

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil municipal du jeudi 4 novembre 2021 à 17h 30, à la salle des fêtes COSEC, avenue Brocardi, à Palavas-les-Flots

Convocation du Conseil municipal le vendredi 29 octobre 2021

Membres présents : Christian JEANJEAN, maire ; Jean-Louis GOMEZ, 1^{er} adjoint ; Guy REVERBEL, Anne BONNAFOUS, Michel ROZELET, Jean-Marie GUIRAUD-CALADOU, Emmanuelle ARNOLD-PHILIPPOT adjoints ; Clotilde ROQUES DOMINGO, Chantal CHAPUIS, Dominique MASSOT, René LOPEZ, Gaspard INGRATO, Thierry MILOT, Jérôme JEANJEAN, Anthony BENEZETH, Sébastien RIVES, Iris MAROUANI, Marine GATINEAU-DUPRE, François MIGAYROU, Sandrine ARNAL, Stéphane VINCENT, Guillaume KLEIN, conseillers municipaux.

Membres ayant donné procuration : Marie-Claude NOUGARET à Jean-Louis GOMEZ, Sylvie MARTEL CANNAC à Jean-Marie GUIRAUD-CALADOU, Marie BENEDETTI-BANIOL à Emmanuelle ARNOLD-PHILIPPOT, Pamela BESSIERE à Gaspard INGRATO, Marion BENEZECH-LEBLANC à François MIGAYROU.

Absentes excusées : Michèle LARMIGNAT, Annie ARTIS.

Président de séance : Monsieur Christian JEANJEAN, Maire.

Secrétaire de séance : Jean-Louis GOMEZ, 1^{er} adjoint.

Nombre de membres en exercice : 29

Question n° 19/ URBANISME - Approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Guy REVERBEL

Par un arrêtés n°43/ 2021 et n° 56/2021 en date du 12 et 22 avril 2021, modifiés par l'arrêté municipal n° 71/2021 en date du 18 mai 2021, Monsieur le Maire a prescrit le projet de modification n° 1 du PLU.

Cette modification n°1 porte principalement sur :

- La création d'un emplacement réservé en vue de réaliser en parallèle de la route d'accès à l'île et à la cathédrale de Maguelone une piste cyclable bidirectionnelle sur un linéaire de 3 mètres de large au Sud de la voie routière ;
- La création d'un emplacement réservé à destination de création de logements sociaux sur un bâtiment nécessitant une réhabilitation, situé dans un secteur dense de la commune, avenue Saint-Maurice ;
- La modification des possibilités d'évolution urbanistique des secteurs couvrant les opérations des marines du Lez, des marines du Prévost et de Lamparos en vue de les ramener dans des limites plus restreintes ;
- La création d'un sous-secteur de la zone UD, UD1, afin d'accroître la possibilité de toiture en pente ;
- La modification de l'article UB7 sur l'avenue Saint-Maurice ;
- La suppression dans le règlement de l'ensemble des zones qui prévoit au titre de la hauteur maximum autorisée en référence à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) une possibilité de dépassement de la hauteur maximale pour "prendre en compte la PHE" ;
- L'adaptation du nuancier du règlement ;
- La suppression d'une phrase non reliée du règlement de la zone UD.

Les personnes publiques associées ont été saisies pour avis.

Les différents avis des personnes publiques ont été recueillis sur le projet de modification et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a, par décision du 26 avril 2021, considéré que le projet de modification du PLU « n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

Par un avis du 20 mai 2021, le Préfet de l'Hérault considérait que l'ensemble des adaptations apportées au règlement d'urbanisme du PLU était de nature à freiner la densification du tissu urbain

existant et demandait que le rapport de présentation de la procédure de modification soit complété afin de justifier pleinement que les modifications projetées ne sont pas de nature à freiner sensiblement la densification urbaine de la Commune notamment par l'impossibilité de construction nouvelle en secteur Udd comportant deux « dents creuses » .

Conformément à l'arrêté n°62/2021 du 30 juin 2021, l'enquête publique portant sur ce projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été organisée du mercredi 21 juillet 2021 au lundi 23 août 2021 inclus, soit un total de 33 jours consécutifs.

Malgré les mesures de publicité de l'enquête publique, le projet de modification n°1 n'a fait l'objet que de peu de remarques de la part du public (9 en tout).

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur José GRANADOS en qualité de Commissaire enquêteur, désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier n°E21000046/34 en date du 12 mai 2021, a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 12 septembre 2021.

