



**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**Délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024**

**N° 2024/12-27**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE MONTPELLIER  
MEDITERRANEE METROPOLE – ARRET DU PROJET – AVIS DE LA VILLE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE LUNDI SEIZE DECEMBRE A DIX HUIT HEURES** les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

**ETAIENT PRESENTS** : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOECHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, ADJOINTS.

François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO, Aude RUMEAU, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER et Mathilde BORNE

**ABSENTS REPRESENTÉS :**

Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE

Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN

Marie-Hélène WEBER représentée Thierry DEWINTRE

Marion COLIN représentée par Anne LE LANCHON

Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY

Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER

**ABSENT EXCUSE :**

Stéphanie DEVEZE DELAUNAY

**MOUVEMENTS EN COURS DE SEANCE :**

Stéphanie DEVEZE DELAUNAY quitte la séance avant le vote de l'affaire N°27

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Luisa PAPE

**Délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024****N° 2024/12-27****ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE MONTPELLIER  
MEDITERRANEE METROPOLE – ARRET DU PROJET – AVIS DE LA VILLE**

Monsieur Bruno ROUDIER, Conseiller municipal délégué à l'innovation, de la démocratie participative et de l'urbanisme résilient, expose :

Conformément à la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), la transformation, au 1er janvier 2015, de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole, dénommée « Montpellier Méditerranée Métropole », a entraîné le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Communes membres à la Métropole.

Par délibération du 12 novembre 2015, le Conseil de Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), a approuvé les objectifs poursuivis, les modalités de collaboration avec les 31 Communes membres et a arrêté les modalités de la concertation en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Le 19 juillet 2018, le Conseil de Métropole a pris acte, après en avoir débattu, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces orientations ont fait à nouveau l'objet d'un débat le 1er juin 2023 afin notamment de traduire les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial solidaire (PCAETS) et de répondre aux dispositions de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Par délibération du 8 octobre 2024 et avec un vote favorable à l'unanimité des 31 maires de la Métropole, le Conseil de Métropole a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi. Conformément aux dispositions de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, la Commune de Castelnau-Le-Lez est désormais sollicitée pour émettre un avis sur le projet arrêté.

***Les objectifs poursuivis***

Quatre objectifs initiaux ont guidé l'élaboration du projet de PLUi :

1. Préserver et valoriser l'exceptionnelle richesse environnementale du territoire ;
2. Se préparer aux évolutions démographiques ;
3. Accompagner le développement économique, créateur de richesses et d'emplois ;
4. Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets.

L'élaboration du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole devait en outre :

- Assurer l'intégration du cadre législatif, la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et la traduction des orientations portées par des documents cadres et des politiques publiques thématiques ;
- Permettre la réalisation des projets communaux en privilégiant une approche contextuelle et morphologique, portant sur des formes et des densités urbaines ainsi que sur des règles

## Suite de la délibération N°2024/12-27

- architecturales adaptées à chacune des communes (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...).

Par-delà ces objectifs initiaux, le PLUi doit répondre aux impératifs liés à l'urgence climatique et décliner localement et réglementairement les objectifs et orientations stratégiques en matière de transition énergétique et environnementale. Au final, l'ambition de cette démarche d'élaboration vise à concevoir un projet intégré pour aménager un territoire métropolitain de référence, à la fois respectueux de ses identités, équilibré, résilient et solidaire.

### ***Un projet global pour intégrer les grands défis que doit relever la Métropole***

Au travers des choix qu'il propose, le PLUi ambitionne de répondre à 6 défis majeurs :

1. Préserver la qualité de vie et la richesse des paysages de la Métropole ;
2. Faire face au défi climatique ;
3. Maîtriser la consommation foncière ;
4. Encadrer la croissance démographique ;
5. Construire la Métropole des proximités au travers d'une politique des mobilités volontariste ;
6. Affirmer une Métropole productive, créative et innovante.

Ce PLUi se veut un projet protecteur et préfigurateur d'une approche renouvelée de l'aménagement du territoire. A ce titre, l'un des axes majeurs du projet concerne le classement de plus des 2/3 du territoire en zones agricoles et naturelles, prenant en compte les enjeux de paysage et de biodiversité, les risques et la nécessaire protection des ressources naturelles. Ces espaces seront conçus non pas comme figés et inaccessibles mais comme des espaces à activer et à faire vivre, à la manière d'un « grand parc métropolitain ». Il s'agit, dès lors, de faire de l'ensemble des ressources potentielles qu'ils abritent, une valeur partagée, support de cohésion sociale.

