

EXTRAIT du registre des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 27 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le 27 mars à 18h30, 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 : Claude CARCELLER, Bernard JEREZ, Jeanine NONROY, Claude GOUJON, Catherine GIL, Jim CARTIER, Christophe BOYER, Pauline LAÏNE-CURTAN, Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, Françoise PUGINIER-LUSCHKA.

Etaient excusés :

Norbert ALAÏMO, Marie-Claire FRYDER, Laure DESVARD

En exercice	15
Présents	10

Etaient absents : Virginie GUSTAVE, Ludovic GAHLAC,

Ont donné procuration :

Norbert ALAÏMO donne pouvoir à Bernard JEREZ
Marie-Claire FRYDER donne pouvoir à Catherine GIL
Laure DESVARD donne pouvoir à Claude CARCELLER

Date de la convocation : 14/03/2025

Secrétaire de séance : Jeanine NONROY

Objet : Débat sur les orientations générales du projet de PADD dans le cadre de la révision du PLU valant mise en compatibilité avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault
N° DEL 11/20250327

Monsieur Claude CARCELLER, Maire et rapporteur, expose que l'objet de la présente délibération est de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) communal en cours de révision, en vue, notamment, de sa mise en compatibilité avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault.

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

En préalable à la présentation au conseil municipal des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, Monsieur le Maire expose l'état d'avancement de la procédure de révision n°1 du PLU communal prescrite par délibération du conseil municipal n°DEL20240625-001 du 25 juin 2024.

Il précise que :

Par délibération n°DEL20240625-001 du 25 juin 2024, le conseil municipal a prescrit la mise en compatibilité avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault valant révision du PLU.

Cette délibération a été affichée en mairie le 1^{er} juillet 2024, mention de son affichage a été publiée dans le Journal Midi Livre le 4 juillet 2024.

Elle a été notifiée aux personnes publiques associées (PPA) le 12 décembre 2024.

1.1 Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU valant mise en compatibilité du PLU avec le SCoT sont les suivants :

- Mise en compatibilité du PLU communal avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault en vue d'intégrer les orientations du SCoT en termes de :

- consommation d'espace pour l'habitat (réduction de l'enveloppe à urbaniser de 9 ha à 3ha), d'effort de production des logements au sein de la tâche urbaine (le PLU affiche une production de logements de 70 logements en densification sur 130 logements au total, ce qui représente environ 54 % de logements en densification alors que le SCoT préconise une part de l'ordre de 69 %),
- densité et diversification des formes urbaines (les OAP prévoient des densités de 10 à 13 logements par hectare alors que les orientations du SCoT préconisent des densités de l'ordre de 20 logements par hectare pour les pôles de proximité comme Montpeyroux, il est aussi préconisé de travailler sur la diversification des formes urbaines avec de l'habitat groupé, des maisons en bande, des petits collectifs ainsi que des typologies de logements : petits logements et logements sociaux)
- développement des activités commerciales prioritairement dans la centralité de la commune ;
- Intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au titre de la loi Climat et Résilience en prévoyant une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace durant la période 2021-2031 ;
- répondre aux besoins futurs de production de logements, notamment à caractère social, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé ;
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en zone à urbaniser en promouvant une diversité des formes urbaines variées (petits collectifs, logement social, logements intermédiaires et maisons individuelles), ainsi que l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et environnementale de la commune.

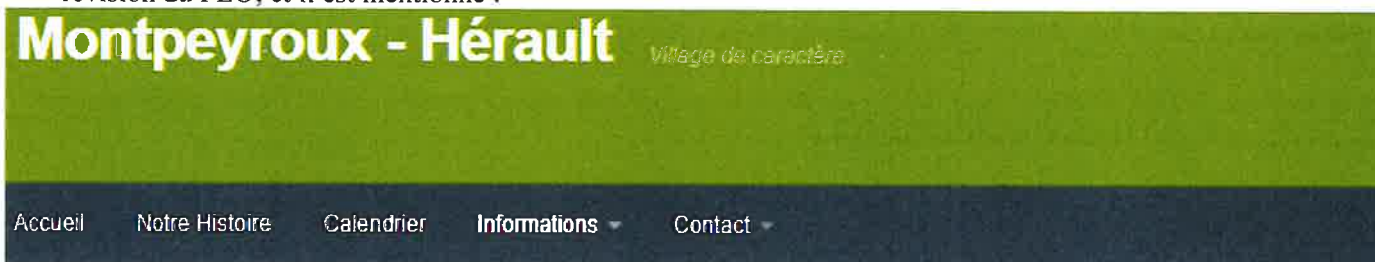
1.2 Concertation avec la population

Les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet sont les suivantes :

