



## Séance ordinaire du vendredi 31 juillet 2020

L'an deux mille-vingt et le trente et un juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Tasnine AKBARALY, William ARS, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Laurent JAOL, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Mikel SEBLIN, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Patricia WEBER, Gilles CUSIN, suppléant de Isabelle TOUZARD .

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Véronique BRUNET, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Jacques MARTINIER, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Célia SERRANO, Joëlle URBANI.

Absent(es) / Excusé(es) :

Bernadette CONTE-ARRANZ, Isabelle MARSALA, Anne RIMBERT, François RIO, Soune SERRE, Joël VERA

## **Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant - Commune de Castelnau-le-Lez - Approbation**

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n°14206 en date du 24 novembre 2016, Montpellier Méditerranée Métropole a décidé d'engager une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet visant à permettre l'extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant.

Le Domaine de Verchant, situé sur la commune de Castelnau-le-Lez, a un projet de développement de son complexe hôtelier classé 5 étoiles. Celui-ci comprend la création de 25 chambres supplémentaires afin d'augmenter la capacité d'accueil à 50 chambres, suites ou appartements, l'accueil d'un restaurant gastronomique, d'un nouveau hall d'accueil et la création de stationnements.

Ce développement doit s'opérer par l'édification d'une construction nouvelle développant environ 3 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher à implanter en parallèle de l'allée d'accès Ouest du Domaine.

Ce projet présente un caractère d'intérêt général pour le territoire de la Métropole, notamment en matière de tourisme, d'activités économiques ou encore d'aménagement du site.

Les études préalables ont mis en évidence que les règles d'urbanisme du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez applicables au site ne sont aujourd'hui pas compatibles avec le projet. Sa mise en œuvre opérationnelle nécessite donc de faire évoluer le PLU. Compte tenu du caractère d'intérêt général du projet, une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a donc été engagée, en collaboration avec la commune.

Ce dossier de mise en compatibilité du PLU prévoit principalement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la création d'une zone à urbaniser par réduction de la zone agricole (0,65 ha partiellement artificialisé avec 2 100 m<sup>2</sup> de vignes cultivées dont 900 m<sup>2</sup> en AOC), et la définition d'un règlement adapté.

Cette procédure étant soumise à évaluation environnementale en application du Code de l'urbanisme, celle-ci entre dans le champ d'application de la concertation préalable prévue par le Code de l'environnement aux articles L. 121-15-1 et suivants.

C'est en ce sens que Montpellier Méditerranée Métropole a délibéré le 21 février 2019 afin de définir les modalités de cette concertation en amont, permettant d'associer le public.

Aucune observation du public n'ayant été émise sur le dossier, la concertation préalable n'a pas engendré d'évolution du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Par délibération M2019-238 en date du 23 mai 2019, Montpellier Méditerranée Métropole a arrêté le bilan de la concertation. Ce bilan de concertation est publié sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole.

Conformément à la charte de gouvernance du PLU, le conseil municipal de Castelnau-le-Lez a émis un avis favorable, par délibération n°2019/06-09 en date du 13 juin 2019, sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative à l'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant.

Le dossier a ensuite été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au Maire de la commune de Castelnau-le-Lez conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale, sollicitée le 14 juin 2019 au titre des articles R104-21 et suivants du Code de l'urbanisme, n'a pas émis d'avis dans les délais impartis.

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 23 septembre 2019, en présence des représentants de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34), du Conseil Départemental de l'Hérault, de la commune de Castelnau-le-Lez et de la Métropole. Le projet, tel que présenté lors de cet examen conjoint, a donné lieu à un avis favorable des participants.

Absents excusés de la réunion d'examen conjoint, la Chambre d'Agriculture a rendu un avis favorable ainsi que l'INAO, pour qui l'impact sur les terres AOC est limité. Ainsi, le projet peut être considéré comme un prolongement oeno-touristique de l'exploitation.

Enfin, le dossier a été soumis à enquête publique unique du 16 décembre 2019 au 17 janvier 2020 inclus, soit 33 jours consécutifs et a porté à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez qui en est la conséquence.

Aucune observation n'a été émise dans le cadre de cette enquête publique.

Constatant le bon déroulement de l'enquête et vu les éléments de réponse apportés, Monsieur le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 10 février 2020 et a émis un avis favorable sans réserves quant au projet d'extension du complexe hôtelier du domaine de Verchant.

Les observations formulées par Monsieur le Commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse ont fait l'objet d'une réponse circonstanciée de la part de Montpellier Méditerranée Métropole dans le cadre du mémoire en réponse. Ces remarques n'ont pas conduit à modifier le dossier.

Parallèlement, le PLU de Castelnau-le-Lez a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée afin de procéder à des modifications du règlement écrit de la zone 1AU, nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC « Extension Eurêka ».

Cette modification simplifiée n°3 a été approuvée le 31 janvier 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme, il est proposé de modifier le projet soumis à enquête publique, pour tenir compte des modifications du règlement de la zone 1AU ayant eu lieu postérieurement à l'enquête publique, qui sont sans conséquences sur les modifications introduites par la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Castelnau-le-Lez.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :**

- prononcer, par la présente déclaration, l'intérêt général du projet d'extension du complexe hôtelier du Domaine de Verchant ;
- prendre acte que l'adoption de la présente déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU de Castelnau-le-Lez telles que modifiées pour tenir compte de l'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnau-le-Lez ;
- mettre le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, tel que modifié pour tenir compte de l'approbation de la modification simplifiée n°3 approuvée le 31 janvier 2020, à disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi qu'à la Mairie de Castelnau-le-Lez à leurs jours et horaires d'ouverture respectifs et de procéder aux mesures de publicité et d'affichage ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 83 voix

Contre : 3 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 06/08/20

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 11 août 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- M2020-135.pdf

- AR Préf-Pages de garde dossier Castlenau-le-lez.pdf

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