLUi a été soumis pour arrêt aux élus métropolitains lors du Conseil de Métropole du 8 octobre 2024.
Novembre 2024 à janvier 2025 – Vote dans les conseils municipaux (facultatif)
Mme le maire nous a indiqué que ce vote sera proposé en conseil municipal à Montferrier – ce qui a été fait le 23 janvier 2025.
Préalablement une réunion sera mise en place avec les membres du conseil municipal pour en discuter – ce qui a été fait le 8 janvier 2025.
A la suite de cet arrêt, les Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, …) seront sollicitées pour émettre un avis. Une commission d'enquête sera par la suite désignée par le tribunal administratif pour conduire une enquête publique du 29 janvier au 28 février 2025. Vous pourrez alors faire part de vos observations et avis complémentaires à la commission d'enquête. Attention : les avis que vous auriez pu mettre sur l'enquête publique préalablement sont à remettre sur l'enquête publique – cela sera précisé sur le Bulletin municipal d'information n°168 de décembre 2024 – c'est ce qui avait été dit mais qui n'a pas été fait.

[4] Zone à urbaniser : comprendre la Zone AU https://blog.urbassist.fr/zone-a-urbaniser/

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié, sera soumis pour approbation au Conseil de Métropole – Été 2025.