- L'information du public, des associations locales et les autres personnes concernées sera assurée par la mise à disposition d'un dossier de concertation évolutif en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur le site internet de la Commune ; ce dossier papier comportera au moins : la présente délibération ainsi qu'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (<http://www.montpeyroux34.com/>),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation.misecompatplu@montpeyroux34.com),
- Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la Commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT par le biais d'une révision du PLU.

La concertation avec le public a démarré :

- Le site internet de la commune de Montpeyroux comporte un onglet " MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT ", on peut y consulter la délibération de prescription de la mise en compatibilité valant révision du PLU, et il est mentionné :



MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT

- [Délibération du 25 juin 2024](#)

Les observations peuvent être faites sur un registre en mairie et/ou sur l'adresse mail :

concertation.misecompatplu@montpeyroux34.com

- L'adresse courriel concertation.misecompatplu@montpeyroux34.com a été mise en place,
- Le dossier de concertation papier est également disponible en mairie pendant les heures et jours habituels d'ouverture, il contient actuellement : la délibération de prescription du 25 juin 2024 ainsi qu'un registre de concertation.

Au jour de la convocation, le 14 mars 2025, un mail a été reçu, sollicitant des informations sur le déroulement de la concertation et sur le contenu du dossier de concertation.

1.3 Association des PPA

La commune a notifié la délibération n°DEL20240625-001 du 25 juin 2024 aux personnes publiques associées le 12 décembre 2024.

Le porte à connaissance des services de l'Etat n'a pas encore été reçu.

Une réunion de travail s'est déroulée le 12 février 2025 en présence de la DDTM.

1.4 Avancées des études

Le PLU en cours de révision se nourrit, notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCoT lors de l'approbation de ce document en 2023.

Le bureau d'étude en charge de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT valant révision du PLU a avancé sur le diagnostic territorial, qui sera inclus dans le rapport de présentation du PLU.

Ce diagnostic a été présenté aux élus, le 7 octobre 2024.

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 plusieurs réunions de travail avec les élus et le bureau d'étude, notamment les 29 avril, 18 juin, 7 octobre, 15 novembre, 2 décembre 2024 et les 13 janvier et 13 mars 2025.

2. Présentation du PADD

2.1 Cette pièce maitresse du PLU est définie à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui dans sa version actuelle applicable, dispose :

" Le projet d'aménagement et de développement durable 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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ".

2.2 Le PADD du PLU en cours de révision trace les orientations pour l'ensemble de la commune pour les dix à quinze ans à venir.

Il est précisé que les orientations générales du PADD approuvé le 18 juin 2019 sont pour l'essentiel reprises, et certaines ont été actualisées pour les projets réalisés (mairie, par exemple), et les objectifs chiffrés de gestion économe de l'espace ont été mis en concordance avec les orientations du SCoT et les besoins identifiés par le diagnostic.

Le PADD prêt à être débattu comporte les orientations générales suivantes :

I Enjeux et objectifs (dans une vision globale du territoire communal)

I.1 Veiller à préserver l'identité du territoire et notamment son caractère rural

I.2 Préserver les continuités écologiques

I.3 Repenser le cœur du village

I.4 Urbaniser sans s'étaler

II Orientations mises en œuvre par la commune

II.1 Maitriser l'urbanisation pour diversifier l'offre en logement du village

II.2 Améliorer les déplacements et les transports et développer les communications numériques

II.3 Soutenir le développement économique et améliorer l'offre de loisirs

II.4 Pérenniser l'équipement commercial en s'appuyant sur l'identité communale forte

III Les objectifs de gestion économe de l'espace

III.1 Lutter contre l'étalement urbain

III.2 Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Il est rappelé 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).

2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, un débat s'engage entre les élus sur les orientations générales du PADD.

Afin que cet exercice soit le moins fastidieux possible, il est proposé que le débat se fasse au fur et à mesure de la présentation des orientations du PADD.