Il a donné un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU en relevant que :

- L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de l'intérêt général n'entraîne que des contraintes limitées sur les intérêts privés ;
- Le projet prend en compte les dispositions de la loi ALUR ;
- La commune dispose d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 20 juin 2018 ;
- Le projet n'est pas soumis à étude d'impact ;
- De par sa nature et sa localisation en zone urbaine, le projet n'engendre qu'un impact négligeable sur l'environnement et la santé ;
- Le projet respecte un développement urbain maîtrisé ;
- Le projet bénéficie de sa localisation à proximité des centres urbains et des moyens de transports collectifs existants et futurs ;
- Les observations formulées par les personnes publiques associées seront prises en compte par la commune et intégrées au dossier soumis à approbation ;
- Les observations du public relayées au responsable du projet de la Commune de PALAVAS-LES-FLOTS se situent davantage au niveau de la compréhension de la modification du projet que dans son rejet.

Son avis favorable est assorti de deux réserves et d'une recommandation, à savoir :

au titre des réserves de :

- Compléter le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal afin d'y intégrer les justifications et modifications de Monsieur le Préfet dans son avis du 20 mai 2021 ;
- Retirer du dossier soumis à approbation du conseil municipal la modification de l'article UB7 en raison d'un vice de forme potentiel ;

au titre de sa recommandation de :

- préciser les termes de l'article UD7 « constructions en mitoyenneté ».

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Au vu de cet avis favorable et des réserves et de la recommandation qui l'accompagnent, Monsieur le Maire entend préciser que conformément à la demande de Monsieur le Préfet reprise par Monsieur le Commissaire enquêteur, ont été introduites dans le dossier soumis à approbation, les justifications démontrant que les modifications projetées ne sont pas de nature à freiner sensiblement la densification urbaine de la Commune.

Un développement a été apporté afin d'exposer le fait que le règlement modifié s'appuie sur les gabarits existants en vue d'assurer une meilleure compatibilité avec l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) « Accompagner un développement maîtrisé ».

Afin de satisfaire à la seconde réserve de Monsieur le Commissaire enquêteur procédant notamment des observations du public, la modification de l'article UB7 a été retirée du dossier soumis à approbation.

Conformément à la recommandation de Monsieur le Commissaire enquêteur, les termes de l'article UD7 « constructions en mitoyenneté » ont été précisés dans le dossier à approuver.

La maladresse rédactionnelle sur le secteur UDD interdisant toutes constructions nouvelles notamment dans les « dents creuses » est rectifiée en redonnant à ce secteur cette possibilité.

Aussi, le conseil municipal,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 à L.153-44 ;
VU le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de l'Or, approuvé le 25 juin 2019 ;
VU les arrêtés n°43/ 2021 et n° 56/2021 en date du 12 et 22 avril 2021, modifiés par l'arrêté municipal n° 71/2021 en date du 18 mai 2021, prescrivant la modification n°1 du PLU ;
VU l'arrêté n°62/2021 du 30 juin 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU ;
VU les pièces du dossier de modification n°1 du PLU ;
VU l'avis de la Région Occitanie du 21 avril 2021 ;
VU la décision de la MRAE du 26 avril 2021 ;
VU l'avis du Préfet de l'Hérault (DDTM) du 20 mai 2021 ;
VU l'avis favorable du Département du 31 mai 2021 ;
VU les avis favorables de la Chambre de Commerce et d'industrie du 11 mai et 2 juin 2021
VU l'avis favorable de la Communauté d'agglomération du 19 juillet 2021 ;
ENTENDU l'exposé des motifs ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer pour approuver le projet de modification n°1 du PLU,

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications projetées n'est pas de nature à :

- porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement Durables et n'en change pas les orientations définies ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances ;
- tendre à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

CONSIDERANT que les modifications susvisées apportées postérieurement à l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et procèdent de ladite enquête conformément aux dispositions de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme ;

Est invité à délibérer et à :

APPROUVER la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;

- DIRE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et transmise au contrôle de légalité de Monsieur le Préfet de l'Hérault en application des articles R.153-20 et

R.153-21 du code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- DIRE que la présente délibération et le dossier approuvé de la modification n°1 seront tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Après délibération du Conseil, adopté à la majorité des suffrages exprimés, procurations comprises (22 voix pour ; 4 abstentions : François MIGAYROU, Sandrine ARNAL, Marion BENEZECH- LEBLANC, Stéphane VINCENT ; 1 contre : Guillaume KLEIN).

La présente délibération sera affichée en mairie, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune et transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et publié à Palavas les Flots, le 8 novembre 2021

Affiché le :

Le Maire, Christian JEANJEAN