

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

COMMUNE DE Pérols

Arrêté n° MAR2018-0155 d'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Pérols, du Président de Montpellier Méditerranée Métropole, en date du 18 mai 2018

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°7

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(11 juin au 13 juillet 2018)

RAPPORT ET CONCLUSION

du commissaire-enquêteur

En date du 13 Août 2018

Diffusion :

Tribunal Administratif de Montpellier en date du 13 Août 2018

Montpellier Méditerranée Métropole en date du 13 Août 2018

commissaire-enquêteur :

Bernard COMMANDRE



Mai à Août 2018

SOMMAIRE

Préalables nécessaires à la lecture du rapport.....	4
Première partie : rapport d'enquête publique.....	4
Introduction.....	4
Le présent rapport a pour buts :.....	4
Chapitre1 : Présentation générale de l'enquête publique et de la modification n°7 du PLU de la commune de Pérols.....	6
Chapitre 2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	24
Chapitre 3 : Analyse du projet et des observations recueillies.....	27
Chapitre 4 : Procès-verbal de synthèse.....	34
Chapitre 5 : Bilan du mémoire en réponse de la part de Montpellier Méditerranée métropole	37
En conclusion.....	37
Seconde partie : conclusion et avis motivés.....	38
Objet : projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Pérols.....	38
Chapitre 1 : conclusions motivées.....	38
Chapitre 2 : avis motivé.....	41
Annexes.....	47

PRÉALABLES NÉCESSAIRES À LA LECTURE DU RAPPORT

Il s'agit du cas particulier d'un projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pérols sous l'autorité administrative de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2007 puis partiellement annulé par décision du TA en date du 17/09/2009, modifié le 07/02/2008 puis annulé par décision du TA en date du 05/11/2009 mis à jour le 29/09/2009, le 28/10/2009, modifié le 14/10/2010, le 06/10/2011, le 08/03/2012, le 16/12/2013, le 25/02/2014, mis en compatibilité le 06/03/2014, modifié le 16/07/2014, le 16/12/2015, le 14/04/2016, le 25/10/2016.

Aujourd'hui, la municipalité de Pérols souhaite procéder à une modification N° 7 du PLU conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas prévu :

1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

2° soit de réduire en espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants 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.

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

INTRODUCTION

LE PRÉSENT RAPPORT A POUR BUTS :

De faire une présentation générale de l'enquête publique relative à la modification N°7 du PLU de la commune de Pérols sous l'autorité administrative de Montpellier Méditerranée Métropole et à ce titre de présenter notamment :

- L'objet de l'enquête publique,
- Le cadre historique et juridique de cette enquête publique,
- La présentation générale du projet de cette enquête publique.

Ce dossier expose les motifs des changements apportés au PLU en vigueur (à savoir celui dont la dernière modification simplifiée en date du 25 octobre 2016)

Plan de la Commune de Pérols ci-dessous ;



CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU DE LA COMMUNE DE PÉROLS

La commune de Pérols regroupe 9040 habitants en 2015.

L'évolution de la population s'est traduite par une hausse de 124,7% en 25 ans.

En 1793 la commune comptait 525 habitants

En 1901 la commune comptait 1077 habitants

En 1962 la commune comptait 1351 habitants

En 2015 la commune compte 9040 habitants.

Sa surface est de 851 hectares dont 275 hectares d'étangs répartis sur 3 étangs (étang du Salin, étang de l'Or, étang de Pérols). La commune n'est pas en contact direct avec la mer Méditerranée. La commune est dotée d'un Plan de Prévention de Risques inondation (PPRi) qui date de 2004. Le PPRi est en cours de révision.

Une carte des aléas marins relative à la submersion marine comprend 4 aléas :

Aléa Fort

Aléa Modéré

Aléa Précaution changement climatique

Aléa Résiduel

1. L'objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Pérols comporte quatre objets :

- l'adaptation du PLU pour créer un linéaire d'activités et la réalisation d'une résidence seniors ;
- la suppression des 24 réserves d'emplacements pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- des modifications des emplacements réservés ;
- des adaptations mineures du règlement.

Ces quatre objectifs doivent permettre :

- d'assurer la dynamique métropolitaine au nord de Pérols en pleine mutation. Le projet d'Ode à la Mer est un projet d'intérêt intercommunal qui s'étend sur 250 hectares répartis sur les commune de Lattes et de Pérols. Il se décompose en deux ZAC (Acte I : du côté de l'aéroport), Acte II (à l'ouest de l'avenue de Georges Frêche pour la partie concernant Pérols). L'ambition est de créer 8000 nouveaux logements sur 15 ans pour accueillir 20 000 nouveaux habitants dont 30% de logements sociaux. Le dossier de création d'Ode Acte II qui concerne Pérols a été approuvé le 27 novembre 2013. Cette zone s'étend sur 112 hectares dont 70 % de renouvellement urbain. La poursuite de requalification de l'avenue Geoges Frêche dans la continuité de la ZAC Ode à la Mer Acte II . Faire évoluer l'urbanisation autour de la station de Tramway de Parc Expo.

D'intégrer le linéaire d'activités situés dans la continuité de la ZAC . Le projet de la future résidence senior ;

- de participer à la concrétisation des documents d'urbanisme supérieurs tel que le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Montpellier Méditerranée approuvé le 17 février 2006 en cours de révision ;
- de se développer en économisant l'espace et en favorisant la mixité, diversifier l'offre de logements, améliorer les liaisons et des déplacements complémentaires à la voiture ;
- de concrétiser les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) ;
- de préserver l'équilibre du projet d'Ode à la Mer.

2. LE CADRAGE HISTORIQUE ET JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°7 DU P.L.U. DE LA COMMUNE

2. 1 Les références principales décisionnelles préalables à la modification n°7 et à l'enquête publique afférente

Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-34 et R.153-12 ;

Le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

L'ordonnance n° 2016-1060 du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;

La délibération n°12196 du 15/04/2014 relative à l'élection de M. Philippe SAUREL en qualité de Président ;

La Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le Conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;

La délibération n° 2017-12-14/21 du Conseil Municipal de la Commune de Pérols, en date du 14/12/2017 donnant un avis favorable pour la procédure de modification n°7 du PLU de la Commune de Pérols ;

La notification du projet de modification n°7 aux personnes publiques associées en date du 19/01/2018 ;

La demande de désignation d'un commissaire-enquêteur formulée en date du 06/04/2018 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier ;

Les pièces du dossier soumis à enquête publique ; en vue de mener l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du PLU ;

La décision n°E18000055/34 en date du 11/04/2018 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier ;

2. 2 Le contexte et le cadre historique sommaire de la modification n°7 et de l'enquête publique

2.2.1 L'origine principale du contexte de l'enquête publique : des modifications en accord avec les documents d'urbanisme supérieurs

La 7^{ème} modification du PLU de la Commune de Pérols porte sur le PLU tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23/01/2007 puis partiellement annulé par décision du TA en date du 17/09/2009 modifié le 07/02/2008 puis annulé par décision du TA en date du 05/11/2009, mis à jour le 29/09/2009, le 28/10/2009, modifié le 14/10/2010, le 06/10/2011, le 08/03/2012, le 16/12/2013, le 25/02/2014 mis en compatibilité le 06/03/2014, modifié le 16/07/2014, le 16/12/2015, le 14/04/2016, le 25/10/2016.

Des modifications en accord avec les documents d'urbanisme supérieurs qui sont les suivants :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé le 17 février 2006 en cours de révision.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 27 novembre 2013.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aéroport Montpellier Méditerranée concerne le linéaire d'activités pour un niveau C qui comprend 3 niveaux ('A-B et C).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Des modifications du PLU permettront d'inscrire et de répondre aux besoins identifiés dans le PLU au travers de la concrétisation des orientations du PADD

Des modifications qui ne viennent pas perturber l'équilibre du projet d'Ode à la Mer.

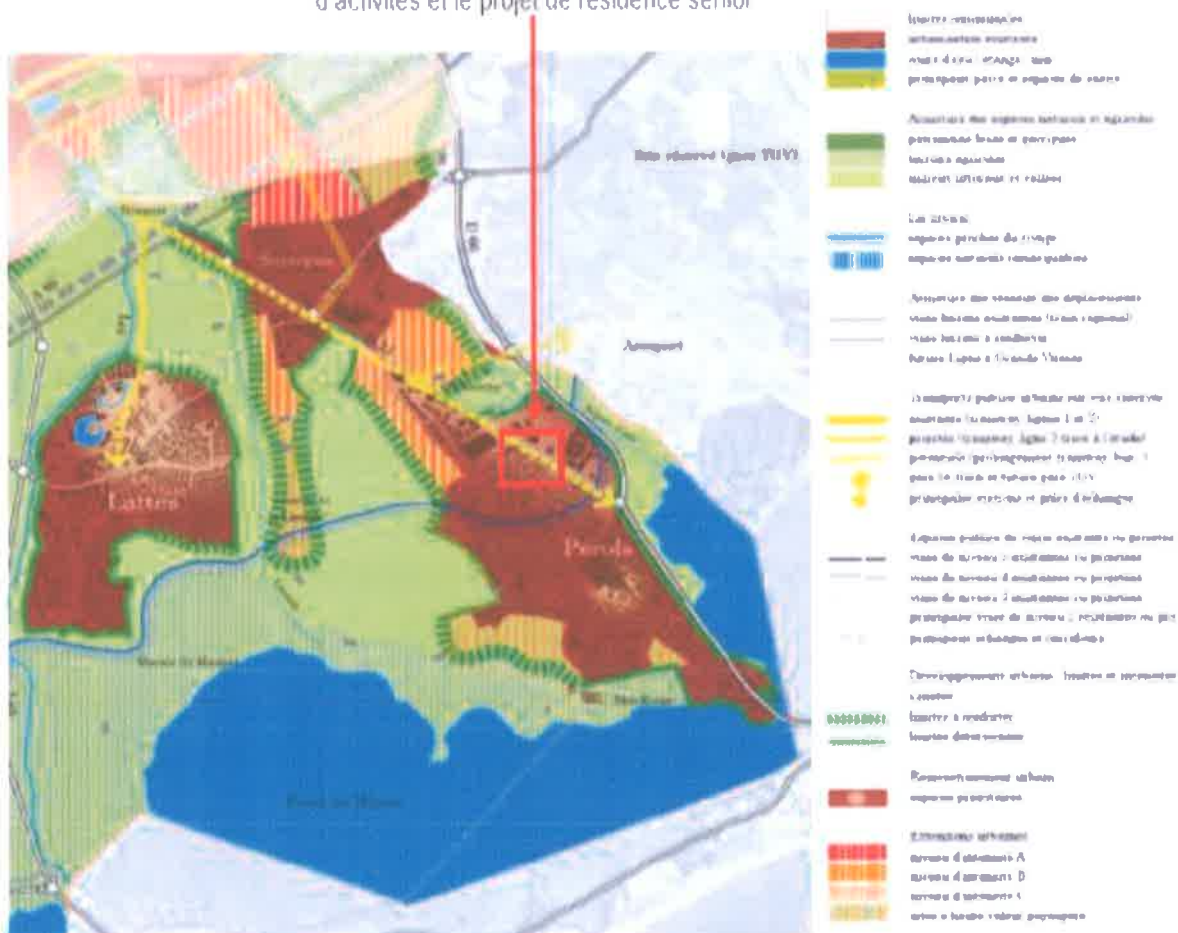
L'article 6 de la zone UI3c sera donc modifié pour permettre de composer en adéquation avec le caractère des voies publiques, sans perturber l'équilibre de la volumétrie et des tailles de voirie. Seront ainsi modifiées les règles sur les retraits et les saillies.

La bande de non aedificandi de 35 mètres aux documents graphiques sera réduit à 25 mètres au droit du projet du linéaire d'activité.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), les secteurs concernés par les risques d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions des documents réglementaires en vigueur (PPRi) et de l'aléa connu lors de la procédure de révision du PPRi (en cours). Dans ce cas l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sera requis.

Extrait de la cartographie du DOG du SCOT en vigueur

Secteur concerné par le projet de linéaire d'activités et le projet de résidence sénior



2.2.2 La situation et l'adaptation de la commune au regard de la procédure d'évaluation environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du Conseil général et du développement durable en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-8, R. 104-16, R.104-21 et R.104-28 à R. 104-33

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le le président de la MARE et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie.

Vu l'arrêté du 17 décembre 2017, portant nomination de Monsieur Philippe Guillard comme président de la MRAe Occitanie.

Vu la délibération du 18 janvier 2018, portant délégation à Monsieur Monsieur Philippe Guillard, président de la MRAe pour prendre les décisions faisant suite à une demande au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n°2018-6029
- Modification n°7 du PLU de Pérols, déposée par Montpellier Méditerranée Métropole;
- reçue le 16 février 2018 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé en date du 21 février 2018 ;

Considérant que la commune de Pérols comprenant 6029 habitants (INSEE, 2014) prévoit la modification n°7 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2007
Considérant l'objet de la modification qui consiste notamment à :

- 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, adapter le PLU pour réaliser une résidence senior ;
- supprimer 24 emplacements réservés destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- modifier des emplacements réservés (suppression, actualisation et modification)
- adapter le règlement (pour le stationnement en zone U et pour les toitures terrasses en zone UD2) ;
- supprimer la servitude d'attente du projet au niveau du secteur du Château de Pérols ;

Considérant que les activités économiques sont autorisées au sein de la zone C du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport de Montpellier Méditerranée ;

Considérant que la modification n°7 du PLU n'entraîne pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, de consommation d'espaces naturels et agricoles et n'impacte pas de manière significative un site Natura 2000 ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification n°7 du PLU de Pérols n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

La modification n° 7 du PLU de la commune de Pérols objet de la demande n°2018-6029, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La présente décision est publiée sur le site internet de la Mission Régionale d'Autorité en vironnementale (MRAE) d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'Information du Développement Durable et de l'Environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>

La décision de dispense d'évaluation environnementale porte le n° de saisine 2018-6029 et le n°MRAe 2018DK070 a été fait et signé à Marseille le 13 avril 2018.

2. 2. 3 Arrêt du projet de modification du P. L.U et procédures annexes municipales

Les conditions réglementaires précitées étant remplies et après concertation avec les services de l'état, de la commune et des services de Montpellier Méditerranée Métropole, la séance ordinaire du 17 mai 2017 a enregistré la délibération n° 14597.

Pas de concertation du public en amont car non obligatoire et donc cette modification n°7 n'a pas été soumise à consultation publique .

Le Conseil arrête le dossier de modification n°7 du PLU de la commune de Pérols.

La délibération n°14597 autorise le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Par délibération n°2017-12-14/21 du 14/12/2017, le Conseil Municipal de la Commune de Pérols donne un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU.

2. 3 Le cadrage juridique : liste récapitulative des textes de portée générale mentionnés dans le dossier

La procédure de l'enquête publique préalable à la modification n°7 du PLU de la commune de Pérols est faite en application notamment des textes législatifs et réglementaires de portée générale :

a) le Code de l'Environnement L.153-34 et R.153-2 (objet de révision d'un PLU)

R.123-8 (présentation du projet de modification n°7 du PLU de la commune de Pérols)

L.122-1, L.122-4 et L.122-7 relatifs à l'avis de l'autorité environnementale et avis des collectivités territoriales

L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 relative à l'enquête publique

L.181-8 relative à l'étude d'incidence environnementale

L.121-5 à L.121-8, L.121-13 et L.121-16 relatif à la concertation préalable sur la procédure du débat public

Odonnance n° 2016-1060 du 03/08/2016, procédure destinée à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

b) le Code l'Urbanisme

L.123-1 II bis compatibilité avec les documents supra-communaux(SCOT, PDU, PLH)

L.153-31, L.153-36.et L.153-41 pour les modifications d'un PLU

L.151-41, L.111-24, L.302-9-1-2 relatifs à la construction de logements locatifs

L.151-15 relatifs à la mixité sociale en zone urbaine

L.151-41 et L.123-1-5 pour la mise en place de servitude pour la mixité sociale

L.113-1, L.151-19 et L.151-16 pour les règles graphique pour les espaces boisés et périmètre de protection

L.151-35 relatif aux places de stationnement pour les logements locatifs

L.123-1 et L.123-10

L.153-40 (notification au P.P.A)

L.123-7 et L.123-9 (notification au maire et associer les services de l'Etat)

L.123-8 et R.123-16 (consulter les personnes publiques)

L.104-6 relatif à l'Enquête Publique

R.123-24 et R.123-25 (affichage en mairie et diffusion dans un journal)

L.153-9 (autorisation donnée par la commune de Pérols à Montpellier Méditerranée Métropole pour la la modification du PLU)

L.103-6 (dispositions relatives pour arrêter le bilan de la concertation)

Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen relative à l'évaluation des incidences des certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II

L.104-2 et R.104-1 ; R.104-8 à R.104 ; R.104-16 ; R.104-21 et R.104-28 à R.104-33

c)Le code général des collectivités locales

Loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 portant disposition de simplification du droit et des procédures administratives permettant à un établissement de coopération intercommunale compétent en PLU de décider, le cas échéant après accord de la commune d'achever toute procédure d'élaboration d'un PLU ; Ce qui est bien le cas entre la Commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole.