Présentation du premier axe :

I Enjeux et objectifs (dans une vision globale du territoire communal) :

1^{ère} remarque

- Pauline LAINE-CURTAN explique que par rapport à la notion de coulée verte, elle s'attendait à avoir un espace verdoyant, ouvert à tout le monde qui ferait un chemin piéton. C'est en ce sens qu'elle comprenait le terme de "coulée verte". Cependant en voyant la carte en page 27, elle s'aperçoit qu'elle a dû mal comprendre. Elle a l'impression que cela passe par des habitations existantes. Elle souhaite donc savoir ce que l'on entend exactement par le terme "coulée verte" et, ce que cela représente concrètement sur le village.
- Monsieur le Maire répond que la coulée verte ce sont des intentions. La commune n'est pas propriétaire de tous les terrains. Mais lorsque qu'il y aura des aménagements, cela permettra de préserver des espaces où il y a de la végétation existante. C'est le souhait majeur de la commune. Nous souhaitons être exemplaire par rapport à cela. Mais encore une fois le PADD, ce ne sont que des souhaits. C'est le PLU qui va le déterminer.
- Bernard JEREZ ajoute que cela restera des propriétés privées mais si les propriétaires veulent faire des aménagements, ils seront obligés de respecter cette coulée verte, ils ne pourront pas abattre d'arbres.
- Pauline LAINE-CURTAN demande si la commune pourrait donc refuser un permis de construire.
- Bernard JEREZ répond par l'affirmative, car c'est une zone qui sera préversée en "coulée verte".
- Pauline LAINE-CURTAN dit qu'en fait c'est "une coulée verte vue du ciel" mais pas pour les habitants.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM ajoute qu'effectivement le terme coulée fait massif et comprend tout à fait la remarque de Pauline LAINE-CURTAN.
- Monsieur le Maire, indique que si la commune était propriétaire le problème serait résolu, mais c'est facile à dire mais difficile à faire. En effet cela revient à annoncer à des personnes privés qu'il n'est pas question de toucher à la végétation de leur terrain.
- Pauline LAINE-CURTAN dit que c'est effectivement cela qui l'a interpellée.
- Bernard JEREZ confirme que c'est pour obliger les propriétaires à maintenir des espaces boisés.
- Monsieur le Maire reprend, en expliquant que l'idée c'est d'avoir une intention, de demander aux propriétaires de garder la végétation et que cela sera prescrit dans le règlement du PLU.

2^{ème} remarque

- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM relève qu'au Sud de la Dysse, une zone d'habitat intégrant un espace public (aire de loisirs, parc) est prévue, et demande quelles dimensions vont prendre les aires de loisirs et les parcs par rapport au reste.
- Monsieur le Maire répond que dans le cadre de la ZAC de la Dysse beaucoup d'espaces seront pris par les habitations, les voiries et parkings. L'idée c'est de les faire à l'intérieur des bassins de rétention, et ce seront des espaces où les habitants pourront se rencontrer. En règle générale, les gens sortent lorsqu'il fait beau et ce sont des espaces où il pourra y avoir des jeux.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande si cela est prévu dans les bassins de rétention.
- Monsieur le Maire répond par l'affirmative.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM remarque qu'il ne faut pas qu'il pleuve.
- Catherine Gil dit que c'est l'hiver qu'il pleut.
- Bernard JEREZ ajoute que s'il pleut les habitants ne vont pas sortir pour se rencontrer.
- Monsieur le Maire répond que c'est dans le but d'optimiser ces bassins. Aussi s'il reste des espaces c'est pour avoir la possibilité d'autres lieux de rencontre. A ce jour, il n'est pas possible de donner des surfaces car cela sera dans le cadre de l'aménagement et en fonction de l'aménageur qui sera choisit.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA dit que lorsque le projet est présenté comme cela avec cette coulée verte, le parc, etc... on ne peut que se réjouir, alors qu'au final ce n'est pas tout à fait cela.
- Monsieur le Maire répond que le PADD ce n'est pas un règlement mais une intention.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA rétorque que c'est donner des intentions qui ne sont pas réalistes.
- Monsieur le Maire répond qu'il n'est pas possible d'exproprier tous les propriétaires pour faire une coulée verte. Ce ne serait pas non plus réaliste. C'est compliqué car cela relève de négociations avec les propriétaires. Par contre, l'idée d'avoir un cheminement est réaliste. En effet il y a des franges de nature sur certains terrains qui ne sont pas construites, donc sur le terrain cela peut se réaliser.

