



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier



Séance ordinaire du jeudi 20 septembre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSOUS. Josy SCHWARTZ, suppléant de Laurent JAOUL, Claudine VASSAS MEJRI, suppléant de Gilbert PASTOR.

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

Jean-Marc ALAUZET, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Christophe COUR, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Isabelle GIANIEL, Pascal KRZYZANSKI, Marie-Christine PANOS, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Julie FRÊCHE, Clare HART, Audrey LLEDO

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Pérols - Modification n°7 du Plan Local D'Urbanisme (PLU) - Approbation du projet

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

A la demande de la commune de Pérols, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la 7^{ème} modification du PLU de la commune de Pérols afin de répondre à plusieurs objectifs :

- faire évoluer le zonage et le règlement de manière à permettre des activités économiques dans la continuité du secteur en développement urbain de la ZAC Ode acte II et adapter le PLU pour réaliser une résidence pour séniors ;
- supprimer 24 réserves d'emplacements pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- modifier des emplacements réservés pour voirie (suppression, actualisation et modification) ;
- adapter le règlement pour le stationnement, en zone U d'une part, et, pour les toitures terrasses, en zone UD2 d'autre part ;
- supprimer la servitude d'attente de projet au niveau du Château de Pérols.

Conformément à la Charte de gouvernance du PLU, le Conseil Municipal de Pérols a émis, par délibération n°2017-12-14/21 en date du 14 décembre 2017, un avis favorable sur le projet de modification n°7 du PLU.

Le projet de modification du PLU de Pérols a été, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-40, notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 19 janvier 2018. La région Occitanie a accusé réception de la consultation sans émettre d'avis. La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable. La Direction Départementale des Territoires (DDTM) a fait part de ses observations sur le projet. Ces observations ont été reprises dans le rapport du Commissaire Enquêteur.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale n°MRAe 2018DK070 en date du 13 avril 2018, le projet a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme.

Monsieur Bernard Commandré a été désigné Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier par décision n°E1800055/34 en date du 11 avril 2018.

Par arrêté n°MAR2018-0155 du 18 mai 2018, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du lundi 11 juin au vendredi 13 juillet 2018 inclus, portant sur le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Pérols.

Les modalités d'ouverture de l'enquête publique ont été portées à la connaissance du public le 24 mai 2018 - soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique - puis le 14 juin 2018 par publication dans deux journaux diffusés dans le département, par publication sur les sites internet de la commune et de la Métropole, par affichage en Mairie ainsi qu'au siège de la Métropole.

En ce qui concerne les remarques exprimées par le public durant l'enquête, trois observations ont été consignées dans les registres mis à disposition.

Elles portent :

- pour deux d'entre elles, sur les surfaces à construire jugées trop restreintes sur la commune de Pérols, que ce soit à cause de la surface devant rester libre trop importante dans le PLU ou par le taux d'emprise au sol jugé trop bas ;
- sur la volonté d'un pétitionnaire pour l'évolution du classement d'un terrain limitrophe du projet de Ode à la Mer. Cette observation a également été faite par courrier.

La Métropole, en collaboration avec la commune, a apporté les précisions relatives à ces observations dans le cadre du mémoire en réponse transmis au Commissaire enquêteur le 3 aout 2018.

Concernant les deux premières observations du public, il a été précisé que les dispositions réglementaires concernant les surfaces libres ont été approuvées à l'occasion de la modification n°5 du PLU approuvée le 14 avril 2016, en compensation de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi dite « ALUR ». En l'absence de règles urbaines accompagnant et compensant cette évolution majeure du document

d'urbanisme, dans un contexte de forte pression foncière, une densification intensive et non structurée pourrait porter atteinte à la qualité du cadre de vie sur la commune de Pérols et accroître les risques d'inondation par une imperméabilisation excessive des sols.

Concernant la volonté de l'évolution du classement d'un terrain limitrophe au projet de résidence pour séniors, seules les parcelles correspondant au projet de réalisation d'une résidence pour séniors, avenue Bir Hakeim, font l'objet de cette modification n°7.

Les autres parcelles, objet de la demande d'extension du zonage, ne font pas partie du terrain d'assiette du projet et ne peuvent, à ce titre, être classée en secteur UT3.