Le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 au JO le 26/12/2014 portant création à compter du 01/01/2015 de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la communauté de commune d'agglomération de Montpellier

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) a été approuvé le 17 février 2006, il est en cours de révision et dans sa phase de concertation (juin à octobre 2017) et mis à disposition du public au printemps 2018.

3 LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET DE MODIFICATION N°7 DU P.L.U DE LA COMMUNE DE PÉROLS

3.1 Enjeux, objets et objectifs de la modification du P.L.U

3.1.1 Enjeux de la modification n°7 du P.L.U

Par délibération n° 2017-12-14/21 du 14 décembre 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Pérols a engagé la procédure de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune afin que puissent être encadrées de manière efficace les dynamiques urbaines et la mise en œuvre des projets communaux et permettre ainsi à la commune de Pérols de prendre toutes les mesures utiles visant à atteindre des objectifs qu'elle a consentis en accord avec Montpellier Méditerranée Métropole.

3.1.2 Objet et objectifs du projet de modification n°7 du P.L.U

Le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Pérols porte sur les disposition suivantes :

- objet n°1 : Adaptation du PLU au regard du projet de linéaire d'activités le long de l'avenue Georges Frèche ;
- objet n°2 : Suppression des 24 réserves d'emplacements pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- objet n°3 : Modification des emplacements réservés pour voirie
- objet n°4 : Adaptations mineures du règlement.

Ces quatre objectifs doivent permettre :

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

3.1.3 Modifications réglementaires et éléments complémentaires apportés par le dossier sur les objectifs.

La modification n°7 du PLU porte sur quatre points:

- Un premier point pour l'adaptation du PLU pour créer un linéaire d'activités et la réalisation d'une résidence senior
 - Un deuxième point pour la suppression des réserves d'emplacements destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux
 - Un troisième point pour la modification des emplacements réservés
 - Un quatrième point pour des adaptations mineures du règlement
-
- **Un premier point pour l'adaptation du PLU pour créer un linéaire d'activités et la réalisation d'une résidence senior**

Les modifications envisagées dans l'actuelle 7ème modification du PLU cherchent donc à engager la mutation de secteurs au sein du PLU (qui ne peuvent évoluer en l'état notamment par l'application du PEB) alors même qu'ils représentent des secteurs stratégiques permettant de répondre aux ambitions du projet métropolitain d'Ode à la Mer et traduit dans le projet urbain de la commune.

Le zonage de la parcelle n°320 sera donc rebasculée en UI3. Cette manipulation permet d'exploiter l'opportunité foncière de cette parcelle (difficilement valorisable dans le cadre d'une opération libre car enclavée) et d'optimiser son urbanisation (dans un cadre de réflexion d'ensemble).

Le zonage UD1c ne peut être maintenu car ne permet pas de répondre aux volontés et objectifs des documents d'urbanisme supérieurs et du PADD de la commune (requalification et densification du linéaire urbain pour valoriser l'entrée de ville).

Le zonage UI3c permet la réalisation d'un linéaire urbain à composer dans la continuité du projet Ode à la Mer en accord avec les réglementations supérieures s'appliquant (notamment le PEB). Le règlement graphique sera modifié pour être adapté au périmètre de l'opération.

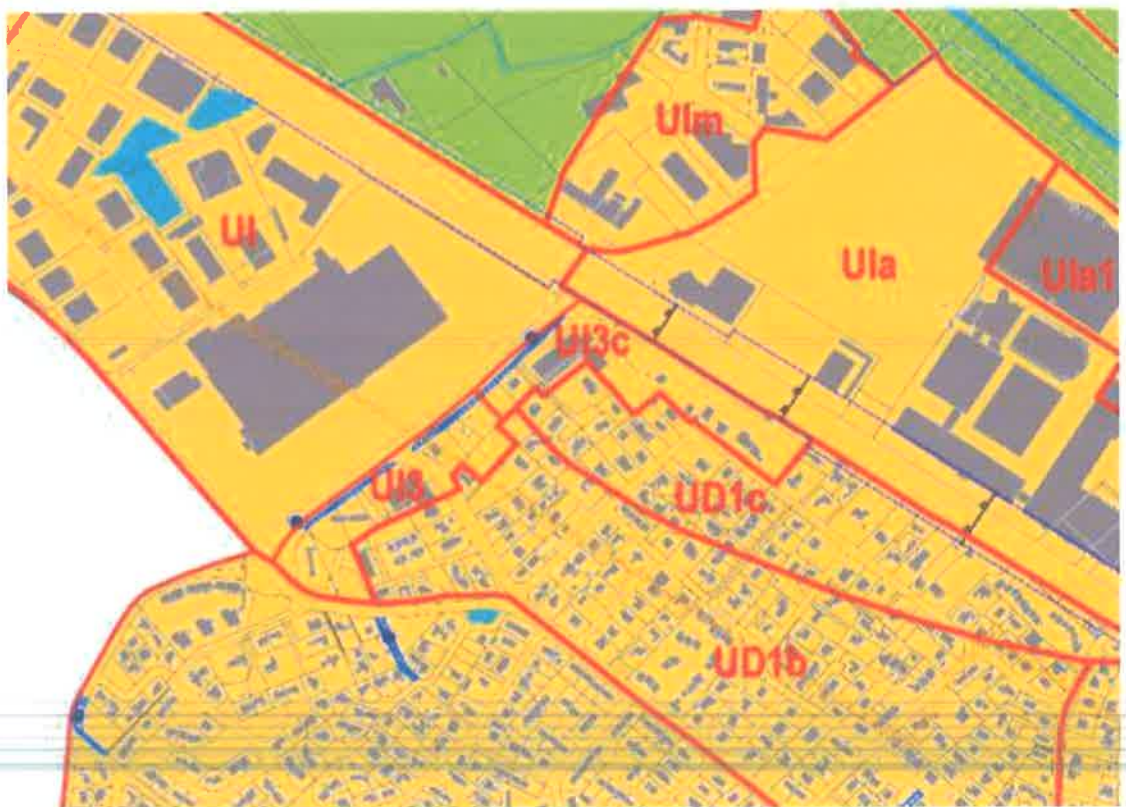
A ce titre il est proposé d'ajuster la rédaction de l'article 6 de la zone UI3c de manière à pouvoir s'implanter à l'alignement ou un retrait, sans limite minimum imposée et pouvoir proposer des saillies plus importants (à 3 mètres sur l'avenue Georges Frêche). La règle des saillies sur l'espace public inférieures à 2 mètres doit cependant être conservée sur l'avenue Bir Hakeim, car le gabarit de cette voie n'est pas adapté à des saillies de 3 mètres.

La servitude particulière de retrait sera modifiée sur le document graphique en accord avec les retraits imposés en UI3c.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION



- Un deuxième point pour la suppression des réserves d'emplacements destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux

La commune de Pérols s'efforce de favoriser cette mixité sociale et de rattraper son retard en logements sociaux.

Les décisions prises par la commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole ont conduit à rehausser de façon extrêmement significative le parc de logements locatifs sociaux. Sur les deux périodes triennales (2014-2016/2017-2019) environ 360 logements locatifs sociaux ont pu être aménagés.

Au regard de ces efforts le Préfet dans son courrier du 15 septembre 2017 fait état d'un taux de réussite de 300% avec le financement à ce jour de 547 logements sociaux. Le préfet a notifié à la commune sa sortie de l'état de carence.

Les 24 emplacements réservés pour mixité sociale ne sont donc pas nécessaires pour aider la commune à répondre aux objectifs de production de logement social qui lui sont imposées à court terme (CMS) ainsi qu'à plus long terme (PLH et ALUR), car ils s'avèrent être des outils trop rigides du fait d'un nombre trop important de logements à produire par opération conduisant au gel des parcelles stratégiques.

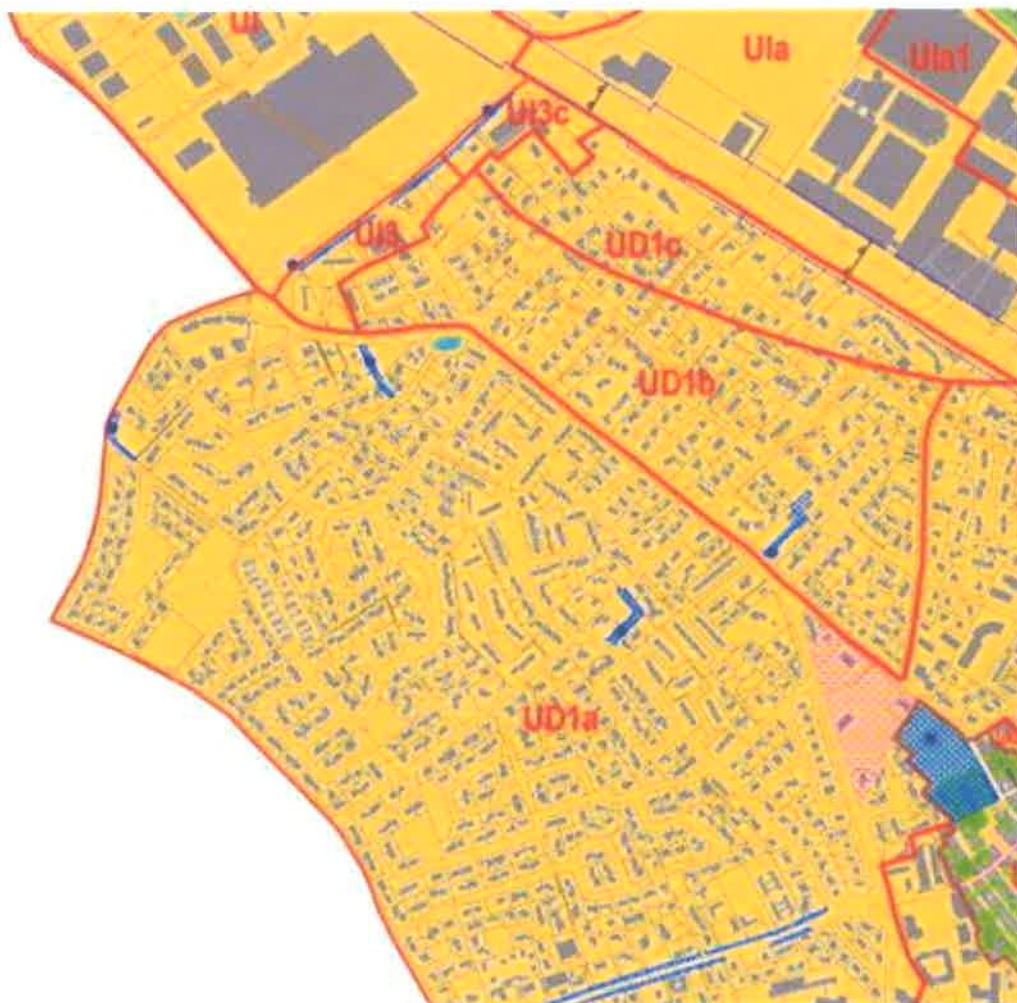
ZONAGE AVANT MODIFICATION

Zoom sur la représentation graphique des réserves d'emplacements



ZONAGE APRES MODIFICATION

Zoom sur le zonage après suppression des réserves d'emplacements



- **Un troisième point pour la modification des emplacements réservés**

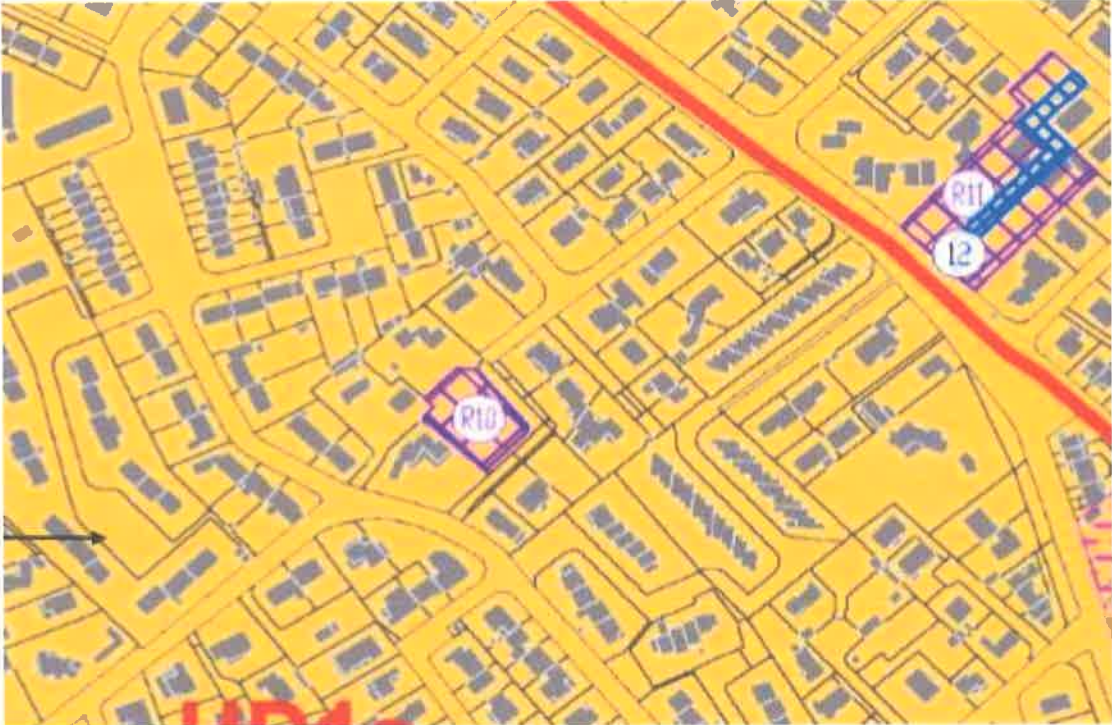
Cette modification est souhaitée par la commune de Pérols pour une mise à jour :

- supprimer l'emplacement réservé n°3,
- modifier le nom de certains destinataires d'emplacements réservés
- inclure une nouvelle réserve, en accord avec la commune pour le bénéfice de la Métropole.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION



- Un quatrième point pour des adaptations mineures du règlement

Ce quatrième point concerne le nombre de places de stationnement imposé aux bureaux dans le centre ville. L'article 12 du règlement traite des stationnements en zone UA a. Il sera imposé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher d'activités.

Pour les constructions nouvelles destinées aux bureaux , 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher créée en UA a et UA b.

L'autorisation des toitures terrasses au sein du secteur UD2 est à ajuster, il est en grande partie soumis au Plan de Prévention du Risque inondation. L'exception pour la zone UD2g qui interdit les toits-terrasses est conservée au regard du caractère patrimonial de ce secteur.

Ajustement de la règle liée à la servitude particulière de mixité sociale sur la zone 1AUb. Cette zone est corrigée pour inclure la servitude de mixité sociale et la renforcer au même niveau des efforts que souhaite imposer la commune à tous les secteurs destinés recevoir des habitations du PLU de Pérols. Le règlement prévoit « toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50% du nombre de logements de l'opération au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION



SUPPRESSION DE LA SERVITUDE PARTICULIERE D'ATTENTE DE PROJET

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La 5ème modification du PLU approuvé le 16 décembre 2015 avait institué la servitude. Le site avait inscrit au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global sur le site. Depuis cette date, la commune a validé un projet d'ensemble, en accord avec la volonté des propriétaires des parcelles concernées. En effet le projet validé dit GAUTIER sera un lieu à destination d'hébergement et

de réception touristique haut de gamme.

La servitude en vigueur sur la parcelle du château n'a plus lieu d'exister et doit être supprimée.

Les caractéristiques du site à partir de l'état initial sera complété par une étude visant à établir un véritable état initial complet en guise de remplir le formulaire cas par cas et éventuellement par la suite, par l'évaluation environnementale.