Présentation du deuxième axe :

II Orientations mises en œuvre par la commune

1^{ère} remarque

- Françoise PUGINIER-LUSCHKA dit que la commune connaît leur opposition au projet de la ZAC. Elle explique qu'à l'issue de leur enquête citoyenne, la population n'était pas majoritairement pour

l'agrandissement du village.

Elle demande à Monsieur le Maire, alors que l'identité et l'histoire du village sont mises en avant, comment il est possible de passer du début de mandat d'une vision avec de grands terrains de 1300 m² à une ZAC. Elle explique qu'à l'époque certains jeunes lui ont fait remonter qu'ils n'ont pas pu construire à Montpeyroux et qu'ils ont dû partir, alors qu'aujourd'hui la ZAC est présentée comme permettant aux jeunes ménages de pouvoir venir habiter sur le village.

Elle demande à Monsieur le Maire comment il a pu changer autant sa vision du village, que cela fait un réel écart, et s'interroge sur d'éventuelles pressions politiques de part et d'autre, qu'elle peut comprendre.

Elle ajoute enfin qu'elle ne voit plus le hameau agricole et se demande s'il a disparu.

- Monsieur le Maire répond qu'il n'a pas changé, mais que c'est la réglementation qui a évolué. Mais au départ les 1300 m² mis en place ont permis de protéger le village contre l'implantation de lotissements. De ce fait, il y eu des partages familiaux mais des lotissements, par rapport à certaines communes, nous n'en avons que très peu et la réglementation nous le permettait alors.

Si à l'époque nous avons autorisé un parcellaire à 400 m², nous ne serions pas à 1400 habitants.

Cela nous a permis de conserver l'identité du village. Mais nous avons consommé énormément d'espace et à ce jour la réglementation ne nous autorise quasiment plus rien.

Aujourd'hui notre projet c'est d'éviter le maillage à droite et à gauche et ainsi garder l'identité du village rue, en collant à ce qui est existant.

A l'époque nous avons collé à ce que permettait la réglementation mais aujourd'hui c'est différent. Il est désormais possible de construire sur 200m² puisque les distances et hauteurs le permettent.

Monsieur le Maire répond aussi qu'il n'y a aucune pression politique sur ces éléments. La pression c'est la réglementation qui nous l'impose, et nous ne sommes qu'au début d'une réglementation qui va diminuer de plus en plus les surfaces constructibles. Aujourd'hui, nous avons le PLU, le SCoT, les intercommunalités avec le PLUI et bientôt le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Avec le SCoT nous allons passer de 10 hectares constructibles à 3 hectares, et le SRADDET va demander de faire encore plus d'efforts.

Le développement de Montpeyroux, si nous ne le saisissons pas maintenant, cela sera très compliqué à l'avenir.

Pour le hameau agricole c'est toujours d'actualité mais il faudra que cela soit discuté. Là aussi il faut éviter de consommer de l'espace. Politiquement nous le défendons. Si nous voulons avoir de nouveaux viticulteurs avec des jeunes qui arrivent, il va falloir qu'ils puissent s'installer. Pour autant nous ne pourrions pas construire des bâtiments agricoles en plein milieu des habitations.

Nous sommes volontaires sur le principe, mais il va falloir voir comment la DDTM et la préfecture nous y autorise, mais il sera bien dans le prochain PLU. Jusqu'à présent nous ne l'avons pas mené à bien car c'est un gros investissement, il y a un équilibre à trouver entre l'achat et la vente de terrain. Quoiqu'il en soit cela reste un investissement important, mais si nous voulons maintenir l'agriculture sur notre territoire, cela devra passer pas là.