En ce qui concerne les personnes publiques destinataires des dossiers de modification n°7 du PLU, la Direction Départementale des Territoires (DDTM) a fait part, en date du 15 février 2018, de son avis sur le projet.

La DDTM a fait savoir qu'elle regrettaient la suppression de l'outil « *Emplacements Réservés de Logements (ERL)* » dans le cadre des engagements pris par la commune et la Métropole dans le contrat de mixité sociale. Il a été précisé dans le mémoire en réponse transmis au Commissaire Enquêteur que, si l'outil ERL est effectivement identifié dans le contrat de mixité sociale, couvrant les deux périodes triennales 2014/2016 et 2017/2019 et exposant les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ses objectifs de production, d'autres outils sont également identifiés dans ce contrat (Zone d'Aménagement Différé, servitude dite de mixité sociale, etc.) ce qui atteste de la volonté et de l'engagement communal en faveur de la mixité sociale.

En second lieu, les services de la DDTM ont considéré que les ERL permettent d'assurer une production minimale de logement, plus importante que la seule servitude de mixité sociale.

A cette observation, il a été précisé dans le mémoire en réponse que, s'il est vrai que chaque ERL fixe un programme de logements précis, il convient de constater que les programmes instaurés par la modification n°5 du PLU de Pérols ont mal été évalués au regard du contexte environnant, ce qui conduit, dans certains cas, à geler les fonciers concernés, leur mise en œuvre opérationnelle s'avérant impossible.

En outre, les services de la DDTM ont considéré que la servitude de mixité sociale n'était pas de nature à assurer une production suffisante pour permettre à un bailleur de se positionner.

Or, il a été précisé par la commune et la Métropole que, considérant le nombre des demandeurs et la forte tension du marché immobilier, Montpellier Méditerranée Métropole mobilise au quotidien les différents bailleurs sociaux sur des opérations issues de l'application des servitudes de mixité sociale ce qui permet d'assurer une production constante et diffuse dans l'ensemble des communes du territoire métropolitain. A Pérols, il est à noter que la servitude de mixité sociale est très volontariste, puisqu'elle est fixée à hauteur de 50% du programme de logements envisagés.

Enfin, les services de la DDTM considèrent que les emplacements réservés tels qu'ils sont actuellement définis dans le PLU permettent la densification et mutation de ce tissu bâti, en favorisant des opérations de raisonnable envergure au sein des secteurs pavillonnaires existants, ce qui permet d'amorcer le processus de renouvellement urbain.

Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Pérols considèrent que c'est avant tout le règlement applicable sur ces différents gisements, dont la servitude de mixité sociale qui y est attachée, qui favorisent la densification et, par voie de conséquence, une production géographiquement équilibrée de logements locatifs sociaux.

Pour ces raisons, Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Pérols ont confirmé le souhait de supprimer ces ERL tout en maintenant une politique volontariste et active en faveur de la mixité sociale.

Chacune des observations formulées durant l'enquête publique a fait l'objet d'une analyse détaillée de la part du Commissaire Enquêteur. Ce dernier a pris acte des réponses qui lui ont été apportées dans le cadre du mémoire en réponse. Dans ce contexte, Monsieur le Commissaire Enquêteur a remis son rapport d'enquête publique et ses conclusions motivées à Montpellier Méditerranée Métropole le 13 août 2018. Constatant que l'enquête publique s'est tenue dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur, Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable.

Au vu :

- de l'enquête publique ouverte par arrêté n°MAR2018-0155 de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 mai 2018 ;
- des avis formulés par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier, de la Région Occitanie, et de la DDTM 34 ;
- des remarques formulées au cours de l'enquête ;
- de la prise en considération de ces avis, remarques et conclusions dans le dossier de modification n°7 du PLU de Pérols.

Il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- prendre acte du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n°7 du PLU de Pérols ;
- approuver le dossier de modification n°7 du PLU de Pérols, tel que modifié après enquête publique ;
- tenir le dossier de modification n°7 du PLU de Pérols approuvé à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public du siège de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Pérols et de procéder aux mesures réglementaires de publicité et d'affichage conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 87 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le **28 SEP. 2018**

Pour extrait conforme,
le Président



Publiée le : **04 OCT. 2018**

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire : **01 OCT. 2018**

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en Préfecture :
- Dossier d'approbation de la modification n°7 du PLU de Pérols

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.