Les impacts de ces ajustements sur le PLU se retrouvent dans le règlement de la zone UD



CHAPITRE 2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. 1 Désignation du commissaire-enquêteur

Rappel : par décision n° E1800055/34 en date du 11 avril 2018 de Monsieur Hervé VERGUET, Magistrat-Délégué du Tribunal Administratif de Montpellier, Monsieur Bernard COMMANDRE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Pérols.

Cette décision fait suite à la demande de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole enregistrée le 9 avril 2018 par le Tribunal Administratif de Montpellier.

1. 2 Concertation préalable, modalités pratiques de l'enquête publique et visite sur les lieux

Cette enquête publique est réalisée conformément au chapitre 3 du titre 2 du livre 1 du Code de l'Environnement.

1. 2.1 La concertation préalable

Bien avant l'ouverture de l'enquête publique en date du 3 mai 2018 et après réception de sa désignation de commissaire-enquêteur, celui-ci a eu une réunion de concertation en mairie de Pérols avec Monsieur le Maire de Pérols assisté de Monsieur P. CHARBONNIER et Madame D. ROQUES de la ville de Pérols ses collaborateurs ainsi que Madame C. FRIOL directrice de Projet, Madame N. DUCATEZ et Madame F. MILLE chargée de secteur à la métropole. Cette réunion a eu pour but de présenter le projet dans son ensemble ainsi que les modalités pratiques relatives à l'enquête publique et en particulier la rédaction de l'arrêté de l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification N° 7 du plan local d'urbanisme de la commune de Pérols.

1.2.2 Les modalités pratiques de l'enquête publique

Ces modalités ont été fixées par arrêté n° MAR2018-0155 de Montpellier Méditerranée Métropole concernant les dates de l'enquête publique, la désignation du lieu de consultation de cette enquête publique, les dates des quatre permanences du commissaire-enquêteur et les différents modes d'affichage de l'avis de l'enquête publique.

Pour mémoire, rappelons que le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Pérols a été approuvé initialement en date du 23 janvier 2007 et qu'il a fait l'objet de 6 modifications ainsi que de 4 modifications simplifiés dont la dernière modification simplifiée date du 25 octobre 2016.

1.2.3 La visite du site relative à la modification n°7

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a effectué deux visites des

sites concernés par le PLU ; Une première le mardi 28 mai 2018 après midi et une deuxième le mardi 5 juin 2018 après-midi.

1. 3 Publicité et information du public

L'information et la sensibilisation du public ont été réalisées selon les modalités ci-dessous :

1.3.1 L'Avis de l'enquête publique

Il comporte les mêmes indications que celles précitées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête d'utilité publique

1.3.2 La publicité par voie de presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique

La publicité a été faite conformément à la réglementation en vigueur, dans deux journaux locaux, avec pour chacun d'entre eux deux éditions différentes, la première plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, la seconde après l'ouverture de l'enquête publique :

Le Midi Libre : édition du jeudi 24 mai 2018 et rappel du jeudi 14 mai 2018

La Gazette : édition du jeudi 24 au 30 mai 2018 et rappel du 14 au 20 juin 2018

1.3.3 L'information du public par voie d'affichage

Comme indiqué à l'article 8 de l'arrêté n°MAR2018-0155 du 18 mai 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de modification n°7 du P.L.U de la commune de Pérols, l'avis relatif à cette enquête publique a été affiché sur les lieux suivants :

- au niveau de la place de la Mairie ;
- au niveau de l'arrêt de tramway « Parc des expositions » ;
- au niveau de l'arrêt de tramway « Etang de l'Or » ;
- au niveau du giratoire de la source, place du Général de Gaulle ;
- au niveau de la rue du Hangar (mise à l'eau)
- au niveau du carrefour entre la route de Lattes et l'avenue du Général Leclerc.

Le commissaire-enquêteur a personnellement constaté la présence de cet affichage lors de ses déplacements le premier, deux jours après la pose de l'affichage et ensuite lors de ses permanences à la mairie de Pérols.

1.3.4 Autres modes d'information et de publication

Il a été, en outre, mis en ligne sur les sites internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>) et sur le site internet de la Commune de Pérols ([http:// www.ville-Pérols.fr/](http://www.ville-Pérols.fr/)) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Vérification faite par le commissaire-enquêteur sur le bon fonctionnement de ces sites.

La ville de Pérols a distribué « L'ACCENT pérolien », la semaine précédent l'enquête

publique dans toutes les boîtes à lettres pour informer les habitants de la commune des permanences du commissaire-enquêteur.

1.3.5 Certificat d'affichage

Monsieur le maire de la commune de Pérols a effectué une attestation d'affichage ainsi que la constatation effectuée par un huissier où le commissaire enquêteur a été informé par l'huissier en personne le jour de l'ouverture de l'enquête publique en date du 11 juin à 9 heures 15. Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a fourni un certificat d'attestation d'affichage.

1.3.6 Documents soumis à l'enquête publique

Ce dossier réalisé en décembre 2017 par «sce ateliersup+ Agence Montpellier Les Belvédères-Bâtiment B 128 avenue de Fès 34080 MONTPELLIER» est conforme notamment aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement (notamment R.123-8, chapitre 3 du titre 2 du livre 1) et L.123-13 du Code de l'Urbanisme sous l'autorité de Montpellier Méditerranée Métropole.

Il se compose des pièces ci-dessous :

1 Le registre de l'enquête publique, à feuillets non mobiles paraphé et signé par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique ;

2 Le dossier de modification soumis à l'enquête publique par le cabinet « Information et territoires ;

3 En l'absence (justifiée) d'évaluation environnementale voir la décision de dispense n° saisine 2018-6029 n° MRAe 2018DK070 ;

4 « La mention des textes qui régissent l'enquête publique , le bilan de la procédure de la concertation définie à l'article (L.12-16) et l'indication de la façon dont cette enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative au projet () ;

5 « Lorsqu'ils sont rendus obligatoires réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les avis émis sur le projet (...) par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) consultées » ;

6 « Et la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, en application de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement (...) ;

Et notamment les copies des délibérations à savoir dans le cas présent :

- La délibération n°2017-12-14/21 du Conseil Municipal de la Commune de Pérols en date du 14/12/2017 émettant un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU et autorisant Montpellier Méditerranée Métropole à achever la procédure de modification n°7 du PLU ;

- L'arrêté n°MAR2018-0155 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole arrêtant le l'ouverture d'une enquête-publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérols .

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2. 1 Ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté administratif du 18 mai 2018, l'enquête publique a été ouverte le Lundi 11 juin 2018 et son dossier a été mis à la disposition du public dans une salle du rez de chaussée de la mairie de Pérols aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie jusqu'au lundi 13 juillet 2018 inclus. Cette salle étant accessible aux personnes en situation de handicap.

2. 2 Permanences du commissaire-enquêteur

Conformément à l'arrêté précité, les dates et horaires des quatre permanences du commissaire-enquêteur de cette enquête publique tenues en salle de réunion au rez-de chaussée de la mairie pour recueillir les observations du public se sont déroulées comme suit :

le lundi 11 juin 2018 de 9 heures à 12 heures,

le mercredi 20 juin 2018 de 9 heures à 12 heures,

le mardi 3 juillet 2018 de 14 heures à 17 heures,

le vendredi 13 juillet de 14 heures à 17 heures.

2. 3 Clôture de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté administratif du 18 mai 2018 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°7 du P.L.U de la commune, à l'expiration du délai d'enquête publique le 13 juillet 2018 à 17 heures, le registre d'enquête publique a été clos et signé par Monsieur Bernard COMMANDRE, commissaire-enquêteur. En annexe de ce registre , il a été agrafé les courriers (1) et courriels (1).

Suite aux observations recueillies auprès du public et auprès des Personnes Publiques Associées, et conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, après la dernière permanence de l'enquête publique, le 13 juillet 2018 un procès-verbal de synthèse des observations recueillies a été transmis par le commissaire-enquêteur à Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 20 juillet 2018.

Un courrier en réponse a été adressé en retour par Montpellier Méditerranée Métropole en date du 3 août 2018 au commissaire-enquêteur.

Conformément au même article précité, le rapport du commissaire-enquêteur, ses conclusions, son avis motivé et les pièces du dossier d'enquête publique ont été déposés dans les délais impartis (un mois) après la clôture de l'enquête publique, soit en date du 13 août 2018 au Tribunal Administratif de Montpellier et copie à Montpellier Méditerranée Métropole.

CHAPITRE 3 : ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°7 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE PÉROLS

Les pièces jointes au dossier sont destinées à contribuer à une plus grande information du

public en salle de consultation en mairie de Pérols et au siège de la Métropole mises à disposition pendant l'enquête publique la demande du commissaire-enquêteur (la délibération n°2017-12-14/21 relative à la procédure de modification n°7 du PLU en date du 14 décembre 2017) et le dossier relatif au projet de modification n°7 du PLU avec les zonages avant et après enquête-publique sont conformes à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier du projet de modification du bureau d'étude « SCE ateliersup+ » soumis à l'enquête publique par la commune de Pérols se compose comme suit :

Un rapport de présentation

Un plan général de la Commune

Les différents zonages concernés par la modification

Les adaptations mineures du règlement

Globalement au vues des pièces précitées et de leur contenu le **dossier est complet** dans tous les domaines. En effet, les pièces écrites du dossier du projet de modification se complètent et exposent bien le contexte, les divers objectifs, les éléments juridiques et les modifications nouvelles du règlement sur lequel est basé ce projet de modification du P.L.U.

Les plans de la modification du rapport de présentation sont de très bonnes qualité et permettent une bonne lisibilité des évolutions du dossier soumis à l'enquête publique.

2. OBSERVATIONS EN EXAMEN CONJOINT ET AVIS ULTÉRIEURS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2. 1 Réunion d'examen conjoint

Il n'y a pas eu de réunion des Personnes Publiques Associées.

Voir ci-dessous la liste des PPA consultées par écrit

2. 2 Consultation par écrit des Personnes Publiques Associées

Voir la liste en annexe en date du 19/01/2018

Monsieur le maire de Pérols

Monsieur le Préfet de Région

Monsieur le Préfet de département

Madame la Présidente du Conseil Régional

Monsieur le Président du Conseil Départemental

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

Monsieur le Président du Comité Régional de Conchyliculture

Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

2. 3 Liste des Personnes Publique Associées ayant répondu à cette consultation

Quatre des Personnes Publiques Associées ont répondu. Leurs réponses sont jointes en annexes.

La Mairie de Pérols

La Région Occitanie a accusé réception de la consultation sans donner de réponse

La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable après analyse technique du Projet

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Mer fait part de ces observations sur le Projet : Observations qui sont reprises dans le PV des observations du public.

2. 4 Avis individuels par écrit des Personnes Publiques Associées

Les observations sont consignées dans les réponses faites par les PPA et par écrit.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 11 juin 2018 au vendredi 13 juillet a recueilli les observations ci-dessous ;

3. 1 Observations faites oralement par le public

Lors de la permanence du lundi 11 juin 2018 aucune visite

Lors de la permanence du mercredi 20 juin 2018 aucune visite

Lors de la permanence du mardi 3 juillet 2018 aucune visite

Lors de la permanence du vendredi 13 juillet 2018 une personne a rendu visite au commissaire-enquêteur.

A 14 heures 15 Monsieur DELMAS Jean-Claude est venu exposer ces observations et les a consignées par écrit et remise d'un courrier accompagné d'un courriel de Monsieur DEBART Pierre. Les observations sont les suivantes :

« Le 13 juillet à 14 heures 15, Monsieur DELMAS Jean-Claude 10 rue de la Galine 34470 Pérois. Ce jour je déposais auprès du commissaire-enquêteur une demande d'extension de la modification n° 7 du PLU concernant la parcelle AE 403, AE 405, AE 322, AE 319 appartenant à ma fille Laurence DELMAS en parfait accord avec la SA3 M (Monsieur DEBART) afin que ces parcelles soient intégrées en zone UI3 (courrier joint) Cordialement ».

La Métropole a répondu :

(Voir ci-dessous)

3. 2 Observations faites par courrier ou par voie électronique par le public

Ces observations sont au nombre de 2 et agrafées au registre

1ère observation le 10 juillet 2018 de Monsieur DELMAS Jean-Claude 10 rue de la Galine 34470 Pérois

La teneur (elle rejoint l'observation faite par écrit le 13 juillet 2018 sur le registre) est la suivante :

« Le 27 mars 2018, je vendais à la SA3M représentée par Monsieur DEBART, responsable du service foncier, une partie de ma propriété située à Pérois, rue de la Galine section AE 320 (AE402) d'une superficie de 17a09ca.

Il avait été convenu avec Monsieur Debart que cette parcelle située en zone UDib ainsi que les parcelles attenantes : AE 403, AE 405, AE 322 et AE 319 appartenant à ma fille Laurence DELMAS devaient basculer également en zone UI3 ;

A la lecture du projet de modification n°7 du PLU de la commune de Pérois, présenté en mairie de Pérois, il apparaît que seule la parcelle A320 (A402) serait modifiée et passerait en zone UI3.

Après avoir alerté Mr DEBART, il semblerait qu'il s'agirait d'une omission, et conformément à ses conseils, je me permets de me rapprocher de vous afin de trouver une solution (voir courrier du 04/07/2018).

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire-enquêteur, mes respectueuses salutations.

La Métropole a répondu :

La modification n°7 du PLU de Pérols a notamment pour objet de permettre la réalisation d'une résidence senior, avenue Bir Hakeim.

Comme évoqué dans la notice de présentation de la modification du PLU, les parcelles concernées par cette future résidence n'appartiennent pas au même zonage : trois parcelles (AE 278, 355 et 356) sont classées en UI3 tandis qu'une autre (parcelle n°AE320) se situe en zone UD1b.

Le projet de modification a prévu, en conséquence, de modifier le zonage de la seule parcelle AE320 (mère des parcelles AE320, AE403 et 405) afin de permettre la réalisation du projet.

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 classées en UI3.

Cette demande pourra, en revanche, être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU communal ou dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), engagé par le Conseil de Métropole le 12 novembre 2015.

3 3 Observations sur le registre d'enquête publique à la clôture de l'enquête publique

Nous avons sur le registre 4 observations dont une lors de la permanence du commissaire-enquêteur du 13 juillet 2018.

1ère observation le 6 juillet 2018:

« vu le 6/7/18 G. HEIDERSCHEID

2ème Observation le 12 juillet 2018:

« - La surface devant rester libre de l'ordre de 67% est énorme. Les propriétaires des terrains sur pérols qui ont des parcelles de plus en plus petites ne peuvent plus rien faire! Le pourcentage est vraiment trop élevé »

Signée par M.MENDES

La Métropole a répondu :

Les dispositions réglementaires évoquées (à savoir 65% minimum d'espaces libres dont la moitié en pleine terre végétalisée et 35% maximum d'emprises au sol des constructions à l'échelle de la parcelle en secteur UD1a) ont été approuvées à l'occasion de la modification n°5 du PLU approuvé le 14 avril 2016, en compensation de la suppression du coefficient des sols de la loi dite « ALUR ».

En l'absence de règle 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 et accroître les risques d'inondation par une imperméabilisation excessive des sols.

Si la zone urbanisée de Pérols a une capacité à se renouveler, elle ne doit pas conduire à une dépréciation de la qualité paysagère des quartiers et du cadre de vie ni à accroître l'exposition des personnes aux risques naturels.

La densification progressive, par division foncières successives qui s'exonère de fait de l'obligation de réaliser des logements sociaux imposés aux opérations plus importantes, creuses par ailleurs le déficit en terme de production locative sociale.

Ainsi la modification n°5 du PLU a proposé des règles « morphologiques » complémentaires, dans les zones urbaines et à urbaniser, adaptées aux quartier et aux contraintes environnementales qui pèsent sur la commune, afin d'accompagner qualitativement le renouvellement urbain.

Montpellier, Méditerranée Métropole et la commune de Pérols confirment la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agira notamment dans le cadre du PLUi, d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et ce afin de réduire les risques d'inondation et contribuer activement au développement des diverses fonctions écologiques et paysagères liées à la nature en ville.

3ème observation le 13 juillet 2018 :

Objet : nouveau taux d'emprise au sol de la zone UD1A

emprise au sol passée de 35% (dernier PLU) au lieu de 50% l'année dernière.

Très pénalisant pour des aménagements « logés » comme des avancées de toits par exemple ; obligation de revoir son projet en cours pour respecter cette fonte contrariante.