2^{ème} remarque

- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM s'interroge sur le logement social. Suite à plusieurs discussions, il n'est pas sûr d'avoir compris quels seront les types de logements sociaux :
 - prêt locatif aidé d'intégration
 - prêt locatif à usage social
- Monsieur le Maire répond que ce qui est prévu dans le cadre de notre projet, c'est 12 logements . Il faudra définir quels genres de logements, si c'est pour des familles, pour des particuliers, des célibataires, des familles recomposées. Ce qui est important, sera de déterminer comment et où ils seront répartis.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM explique comprendre, et qu'effectivement il vaut mieux qu'ils soient diversifiés. Par contre il indique qu'à plusieurs reprises la commune a annoncé qu'elle aurait la charge de choisir les destinataires de ces logements et demande la confirmation à Monsieur le Maire.
- Monsieur le Maire répond qu'effectivement la mairie a la possibilité que 80% des logements sociaux puissent parvenir de la commune.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande à Monsieur le Maire de préciser le terme " puissent parvenir de la commune ".
- Monsieur le Maire répond que ce soit des personnes de la commune qui puissent en bénéficier et ajoute que la commune pourrait aussi en être propriétaire. Dans ce cas là, elle serait maître des ses choix. Mais ce qu'il vaut voir, c'est à l'échelle du territoire, élargi à la CCVH, quels sont les besoins en terme de logements sociaux.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM indique qu'il lui semble que le choix doit se faire sur des contingents. Il ne sait pas si cela sera le cas au niveau de la ZAC, mais indique que normalement il y a un contingent d'une trentaine de pourcent de la préfecture, puis tant de pourcent affectés par le bailleur et tant par la

- Monsieur le Maire répond que ce sont les règles qui sont instituées mais si ce sont des bailleurs sociaux qui mettent les logements ils ont tout intérêt à affecter à des habitants de la commune. Aujourd'hui tous les logements sociaux que nous avons sur Montpeyroux sont occupés par des habitants qui proviennent du village. Car 60% de notre population est éligible au logement social.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM dit que c'est 60% des Français qui sont éligibles et cela ne veut pas dire que c'est 60% des habitants de Montpeyroux. Dans les 60%, ils ne peuvent pas tous prétendre à n'importe quel type de logement social, certains sont éligibles au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), d'autres au PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), d'autres à du PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), etc...Donc dire que 60% des habitants de la commune, et il indique même penser que c'est 70%, peuvent prétendre à du logement social, c'est comme dire que 60% de personnes vont pouvoir s'acheter une voiture, oui mais certains pourront acheter une CLIO et d'autres une TESLA.
- Monsieur le Maire répond que des études sociales sont faites sur l'ensemble des villages.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, dit que c'est une moyenne nationale.
- Monsieur le Maire répond que ce qui ressort, c'est que 60% des habitants du village de par leurs revenus peuvent prétendre au logement social
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM acquiesce mais demande quel type de logement, car ce n'est pas que Montpeyroux, c'est une moyenne nationale.

3^{ème} remarque

- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande ce qu'il en est au niveau des logements d'urgence, qu'entend la commune par là.
- Monsieur le Maire répond que si un jour la commune arrive à acheter le presbytère, cela sera bien sûr un lieu dédié à la vie associative, et sur notre territoire nous n'avons pas de logement d'urgence. Avec le temps et l'expérience nous nous sommes malheureusement aperçus que des familles éclatent et que des personnes se retrouvent à la rue alors que nous n'avons pas les moyens des les loger temporairement. Donc nous pourrions y faire un logement d'accueil d'urgence pour pallier ce manque. Cela serait du logement occasionnel qui permettrait, au moins, d'avoir une latitude pour aider des familles dans un moment difficile.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM indique que le "plusieurs" ne le lui semblait pas stupide.

