

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-DREZERY

Séance du 12 décembre 2024

Membres du Conseil Municipal : 23
Présents : 16
Votants : 23
Absents : 7
Procurations : 7

L'an deux mille vingt-quatre et le douze décembre, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Mme GALABRUN-BOULBES Jackie, Maire de Saint-Drézéry.

Présents :

Mme GALABRUN-BOULBES Jackie, M. LE BLEVEC, Mme SIRVEN Françoise, M. DACHEUX Jean-Philippe, Mme HOUVENAGHEL-DEFOORT Géraldine, M. LAVIE Richard, Mme BIGLIONE-KAPLANSKI Marion, M. DEBARGE Francis, M. SALVADOR Daniel, M. MERCIER Philippe, Mme REYREAU Peggy, Mme TROCELLIER-BERGER Agnès, Mme JACQUEMIN Monique, Mme FERRERES France, Mme LEOTARD Hélène, Mme BAECKEROOT Marie-Hélène

Procurations :

M DI NATALE Paolo donne procuration à Loïc LE BLEVEC
M. ARNAUD Hervé donne procuration à M. Daniel SALVADOR
Mme ARNAUD Sandrine donne procuration à Mme Monique JACQUEMIN
M. FOURNEAU Julien donne procuration à M. Jean-Philippe DACHEUX
M. CAPELLI Fabrice donne procuration à Mme HOUVENAGHEL-DEFOORT Géraldine
M. JULIEN Eric donne procuration à Mme BIGLIONE-KAPLANSKI Marion
M. BELLOC Didier donne procuration à Mme Jackie GALABRUN-BOULBES

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole - Avis sur le projet de plan arrêté

M. Le Blevec, adjoint à l'urbanisme présente ce dossier.

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 08 octobre 2024, 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 Saint-Drézéry 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 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 de 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.

M. Le Blevec détaille les composantes du PLUi pour notre commune.

Il rappelle les réunions publiques qui se sont tenues le 21 avril 2023 sur le schéma Directeur d'assainissement et le PLUi, et la co-construction de ce PLUi avec les communes.
Les plans de zonage et d'emprise sont présentés.

➤ **Sur le PLUi protecteur**

- Prise en compte des corridors de biodiversités
- Conservation et affirmation des Zones Agricoles, Agricoles Protégées (zones A : 674,36 ha) et Naturelles (223,79 ha)
- Espaces Boisés Classés maintenus, et déclinés en plusieurs catégories
- Protection d'arbres et haies remarquables sur la commune, notamment en zone constructible

➤ **Un PLUi résilient**

- Création d'une zone EMBF : Espace Minimum de Bon Fonctionnement des cours d'eau (126,1 ha)
- Etude en cours sur projets de toitures photovoltaïques sur le patrimoine communal
- Programme de plantation d'arbres, opération « végétalisez, c'est permis »
- Obligation de conserver un pourcentage d'espaces en pleine terre à la parcelle
- Rétention d'eau obligatoire à la parcelle

➤ **Un PLUi pour aménager autrement**

- Application stricte du SCOT : réduction des zones constructibles en périphérie du village (zone U : 121,27 ha)
- Nouvelles règles de constructibilité : densification encouragée autour du centre ancien et faible densification dans les secteurs pavillonnaires
- Seuls deux secteurs inscrits en extension du village :
 - Secteur Cave Coopérative
 - Secteur Cimetière

➤ **Un PLUi de projets, la fin de l'urbanisme à la parcelle**

- Création de 2 PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)
 - Secteur Foyer rural
 - Secteur centre proche du Bérange
- Rédaction des règlements de chaque zonage préservant l'esthétique, (murs, clôtures, couleurs, aspect traditionnel village du Languedoc pour le centre ancien...).
36 éléments du patrimoine recensés.
- Obligation de maintenir des surfaces de pleine terre à la parcelle

➤ **Un PLUi solidaire**

- Obligation de créer des logements sociaux, à partir de 600 m2 de surface de plancher (1000 m2 auparavant)
- Intégration de logements sociaux dans chaque nouveau quartier

Principales évolutions du PLUi de SAINT-DREZERY par rapport au PLU actuel

- Protection d'arbres et de haies remarquables (EVP1 : 0,79 ha et EVP2 1,61 ha), création zone EMBF, amélioration des espaces boisés classés (113,23 ha)
- Diminution des nouvelles zones constructibles : uniquement deux secteurs (cave et cimetière) pour 26,94 ha
- Priorité aux projets de réinvestissement urbain (division de grandes parcelles)
- Règles de densification permettant de protéger le tissu pavillonnaire (obligation de conserver des espaces libres), tout en pouvant densifier près du centre ancien
- Favoriser les projets d'ensemble (PAPAG)
- Réalisation de plus de logements sociaux : 30 % pour les projets d'ensemble à partir de 600 m2 de surface de plancher (1000 auparavant)
- Meilleure protection des espaces naturels

Le conseil note, à l'examen du dossier arrêté de PLUi, deux sujets qui pourraient être traités.

Le premier concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives relatives à la zone UC 4-3. Le conseil souhaite que la distante minimale de 4 m soit réduite à 3m comme actuellement dans le PLU opposable sur la Commune.

Le second concerne le secteur dit « Courbessac », sur lequel l'emprise maximale bâtie est fixée à 5% à l'échelle de l'unité foncière et le pourcentage minimal d'espaces perméables à 85%. Le conseil souhaite que ledit secteur dispose des mêmes règles que le secteur environnant soit une emprise maximale bâtie fixée à 20% à l'échelle de l'unité foncière et un pourcentage minimal d'espaces perméables à 50%. En effet, la morphologie urbaine du secteur « Courbessac » est la même que celle du secteur environnant. Il n'est donc pas nécessaire d'y définir des règles particulières.

Mme le Maire conclut la présentation de ce point.

Ce qui nous a guidé dans le travail sur le PLUi ce sont tous nos échanges et rencontres depuis 9 ans avec toutes les complexités pour être au plus près de chaque commune tout en dessinant collectivement un plan général.

Notre commune a été écouté, il a été fait des compromis équilibrés dans l'intérêt de tous et c'est pour cela que, ensemble, nous préserverons le cadre de vie à Saint-Drézéry.

Le PLUi se veut un projet protecteur et préfigurateur d'un nouvel aménagement de territoire. Il préserve la richesse des paysages, fait face au défi climatique, maîtrise la consommation foncière et encadre la croissance démographique. Il offre une plus grande protection des espaces naturels et agricoles du territoire avec 50 % des zones urbanisables en moins par rapport aux PLU précédents.

Le 8 octobre dernier en conseil de métropole, les maires des 31 communes ont validé le projet de PLUi.

La future enquête publique est envisagée durant un mois du 29 janvier au 28 février 2025 avec une remise prévisionnelle de l'avis fin mars.

Elle sera unique sur les trois dossiers : PLUi Climat, zonage d'assainissement et zonage pluvial.

Le dossier d'enquête sera consultable et des permanences seront organisées dans certaines communes et non dans toutes les communes. Pour assurer un bon maillage, la commune de Saint-Drézéry a été rajouté à la liste.

Délibération n° 2024-048- 5/5
Nomenclature : urbanisme 2.1.2
Date de convocation : 27/11/2024

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 
ID : 034-213402498-20241212-D2024_048_PLUI-DE

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à la majorité (1 abstention) :

- EMET un avis favorable sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour copie conforme



Le Maire,
Jackie GALABRUN-BOULBES

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture de l'Hérault

le 17/12/2024

Et publication ou notification le 17/12/2024