



EXTRAIT du registre des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

n° DEL 20180227-001

Séance ordinaire du 27 février 2018

L'an deux mille dix-huit et le vingt-sept février à 18h, 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, Christophe BOYER, Norbert ALAIMO, Philippe VIDAL, Gilles CREPEL, Claude GOUJON, Christine ROMAIN-CAPDEVILLE, Jeanine NONROY, Françoise LUSCHKA,

Etaient absents : Marie-Claire FRYDER, Fabrice VANQUATEM.

Etaient excusés : Catherine GIL, Béatrice WILLOQUAUX.

Ont donné procuration : Catherine GIL à Jeanine NONROY
Béatrice WILLOQUAUX à Claude CARCELLER

En exercice	14
Présents	10
Votants	12
Pour	12
Contre	0
Abstention	0

Date de la convocation : 22/02/2018

Secrétaire de séance : Norbert ALAÏMO

Objet : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) en cours d'élaboration, suite aux modifications apportées au document débattu le 10 septembre 2014 et le 22 avril 2016

1. Etat d'avancement de la procédure d'élaboration du PLU

En préalable à la présentation au conseil municipal du projet d'aménagement et de développement durables tel que modifié depuis le débat intervenu le 10 septembre 2014 et celui complémentaire du 22 avril 2016, Monsieur Claude CARCELLER, Maire, expose l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLU communal.

1.1. *Objectifs poursuivis*

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du plan local d'urbanisme, prescrite par délibération du 10 juin 2010, sont les suivants :

- mettre le POS en forme de PLU, selon les nouvelles normes fixées par la loi SRU, la loi UH et les textes ultérieurs,
- adapter le POS approuvé à l'évolution actuelle des besoins et des contraintes applicables au territoire communal,
- accompagner le développement urbain avec les nouveaux équipements publics adaptés,
- ~~mettre en conformité le document local d'urbanisme avec les nouvelles servitudes et contraintes applicables au territoire communal (police des risques notamment PPR),~~
- préserver et valoriser l'environnement, les paysages, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie attractif et de grande qualité pour les résidents et la population saisonnière,
- clarifier et toiletter le document existant,
- contrôler la pression foncière et mettre en adéquation le tissu commercial et celui des services avec l'offre de terrains à urbaniser.

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20180227-DEL20180227-
001-DE
Date de télétransmission : 06/03/2018
Date de réception préfecture : 06/03/2018

1.2. *SCOT et PLH*

Par arrêté du 11 octobre 2012, le Préfet de l'Hérault a défini le périmètre d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Cœur d'Hérault. Les études sont, toujours, en cours pour élaborer ce document supra-communal avec lequel le PLU devra être compatible.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault a approuvé la révision du PLHi (document avec lequel le futur PLU doit être compatible) le 10 juillet 2017 (période 2016-2021).

1.3. Concertation avec la population et association des PPA

La concertation avec la population et les personnes publiques associées sur le projet de PLU a démarré.

La délibération de prescription a été affichée en mairie, sur les panneaux d'affichages municipaux, insérée dans la rubrique des annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la ville.

Un avis de concertation a été publié dans la rubrique des annonces légales de deux journaux diffusés dans le département.

Un dossier explicatif du projet est disponible pour consultation à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

On note, à ce jour, neuf observations sur le registre de concertation ainsi que quarante-neuf courriers reçus en mairie.

La plupart des remarques concernent le zonage de terrains.

Le 23 février 2015 à 18h30, s'est tenue une réunion publique de concertation, ayant pour objet de présenter au public, et notamment aux habitants de Montpeyroux, les grandes orientations du PADD débattues le 10 septembre 2014.

1.4. Avancement des études

Le PLU en cours d'élaboration se nourrit, notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCOT, du porter à connaissance des services de l'Etat, des études menées par la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup en ce qui concerne les sites Natura 2000 ainsi que des éléments figurant dans le PLHi 2016-2021 approuvé par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault le 10 juillet 2017.

Le bureau d'étude BETU a avancé sur le diagnostic territorial, qui sera inclus dans le rapport de présentation du PLU. Ce diagnostic a été présenté aux élus, en février 2013.

Ceci a permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durables, qui est la pièce maitresse du PLU.

Cette préparation a donné lieu à de nombreuses réunions de travail avec les élus et le bureau d'étude BETU.

Une réunion s'est tenue, le 31 janvier 2014, avec les personnes publiques associées sur le projet de PADD.

Au cours de l'année 2015, une étude sur le bâti agricole communal a été menée, notamment par l'INRA et la Manufacture des paysages.