Cordialement

Signé M. MAZEAU

La Métropole a répondu :

Comme évoqué dans la réponse précédente, ces dispositions réglementaires ont été approuvées à l'occasion de la modification n° 5 du PLU approuvé le 14 avril 2016, en compensation de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi dite « ALUR »

S'agissant de la conformité d'un projet d'un pétitionnaire avec les dispositions d'un PLU, il est rappelé que le Code de l'Urbanisme (article R.153-21) prévoit que la délibération relative à l'approbation d'un dossier de modification produit ses effets juridiques, pour tout pétitionnaire, dès l'exécution de l'ensemble des formalités réglementaires d'affichage et de publicité.

4ème observation le 13 juillet 2018

Cette dernière observation a été traitée ci-dessus (Monsieur DELMAS Jean- Claude)

Le commissaire-enquêteur a souhaité intégrer dans les Observations du Public celles faites par la Direction des Territoires et de la Mer.

La DDTM a été consultée en tant que Personne Publique Associée en amont de l'ouverture de l'enquête publique par courrier en date du 19 janvier 2018 reçu en préfecture le 23 janvier 2018. Réponse de la DDTM par courrier en date du 15 février 2018 enregistré par Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22 février 2018.

L'examen du dossier par la DDTM appelle les observations suivantes :

« Le projet de modification tel qu'il m'a été notifié prévoit la suppression de la totalité de ces emplacements réservés. Cette suppression contrevient aux engagements pris par la commune et métropole dans le contrat de mixité sociale.

De plus, les emplacements réservés permettent une production de logements plus importante que la seule servitude de mixité sociale. En effet, l'emplacement réservé est assorti d'un programme de logements à réaliser ainsi que d'un pourcentage minimal de ces logements qui doit être affecté à du logement locatif social ce qui garantit un nombre de logements produits en cas de réalisation d'une opération. A contrario, la servitude de mixité sociale n'impose pas de programme : le propriétaire privé est donc libre de réaliser le programme qu'il souhaite, et le nombre de logements sociaux produits par application de la servitude n'est pas mesurable. Par ailleurs la servitude telle qu'elle est rédigée qui oblige un taux de 50% de LLS dès la réalisation de 2 logements, risque, tout autant que l'emplacement réservé, de conduire à un gel du foncier et à une absence de densification des terrains, les propriétaires privés étant souvent dans l'incapacité de réaliser un seul logement social. L'emplacement réservé permet d'une part à un propriétaire privé de réaliser lui-même le programme de logement inscrit dans la réserve, et d'autre part le programme de logements, pour peu qu'il soit significatif permet à un bailleur social de se positionner sur une opération, ce que ne permet presque pas la servitude de mixité sociale au sein du tissu déjà bâti.

Je tiens à vous rappeler un des principes fondateurs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en favorisant la densification et la mutation du tissu bâti existant. La commune de Pérols est une commune qui dispose de très peu de disponibilités foncières compte tenu du territoire contraint. L'avenir de l'urbanisation de la commune doit impérativement passer par un renouvellement du tissu bâti et la recherche d'une densification. Les emplacements réservés tels qu'ils sont actuellement définis dans le PLU permettent la 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. »

La Métropole a répondu :

En premier lieu, il convient de préciser que les « emplacements réservés pour le logement » dits ERL figurent parmi les différents outils réglementaires contribuant à la production de logements locatifs sociaux (LLS).

Si cet outil spécifique 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 de mixité sociale, etc.) ce qui atteste de la volonté et de l'engagement communal en faveur de la mixité sociale.

A ce titre , il est à noter que les services de l'Etat ont confirmé que la commune de Pérols avait atteint 303,89% de son objectif de production de LLS pour la période 2014/2016.

En ce qui concerne la période 2017-2019, la Commune de Pérols a déjà rempli ses objectifs triennaux tant en PLAI-PLUS qu'en PLS à travers les programmes précis dont la résidence seniors précitée et les reports du précédent plan 2014-2016.

Dans la perspective de l'approbation de la modification n°7 du PLU, en accord avec la DDTM, la commune de Pérols et les services de l'Etat envisagent de conclure un avenant

au contrat de mixité sociale pour supprimer les ERL, en tant qu'outils mobilisés dans le PLU.

En second lieu, les services de la DDTM considèrent que les ERL permettent d'assurer une production minimale de logement plus important que la seule SMS.

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 conduisant, dans certains cas, à geler les fonciers concernés, leur mise en œuvre opérationnelle s'avérant impossible.

En outre les services de la DDTM considèrent que la servitude de mixité sociale (SMS) n'est pas de nature à assurer une production suffisante pour permettre à un bailleur de se positionner.

Or, considérant le nombre des demandeurs et la forte tension du marché immobilier, il convient de signaler que Montpellier Méditerranée Métropole mobilise au quotidien les différents bailleurs sociaux sur des opérations issues de l'application de cette SMS 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, fixée à hauteur de 50% du programme de logements envisagés : « Toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50% du nombre de logement de l'opération ».

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 confirment le souhait de supprimer les ERL tout en maintenant une politique volontariste et active en faveur la mixité sociale.

4. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES APPORTÉS PAR LE DOSSIER SUR LES OBJECTIFS

Aucune modification réglementaire et élément complémentaire apportés par le dossier sur les objectifs n'a été constaté par le commissaire-enquêteur.

CHAPITRE 4 : PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

1. SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. 1 Généralités sur le déroulement de la procédure de l'enquête publique

Cette enquête publique-publique a eu lieu du lundi 11 juin 2018 au vendredi 13 juillet 2018, en application de la réglementation et conformément aux disposition de l'arrêté de Montpellier Méditerranée Métropole du 18 mai 2018 relatif à la modification n°7 du PLU de la commune de Pérols soumise à l'enquête publique ;

Ainsi la procédure concernant la modification, celle concernant la mise en œuvre de l'enquête

publique et le contenu du dossier ont été faites conformément aux prescriptions des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme ;

Notamment, la publicité dont l'affichage de cette enquête publique et les permanences du commissaire-enquêteur ont été réalisées conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 mai 2018 ;

Dans sa globalité relative aux pièces constitutives, le dossier de modification est réglementairement complet ;

Afin de faciliter l'information auprès du public, le dossier d'enquête publique, ses annexes et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (volontairement de concert avec le commissaire-enquêteur) et en salle de réunion au rez-de-chaussée de la mairie de Pérols aux heures et aux jours habituels d'ouverture de ces lieux ; par ailleurs le dossier est consultable sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Quatre permanences d'accueil du commissaire-enquêteur se sont tenues en mairie de Pérols de manière relativement espacée afin de permettre au public d'avoir une plus grande facilité pour pouvoir faire ses observations. De plus une adresse électronique a été dédiée.

1. 2 En ce qui concerne la participation du public

Les bonnes conditions de publicité et d'accueil du public mises en œuvre par Montpellier Méditerranée Métropole et la mairie de Pérols, la participation du public a été relativement faible.

Entre autre, comme signalé précédemment, l'intérêt relatif de la part du public pourrait s'expliquer notamment que le projet de modification n°7 est le septième d'une longue série. Projet en partie connu par le public et notamment la modification n°5.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2. 1 Les observations du public

Les observations peuvent être classées en 3 catégories selon les observations enregistrées lors de l'enquête publique

- Surface à construire trop restreinte

Deux personnes ont souligné ces observations. Elles sont à la périphérie des modifications du P.L.U . La Métropole a fourni une réponse justifiée pour prendre en compte les évolutions des textes d'une part et une réponse cohérente relative aux risques d'inondation. En effet l'imperméabilisation des sols entraîne des conséquences environnementales préjudiciable aux citoyens de la commune. De plus la commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole souhaitent préserver la qualité environnementale au profit des habitants.

- Une omission selon le pétitionnaire

Une personne considère avoir été flouée lors de la vente de son terrain pour le projet de résidence senior. La commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole ont pris acte de la situation et souhaite donner une ouverture de traitement dans les prochains documents d'urbanisme.

-Suppression des emplacements réservés et évolution du tissu urbain bâti.

Sur ces deux points la Métropole a eu des réponses cohérentes. Elles préservent l'avenir en donnant une réponse à la hauteur des questions posées. Le commissaire-enquêteur constate des réponses cohérentes, justifiées et conformes aux règles en vigueur qui tiennent compte des engagements antérieurs de la commune de Pérols, laquelle s'appuie sur l'expérience de la Métropole pour mener à bien la mixité sociale ainsi que la densification des zones urbaines.

2. 2 Synthèse des avis et observations des Personnes Publiques et Associées

Il n'y a pas eu d'observation des Personnes Publiques Associées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 juin au 13 juillet 2018.

Les Personnes Publiques Associées ont répondu en amont de l'ouverture de l'enquête publique.

La liste des notifications concerne 10 institutions. 4 ont répondu les 6 autres ne se sont pas manifestées, les quatre sont : La mairie de Pérols, Le Conseil Régional Occitanie, La Chambre de Commerce et d'Industrie et La Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

3. BILAN GLOBAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3. 1 Généralités

L'enquête publique relative à la modification n°7 s'est déroulée dans de bonnes conditions, un bon climat et sans incident ;

Le dossier de modification n°7 est globalement et réglementairement complet ;

La procédure concernant la mise en œuvre de l'enquête publique a été faite conformément à la réglementation des codes de l'Environnement et de l'Urbanisme ;

Malgré de bonnes conditions d'accueil et le respect des règles de publicité, la participation du public a été faible et ses observations ont été de faible intérêt pour le dossier soumis à l'enquête publique ;

Parmi les Personnes Publiques Associées , un nombre important n'a pas répondu et celles qui ont répondu sont au nombre de 4, une est la mairie de Pérols, une a été favorable, l'autre n'a pas fait d'observation et la quatrième a fait des observations majeures qui ont donné lieu à une réponse de la part de la Métropole dans le dossier de l'enquête publique.

Il convient de souligner la grande disponibilité des services de Montpellier Méditerranée Métropole et de la mairie de Pérols.

3. 2 Demandes d'éléments de réponse du commissaire-enquêteur aux observations faites à l'encontre de la modification mais non prises en compte au dossier de celle-ci.

Le commissaire-enquêteur n'a pas noté d'autres observations qui n'ont pas été prises en compte au dossier.

CHAPITRE 5 : BILAN DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA PART DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

1 RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES AU PROJET DE MODIFICATION N°7

1. 1 Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Les réponses ont été faites conjointement par la commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole au cours de l'enquête publique (voir ci-dessus mémoire des observations de l'autorité relative à l'enquête publique

1. 2 Réponses de Montpellier Méditerranée Métropole aux observations d'autres Personnes Publiques Associées

Il n'y a pas eu d'observation d'autres Personnes Publiques Associées lors de l'enquête publique du 11 juin au 13 juillet 2018

2. RÉPONSES DE LA COMMUNE A QUELQUES AUTRES OBSERVATIONS MINEURES ÉMISES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2. 1 L'état d'avancement de la mise en révision éventuelle du SCOT

Le SCOT a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté lors de la séance du 17 février 2006. Le SCOT est en cours de révision et une consultation de concertation s'est déroulée de juin à octobre 2017. Il est en cours d'adoption.

2. 2 Transmission au commissaire-enquêteur du constat d'affiche en ligne

A titre de justificatif annexe complémentaire, la mairie de Pérols, et Montpellier Méditerranée Métropole à la demande du commissaire-enquêteur, leur ont fait parvenir le constat d'affichage, remis lors de l'ouverture de l'enquête publique le 11 juin 2018 à la mairie de Pérols, et au siège de la Métropole certifiant cet affichage. Le commissaire-enquêteur a également pu constater sur le terrain les 6 points d'affichage en conformité à l'avis de l'enquête publique.

EN CONCLUSION

On peut considérer dans son ensemble, au vu des éléments précités, le projet de modification N°7 du PLU soumis à enquête publique comme positif et ne fait pas l'objet de recommandation ou observation particulière.

SECONDE PARTIE : CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS

De Monsieur Bernard COMMANDRE, commissaire-enquêteur,

OBJET : PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PÉROLS

Rappel des références décisionnelles principales

P.L.U approuvé par Délibération n°2017-12-14/21 du Conseil Municipal de Pérols en date du 14 décembre 2014 autorisant Montpellier Méditerranée Métropole à poursuivre la procédure,

La 7ème modification du PLU de la commune de Pérols porte sur le PLU tel qu'il a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23/01/2007 puis partiellement annulé par décision du TA en date du 17/09/2009, modifié le 07/02/2008 puis annulé par décision du TA du 05/11/2009, mis à jour le 29/09/2009, le 28/10/2009, modifié le 14/10/2010, le 06/10/2011, le 08/03/2012, le 16/12/2013, le 25/02/2014 mis en compatibilité le 06/03/2014 modifié le 16/07/2014, le 16/12/2015, le 14/04/2016, le 25/10/2016,

Notification aux Personnes Publiques Autorisés en date du 19/01/2018,

La décision n°E18000055/34 en date du 11/04/2018 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire-enquêteur pour l'enquête publique,

Arrêté d'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Pérols n° MAR2018-0155 du Conseil de Métropole en date du 18 mai 2018.

Destinataires

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, 6 rue Pitot, Montpellier
- Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus Montpellier

CHAPITRE 1 : CONCLUSIONS MOTIVÉES

Préambule : rappel sommaire de l'échéancier, de l'objet, des objectifs et de l'intérêt de l'enquête publique et du projet de modification n°7 du P.L.U. de la commune de Pérols.

Depuis le 1 janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le maître d'ouvrage de la modification n°7 du PLU de Pérols est en conséquence Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par son Président M. Philippe SAUREL.

Conformément aux dispositions en vigueur mettant le dossier avec le registre d'enquête publique à la disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie. Elle a donné lieu à quatre permanences, d'accueil du public en mairie par le commissaire-enquêteur, à savoir les 11 juin 2018, 20 juin 2018, 03 juillet 2018 et 13 juillet 2018.

Un registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public au siège de la Métropole durant la période du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018.

L'intérêt principal de cette modification du PLU pour la commune est de 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.

1 ELÉMENTS SATISFAISANTS – LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

1. 1 Le respect des codes et lois

L'enquête publique s'est déroulée dans le respect des textes en vigueur dans les conditions satisfaisantes que ce soit dans la procédure de l'enquête publique ou que ce soit dans la composition des pièces du projet de modification.

1. 2 Une large information du public

Elle est incontestable, parce que réalisée également par la commune de Pérols et par Montpellier Méditerranée Métropole conformément à la réglementation à la fois :

Sur le plan de la procédure légale de publicité (au niveau des annonces légales dans la presse, de l'avis d'enquête publique et de l'affichage, à la fois version papier en divers endroits du territoire communal et sur les sites internet de Montpellier Méditerranée Métropole et mairie de Pérols .

Mais aussi par la réalisation d'un dossier d'enquête publique complet.

1. 3 Bilan global du contenu du dossier de modification soumis à enquête publique

Le dossier de modification soumis à enquête publique, totalement conforme aux objectifs clairs et accessibles de la délibération du Conseil Municipal et Montpellier Méditerranée Métropole arrêtant la modification n°7, est lui-même clair, complet et compréhensible.

Il attache une grande place aux aspects réglementaires.

Les pièces constitutives réglementaires du dossier d'enquête publique sont complètes conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à celles de celui du Code de l'Environnement.

1. 4 L'impact sur l'environnement

Conformément à l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 15/02/2018 pour un examen au cas par cas qui s'est traduite par une décision de dispense d'évaluation environnementale. Au regard de l'ensemble du projet, la modification n°7 du PLU de Pérols n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables de l'environnement. Une vigilance est prise en compte relative aux risques d'inondation. La qualité environnementale des habitants est préservé.

1. 5 Observations constructives des Personnes Publiques Associées

Elles ont permis d'améliorer et de renforcer la conformité par des objectifs clairs du projet de modification.

Les services de l'Etat (DDTM) ont évoqué et souligné des observations constructives pour faciliter la compréhension du projet. Ce qui a permis une réponse éclairante de Montpellier Méditerranée Métropole.

La Chambre de Commerce et d'industrie de l'Hérault a émis un avis favorable sur ce dossier car elle note la volonté de participer à la dynamique du Nord de Pérols dans le cadre d'un projet de réinvestissement urbain et requalification de l'entrée de la ville au travers du :

-Développement d'un projet de linéaire d'activités afin de permettre la poursuite de la requalification de l'avenue Georges Frêche dans la continuité de la ZAC Ode à la Mer acte2 et d'intensifier l'urbanisation autour de la station de tramway de Parc-Expo du fait du PEB restrictif.

