



Délibération n°2024_02_01_4

Objet : Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Parcelle cadastrée AH n°71 - Zone Le Fenouillet

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU JEUDI 1 FÉVRIER 2024

L'an deux mille vingt quatre, le un février, le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le vendredi 26 janvier 2024, s'est réuni à 19h00, au lieu ordinaire des séances, salle YVES ABRIC, sous la présidence du Maire, Monsieur Jean-Pierre RICO.

Nombre de membres en exercice : 29

Nombre de membres présents : 22

Nombre de membres représentés : 7

Secrétaire de séance : Patricia NIVESSE

Présents :

Jean-Pierre RICO - Mario MARCOU - Jocelyne TAVERNE - Jean-Marc MALEK - Xavier MIRAULT - Olivier BOUDET - Françoise BERTOUY - Patricia NIVESSE - Maryline BENEDETTI - Michel LITTON - Jean-Marc LEÏENDECKERS - Francine BOYER - Fabrice IRANZO - Benoît DELTOUR - Romain CASAS-MATEU - Karine BREITHEL - Philippe CATTIN-VIDAL - Patrick PASQUIER - Muriel POUJOL - Laurent TATON - Caroline SAROCHAR - Cathy PROST

Absents représentés :

Brigitte RODRIGUEZ pouvoir à Jean-Marc MALEK - Colette MORETEAU pouvoir à Benoît DELTOUR - Pascale MARCHAL pouvoir à Maryline BENEDETTI - Laurie BELTRA pouvoir à Fabrice IRANZO - Quentin BOINET pouvoir à Xavier MIRAULT - Eric CAVAGNA pouvoir à Patrick PASQUIER - Bernadette CONTE-ARRANZ pouvoir à Cathy PROST

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.

Monsieur Jean-Pierre RICO, Maire, rapporte:

La société M&A PROMOTION propose la réalisation d'un projet de construction sur la parcelle cadastrée AH n°71 d'une surface de plancher de 11 260 m² décomposée en 9 810 m² de logements dont certains seront à prix abordables et 1 250 m² de locaux divers.

Le site d'implantation projeté pour accueillir cette construction se situe sur la zone du Fenouillet à Pérols à l'emplacement actuel de l'Hôtel-Restaurant EUROTEL .

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général par :

- la construction de logements du T2 au T5 dont certains seront à prix abordables,
- la requalification d'un quartier hors ZAC,
- la réalisation d'une salle polyvalente pour des manifestations publiques et/ou associatives.

La Commune de Pérols entend accompagner cette entreprise dans ce projet.

Le Plan local d'Urbanisme de la Commune de Pérols, actuellement en vigueur, ne permettant pas la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, il est donc proposé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC).

- Les procédures d'évolution du PLU de Pérols :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pérols, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2007, partiellement annulé par décision du TA en date du 17 septembre 2009, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : sept modifications simplifiées dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2022, sept modifications dites de droit commun avec enquêtes publiques dont la dernière date du 20 septembre 2018, ainsi que d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du 06 mars 2014.

Par délibération n°2023_10_12_20 du 12 octobre 2023, un 1^{er} projet de mise en compatibilité du PLU relatif au projet de siège social de la société F ONE a été soumis pour avis à la Commune.

Avec ce projet du promoteur M&A Promotion, il s'agirait de la deuxième procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

- Le contenu de la mise en compatibilité du PLU :

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permet d'adapter toutes les dispositions d'un PLU aux besoins d'une opération à caractère d'intérêt général, tel que le projet de construction du promoteur M&A Promotion.

La présente procédure a donc pour objet de créer un cadre réglementaire adapté à ce projet, en apportant des modifications graphiques ou rédactionnelles aux pièces du PLU.

Le projet, dans sa définition actuelle, suppose que la mise en compatibilité du PLU prenne en compte les données suivantes :

- Occupation du sol : lot destiné à de l'habitat collectif et à un équipement public. Pas d'obligation de logements sociaux.
- Accès et voirie : accès depuis le domaine public.
- Desserte par les réseaux : raccordement aux réseaux publics existants.
- Caractéristiques des terrains : non réglementé.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement. Autorisation de retraits partiels et de débords sur l'espace public.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : à l'alignement. Prévoir la possibilité de retraits partiels. Implantation des constructions séparées les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.
- Emprise au sol : non réglementé.
- Hauteur des constructions : R+14.
- Aspect extérieur : volumes, toitures, façades, matériaux, couleurs. Dispositions à rédiger après validation de l'avant-projet.
- Stationnement des véhicules prévu.
- Espaces libres et plantations : non réglementé.

- Les étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU :

Dans un 1^{er} temps, la commune de Pérols propose dans ce projet de délibération l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Dans un second temps, il sera fait application de la procédure prévue dans la charte de gouvernance du PLU définissant la relation entre les communes membres et la Métropole après le transfert de la compétence PLU.

A la fin de la procédure, la déclaration de projet devra être soumise à une enquête publique et approuvée par une seconde délibération. A l'issue de cette phase d'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra son rapport, ses conclusions, ainsi que son avis motivé. Le projet de DPMEC du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, pourra alors être soumis au Conseil de Métropole pour approbation.

Ces obligations de fond et de forme conditionnent l'examen du projet de la société M&A PROMOTION.

Vu le code général des collectivités territoriales;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-54 à L. 153-59;

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 23 janvier 2007;

Vu le pacte de confiance métropolitain adopté par le conseil communautaire du 17 juillet 2014;

Vu la charte de gouvernance PLU adoptée le 22 juillet 2015;

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir:

- Prescrire l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération à la majorité.

Pour : 26

Contre : 3

Philippe CATTIN-VIDAL, Eric CAVAGNA, Patrick PASQUIER

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Fait à Pérols, le 6 février 2024

Le Maire,

Jean-Pierre RICO



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