4^{ème} remarque

- Bernard JEREZ, explique qu'au niveau de la font du griffe il y a un projet d'un prestataire qui souhaiterait modifier la bergerie en hébergement touristique, c'est donc un changement de destination du bâtiment. Or actuellement le changement de destination n'est pas possible. Il faudra ajouter en page 21 au niveau de la mesure :
 - " Favoriser l'offre en hébergement hôtelier et touristique à partir du bâti existant " :
 - repérer les bâtiments existants pouvant faire l'objet de changement de destination selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande pourquoi ne pas nommer directement "la font du griffe", puisqu'il est écrit "valoriser la source des Bains".
- Bernard JEREZ répond que dans le cadre du règlement du PLU elle sera nommée après.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande pourquoi ne pas prévoir directement le changement de destination de la font du griffe, ce serait plus simple.
- Bernard JEREZ répond qu'il vaut mieux rester sur le général, car il n'y aura peut-être pas que la font du griffe, cela donne la possibilité de repérer d'autres bâtiments pour un changement de destination.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM pense que ce serait intéressant de nommer le bâtiment directement.
- Monsieur le Maire répond que le bâtiment ne nous appartient pas et que ce sont des recommandations qui nous ont été demandées par le département qui en est le propriétaire.
- Bernard JEREZ indique que si on le nomme directement, cela pourrait nous bloquer pour d'éventuels autres bâtiments.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA demande à Bernard JEREZ de relire la phrase. Il s'exécute, et ajoute qu'en restant général, peut être que d'autres bâtiments de type agricole pourraient être repérés.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA indique que d'une façon plus générale il y a un certain débat sur le village et le tourisme. Il faut faire attention aux logements existants qui se transforment en gîtes avec de potentielles répercussions en termes de nuisances pour le voisinage, et l'effet "Airbnb" qui est en train de monter en puissance, il faut donc être vigilant.
- Bernard JEREZ précise ici, qu'il n'est pas question d'habitations existantes où il n'y a pas de changement de destination, mais d'un bâtiment agricole abandonné qui deviendrait un bâtiment pour du logement touristique, ce n'est pas la même chose. Françoise PUGINIER-LUSCHKA indique que l'item "favoriser l'offre en hébergement hôtelier et touristique à partir du bâti existant" c'est une politique. Est-ce que le village est fait pour les gens qui y vivent ou pour le tourisme. Il faut aussi se poser cette question.

- Monsieur le Maire répond qu'aujourd'hui, le village n'est pas particulièrement submergé. Il faut juste que, lorsque des bâtiments sont rénovés, qu'ils respectent l'architecture du village. Cela peut aussi permettre à certaines maisons de ne pas tomber en déshérence et d'être rénovées. Nous sommes dans un territoire touristique qui manque d'hergements.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA indique que le tourisme ne peut pas être le seul angle de vue.
- Monsieur le Maire répond que si on regarde sur le village le nombre de bâtiments dédiés au tourisme ce n'est pas grand-chose.
- Bernard JEREZ répond qu'en terme économique le tourisme peut avoir des retombées positives.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA indique qu'elle n'est pas contre le tourisme, il ne faut pas se méprendre, il faut juste faire attention, c'est une politique avec des limites à poser.
- Monsieur le Maire répond qu'il y a un équilibre à trouver, mais la majorité aujourd'hui sont des locations sur le village, le sont à l'année.

Présentation du troisième axe :

III Les objectifs de gestion économe de l'espace

1^{ère} remarque

- Pauline LAINE-CURTAN demande si le rythme de 12 à 13 logements par an, est quelque chose qui sera imposé, c'est-à-dire 12 à 13 permis de construire autorisés par an.
- Bernard JEREZ répond que c'est une moyenne.
- Monsieur le Maire dit qu'il faudra que sur l'ensemble de la durée ce soit 1,3 à 1,5 de progression par an sur la période 2027-2040.
Ce ne sera donc pas une inondation de population mais ni plus ni moins que ce que nous avons connu jusqu'à présent, sauf ces deux dernières années où nous sommes plutôt à zéro.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA dit qu'elle considère que la ZAC c'est tout sauf lutter contre l'étalement urbain, car c'est justement de l'étalement urbain.
- Monsieur le Maire répond que lutter contre l'étalement urbain ne veut pas dire ne pas construire.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA répond qu'elle ne croit pas du tout que l'aménageur va respecter le rythme décrit ci-dessus.
- Monsieur le Maire répond que le rôle de l'aménageur, c'est de faire la voirie, d'amener l'eau et l'électricité, faire les plantations, les murets, aménager les bassins de rétention, etc... Mais l'aménageur ne construit pas. C'est la mairie qui signe les permis.
- Pauline LAINE-CURTAN demande si la mairie a le "droit" de ne pas signer les permis si le "quota annuel" est atteint.
- Monsieur le Maire répond par l'affirmative puisque c'est la mairie qui autorise et signe les permis.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM indique qu'il peut y avoir des recours en cas "d'abus de pouvoir" et en général ces personnes ont des cabinets d'avocats qui sont plutôt performants. Donc en cas de refus il faut avoir une réponse "blindée".
- Monsieur le Maire répond que dans le cadre du marché public cela peut être stipulé, et l'aménageur le prendra en connaissance de cause. Il le saura à l'avance avec les préconisations du DCE (dossier de consultation des entreprises).
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande si les aménageurs respectent toujours scrupuleusement ce qui est proposé.
- Monsieur le Maire répond que le but d'une ZAC c'est bien cela, mettre des règles à la différence des lotisseurs.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM fait remarquer que dans le PADD les logements vacants relevés par l'INSEE sont de 90, alors que, lors de la réunion publique il nous avait été annoncé "à la louche" qu'il y en auraient 4 ou 5, là dans le document, suivant les données LOVAC il y en a 24. Ensuite nous avons une capacité à la remobilisation des logements vacants avec pondération de 12 logements, la pondération étant de 50%. La question est, sur quoi se base le calcul de pondération, en fonction de quoi.
- Monsieur le Maire répond qu'il y a plusieurs études qui ont été faites au niveau de la CCVH sur des communes comme Montarnaud, Saint-Pargoire. Sur Montarnaud sur 160 logements, ils sont tombés à 40 pouvant faire l'objet d'opérations et au final, il n'y a eu que 6 logements de réhabilités. Le problème de la vacance, qui n'est pas totalement juste, est en ce sens où il y a des logements avec des problèmes de successions, d'autres où les propriétaires ne veulent pas réhabiliter, d'autres sont insalubres et difficiles à restaurer, d'autres qui ne correspondent pas. Ce qui fait qu'au final il ne reste que très peu de logements qui peuvent être mis sur le marché.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM indique que c'est effectivement ce qui leur a été dit. Pour autant, il répète sa question, car il veut comprendre les chiffres. Sur quoi se base cette pondération précisément.