-Développement d'une résidence senior.

Ce qui est bien explicite dans le projet de modification n°7.

1. 6 Prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées par la commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole

Dans un mémoire en réponse du 3 août 2018, Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Pérols a apporté des réponses tout à fait satisfaisantes au regard des observations de la DDTM.

1. 7 Un déroulement satisfaisant de l'enquête publique

Cette enquête publique s'est déroulée dans un climat satisfaisant, notamment à savoir les délais prévus, sans incident, et avec une grande disponibilité des divers interlocuteurs concernés et en particuliers la mairie de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole. Je tiens à les en remercier.

2 ELÉMENTS NON SATISFAISANTS OU SUSCEPTIBLES D'AMÉLIORATION

2. 1 La faibles participation et intérêt du public à cette enquête publique

4 personnes se sont mobilisées et l'on peut considérer une faible participation car lors de l'enquête publique précédente une quarantaine de personnes s'était manifestée pour effectuer des observations. Cette participation reste faible au regard du public impacté.

2. 2 Autres éléments non satisfaits et / ou améliorables

Un seul point aurait pu être amélioré pour le dossier. Un lexique des acronymes à la fin du dossier de présentation du projet de la modification n°7 aurait permis et facilité la lecture et la compréhension pour le public qui n'est pas familiarisé avec les Plans Locaux d'Urbanisme.

En conclusion

Considéré dans son ensemble, au vu des éléments précités, le projet de modification n°7 soumis à la présente enquête publique est positif.

CHAPITRE 2 : AVIS MOTIVÉ

Au regard :

de l'analyse du dossier de modification n°7 du P.L.U de la commune de Pérols,
des précisions et compléments d'information du mémoire en réponse de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 3 août 2018,
des avis apportées par les Personnes Publiques Associées,
des observations du public recueillies pendant l'enquête publique du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018,
et des conclusions motivées précitées,

Le commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE

en vertu de la délibération du conseil municipal de la commune de Pérols en date du 14 décembre 2017 prescrivant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme,

en vertu de la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la modification n°7 du PLU de Pérols (34) prise par le Président de MRAe en date du 13 avril 2018,

en vertu de la décision n°E18000055/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 11 avril 2018 désignant Monsieur Bernard COMMANDRE en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique

en vertu de l'arrêté n° MAR2018-0155 du Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 mai 2018 prescrivant la modification n°7 du P.L.U de la commune de Pérols.

En vertu de la notification du projet aux Personnes Publiques Associées en date du 19/01/2018

CONSTATANT

que le dossier de la modification n°7 du P.L.U de la commune de Pérols présenté paraît globalement complet, cohérent et conforme à la réglementation ;

que la publicité relative à cette enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation et a permis une information suffisante du public ;

que cette enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours du lundi 11 juin 2018 au 13 juillet 2018 dans les conditions prévues et fixées par les textes en vigueur, et notamment par arrêté

de Montpellier Méditerranée Métropole, signé par Monsieur le Président, prescrivant une enquête publique relative à la modification n°7 du PLU de la commune de Pérols ;

que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, sans incident, dans le respect des textes en vigueur ;

que malgré une publicité de l'enquête publique faite dans les règles, le public s'est peu mobilisé ;

d'une part, ne donnant lieu qu'à 1 personnes lors des permanences du commissaire-enquêteur en mairie,

d'autre part ne donnant lieu, de la part des 4 observations sur le registre, un courrier et une copie de courriel.

que la consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées a donné lieu à un avis favorable de la part la Chambre de Commerce et d'Industrie, la DDTM a fait des observations qui ont été argumentées dans les réponses données par Montpellier Méditerranée Métropole.

Qu'en qualité de commissaire-enquêteur mes demandes ont été satisfaites et que je n'ai rien à rajouter.

ET CONSIDERANT SUR LE FOND

Que les objectifs principaux du projet de modification n°7 du PLU de la commune de Pérols sont à la fois se mettre en conformité avec les évolutions et la compatibilité avec les prescriptions de zonage en expansion urbaine du SCoT Montpellier Méditerranée Métropole en compatibilité avec les enjeux des orientations du PLU et à mettre en cohérence les secteurs urbains,

Que par là-même, le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Pérols a pour objet principal de participer à la dynamique du Nord de Pérols dans le cadre d'un projet de réinvestissement urbain et requalification de l'entrée de la ville,

Que la modification répond bien aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif à la révision de PLU par les communes,

Que les prescriptions proposées par le projet ne portent pas atteintes à l'environnement et ne présentes pas de risque grave de nuisance,

Que les éléments des Personnes Publiques Associées intégrés dans le projet sont satisfaisants.

EN CONSEQUENCE

Estimant que ce projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pérols présenté par Montpellier Méditerranée Métropole est globalement cohérent, conforme aux textes en vigueur et notamment les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, sans critique particulière en provenance de la population, sans atteinte grave à l'environnement et sans risque significatif de nuisance. Les seules critiques mineures ont trouvé des réponses cohérentes et justifiées de la part de l'autorité organisatrice de l'Enquête publique. De plus les réponses données par Montpellier Méditerranée Métropole aux observations de la DDTM sont de nature à apporter les éclairages nécessaires et suffisants sur les évolutions du tissu urbain.

Le commissaire-enquêteur émet :

UN AVIS FAVORABLE

portant sur la modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Pérols conformément au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 11 juin au 13 juillet 2018.

Le 13 août 2018



TABLE DES MATIERES

Préalables nécessaires à la lecture du rapport.....	4
Première partie : rapport d'enquête publique.....	4
Introduction.....	4
Le présent rapport a pour buts :	4
Chapitre1 : Présentation générale de l'enquête publique et de la modification n°7 du PLU de la commune de Pérois.....	6
2. Le cadrage historique et juridique de l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du P.L.U. de la commune.....	7
2. 1 Les références principales décisionnelles préalables à la modification n°7 et à l'enquête publique afférente.....	7
2. 2 Le contexte et le cadre historique sommaire de la modification n°7 et de l'enquête publique.....	8
2. 3 Le cadrage juridique : liste récapitulative des textes de portée générale mentionnés dans le dossier.....	11
3 La présentation générale du projet de modification n°7 du P.L.U de la commune de Pérois.....	13
3.1 Enjeux, objets et objectifs de la modification du P.L.U.....	13
Chapitre 2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	23
1. Organisation de l'enquête publique.....	23
1. 1 Désignation du commissaire-enquêteur.....	23
1. 2 Concertation préalable, modalités pratiques de l'enquête publique et visite sur les lieux.....	23
1. 3 Publicité et information du public.....	24
2. déroulement de l'enquête publique.....	25
2. 1 Ouverture de l'enquête publique.....	26
2. 2 Permanences du commissaire-enquêteur.....	26
2. 3 Clôture de l'enquête publique.....	26
Chapitre 3 : Analyse du projet et des observations recueillies.....	26
1. Composition du dossier de modification n°7 du P.L.U. de la commune de Pérois.....	26
2. Observations en examen conjoint et avis ultérieurs des Personnes Publiques Associées.....	28
2. 1 Réunion d'examen conjoint	28
2. 2 Consultation par écrit des Personnes Publiques Associées.....	28
2. 3 Liste des Personnes Publiques Associées ayant répondu à cette consultation.....	28
2. 4 Avis individuels par écrit des Personnes Publiques Associées.....	28
3. Analyse des observations du public.....	29
3. 1 Observations faites oralement par le public.....	29
3. 2 Observations faites par courrier ou par voie électronique par le public.....	29
3. 3 Observations sur le registre d'enquête publique à la clôture de l'enquête publique.	30

4. Modifications réglementaires et Eléments complémentaires apportés par le dossier sur les objectifs.....	33
Chapitre 4 : Procès-verbal de synthèse.....	33
1. Synthèse du déroulement de l'enquête publique.....	33
1. 1 Généralités sur le déroulement de la procédure de l'enquête publique.....	33
1. 2 En ce qui concerne la participation du public.....	34
2. Synthèse des observations du public et des personnes publiques associées.....	34
2. 1 Les observations du public.....	34
2. 2 Synthèse des avis et observations des Personnes Publiques et Associées.....	35
3. Bilan global de l'enquête publique.....	35
3. 1 Généralités.....	35
3. 2 Demandes d'éléments de réponse du commissaire-enquêteur aux observations faites à l'encontre de la modification mais non prises en compte au dossier de celle-ci.....	35
Chapitre 5 : Bilan du mémoire en réponse de la part de Montpellier Méditerranée Métropole.....	36
1 Réponses de la commune aux observations des Personnes Publiques associées au projet de modification n°7.....	36
1. 1 Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées	36
1. 2 Réponses de Montpellier Méditerranée Métropole aux observations d'autres Personnes Publiques Associées.....	36
2. Réponses de la commune a quelques autres observations mineures émises par le commissaire-enquêteur.....	36
2. 1 L'état d'avancement de la mise en révision éventuelle du SCOT.....	36
2. 2 Transmission au commissaire-enquêteur du constat d'affiche en ligne.....	36
En conclusion.....	36
Seconde partie : conclusion et avis motivés.....	37
Objet : projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Pérols.....	37
Chapitre 1 : Conclusions motivées.....	37
1 Eléments satisfaisants – le respect de la réglementation.....	38
1. 1 Le respect des codes et lois.....	38
1. 2 Une large information du public.....	38
1. 3 Bilan global du contenu du dossier de modification soumis à enquête publique.....	38
1. 4 L'impact sur l'environnement.....	38
1. 5 Observations constructives des Personnes Publiques Associées.....	38
1. 6 Prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées par la commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole.....	39
1. 7 Un déroulement satisfaisant de l'enquête publique.....	39
2 Eléments non satisfaisants ou susceptibles d'amélioration.....	39
2. 1 La faibles participation et intérêt du public à cette enquête publique.....	39
2. 2 Autres éléments non satisfaits et / ou améliorables.....	39
Chapitre 2 : avis motivé.....	40

ANNEXES

1 Délibération du Conseil Municipal de la commune de Pérols n° 2017-12-14/21 en date du 14 décembre 2017 donnant un avis favorable pour le dossier de modification n°7 du PLU.

2 Arrêté n° MAR2018-0155 en date du 18 mai 2018 d'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérols pris par Montpellier Méditerranée Métropole.

3 Décision n° 2018-6029 n°MRAe 2018DK070 en date du 13 avril 2018 de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas prise par la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

4 Décision n° E1800055/34 en date du 11 avril du Tribunal Administratif désignant le commissaire-enquêteur

5 Avis d'ouverture d'Enquête publique

6 Publicités et affichage. (La gazette, Midi Libre et attestations afférentes).

7 L'ACCENT pérolien n°16

8. Procès-verbal des observations du public.

9. Mémoire en réponse de Montpellier Méditerranée Métropole des observations du public

Délibération n° 2017-12-14/21

Objet : Procédure de modification n°7 du PLU – Avis du Conseil municipal sur le dossier de modification n°7 du PLU

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
VILLE DE PEROLS
CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2017**

L'an deux mille dix-sept, le quatorze décembre,

Le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le 08 décembre 2017, s'est réuni dans la salle Gilbert Marchal ;

Présents : J.P Rico, Maire

Mesdames et Messieurs : M. Marcou - B. Conte Arranz - F. Bertouy – X. Mirault - C. Pistre - J. Taverne
M. Pellet – J.M. Malek – P. Nivesse - O. Boudet - C. Moreteau – B. Rodriguez – S. Riscal - M. Litton -
J.M Leiendeckers – R. Casas-Mateu - A. Jamet - S. Waselynck - B. Lledo

Absents représentés : G. Riguidel excusé pouvoir à M. Pellet - A. Conesa excusé pouvoir à J.M Malek
F. Boyer excusée pouvoir à B. Conte Arranz - B. Deltour excusé pouvoir à M. Marcou - G. Della
Raglione excusé pouvoir à J.P Rico

Absents : C. Germain - A. Estève - C. Prost (*Les trois élus précités ont quitté définitivement la séance à 19h15 avant le vote de la 1^{ère} délibération*)- I. Gianiel

Monsieur le Maire rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole a décidé que soit engagée la modification n°7 du P.L.U. afin que puissent être encadrées de manière efficace les dynamiques urbaines et la mise en œuvre des projets communaux et permettre ainsi à la Commune de Pérols de prendre toutes les mesures utiles visant à atteindre des objectifs qu'elle a consentis en accord avec Montpellier Méditerranée Métropole.

Au vu des objectifs poursuivis, la modification n°7 du PLU porte sur les dispositions suivantes :

- > **Objet n°1 :** Adaptation du PLU au regard du projet de linéaire d'activités le long de l'avenue Georges Frêche;
- > **Objet n°2 :** Suppression des 24 réserves d'emplacements pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- > **Objet n°3 :** Modifications des emplacements réservés pour voirie.
- > **Objet n°4 :** Adaptations mineures du règlement.

Par la délibération n°2017-12-14/20 de ce jour, le Conseil municipal a donné son accord pour autoriser Montpellier Méditerranée Métropole à poursuivre la procédure conformément aux dispositions de l'article L 123-1 II bis du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014

Depuis le 1er janvier 2015 Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, compétence qu'elle exerce en collaboration avec les communes selon les modalités définies par la charte PLU et la convention de gestion 2015 qu'elle a mises en place.

Les communes sont ainsi associées aux modifications des PLU communaux initiées par la Métropole dans l'attente de l'approbation du PLU et aux modifications des PLU communaux initiées par les communes avant le 1er janvier 2015 et dont la compétence a été transférée à la Métropole en cours de procédure. Les modalités d'association des communes prévoient notamment qu'elles émettent un avis sur le projet de modification avant sa notification aux personnes publiques associées.

Dans ce cadre, conformément à la Charte de gouvernance du Plan Local d'Urbanisme signée le 24 novembre 2014 entre la Métropole et les Communes, la Commune de PEROLS doit donc donner son avis sur le dossier de modification n°7 avant son envoi aux personnes publiques associées.

Par ailleurs, les Conseillers sont informés lors de leur convocation que l'entier dossier de la modification n°7 est mis à leur disposition et consultable en mairie, au Pôle Développement et Cohésion Territoriale, Service Urbanisme.

Ce dossier comporte :

- un rapport de présentation
- le règlement des zones modifiées
- le zonage modifié

Ce dossier présente notamment les changements apportés au P.L.U., analyse les effets de ces changements sur l'environnement et s'assure de la compatibilité des modifications envisagées avec les documents supra-communaux (S.C.O.T., P.D.U., P.L.H.)

Ces modifications permettent d'atteindre les objectifs initialement poursuivis dans le cadre de la procédure de modification n°7 et notamment d'encadrer de manière efficace les dynamiques urbaines et la mise en œuvre des projets communaux.

Les modifications projetées n'affectent pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables et n'en changent pas les orientations définies.

Elles n'ont pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est proposé au Conseil Municipal de statuer pour donner son avis sur le dossier de la modification n°7 du P.L.U.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 123-1 et L 123-10 ;

Vu le P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2007 ;

Vu l'arrêté du 30 Octobre 2014 ;



Vu la délibération n°2017-12-14/20 de ce jour autorisant Montpellier Méditerranée Métropole à poursuivre la procédure afin que puisse être approuvée la modification n°7 du P.L.U. ;

Vu la Charte de gouvernance du Plan Local d'Urbanisme signée entre la Métropole et les Communes le 21 novembre 2014 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2014 emportant transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole ;

Vu le dossier de la modification n°7 du P.L.U. ;

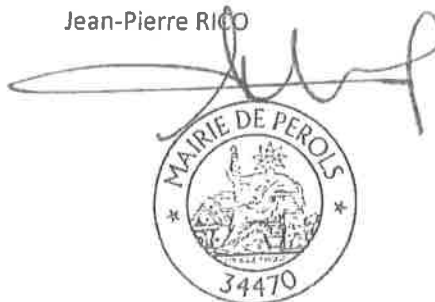
Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Donner un avis favorable sur le dossier de la modification n°7 du P.L.U. ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et sera transmise à Monsieur le Président de la METROPOLE et soumise au contrôle de légalité de M. le Préfet, Préfet de l'Hérault de la Région Languedoc Roussillon.

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération par 23 voix (2 contre : A. Jamet ; S. Waselinck).

