

**POLE APPUI TERRITOIRE ET REPRESENTATION**

Nos réf. : BB/PCA/PATR02/2025

Dossier suivi par Bruno Bouterin

☎ : 04 99 51 54 00

E-mail : b.bouterin@herault.cci.fr

27 JAN. 2025

**Monsieur Michaël DELAFOSSE****Président**

Montpellier Méditerranée Métropole

50 Place Zeus

CS 39556

34000 MONTPELLIER

**Objet : Avis de la CCI Hérault sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Montpellier Méditerranée Métropole**

Montpellier, le 17 janvier 2025

Monsieur le Président,

Vous nous soumettez pour avis le projet de PLUi de la Métropole de Montpellier. Nous avons suivi avec attention la rédaction de ce document majeur pour notre territoire, et ce, tout au long de la procédure d'élaboration.

Ce document est essentiel afin de poursuivre le développement de notre territoire et de construire la Métropole de demain pour tous ses habitants et pour notre tissu économique. Il s'inscrit dans un contexte législatif (loi ZAN) de réduction drastique de la consommation foncière. Ainsi, il est important de rappeler que « *la Métropole de Montpellier poursuit sa trajectoire de maîtrise de la consommation foncière en définissant un objectif volontariste de réduction d'au moins 50% à horizon 2034* ». Cet objectif va indubitablement nous conduire collectivement à repenser la manière dont nous aménageons nos villes et villages jusqu'à présent.

Concernant le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), il est structuré autour de 6 axes :

- AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain
- AXE 2 – Se préparer au défi climatique
- AXE 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière
- AXE 4 – Encadrer la croissance démographique
- AXE 5 – Construire la Métropole des proximités
- AXE 6 – Affirmer une Métropole productive, créative et innovante

Vous avez votre projet autour des enjeux environnementaux, climatiques, de logements, de déplacements et économiques.

Evidemment, notre analyse du futur PLUi s'est focalisée sur les enjeux liés au développement économique.

Nous souscrivons pleinement à votre analyse détaillée à l'axe 3.1 du PADD. Effectivement si la priorité est donnée à la mixité fonctionnelle et au réinvestissement urbain, il convient d'avoir à l'esprit que *« au-delà de l'objectif de mixité fonctionnelle, certaines activités économiques extensives sont peu compatibles avec le tissu mixte, tout particulièrement avec l'habitat, compte tenu des nuisances qu'elles peuvent potentiellement générer. En ce sens, le PLUi identifie des secteurs dédiés aux activités économiques, différenciés du tissu urbain mixte, sachant que l'objectif consiste également à poursuivre l'action en faveur de la requalification et du renouvellement de foncier dans les parcs d'activités existants, afin de favoriser leur optimisation. Compte tenu de la morphologie et des capacités de mutation de ces zones, il est estimé qu'environ 57% des besoins en foncier à vocation économique devraient pouvoir ainsi être satisfaits dans les parcs d'activités existants. »*

Nous ajoutons qu'il convient de préserver ces zones d'activités afin d'y maintenir les activités productives qui ne pourront pas trouver place dans le tissu urbain mixte. A ce jour, 76% des établissements employant plus de 50 salariés sont implantés dans des zones d'activités ou dans des espaces à vocation économique. Par ailleurs, certaines TPE et PME (moins de 10 salariés), qui constituent 94% des établissements recensés sur le territoire métropolitain, devront pouvoir s'implanter sur les parcs et zones d'activités, et y trouver du foncier ou de l'immobilier « abordables ».

Nous notons que 57% des besoins en foncier économique à horizon 2034 devront trouver place dans les parcs d'activités existants. Pour cela, l'accent sera mis sur les actions de requalification, d'optimisation et de mutation des zones d'activités. C'est un objectif particulièrement ambitieux au regard des problématiques de dureté foncière qu'il peut y avoir sur la Métropole.

L'axe 3.2 prévoit de « Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ». 534 hectares d'extensions urbaines ont donc été identifiés au PLUi, dont 249 hectares dédiés aux activités économiques.

L'axe 4 « *Encadrer la croissance démographique table sur un accroissement de la population de 5 200 nouveaux habitants par an, soit un taux de croissance annuel de +0,99%* ». Sur la période 2016/2021, le taux de croissance était de 1,8% par an. On s'oriente donc vers un ralentissement de la croissance démographique sur lequel les documents d'urbanisme non pas véritablement de prise. Il conviendra donc de réévaluer régulièrement cet indicateur afin de vérifier que le PLUi est bien en phase avec la réalité démographique.

Vous mettez régulièrement en avant dans le PLUi votre souhait d'introduire de la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement. C'est effectivement l'un des leviers permettant de construire une ville plus durable. Pour autant, la mixité fonctionnelle devra être murement étudiée au cas par cas dans chacun des programmes qui verront le jour. Par expérience, nous estimons que la création systématique de rez-de-chaussée commerciaux sur certains linéaires n'est pas pertinente d'un point de vue urbanistique ou commercial.

L'axe 5 « *Construire la Métropole des proximités* » traite plus spécifiquement de la thématique des mobilités. Sujet sur lequel la CCI Hérault s'est déjà exprimée dans le cadre de l'avis émis sur le PDM. Nos remarques sur le PDM valent également pour le PLUi. Nous insistons cependant sur la nécessité de fluidifier les accès aux centralités afin de maintenir leur attractivité.



Enfin, l'axe 6 : « Affirmer une Métropole productive, créative et Innovante » évoque notamment les grandes filières soutenues par la Métropole (santé globale, numérique, ICC, agricole et agronomique, EnR, économie bleue). Ce sont des filières sur lesquelles la Chambre de Commerce et d'Industrie est également très investie.

Au-delà de ces filières, la Métropole fonctionne grâce à l'ensemble de ses acteurs économiques comme les services aux particuliers et aux entreprises, le commerce de gros, le commerce de détail, le BTP, la logistique, le tourisme, etc. C'est pourquoi, afin de répondre à l'ensemble des besoins de ces entreprises, vous estimez que « *les besoins endogènes sur la période du PLUi sont de l'ordre de 30 000 à 36 000 m<sup>2</sup> de SPD pour le tertiaire et de 16,5 à 17,5 ha pour les besoins fonciers des activités économiques* ». (axe 6.2) Ces chiffres n'incluent pas les besoins exogènes.

Sur la forme, nous relevons, comme nous vous l'avons indiqué lors des réunions des Personnes Publiques Associées, un effort de clarté et de lisibilité. Le PADD est relativement concis et clair facilitant ainsi l'appropriation de son contenu.

Sur le volet réglementaire, nous souhaitons insister sur l'importance de faire de votre PLUi un document souple et qui s'aura s'adapter aux projets économiques tout en respectant le niveau d'exigence que vous évoquez dans les axes du PADD.

Nos services ont échangé sur le contexte spécifique de « l'acte de bâtir ». Pour tenir les objectifs en matière de production de logements, certaines dispositions réglementaires devront être ajustées dans une logique d'urbanisme de projet.

Je profite également de ce courrier pour souligner la qualité des échanges que mes équipes ont pu avoir avec vos services tout au long de la construction du PLUi.

La Chambre de Commerce et d'Industrie est donc favorable à l'élaboration du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

**André DELJARRY**