Car là, c'est vague, on a l'impression que c'est "à vu de nez". Est-ce que cette pondération est une moyenne nationale constatée à tel ou tel endroit, d'où vient cette pondération de 50%.

- Monsieur le Maire répond qu'elle se vérifie à travers les différentes études qui sont faites de part et d'autres et dans les différentes communautés de communes.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande dans lesquelles.
- Monsieur le Maire invite Félix von LUSCHKA-SELLHEIM à aller sur le site de la communauté de communes de la Vallée de l'hérault où il pourra trouver les dites études.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande s'il va regarder demain il trouvera moyenne de pondération de 50%.
- Monsieur le Maire répond qu'il n'est pas spécialiste.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM répond qu'il a l'impression que c'est du vent.
- Monsieur le Maire répond que la commune n'est pas là pour "vendre du vent", qu'il faut juste aller sur le site et regarder les études.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM répond qu'il souhaite avoir des éléments pour trouver un début de "scientificiter" à cette pondération.
- Monsieur le Maire répond que la CCVH s'est appuyée sur ces deux études et sur ce qui se fait dans d'autres communauté de communes.

2^{ème} remarque

- Pauline LAINE-CURTAN indique qu'elle n'a pas compris à quoi correspond le T0 du SCoT à 2018, car il lui semble que le SCoT a été voté après 2018.
- Bernard JEREZ explique que le SCoT, pour calculer la consommation en extension, prend l'année 2018, qu'il nomme T0, comme point de départ.
- Pauline LAINE-CURTAN acquiesce et conclut que cela n'a rien à voir avec la date du vote du SCoT.

3^{ème} remarque

- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM a une question sur la concertation. Il dit qu'elle a donc démarré le 6 décembre, que nous ne savons pas quand elle se terminera, et espère avoir une réponse. La date de la réunion publique est toujours inconnue. De plus, il indique être surpris, de lire dans le projet de délibération qu'à la date de la convocation, le 14 mars, il n'y ait qu'un mail de reçu, c'est-à-dire plus de trois mois après le début de la concertation. Il demande à combien de mails nous en sommes aujourd'hui.
- La secrétaire générale de mairie répond que 2 mails ont été reçus.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM constate que seulement 2 mails ont été reçus en 101 jours de concertation. Il demande aux élus s'ils ne sont pas interpellés sur les modalités de publicité de cette concertation. Il explique via une copie d'écran que la publicité a été faite uniquement sur le panneau d'affichage avec une adresse mail. Il explique que si, lui, voulait organiser une concertation, il mettrait des affiches, des mots dans les boîtes aux lettres. Ici l'impression qui ressort c'est que si on n'a pas vu l'information sur le panneau c'est "tant pis pour nous". D'un point de vue démocratie, il indique trouver cela inadmissible.
- Monsieur le Maire répond que la mairie est ouverte et accessible à tout le monde.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande alors si une autre réunion est prévue pour un autre élément, car il n'est pas possible pour lui de venir à la mairie tous les jours afin de savoir s'il y a des choses en cours. Ici nous parlons de la concertation, qui est un élément majeur du village. Cela a été affiché sur le panneau, il faut passer au bon moment pour le voir. Il indique avoir lu les annonces légales du midi libre pendant 3 mois, et n'a rien trouvé. Il demande qu'est-ce que cela coûterait de mettre un encart dans le midi libre pour informer de la concertation.
- Bernard JEREZ dit que l'avis est passé dans le midi libre du 4 juillet 2024 dans les annonces légales, en montrant une copie de ladite annonce dans le journal et il en fait la lecture sur la demande de Félix von LUSCHKA-SELLHEIM :