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 sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Pérols,
pour extrait conforme le 14 décembre 2017
Le Maire
Jean-Pierre RICO



00 00
 00 00
 00 00
 00 00
 00 00
 00 00

Décide

Article 1^{er}

La modification n°7 du PLU de la commune de Pérols objet de la demande n°2018-6029, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Marseille, le 13 avril 2018

Philippe Guillard
Président de la MRAe



Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Le président de la MRAe LRMP
DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Recours hiérarchique : (Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)

Tribunal administratif de Montpellier
6 rue Pitot
34000 Montpellier

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le président de la MRAe et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;

Vu l'arrêté du 17 décembre 2017, portant nomination de Philippe Guillard comme président de la MRAe Occitanie ;

Vu la délibération du 18 janvier 2018, portant délégation à Philippe Guillard, président de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n°2018-6029 ;
- Modification n°7 du PLU de Pérols, déposée par Montpellier Méditerranée Métropole ;
- reçue le 16 février 2018 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 février 2018 ;

Considérant que la commune de Pérols comprenant 6 029 habitants (INSEE, 2014) prévoit la modification n°7 de son plan local de l'urbanisme (PLU) approuvé le 23 janvier 2007 ;

Considérant l'objet de la modification qui consiste notamment à :

- 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 ;
- adapter le PLU pour réaliser une résidence senior ;
- supprimer 24 emplacements réservés destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- modifier des emplacements réservés (suppression, actualisation et modification) ;
- adapter le règlement (pour le stationnement en zone U et pour les toitures terrasses en zone UD2) ;
- supprimer la servitude d'attente de projet au niveau du secteur du Château de Pérols ;

Considérant que les activités économiques sont autorisées au sein de la zone C du plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Montpellier Méditerranée ;

Considérant que la modification n°7 du PLU n'entraîne pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, de consommation d'espaces naturels et agricoles et n'impacte pas de manière significative un site Natura 2000 ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification n°7 du PLU de Pérols n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Pérols (34)**

N°saisine 2018-6029

n°MRAe 2018DKO70



Direction Projet et Planification Territoriale
Service urbanisme

Extrait du registre des
Arrêtés de Montpellier
Méditerranée Métropole

**Arrêté d'ouverture d'une enquête publique
portant sur la modification n°7 du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune
de Pérols**

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10.
- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
- VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- VU le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- VU la délibération n°12196 du 15/04/2014 relative à l'élection de M. Philippe SAUREL en qualité de Président ;
- VU la délibération n°12200 du 22/04/2014 relative à l'élection de Mme Chantal MARION en qualité de Vice-Présidente ;
- VU l'arrêté portant délégation de fonction à Mme Chantal MARION dans les domaines de Développement économique enseignement supérieur et recherche, innovation, French Tech artisanat, Planification urbaine (SCoT, PLUi) ;
- VU la Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le Conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;
- VU la délibération n°2017-12-14/21 du Conseil Municipal de la Commune de Pérols en date du 14/12/2017 émettant un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU ;

- VU la notification du projet de modification n°7 du PLU aux personnes publiques associées en date du 19/01/2018 ;
- VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 06/04/2018 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du PLU ;
- VU la décision n°E18000055 /34 en date du 11/04/2018 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Bernard COMMANDRÉ en qualité de commissaire enquêteur;
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Pérols, pour une durée de 33 jours consécutifs, du 11/06/2018 au 13/07/2018 inclus, afin de procéder à des modifications d'ordre rédactionnel et graphique du PLU.

ARTICLE 2 : Par décision n° E18000055/34 en date du 11/04/2018, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Bernard COMMANDRÉ, Ingénieur TPE, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique.

ARTICLE 3 : Les pièces du dossier, ainsi que deux registres d'enquête, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public. Un registre sera déposé à la Mairie de Pérols (Place Carnot - 34 473 Pérols), le second registre sera déposé au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus – 34961 Montpellier). Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur les registres ouverts à cet effet :

- à la Mairie de Pérols, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,

- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>) et sur le site internet de la Commune de Pérols (<http://www.ville-perols.fr>).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Par ailleurs, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à M. le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « M. le commissaire enquêteur - projet de modification n°7 du PLU de Pérols - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;

- par courrier électronique à l'adresse suivante : perolsm7@montpellier3m.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences visées à l'article 4 du présent arrêté, seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>.

Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique seront consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : <http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>.

ARTICLE 4 : Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir

ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Pérols (Place Carnot - 34 473 Pérols) :

- le lundi 11/06/2018 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 20/06/2018 de 9h00 à 12h00
- le mardi 03/07/2018 de 14h00 à 17h00
- le vendredi 13/07/2018 de 14h00 à 17h00

ARTICLE 5 : Conformément à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 13/04/2018, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

ARTICLE 6 : La personne responsable du projet de modification n°7 du PLU de la Commune de Pérols est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Projet et Planification Territoriale (DiPPT - 04.67.13.48.13) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en Mairie de Pérols, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : Un avis au public sera publié par les soins de Montpellier Méditerranée Métropole, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault. L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- au niveau de la mairie,
- au niveau de l'arrêt de tramway « Parc des Expositions »,
- au niveau de l'arrêt de tramway « Etang de l'Or »,
- au niveau du giratoire de la source, place du Général de Gaulle,
- au niveau de la rue du Hangar (mise à l'eau),
- au niveau du carrefour entre la route de Lattes et l'avenue du Général Leclerc.

Il sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>) et sur le site internet de la Commune de Pérols (<http://www.ville-perols.fr>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Pérols, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 11 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7 du PLU de Pérols, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

ARTICLE 12 : M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, M. le Maire de Pérols et M. le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 18 mai 2018

Signé.

**Madame la Vice-Présidente déléguée
Chantal MARION**

Publiée le : 22/05/18

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180101-43358-AR

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 22/05/18

Réception en Préfecture : 22/05/18

Notifié le :

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté 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.

LISTE DES NOTIFICATIONS (en date du 19/01/2018)

- Monsieur le Maire de Pérols
- Monsieur le Préfet de Région
- Monsieur le Préfet de Département
- Madame la Présidente du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président du Comité Régional de Conchyliculture
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Pérois

Par arrêté n°MAR2018-0155, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, **du 11/06/2018 au 13/07/2018 inclus** (soit 33 jours consécutifs), portant sur le projet de modification n°7 du PLU de la Commune de Pérois afin de procéder à des modifications d'ordre rédactionnel et graphique du PLU.

Conformément à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 13/04/2018, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Par décision n° E18000055 /34 en date du 11/04/2018, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. Bernard COMMANDRÉ, Ingénieur TPE, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique.

Les pièces du dossier, ainsi que deux registres d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public. Un registre sera déposé à la Mairie de Pérois (Place Carnot - 34 473 Pérois), le second registre sera déposé au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier). Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur les registres ouverts à cet effet à la Mairie de Pérois (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h) et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (du lundi au vendredi de 8h à 18h). Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>) et sur le site internet de la Commune de Pérois (<http://www.ville-perois.fr>). Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h à 18h. Par ailleurs, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à M. le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « M. le commissaire enquêteur - projet de modification n°7 du PLU de Pérois - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;

- par courrier électronique à l'adresse suivante : perolsm7@montpellier3m.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences visées à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, seront consultables au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>). Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique seront consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>).

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à la Mairie de Pérois le lundi 11/06/2018 de 09h00 à 12h00, le mercredi 20/06/2018 de 09h00 à 12h00, le mardi 03/07/2018 de 14h00 à 17h00 et le vendredi 13/07/2018 de 14h00 à 17h00.

La personne responsable du projet de modification n°7 du PLU de la Commune de Pérois est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Projet et Planification Territoriale (DiPPT) (tél. : 04 67 13 48 13) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Président de Montpellier Méditerranée Métropole le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'en mairie de Pérois, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques>). L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7 du PLU de Pérois, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

fidelo Rencontres sérieuses! 63 ANS CHEF D'ENTREPRISE, enveloppe physique et morale, grand et sportif de haut niveau...

ACHETER meubles anciens : Bureaux, bureaux, bureaux, sculptures, bronzes et marbre, tableaux, bibelots, porcelaines, vases, cartes postales, montres...

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Midi libre et Midi libre Dimanche, journaux habités à publier les annonces légales par arrêté préfectoral. Conformément à l'arrêté du ministre de la culture et de la communication du 21/12/2017...

VIE DES SOCIÉTÉS

Modification

FORMATION RECHERCHE DÉVELOPPEMENT INFORMATIQUE F.R.D.I. SAS au capital de 14 000 €, siège social : 8 rue des Tribunaux, 34170 Castelnau-Lézard...

AVIS PUBLICS

Enquêtes publiques

Liberté - Égalité - Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Prêfet de l'Hérault RAPPEL AVEU D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE - À l'autorisation de prélevement au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement concernant le captage des Horts...

BONNES AFFAIRES

Contacts- Rencontres Rencontres 67 ans, belle blonde, 1,60 m, yeux bleus, cheveux bruns, très agréable...

Depuis 1975 ! fidelo-montpellier.fr

56 ANS GERANT DE SOCIÉTÉ, divorce, une fille, travailleur, sérieux, honnête, aime la vie, aime voyager, aime les animaux...

PALAVAS - Malaisie, 24 ans, belle blonde, 1,60 m, yeux bleus, cheveux bruns, très agréable...

"BELINDA" vous propose un moment de détente et de détente, prestation de qualité garantie. 100% couple. Prox. Béziers. 06 81 67 14 57 (52177389)

Loisirs

Part. Radars argentins météorologiques CHRISTOFFLE occasion ou location, tout matériel météo inclus...

POINT RENCONTRES MAGAZINE

1000 rencontres sérieuses pour votre région documentation gratuite sous pli discret, appel gratuit

M. MADHAWA VOYANT MEDIUM

Je suis médium et voyant. Je vous aide à trouver la solution à vos problèmes. 06 28 01 93 30

LA SOLUTION POUR CHASSER LES STRESS

Travaux Black à Praxman, la joie SOPHIE (1978, 57kg, pour réduction, diabète, compléxité de 130 à 11000 tous les jours 06 87 50 01 78 (52670436)

ACHAT/VENTE - MARCHANDISES

ACHAT/VENTE - MARCHANDISES ON ARGENT, COLLECTIONNEL, BIJOUX, DEVI, "PERPANNONNATI" 06 84 84 84 84 (51752025)

GRATUIT demandez notre livre d'annonces - RENCONTRES SÉRIEUSES - 04 67 28 60 63

fidelo c'est du sérieux INFORMEZ VOUS 04.67.655.900 Montpellier

Maison

Meuble, décoration et brocante l'anglais à Anglet par professionnels anglais/brits. Assure conseils personnalisés. Tél. 04 30 10 80 82

Antiquaire achète

Manteaux de fourrure, tableaux et meubles anciens, arts asiatiques, sculptures et pendules anciennes, monnaies et armes anciennes... 06 06 60 66 30 57

Services

Transport Développement Obtenir visas, passeports et visas. Hébergement, visa, passeports et visas. Hébergement, visa, passeports et visas. Hébergement, visa, passeports et visas.

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Pérols

Par arrêté n°AR2018-0155, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a autorisé l'ouverture d'une enquête publique, du 11/06/2018 au 13/07/2018...

Par décision n°E18000055/24 en date du 11/04/2018, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. Bernard COMMANDRE, ingénieur TPE, notaire, en qualité de commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique.

Les pièces du dossier, ainsi que deux registres d'enquête, à consulter non notaires, cibles et paraphe par le commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public. Un registre sera déposé à la Mairie de Pérols (Place Comman - 34473 Pérols)...

AVIS PUBLICS

Enquêtes publiques

Liberté - Égalité - Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Prêfet de l'Hérault RAPPEL AVEU D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE - À l'autorisation de prélevement au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement concernant le captage des Horts...

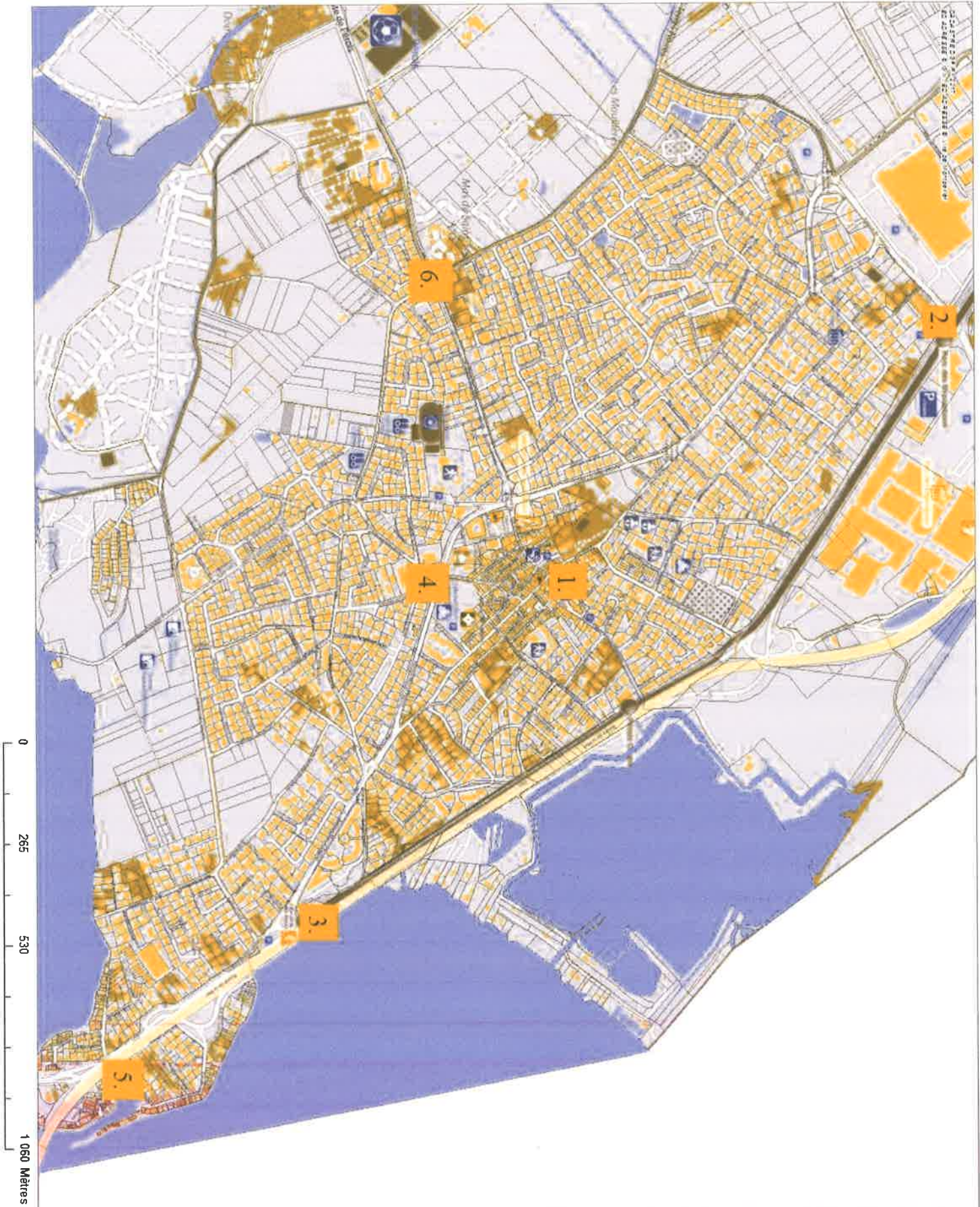
Avis administratif

Conformément à l'article R1133-21 du Code de l'urbanisme, le délibération n° M2018-110 du conseil de métropole en date du 25 avril 2018, approuve la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Magalière...

AVIS D'AFFICHAGE

Conformément à l'article R1133-21 du Code de l'urbanisme, le délibération n° M2018-110 du conseil de métropole en date du 25 avril 2018, approuve la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Magalière...

Vous créez votre entreprise ? Nous assurons vos formalités de publication. Contactez-nous



SIÈS Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique.



Montpellier Méditerranée Métropole

09/05/2018

1. Mairie
2. Arrêt de tramway « Parc des Expositions »
3. Arrêt de tramway « Etang de l'Or »
4. Giratoire de la source, place du Général de Gaulle,
5. Rue du Hangar (mise à l'eau),
6. Carrefour entre la route de Lattes et l'avenue du Général Leclerc.

Légende

- Réseaux hydrographiques
- Parcelles
- Parcelles rejetées
- Sections
- Communes



5 Réunions publiques

"Cave coop demain ?"