De la sorte, le projet urbain se trouve contenu dans seulement 1/3 du territoire de la Métropole, tout en permettant d'apporter une réponse aux besoins de l'ensemble de la Métropole, pour notamment :

- Favoriser le logement pour tous ;
- Développer une offre de sites d'accueil pour les activités économiques ;
- Prendre en compte les besoins en équipements publics ;
- Intégrer la politique des mobilités.

Dans ce cadre, le PLUi s'inscrit résolument dans l'objectif qui sera fixé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) modifié à la suite à la promulgation de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, en poursuivant sa trajectoire de maîtrise de la consommation foncière par la détermination d'un objectif volontariste de réduction d'au moins 50% à l'horizon 2034 au regard des onze dernières années (période 2010-2021) hors projets d'envergure nationale.

En conséquence, le PLUi propose plusieurs leviers pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation foncière, notamment :

- Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- Réduire les extensions urbaines et optimiser les projets d'aménagement sur les sites d'extension urbaine ;
- Limiter la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Suite de la délibération N°2024/12-27

Pour ce qui concerne plus directement Castelnau Le Lez, le projet marque très clairement la volonté de la ville d'un arrêt de l'urbanisation sur deux secteurs stratégiques de la commune :

-le centre ancien élargi avec la mise en place d'un PAPAG permettant de mener des études urbaines, patrimoniales, de mobilité et paysagères complémentaires

-l'avenue de l'Europe et le secteur Route de Nîmes/Aube rouge/Les Nymphéas avec là aussi deux PAPAG permettant de se donner le temps de mener des études complémentaires, notamment dans le cadre du futur règlement lié au PPR Inondations/ruissellement dont la carte d'aléa était inconnue jusqu'à sa notification par Mr le Préfet le 22 novembre dernier et dont le règlement ne sera pas connu avant 2027.

Il marque également la volonté de modifier durablement la perception paysagère de l'avenue de l'Europe et d'en fortement diminuer la densification potentielle en inscrivant des emplacements réservés pour créer des espaces verts et des liaisons douces, en y imposant des reculs de bâtiments pour casser la linéarité, en y interdisant la création de parkings souterrains et en obligeant que 45% de la superficie de chaque parcelle soient conservée en pleine terre.

Ce PLUi marque également la volonté forte de la ville de préserver ses espaces naturels, agricoles et boisés en protégeant plus de 30% du territoire communal. Dans ce cadre et par la voix de Mme Ros Rouart, la majorité municipale a proposé, lors du conseil de Métropole du 8 octobre 2024, la création d'un périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) sur les plus de 120 hectare de la zone A du secteur de Sablassou. Cette procédure, issue d'une loi de 2005, permet à la Métropole de mettre en œuvre une délimitation des périmètres d'intervention pour la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains et d'y associer des programmes d'action qui précisent les aménagements et les orientations de gestion visant à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention.

Un tel projet serait à la fois très protecteur de ces espaces, mais également un projet de développement et de souveraineté agricole qui pourra permettre d'expérimenter, d'installer des agriculteurs et d'éviter que ces terrains deviennent chaque jour un peu plus des friches périurbaines. Un projet ambitieux mais qui serait tellement utile pour notre territoire, car l'instauration d'un périmètre PENAP :

- empêche que les terrains concernés soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLUi.
- facilite l'acquisition de ces terrains dans un but de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Ce PLUi permet enfin la création d'un grand établissement de santé sur le secteur de Sablassou à l'est du chemin de Pech Saint Peyre. Cependant, au-delà des 11 hectares et des hauteurs autorisées prévues par le PLUi et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans le projet de PLUi, il convient de prendre en compte que le besoin foncier de ce type d'établissement ne nécessite que de l'ordre de 4 ha, que ces 4 ha peuvent se situer sur la partie la plus proche du parking TAM et de la future infrastructure du Service Express Régional Métropolitain (SERM) et donc dans la zone la plus anthropisée ou en friche. Par ailleurs ce type d'établissement ne nécessite pas des bâtiments dépassent une typologie de type R+4 plus édifices techniques, soit 23 mètres. Le projet d'OAP du PLUi devra donc être modifié pour tenir compte de ces données et devra dire que sur ce secteur les seuls aménagements autorisés seront ceux directement liés à la création de cet établissement de santé et à des équipements publics, au maintien des activités économiques existantes et ce à l'exclusion de toute possibilité d'habitation (au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme).