AVIS AU PUBLIC

Commune de Montpeyroux

La délibération Analyse de la compatibilité du PLU communal avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays Cœur d'Hérault entraînant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT dans le cadre d'une procédure de révision adoptée lors du conseil municipal du 25/06/2024 a été affichée en mairie le 1er juillet 2024 et ce pour une durée de un mois.

- Bernard JEREZ explique qu'à partir du moment où la commune a entamé une révision du PLU, derrière il y a une concertation. De plus dans l'écho de Montpeyroux n°150 du mois de septembre la délibération fait état des modalités de la concertation.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande les dates de début et de fin de la concertation.
- Bernard JEREZ explique que l'on ne peut pas connaître les dates car la concertation prendra fin dès l'arrêt du projet de PLU et à ce jour la date d'arrêt du PLU n'est pas encore connue.

- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM dit, que la date de concertation affichée au 6 décembre était alors une erreur, car la délibération date de juin 2024. Entre juin et décembre il lui semble qu'il y ait une anomalie.
- La secrétaire générale de mairie explique qu'entre chaque étape du processus, il y a des délais à respecter. De plus en janvier il y a eu un recours, qui nous impose un délai supplémentaire. C'est pour cela qu'à ce jour, nous ne pouvons pas donner de date pour la réunion publique par exemple, ou quand aura lieu l'arrêt du PLU. Tout dépend de l'avancée des travaux sur le PLU. Il est probable que la réunion puisse avoir lieu début octobre mais sans aucune certitude.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM répond que ces explications donnent déjà un peu d'information et de repères.
- Françoise PUGINIER-LUSCHKA demande si à ce jour, la commune faisait du porte à porte, est-ce que les habitants seraient au courant qu'il y a une concertation en-cours, une future ZAC, honnêtement.
- Monsieur le Maire répond que si la commune faisait du porte à porte pour demander aux habitants s'ils connaissent les heures d'ouverture de la mairie, il n'est pas sûr de la réponse.
- Félix von LUSCHKA-SELLHEIM répond qu'à une ou deux heures près oui.
- Monsieur le Maire explique que l'on peut tout dire sur l'information, car il est arrivé à la mairie de mettre des mots dans les boîtes aux lettres et les habitants n'avaient pas pour autant intégré l'information.

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

❖ **le 14 mars 2025 :**

- 1- Convocation au Conseil municipal du 27 mars 2025,
- 2- L'ordre du jour de la séance du 27 mars 2025,
- 3- Le projet de la présente délibération, excepté la partie sur le débat qui s'est tenu aujourd'hui

❖ **le 20 mars 2025 :**

- 4- Le projet de PADD établi

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, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 (contenu du PADD) et L. 153-12 (déroulement du débat sur les orientations générales du PADD) ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération comité syndical du Syndicat du Pays Cœur d'Hérault du 13 juillet 2023 rendue exécutoire le 19 septembre 2023 approuvant le Schéma de cohérence territorial ;

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL20240625-001 du 25 juin 2024 portant analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault et prescrivant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT valant mise en révision du PLU ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, entendu l'exposé du Maire et après avoir débattu des orientations générales du PADD,

- **DONNE ACTE** de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;
- **DIT** que le PADD dont il a été débattu est annexé à la présente délibération ;

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire :

Claude CARCELLER

P/O Bernard JEREZ

Maire Adjoint