Présentation des études réalisées
par les élèves architectes
de l'École Nationale Supérieure
d'Architecture (ENSAM)
> Vendredi 15 juin / 14h30 <

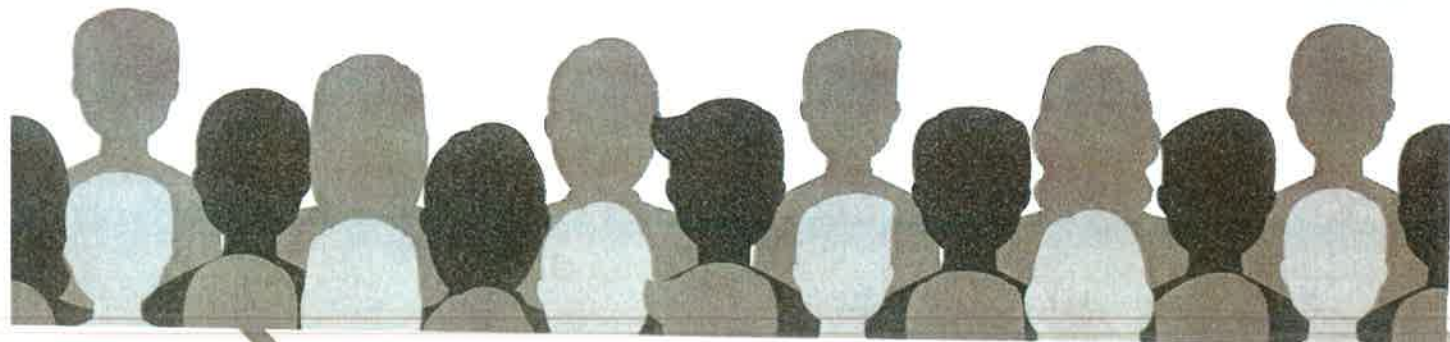
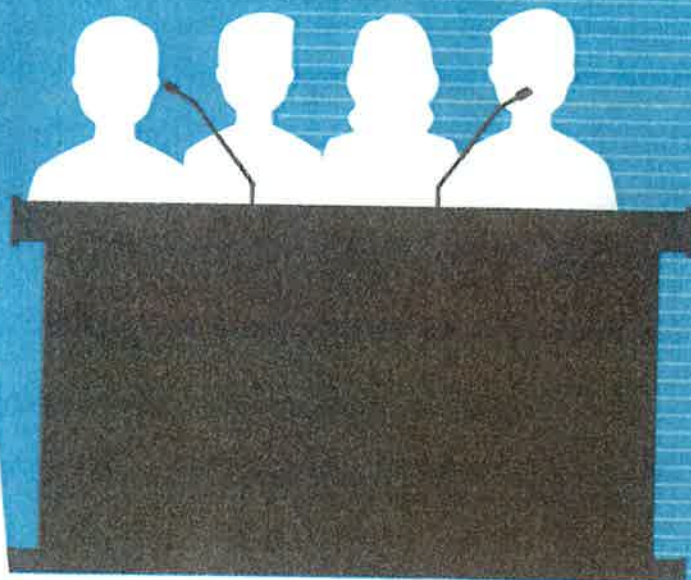
**Finances communales - Suivi des
recommandations de la CRC**
> Mardi 11 septembre / 19h <

**Les enjeux de la Métropole :
Pérolien et Métropolitain**
> Mardi 16 octobre / 19h <

Le PLUi : Pérols à l'horizon 2050
> Mardi 20 novembre / 19h <

**Aménagement de l'entrée sud
de Pérols : Renaturation, loisirs et
protection contre les inondations**
> Mardi 11 décembre / 19h <

Salle Yves Abric



Sommaire

FINANCES :

LES CHIFFRES CLÉS

P. 4 À 13

ACTUS

P. 14 À 21

ÉCONOMIE

P. 22 À 23

CONSEIL MUNICIPAL

P. 24 À 26

RÉTRO

P. 28 À 31

ÉVÈNEMENTS

RENDEZ-VOUS

P. 32 À 33

PERMANENCES DU MAIRE

Un jeudi sur deux, le matin, sur RDV (Hôtel de ville - 2^e étage).

Contactez le cabinet du maire au 04 67 50 45 01 ou par courriel à cabinetdumaire@ville.perols.fr

Chères Péroliennes, chers Péroliens,

Le dossier de ce journal est consacré à la situation financière de notre commune. C'est l'occasion, au travers de chiffres clés, de pouvoir mesurer le chemin parcouru.

Je vous invite également à profiter de ce printemps pour arpenter notre commune, nous mettons tout en œuvre pour améliorer notre cadre de vie, et cela commence à payer.

Comme vous pouvez le voir en couverture, après 4 numéros de l'Accent Pérolien où les finances de la ville ont été expliquées en toute transparence, 9 réunions de quartier où nous avons pris en compte toutes les problématiques, nous avons souhaité vous tenir informés de toutes les décisions, événements et choix fait sur Pérols.

Ainsi, cinq réunions publiques sur des thématiques définies vous sont proposées, et se tiendront à la salle Yves Abric :

1/ "Cave coop demain ?" - Présentation des études réalisées par les élèves architectes de l'École Nationale Supérieure d'Architecture (ENSAM)
Le 15/06/2018 à 14h30

2/ Finances communales - Suivi des recommandations de la Chambre Régionale des Comptes
Le 11/09/2018 à 19h

3/ Les enjeux de la Métropole : Pérolien et Métropolitain
Le 16/10/2018 à 19h

4/ Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : Pérols à l'horizon 2050
Le 20/11/2018 à 19h

5/ Aménagement de l'entrée sud de Pérols : Renaturation, loisirs et protection contre les inondations
Le 11/12/2018 à 19h

De plus, à partir de mars 2019, nous reviendrons, quartier par quartier, rencontrer les Péroliens afin d'évaluer avec les habitants les préoccupations de chacun. Je suis certain de vous voir nombreux lors de ces rendez-vous.

Enquête publique de modification n°7 du PLU

Du lundi 11 juin au vendredi 13 juillet, aux heures d'ouverture de la mairie. Le commissaire enquêteur tiendra permanence :

- le lundi 11 juin de 9h à 12h
- le mercredi 20 juin de 9h à 12h
- le mardi 3 juillet de 14h à 17h
- le vendredi 13 juillet de 14h à 17h



Jean-Pierre Rico,
Votre maire



Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
10-31-1244 pefc-france.org

L'ACCENT PÉROLIEN | Journal municipal d'information de Pérols

Mairie de Pérols - place Carnot - CS 80 005 - 34473 Pérols CEDEX - Tél. : 04 67 50 45 00

Directeur de la publication : J.-P. Rico | Rédaction & graphisme : Service communication - communication@ville.perols.fr

Crédits photos & illustrations : Mairie de Pérols - MMM - freepik.com - Fotolia.com

Impression & publicité : LPJ Hippocampe | Dépôt légal : Mai 2018



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussigné Philippe SAUREL Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :

L’arrêté n°MAR2018-0155 en date du 18 mai 2018 relatif à l’ouverture d’une enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Pérols, ainsi que l’avis d’ouverture d’enquête publique, ont été affichés du 22 mai 2018 au 13 juillet 2018 inclus sur le panneau réservé à cet effet au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus à Montpellier.

Fait à Montpellier, le **18 JUIL. 2018**

Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole
Le Maire de la Ville de Montpellier

Philippe SAUREL

Pole Développement & Cohésion Territoriale

Cellule Urbanisme

Affaire suivie par Dominique ROQUE-RISCAL

Assistante Urbanisme

Tél. : 04-67-50-45-02

Mail : urbanisme@ville-perols.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Je soussigné Monsieur Jean-Pierre RICO, Maire de la Commune de PEROLS (Hérault),

Certifie avoir procédé, du mercredi 23 mai 2018 au vendredi 13 juillet inclus

- à l’affichage et à la publication dans la Commune, aux lieux et places accoutumés,
- à la mise en ligne sur le site internet de la Commune de Pérols ;

de l’avis d’ouverture d’enquête publique portant sur la modification n°7 du Plan Local d’Urbanisme(PLU) de la Commune de Pérols.

Fait à Pérols, 16 juillet 2018



Le Maire

Jean-Pierre RICO

Bernard COMMANDRE

Assas, le 20 juillet 2018

178 Chemin du Devès de Lobre

34820 ASSAS

à

Monsieur le Président

Montpellier Méditerranée Métropole

50 place Zeus – CS 39556

34961 MONTPELLIER cedex 2

Tél : 04 67 59 66 43

Mobile : 06 76 30 56 71

Courriel : bernard-commandre@orange.fr

Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérols

Monsieur le Président,

Conformément à la décision n° E1800055/34 en date du 11 avril 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier et aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole n° MAR2018-0155 en date du 18 mai 2018. J'ai conduit l'enquête publique citée en objet de la présente lettre.

Cette enquête, s'est déroulée du lundi 11 juin 2018 à 9 heures au vendredi 13 juillet 2018 à 17 heures. Elle s'est déroulée sans incident dans de très bonnes conditions avec une participation relative du public qui représente leur préoccupation .

En application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous invite à m'adresser, dans un délai de 15 jours maximum à compter de la date de réception du présent document, un mémoire en réponse aux observations portées sur le procès verbal de synthèse des observations du commissaire-enquêteur ci-joint.

Ce mémoire en réponse devra obligatoirement me parvenir par messagerie électronique d'une part et par courrier postal à mon domicile d'autre part à l'adresse ci-dessus au plus tard le vendredi 03 août à 17 heures.

Le mémoire en réponse devra impérativement être au format word ou odt (open office ou libre service). Les réponses pourront être inscrites directement sur le procès-verbal de synthèse des observations du public à la suite des questions posées.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président , l'expression de mes sentiments distingués .

Remis et commenté en accompagnement de la présente lettre le procès –verbal de synthèse des observations du public au siège de Montpellier Métropole Méditerranée le vendredi 20 juillet 2018 à 15heures en un exemplaire de 6 pages et une copie sous format informatique.

<p>Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole</p> <p>Représenté par :</p>	<p>Le commissaire-enquêteur</p> <p>M. Bernard COMMANDRE</p> <p>Remis et commenté le 20 juillet 2018</p> <p>Signature</p>
<p>Monsieur FILIPIAK Alban</p> <p>Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat</p>	
<p>Pris connaissance le 20 juillet 2018</p> <p>Signature</p>	

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
(Bernard COMMANDRE)

**Observations du public pour l'Enquête Publique relative à la
modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
PEROLS**

Déroulement de l'enquête du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018

Ref : Décision du Tribunal Administratif n° E1800055/34 du 11 avril 2018

Arrêté Montpellier Méditerranée Métropole n° MAR2018-00155 du 18 mai 2018

1-Observations faites oralement par le public

Une seule observation faite oralement lors de la dernière permanence du commissaire- enquêteur en date du 13 juillet 2018.

Observation effectuée par Monsieur DELMAS Jean-Claude à 14 heures 15.

Voir ci-dessous l'observation écrite sur le registre ainsi que les deux documents remis, une lettre et une copie de courriel.

2-Observations faites sur le registre d'enquête publique par le public

2-1 à la mairie de Pérols

Observation du 6 juillet 2018 sur le registre

Monsieur HEIDERSCHIED a noté sur le registre « vu »

Le commissaire-enquêteur :

Ne peut qu'encourager les citoyens à se renseigner lors d'une enquête publique

Observation du 12 juillet 2018

Monsieur MENDES a noté sur le registre

« La surface devant rester libre de l'ordre de 67% est énorme. Les propriétaires des terrains sur Pérols qui ont des parcelles de plus en plus petites ne peuvent plus rien faire ! Le pourcentage est vraiment trop élevé ».

Le commissaire-enquêteur :

Cette problématique n'est pas l'objet de l'enquête publique. Par contre une réponse peut-être donnée pour éclairer les prochaines enquêtes publiques en particulier les orientations et les contraintes relatives à la densification des zones urbaines.

Observation N°1 sur le registre du 13 juillet 2018

Monsieur MAZEAU a noté sur le registre

« Objet : nouveau taux d'emprise au sol la zone UD1A.

Emprise au sol passée de 35% (dernier PLU) au lieu de 50% l'année dernière

Très pénalisant pour les aménagements « logés » comme les avancées de toit par exemple ; obligation de revoir son projet en cours pour respecter cette perte contrariante. Cordialement. »

Le commissaire-enquêteur :

Je pense que Monsieur Mazeau a voulu noter « UD1a » et non « UD1A » car ce type de zonage n'existe pas. Quelle réponse peut trouver un pétitionnaire à ce type de projet au cas par cas ?

Observation n° 2 sur le registre du 13 juillet 2018

« Le 13 juillet 2018 à 14 heures 15 Monsieur DELMAS Jean-Claude, 10 rue de la Galine 34470 PEROLS

Ce jour je déposais auprès du commissaire-enquêteur une demande d'extension de la modification n°7 du PLU concernant la parcelle AE 403, AE 405, AE 322, AE 319 appartenant à ma fille Laure DELMAS en parfait accord avec la SA3M (Monsieur DEBARD) afin que ces parcelles soient intégrées en zone UI3 (Courrier joint)
Cordialement »

Voir courrier et copie courriel joints ci-dessous.

Le commissaire-enquêteur :

Note avec intérêt cette question qui semble légitime et de bon sens.

Quelle réponse cohérente apporter à cette problématique qui ne fait pas partie de l'enquête publique et difficile à justifier comme une omission vis à vis des tiers ?

2-2 à Montpellier Méditerranée Métropole

Aucune observation sur le registre à la disposition du public

3-Observations faites par courrier par le public

Une seule observation

Observation faite par Monsieur DELMAS Jean-claude

Courrier ci-dessous en date du 10 juillet remis au commissaire-enquêteur le 13 juillet 2018 ainsi que la copie du courriel de Monsieur DEBART Pierre en date du 4 juillet 2018.

courrier

Monsieur DELMAS Jean-Claude 10 rue de la Galine 34470 PEROLS

Pérois, le 10/07/2018

Monsieur le commissaire enquêteur

Le 27 mars 2018, je vendais à la SA3M représentée par monsieur Pierre DEBART, responsable du service foncier, une partie de ma propriété située à Pérois, rue de la Galine section AE 320 (AE 402) d'une superficie de 17 a09 ca.

Il avait été convenu avec Mr Debart que cette parcelle située en zone UDI b ainsi que les parcelles attenantes : AE 403, AE 405, AE 322 et AE 319 (appartenant à ma fille Laurence DELMAS) devaient basculer également en zone UI3.

A la lecture du projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Pérois, présenté en mairie de Pérois, il apparaît que seule la parcelle A 320 (AE 402) serait modifiée et passerait en zone UI3.

Après avoir alerté Mr Debart, il semblerait qu'il s'agirait d'une omission, et conformément à ses conseils, je me permets de me rapprocher de vous afin de trouver une solution. (voir courrier du 4/07/2018).

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations

Jean Claude DELMAS

courriel

De; DEBARD Pierre

date:04/07/2018 14:21;26

A: jeanclaudedelmas@free.fr

Sujet : TR: Modif 7 - enquête publique

Bonjour Monsieur DELMAS ,

Suite à notre entretien et en anticipation à notre rendez-vous du 16 juillet je vous prie de trouver ci-dessous les dates de l'enquête publique de la modification du PLU de PEROLS.

Vous avez encore le temps d'aller voir le commissaire enquêteur. Pour rappel : la parcelle de votre fille n'est pas dans la modification, vous pouvez voir avec le commissaire enquêteur comment il peut l'inclure Restant à votre disposition

Voici les dates de l'enquête publique sur Pérols

<http://www.ville-perols.fr/spip.php?article1957&retour=back>

Enquête publique portant sur la modification n°7 du PLU

Du lundi 11 juin au vendredi 13 juillet, aux heures d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur tiendra permanence :

le lundi 11 juin de 9h à 12h

le mercredi 20 juin de 9h à 12h

le mardi 3 juillet de 14h à 17h

le vendredi 13 juillet de 14h à 17h

Cordialement,

Pierre DEBARD - Responsable du Service Foncier

Direction de l'Aménagement de la construction et du Renouvellement Urbain

Le commissaire-enquêteur :

Cette problématique est traitée précédemment

4-Observations faites par courriel par le public

Aucune observation enregistrée lors de l'enquête publique

5-Observations faites par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La DDTM a été consultée en tant que Personne Publique Associée en amont de l'ouverture de l'enquête publique par courrier en date du 19 janvier 2018 reçu en préfecture le 23 janvier 2018. Réponse de la DDTM par courrier en date du 15 février 2018 enregistré par Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22 février 2018.