## Suite de la délibération N°2024/12-27

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'émettre un avis favorable sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole;

- De demander à la Métropole la diminution à 4 hectares de la zone 2 AU concernée par l'OAP sur le secteur Sablassou à l'est du chemin de Pech Saint Peyre, la diminution à 23 mètres des hauteurs qui y seraient autorisées et d'y interdire toute possibilité de création d'habitation (au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme).

- De demander à la Métropole la mise en place rapide d'un PENAP sur la totalité de la zone A du secteur Sablassou, y compris les 7 hectares qui pourront être sortis de l'OAP

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

### Amendement n°1 présenté par Madame Carine BARBIER

- D'émettre un avis défavorable sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole ;

- De demander à la Métropole le retrait de l'OAP Sablassou

- De demander à la Métropole la mise en place rapide d'un PENAP sur la totalité de la zone A du secteur Sablassou, y compris la zone de 11 hectares incluse dans l'OAP.

- De demander à la Métropole de diligenter une étude indépendante sur l'emplacement futur de la Clinique du Parc, en lien avec l'Agence Régionale de Santé, comme l'a proposé M. Champay, vice-président de M3M à l'urbanisme lors du conseil d'octobre 2024,

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette Affaire

Le Conseil Municipal est invité à délibérer sur la proposition d'amendement n°1 de Madame Carine BARBIER

**La proposition d'amendement est rejetée.**

**Pour : 8** (Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE, Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER)

**Abstention : 3** (François BROTHIER, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO)

**Contre : 23** (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOEHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Marie-Hélène WEBER représentée Thierry DEWINTRE, Catherine ESTOUP, Marion COLIN représentée par Anne LE LANCHON, Clara BIANCO représentée par Catherine ESTOUP, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY)

### Amendement n°2 présenté par Monsieur François BROTHIER

- D'émettre un avis défavorable sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole,

- De demander à la Métropole de renoncer à permettre de construire des logements sur les berges du Lez, et d'étendre le « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) déjà prévu pour le centre ancien et le centre-ville de Castelnaud-le-Lez jusqu'à cette zone de la Clinique du Parc actuelle,

Suite de la délibération N°2024/12-27

- De modifier l'OAP Sablassou pour tenir compte de l'engagement de M. Delafosse, en limitant la zone potentiellement urbanisable à la seule clinique du Parc, avec un « projet le plus compact possible »,
- De demander à la Métropole de faire réaliser une étude indépendante pour étudier toutes les implantations possibles de la Clinique du Parc sur le territoire de Castelnau-le-Lez, avant toute prise de décision définitive.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer sur la proposition d'amendement n°2 de Monsieur François BROTHIER

**La proposition d'amendement est rejetée.**

**Pour : 3** (François BROTHIER, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO)

**Abstention : 4** (Hugues FERRAND, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER,)

**Contre : 27** (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOECHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Marie-Hélène WEBER représentée par Thierry DEWINTRE, Catherine ESTOUP, Marion COLIN représentée par Anne LE LANCHON, Clara BIANCO représentée par Catherine ESTOUP, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Mathilde BORNE, Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER )

Le Conseil Municipal est invité à délibérer sur la proposition initiale

**La proposition initiale est adoptée à la majorité**

**Pour : 22** (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Marie-Hélène WEBER représentée par Thierry DEWINTRE, Catherine ESTOUP, Marion COLIN représentée par Anne LE LANCHON, Clara BIANCO représentée par Catherine ESTOUP, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY)

**Abstention : 1** (Jean KOECHLIN)

**Contre : 11** (François BROTHIER, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE, Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER)

**FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 16 DECEMBRE 2024**

**LE MAIRE**

**Frédéric LAFFORGUE**

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.