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20180227-DEL20180227-
004 - particulier, une réunion s'est tenue le 23 février 2015 sur ce thème, en présence du Maire, d'une partie des
Date de transmission: 06/03/2018
Date de réception préfecture: 06/03/2018
conseillers municipaux, d'un représentant de la DDTM, du chargé SCOT Pays Cœur d'Hérault, du Président de la
coopérative, d'un représentant de la Communauté de commune Vallée de l'Hérault, d'un représentant du Conseil
général de l'Hérault, d'un représentant de la SAFER, d'un représentant de l'INRA et d'un représentant du CAUE.

Ceci a permis de cerner les enjeux du bâti agricole, sur le territoire communal, afin de les retranscrire dans le PLU en cours d'élaboration.

Les 9 avril et 21 juillet 2015, se sont tenus deux réunions de concertation, auxquelles étaient invités les viticulteurs, ayant pour objet l'étude sur le bâti agricole.

Le 7 septembre 2015 s'est tenue une réunion de restitution de l'étude sur les espaces et bâtis agricoles, en présence du Maire et d'une partie des conseillers municipaux ainsi que d'un représentant de la DDTM, du chargé SCOT Pays Cœur d'Hérault, du Président de la coopérative, de deux représentants de la Communauté de commune Vallée de l'Hérault, de deux représentants du Conseil général de l'Hérault, de deux représentants de la chambre de l'agriculture, de deux représentants de la SAFER, d'un représentant de l'EPF et d'un représentant du CAUE.

Le 4 novembre 2015 s'est tenue une réunion de réflexion sur un projet de regroupement agricole, à laquelle étaient invités les viticulteurs afin de recueillir leurs avis.

Les 22 septembre, 7 octobre, 5 novembre et 8 décembre 2015, BETU et les élus ont travaillé sur le zonage et le futur règlement du PLU.

Le 9 décembre 2015, la Manufacture des paysages a animé une première réunion avec les élus sur le devenir des secteurs stratégiques de développement du village.

Le 18 janvier 2016, BETU, les élus assistés du cabinet d'avocat, le CAUE, et la Manufacture des Paysages ont travaillé sur le futur règlement du PLU, ainsi que les OAP, en prenant connaissance des nouvelles dispositions introduites par le législateur dans le code de l'urbanisme, et applicable au 1^{er} janvier 2016.

Une réunion de travail avec le bureau BETU et un représentant de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault est intervenue le 10 novembre 2017 sur le projet de règlement.

Une autre réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 5 décembre 2017, sur le projet de règlement.

Une réunion avec la DDTM a été organisée le 23 janvier 2018.

1.5. Par délibération du 22 avril 2016, le conseil municipal a décidé d'appliquer au PLU en cours d'élaboration l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016.

2. Présentation du PADD

2.1. Lors de la séance du 10 septembre 2014, le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, après que le Maire et BETU aient présenté le PADD.

2.2. Le PADD trace les orientations pour l'ensemble de la Commune pour les quinze ans à venir (2018-2032).

Pour mémoire, le PADD comporte les orientations générales suivantes :

- veiller à préserver l'identité du territoire et notamment son caractère rural,
- préserver les continuités écologiques,
- repenser le cœur de village,
- urbaniser sans s'étaler,
- maîtriser l'urbanisation pour diversifier l'offre de logement du village,
- améliorer les déplacements et les transports et développer les communications numériques,
- soutenir le développement économique et améliorer l'offre de loisirs,
- pérenniser l'équipement commercial en s'appuyant sur l'identité communale forte.

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés.

Cette pièce maîtresse du PLU était définie par l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme jusqu'au 1^{er} janvier 2016.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a procédé à une recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme, principalement à droit constant.

Désormais, le PADD est défini à l'article L. 151-5, qui dispose (les ajouts résultant de l'ordonnance n°2015-1174 sont soulignés) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

2.3. Le PADD ayant été complété (notamment pour prendre en compte l'ordonnance n°2015-1174 postérieure au premier débat ainsi que la poursuite des études sur le PLU), un débat complémentaire s'est tenu le 22 avril 2016.

2.4. Les études se sont poursuivies et le PLHi 2016-2021 a été approuvé par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault le 10 juillet 2017.

Ceci nécessite d'apporter les modifications suivantes aux orientations générales du PADD, déjà débattues :

L'échéance du PLU, qui est désormais 2018-2032 (modification en page 21).

En page 12, les objectifs indiquent maintenant : « Prévoir au nord-ouest de la Meillade (couvrant en partie d'anciens secteurs à urbaniser du POS), une zone d'habitat en vue d'une urbanisation à long terme »

En page 14, les principales mesures envisagées mentionnent :

« Mise en place de prescriptions en vue de la réalisation d'opérations avec des loyers conventionnés. Diversifier l'offre de logements en programmant la réalisation de logements sociaux dans la production neuve, afin d'atteindre l'objectif minimal de 20% fixé par le P.L.H.I, Créer des logements locatifs d'insertion à la place de la mairie actuelle. »

La page 22 a été modifiée par la mise à jour des données INSEE, la production de logements envisagée, l'accueil de population escompté et la consommation d'espace naturel et agricole.