L'examen du dossier par la DDTM appelle les observations suivantes :

« Le projet de modification tel qu'il m'a été notifié prévoit la suppression de la totalité de ces emplacements réservés. Cette suppression contrevient aux engagements pris par la commune et métropole dans le contrat de mixité sociale.

De plus, les emplacements réservés permettent une production de logements plus importante que la seule servitude de mixité sociale. En effet, l'emplacement réservé est assorti d'un programme de logements à réaliser ainsi que d'un pourcentage minimal de ces logements qui doit être affecté à du logement locatif social ce qui garantit un nombre de logements produits en cas de réalisation d'une opération. A contrario, la servitude de mixité sociale n'impose pas de programme : le propriétaire privé est donc libre de réaliser le programme qu'il souhaite, et le nombre de logements sociaux produits par application de la servitude n'est pas mesurable.

Par ailleurs la servitude telle qu'elle est rédigée qui oblige un taux de 50% de LLS dès la réalisation de 2 logements, risque, tout autant que l'emplacement réservé, de conduire à un gel du foncier et à une absence de densification des terrains, les propriétaires privés étant souvent dans l'incapacité de réaliser un seul logement social. L'emplacement réservé permet d'une part à un propriétaire privé de réaliser lui-même le programme de logement inscrit dans la réserve, et d'autre part le programme de logements, pour peu qu'il soit significatif permet à un bailleur social de se positionner sur une opération, ce que ne permet presque pas la servitude de mixité sociale au sein du tissu déjà bâti.

Je tiens à vous rappeler un des principes fondateurs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en favorisant la densification et la mutation du tissu bâti existant. La commune de Pérols est une commune qui dispose de très peu de disponibilités foncières compte tenu du territoire contraint. L'avenir de l'urbanisation de la commune doit impérativement passer par un renouvellement du tissu bâti et la recherche d'une densification. Les emplacements réservés tels qu'ils sont actuellement définis dans le PLU permettent la 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. »

Le commissaire-enquêteur :

Quelles garanties apporter à la problématique des logements sociaux posée par la DDTM. La suppression des emplacements réservés semble être un handicap.

Quelle opposition entre contrat de mixité sociale et servitude de mixité sociale ?

Comment assurer la densification et la mutation du tissu bâti existant pour une mise en conformité à la loi ?

Conclusion du commissaire-enquêteur

Il est souhaitable de réfléchir à donner une réponse cohérente pour l'ensemble des observations . Elles sont me semble-t-il de deux niveaux :

Le premier relève des observations des citoyens de la commune de Pérols qui estime des taux d'emprise au sol trop faible d'une part et un habitant qui pense à une omission par rapport à des engagements antérieurs.

Comment répondre aux deux préoccupations qui ne sont pas du même ordre ?

Le deuxième relève des observations de la DDTM qui estime que la suppression des emplacements réservés n'est pas une garantie pour les logements sociaux.

Quelles garanties peu-on espérer dans la servitude de la mixité sociale ?

Quel avenir relatif à la densification et la mutation du tissu bâti ?

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PEROLS

Réponses au procès-verbal de synthèse de M. le Commissaire-enquêteur

Rappel de procédure

Par arrêté n° MAR2018-0155 en date du 18 mai 2018, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018 inclus, portant sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérols.

Vous trouverez ci-après les réponses apportées à chacune des observations consignées ou annexées par le public dans les registres d'enquête publique et reprises par M. COMMANDRE, commissaire enquêteur, dans son procès-verbal de synthèse remis le 20 juillet 2018.

Observations faites oralement par le public

Une seule observation faite oralement lors de la dernière permanence du commissaire-enquêteur en date du 13 juillet 2018.

Observation effectuée par Monsieur DELMAS Jean-Claude à 14 heures 15.

Voir ci-dessous l'observation écrite sur le registre ainsi que les deux documents remis, une lettre et une copie de courriel.

Réponse de Montpellier Méditerranée Métropole ci-après.

Observations faites sur le registre d'enquête publique par le public

A la mairie de Pérols

▪ *Observation du 6 juillet 2018 sur le registre*

Monsieur HEIDERSCHIED a noté sur le registre « vu »

Le commissaire-enquêteur : Ne peut qu'encourager les citoyens à se renseigner lors d'une enquête publique

▪ *Observation du 12 juillet 2018*

Monsieur MENDES a noté sur le registre : « *La surface devant rester libre de l'ordre de 67% est énorme. Les propriétaires des terrains sur Pérols qui ont des parcelles de plus en plus petites ne peuvent plus rien faire ! Le pourcentage est vraiment trop élevé* ».

Le commissaire-enquêteur : Cette problématique n'est pas l'objet de l'enquête publique. Par contre une réponse peut-être donnée pour éclairer les prochaines enquêtes publiques en particulier les orientations et les contraintes relatives à la densification des zones urbaines.

Les dispositions réglementaires évoquées (à savoir 65% minimum d'espaces libres dont la moitié en pleine terre végétalisée et 35 % maximum d'emprises au sol des constructions à l'échelle de la parcelle en secteur UD1a) 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 et accroître les risques d'inondation par une imperméabilisation excessive des sols.

Si la zone urbanisée de Pérols a une capacité à se renouveler, elle ne doit pas conduire à une dépréciation de la qualité paysagère des quartiers et du cadre de vie ni à accroître l'exposition des personnes aux risques naturels.

La densification progressive, par divisions foncières successives qui s'exonère de fait de l'obligation de réaliser des logements sociaux imposés aux opérations plus importantes, creuse par ailleurs le déficit en termes de production locative sociale.

Ainsi, la modification n°5 du PLU a proposé des règles « morphologiques » complémentaires, dans les zones urbaines et à urbaniser, adaptées aux quartiers et aux contraintes environnementales qui pèsent sur la commune, afin d'accompagner qualitativement le renouvellement urbain.

Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Pérols confirment la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agira notamment, dans le cadre du PLUi, d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et ce afin de réduire les risques d'inondation et contribuer activement au développement des diverses fonctions écologiques et paysagères liées à la nature en ville.

▪ *Observation N°1 sur le registre du 13 juillet 2018*

Monsieur MAZEAU a noté sur le registre : « *Objet : nouveau taux d'emprise au sol la zone UD1A. Emprise au sol passée de 35% (dernier PLU) au lieu de 50% l'année dernière Très pénalisant pour les aménagements « logés » comme les avancées de toit par exemple ; obligation de revoir son projet en cours pour respecter cette perte contrariante. Cordialement.* »

Le commissaire-enquêteur : Je pense que Monsieur Mazeau a voulu noter « UD1a » et non « UD1A » car ce type de zonage n'existe pas. Quelle réponse peut trouver un pétitionnaire à ce type de projet, au cas par cas ?

Comme évoqué dans la réponse précédente, ces dispositions réglementaires 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 ».

S'agissant de la conformité d'un projet d'un pétitionnaire avec les dispositions d'un PLU, il est rappelé que le Code de l'Urbanisme (article R.153-21) prévoit que la délibération relative à l'approbation d'un dossier de modification produit ses effets juridiques, pour tout pétitionnaire, dès l'exécution de l'ensemble des formalités réglementaires d'affichage et de publicité.

▪ *Observation n° 2 sur le registre du 13 juillet 2018*

« Le 13 juillet 2018 à 14 heures 15 Monsieur DELMAS Jean-Claude, 10 rue de la Galine 34470 PEROLS : « *Ce jour je déposais auprès du commissaire-enquêteur une demande d'extension de la modification n°7 du PLU concernant la parcelle AE 403, AE 405, AE 322, AE 319 appartenant à ma fille Laure DELMAS en parfait accord avec la SA3M (Monsieur DEBARD) afin que ces parcelles soient intégrées en zone UI3 (Courrier joint) Cordialement* ». Voir courrier et copie courriel joints ci-dessous.

Le commissaire-enquêteur : Note avec intérêt cette question qui semble légitime et de bon sens. Quelle réponse cohérente apporter à cette problématique qui ne fait pas partie de l'enquête publique et difficile à justifier comme une omission vis à vis des tiers ?

La modification n°7 du PLU de Pérols a notamment pour objet de permettre la réalisation d'une résidence sénior, avenue Bir Hakeim.

Comme évoqué dans la notice de présentation de la modification du PLU, les parcelles concernées par cette future résidence n'appartiennent pas au même zonage : trois parcelles (AE278, 355 et 356) sont classées en UI3 tandis qu'une autre (parcelle n°AE320) se situe en zone UD1b.

Le projet de modification a prévu, en conséquence, de modifier le zonage de la seule parcelle AE320 (mère des parcelles AE402, AE403 et 405) afin de permettre la réalisation du projet.

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 UI3.

Cette demande pourra, en revanche, être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU communal ou dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), engagée par le Conseil de Métropole le 12 novembre 2015.

Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole

Aucune observation sur le registre à la disposition du public

Observations faites par courrier par le public

Une seule observation faite par Monsieur DELMAS Jean-claude

Courrier ci-dessous en date du 10 juillet remis au commissaire-enquêteur le 13 juillet 2018 ainsi que la copie du courriel de Monsieur DEBART Pierre en date du 4 juillet 2018 :

courrier

Monsieur DELMAS Jean-Claude 10 rue de la Galine 34470 PEROLS

Pérols, le 10/07/2018

Monsieur le commissaire enquêteur

Le 27 mars 2018, je vendais à la SA3M représentée par monsieur Pierre DEBART, responsable du service foncier, une partie de ma propriété située à Pérols, rue de la Galine section AE 320 (AE 402) d'une superficie de 17 a09 ca.

Il avait été convenu avec Mr Debart que cette parcelle située en zone UDI b ainsi que les parcelles attenantes : AE 403, AE 405, AE 322 et AE 319 (appartenant à ma fille Laurence DELMAS) devaient basculer également en zone UI3.

A la lecture du projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Pérols, présenté en mairie de Pérols, il apparaît que seule la parcelle A 320 (AE 402) serait modifiée et passerait en zone UI3.

Après avoir alerté Mr Debart, il semblerait qu'il s'agirait d'une omission, et conformément à ses conseils, je me permets de me rapprocher de vous afin de trouver une solution. (voir courrier du 4/07/2018).

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations

Jean Claude DELMAS

courriel

De: DEBARD Pierre

date:04/07/2018 14:21;26

A: jeanclaudedelmas@free.fr

Sujet : TR: Modif 7 - enquête publique

Bonjour Monsieur DELMAS ,

Suite à notre entretien et en anticipation à notre rendez-vous du 16 juillet je vous prie de trouver ci-dessous les dates de l'enquête publique de la modification du PLU de PEROLS.

Vous avez encore le temps d'aller voir le commissaire enquêteur. Pour rappel : la parcelle de votre fille n'est pas dans la modification, vous pouvez voir avec le commissaire enquêteur comment il peut l'inclure Restant à votre disposition

Voici les dates de l'enquête publique sur PérOLS

<http://www.ville-perols.fr/spip.php?article1957&retour=back>

Enquête publique portant sur la modification n°7 du PLU

Du lundi 11 juin au vendredi 13 juillet, aux heures d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur tiendra permanence :

le lundi 11 juin de 9h à 12h

le mercredi 20 juin de 9h à 12h

le mardi 3 juillet de 14h à 17h

le vendredi 13 juillet de 14h à 17h

Cordialement,

Pierre DEBARD - Responsable du Service Foncier

Direction de l'Aménagement de la construction et du Renouvellement Urbain

Le commissaire-enquêteur : Cette problématique est traitée précédemment

Observations faites par courriel par le public

Aucune observation enregistrée lors de l'enquête publique

Observations faites par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La DDTM a été consultée en tant que Personne Publique Associée en amont de l'ouverture de l'enquête publique par courrier en date du 19 janvier 2018 reçu en préfecture le 23 janvier 2018. Réponse de la DDTM par courrier en date du 15 février 2018 enregistré par Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22 février 2018.

L'examen du dossier par la DDTM appelle les observations suivantes :

« Le projet de modification tel qu'il m'a été notifié prévoit la suppression de la totalité de ces emplacements réservés. Cette suppression contrevient aux engagements pris par la commune et métropole dans le contrat de mixité sociale.

De plus, les emplacements réservés permettent une production de logements plus importante que la seule servitude de mixité sociale. En effet, l'emplacement réservé est assorti d'un programme de logements à réaliser ainsi que d'un pourcentage minimal de ces logements qui doit être affecté à du logement locatif social ce qui garantit un nombre de logements produits en cas de réalisation d'une opération. A contrario, la servitude de mixité sociale n'impose pas de programme : le propriétaire privé est donc libre de réaliser le programme qu'il souhaite, et le nombre de logements sociaux produits par application de la servitude n'est pas mesurable.

Par ailleurs la servitude telle qu'elle est rédigée qui oblige un taux de 50% de LLS dès la réalisation de 2 logements, risque, tout autant que l'emplacement réservé, de conduire à un gel du foncier et à une absence de densification des terrains, les propriétaires privés étant souvent dans l'incapacité de réaliser un seul logement social. L'emplacement réservé permet d'une part à un propriétaire privé de réaliser lui-même le programme de logement inscrit dans la réserve, et d'autre part le programme de logements, pour peu qu'il soit significatif permet à un bailleur social de se positionner sur une opération, ce que ne permet presque pas la servitude de mixité sociale au sein du tissu déjà bâti.

Je tiens à vous rappeler un des principes fondateurs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en favorisant la densification et la mutation du tissu bâti existant. La commune de Pérols est une commune qui dispose de très peu de disponibilités foncières compte tenu du territoire contraint. L'avenir de l'urbanisation de la commune doit impérativement passer par un renouvellement du tissu bâti et la recherche d'une densification. Les emplacements réservés tels qu'ils sont actuellement définis dans le PLU permettent la 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. »

Le commissaire-enquêteur : Quelles garanties apporter à la problématique des logements sociaux posée par la DDTM. La suppression des emplacements réservés semble être un handicap. Quelle opposition entre contrat de mixité sociale et servitude de mixité sociale ? Comment assurer la densification et la mutation du tissu bâti existant pour une mise en conformité à la loi ?

En premier lieu, il convient de préciser que les « emplacements réservés pour le logement » - dits ERL - figurent parmi les différents outils réglementaires contribuant à la production de logements locatifs sociaux (LLS).

Si cet outil spécifique 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 attestent de la volonté et de l'engagement communal en faveur de la mixité sociale.

A ce titre, il est à noter que les services de l'Etat ont confirmé que la commune de Pérols avait atteint 303,89% de son objectif de production de LLS pour la période 2014/2016. En ce qui concerne la période 2017-2019, la Commune de Pérols a déjà rempli ses objectifs triennaux tant en PLAI – PLUS qu'en PLS à travers les programmes précis dont la résidence seniors précitée et les reports du précédent plan 2014-2016.

Dans la perspective de l'approbation de la modification n°7 du PLU, en accord avec la DDTM, la commune de Pérols et les services de l'Etat envisagent de conclure un avenant au contrat de mixité sociale pour supprimer les ERL en tant qu'outils mobilisés dans le PLU.

En second lieu, les services de la DDTM considèrent que les ERL permettent d'assurer une production minimale de logement, plus importante que la seule SMS.

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 conduisant, dans certains cas, à geler les fonciers concernés, leur mise en œuvre opérationnelle s'avérant impossible.

En outre, les services de la DDTM considèrent que la servitude de mixité sociale (SMS) n'est pas de nature à assurer une production suffisante pour permettre à un bailleur de se positionner.

Or, considérant le nombre des demandeurs et la forte tension du marché immobilier, il convient de signaler que Montpellier Méditerranée Métropole mobilise au quotidien les différents bailleurs sociaux sur des opérations issues de l'application de cette SMS 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, fixée à hauteur de 50% du programme de logements envisagés : « Toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50% du nombre de logements de l'opération ».

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 confirment le souhait de supprimer ces ERL tout en maintenant une politique volontariste et active en faveur de la mixité sociale.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Il est souhaitable de réfléchir à donner une réponse cohérente pour l'ensemble des observations. Elles sont me semble-t-il de deux niveaux :

- Le premier relève des observations des citoyens de la commune de Pérols qui estime des taux d'emprise au sol trop faible d'une part et un habitant qui pense à une omission par rapport à des engagements antérieurs. Comment répondre aux deux préoccupations qui ne sont pas du même ordre ?
- Le deuxième relève des observations de la DDTM qui estime que la suppression des emplacements réservés n'est pas une garantie pour les logements sociaux. Quelles garanties peut-on espérer dans la servitude de la mixité sociale ? Quel avenir relatif à la densification et la mutation du tissu bâti ?

Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Pérols invitent M. le commissaire enquêteur à se référer aux réponses susmentionnées.