En page 25 : le schéma de principe est modifié et correspond au nouveau projet de la commune.

Il est précisé que le document modifié a été transmis à l'ensemble des conseillers municipaux avec la convocation et l'ordre du jour de la présente séance.

Après avoir présenté les modifications apportées au PADD, le Maire propose de débattre sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, tel que modifiées après le 22 avril 2016, conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture :
034-213401730-20180227-BEL20180227-
001-DE

Date de télétransmission : 06/03/2018
Date de réception préfecture : 06/03/2018

Préalablement, il tient à remercier les élus de la commission urbanisme ainsi que Monsieur Kévin Beauchet du bureau d'études BETU, pour le travail accompli en vue de l'élaboration du PLU.

Il rappelle que le PADD sera traduit dans le règlement du PLU (documents écrit et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.5. Un débat s'engage entre les élus sur les orientations générales du PADD modifié.

*Christophe BOYER remarque que p22 la superficie totale est passée de 12ha à 14ha ;
Monsieur le Maire précise qu'il s'agit de la consommation globale du document, sachant que la zone 0-AU₁ au nord-ouest de la Meillade est devenue 1-AU₄ ; il précise qu'il faut déduire les voies d'accès transversales, les parkings, les équipements publics, les espaces boisés, etc ...*

Philippe VIDAL remarque, concernant les logements sociaux, que maintenir les 30 % prévus initialement serait une contrainte pour la commune, dès lors que la CCVH n'a prévu que 20 % de logements sociaux dans son PLHi, estimant que 30% (chiffre national) serait très difficile à atteindre dans la Vallée de l'Hérault.

Bernard JEREZ précise qu'aujourd'hui les modifications du PADD portent sur l'OAP de la Meillade, l'ajustement avec le PLHi et la durée du document, portée à 2032.

Françoise LUSCHKA note qu'aujourd'hui il s'agit d'ajustement en fonction des remarques des personnes publiques associées.

Claude GOUJON suggère de diminuer la zone en partie basse de la Dysse, pour prévoir une voie d'accès vers le sud.

Bernard JEREZ précise que cela pourra faire l'objet d'une modification plus tard, lors d'un élargissement de la zone, bien que le risque existe qu'une construction agricole gêne ultérieurement la voie d'accès envisagée.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU est une projection très globale. Les axes, les cheminements piétons, les parkings, tout est pensé avec une vision prévisionnelle.

Claude GOUJON fait remarquer que la zone du nord-ouest de la Meillade a été intégré pour créer un axe transversal, et prévoir un parking pour les quartiers de la Meillade et du haut des Tieulières.

Françoise LUSCHKA re-demande s'il s'agit d'un engagement définitif.

Philippe VIDAL répond qu'il s'agit d'orientations générales, et que les détails seront vus ultérieurement.

Après un tour de table où plus personne ne souhaite s'exprimer, Monsieur le Maire remercie l'assemblée de sa participation.

Le débat sur les orientations générales du PADD est épuisé.

3. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux le 22 février 2018 :

- 1-Convocation au Conseil municipal du 27 février 2018,
- 2-L'ordre du jour de la séance du 27 février 2018,
- 3-Le projet de PADD modifié établi,
- 4-Le projet de la présente délibération (comportant la liste des modifications apportées, excepté la partie sur le débat qui s'est tenu aujourd'hui).

L'ensemble de ces documents ont été remis directement contre récépissé à chacun des conseillers municipaux le 22 février 2018 au matin.

4. Au vu de ces éléments, le Maire propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD modifié, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20180227-DEL20180227-
001-DC Conseil municipal, entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents
Date de télétransmission : 06/03/2018
Date de dépôt en préfecture : 06/03/2018

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu la délibération du conseil municipal du 10 juin 2010 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU,
Vu la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2014 donnant acte de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du conseil municipal du 22 avril 2016 décidant d'appliquer au PLU en cours d'élaboration l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016,

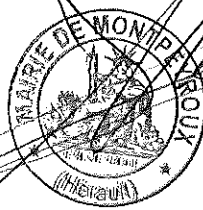
Vu la délibération du conseil municipal du 22 avril 2016 donnant acte de la présentation du PADD modifié puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD,

- **DONNE ACTE** de la présentation du PADD ainsi que des modifications apportées à ce document depuis le débat du 22 avril 2016 puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD modifié en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.
- **DIT** que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le Maire

Claude CARCELLER



Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20180227-DEL20180227-
001-DE
Date de télétransmission : 06/03/2018
Date de réception préfecture : 06/03/2018