

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 Décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le deux Octobre à dix-sept heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du conseil, lieu habituel de ses séances.

Présents : Mme VALAT Mireille et MM BAHOUAR Mohamed, BERAUD Yves, BEHEM Georges, BOURRIAGUE Christian.

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint et demande à l'assemblée de désigner Mr BEHEM Georges, secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal de la séance du 2 Octobre 2024

Monsieur le Maire présente le compte rendu de la séance qui avait été préalablement communiqué au Conseil Municipal.

Il constate qu'il n'y a pas de remarques et propose de le mettre au vote.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Monsieur le Maire propose une modification d'ordre de passage de l'ordre du jour : le point n°8 est interverti avec le point n°6.

Monsieur le Maire propose ensuite de passer à l'ordre du jour.

OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme et abrogation de la carte communale 6 1 24

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et, notamment les articles L.103-2 et suivants, L153-1 et suivants et R153-11 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, et, notamment les articles L.160-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.121-15-1 et suivants, L.122-4 et suivants, et L.123-1 et suivants,

Vu la délibération du 13 septembre 2023, par laquelle le Conseil Municipal a décidé de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune et a fixé les modalités de concertation,

Vu les délibérations en date du 15 novembre 2023, actant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément aux dispositions de l'article L 135-12 du code de l'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Grand Pic Saint Loup,

Vu la délibération du 26 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis reçus des différentes Personnes Publiques Associées ;

Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 12 août 2024 ;

Vu l'avis 2024AO87 de l'autorité environnementale du 27 août 2024 ;

Vu l'arrêté en date du 11 septembre 2024 soumettant à enquête publique unique le projet de PLU et l'abrogation de la carte communale ;

Vu le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-21 ;

CONSIDERANT QUE le projet de plan local d'urbanisme arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les modifications les plus importantes sont énumérées ci-dessous et détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération (tableau de suivi des remarques PPA) :

- Suppression de la zone AU et déclinaison dans l'ensemble des documents
- Suppression de l'emplacement réservé pour extension de l'habitat
- Compléments sur les protections biodiversité et patrimoine
- Précision sur le potentiel dans l'enveloppe urbaine

- Compléments sur les OAP, notamment biodiversité
- Précisions sur le risque inondation et feu de forêt
- Précisions dans le règlement (patrimoine, risque, extension en A et N,...)
- Divers compléments et précisions dans le rapport de présentation et le diagnostic

CONSIDERANT QUE le dossier du plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT QUE le dossier d'abrogation de la carte communal a reçu des avis favorables et aucun avis défavorable ;

Après avoir délibéré, le conseil municipal

1. décide d'approuver les modifications apportées au projet de PLU arrêté ;
2. décide d'approuver l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération ;
3. décide d'abroger la carte communale ;
4. autorise M. le maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
5. indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.
6. indique que, conformément à l'article à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Une mention en caractères apparents sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques, la commune étant couverte par un SCoT approuvé, à compter de sa réception en préfecture, accompagnée du dossier de PLU, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

abstention : 0, contre : 0, pour :5,

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Droit de préemption urbain 6 2 24

Monsieur le Maire expose que la commune a la possibilité d'instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie du territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal,

Vu l'article L-211.1 code de l'urbanisme qui stipule :

«Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou

plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Par dérogation au premier alinéa du même article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code.»

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2024 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Considérant que la commune estime nécessaire de disposer du droit de préemption sur les zones U du Plan Local d'Urbanisme ;

Décide qu'un droit de préemption urbain est instauré sur la totalité des zones U du PLU et sur les périmètres rapprochés des captages d'eau potable.

Ce droit a pour but d'acquérir des immeubles ou terrains nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagements dans le sens indiqué par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

La présente délibération annule et remplace toutes les délibérations antérieures prises sur le même droit de préemption urbain.

Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et transmise à la préfecture.

abstention : 0, contre : 0, pour :5,

La délibération est adoptée à l'unanimité.

OBJET : Obligation de déclaration préalable pour les clôtures 6 3 24

Monsieur le Maire expose que la commune a la possibilité d'instaurer une obligation de déclaration préalable pour les clôtures sur tout ou partie du territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal,

Vu le nouveau code de l'urbanisme applicable à compter du 1^{er} octobre 2007 et le principe de base de non obligation de déclaration préalable pour les clôtures ;

Vu le nouvel article R 421-12 du dit code de l'urbanisme qui stipule :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Vu la délibération du conseil municipal en date 11 décembre 2024 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Considérant que la commune estime nécessaire d'instaurer l'obligation de déclaration préalable pour assurer la cohérence des clôtures avec l'esprit et les règles du PLU approuvé;

Décide d'instaurer l'obligation de déclaration préalable pour les clôtures sur tout le territoire ;

Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et transmise à la préfecture.

abstention : 0, contre : 0, pour : 5,

La délibération est adoptée à l'unanimité.

OBJET : Obligation d'autorisation pour les ravalements de façades 6 4 24

Monsieur le Maire expose que la commune a la possibilité d'instaurer une obligation d'autorisation pour les ravalements de façades sur tout ou partie du territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal,

Vu l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme

« Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles [R. 421-14](#) à [R. 421-16](#), les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#), [L. 341-2](#) et [L. 341-7](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article [L. 331-](#)

2 du même code ;

d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;

e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. »

Vu la délibération du conseil municipal en date 11 décembre 2024 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Considérant que les façades participent à la qualité de l'espace urbain et du cadre de vie, Considérant la volonté communale d'agir en faveur de la qualité urbaine,

Monsieur le Maire, rappelle aux membres du Conseil Municipal l'importance de respecter au mieux les règles d'urbanisme et demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur cette proposition d'instaurer le dépôt d'un dossier de déclaration préalable pour la réfection de façade sur l'ensemble du territoire de la commune.

Oui l'exposé de son rapporteur,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Décide de soumettre les travaux de ravalement à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune ;
- Autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à accomplir toutes les démarches administratives relatives à ce dossier.

Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et transmise à la préfecture.

abstention : 0, contre : 0, pour :5,

La délibération est adoptée à l'unanimité.

OBJET : Obligation de permis de démolir 6 5 24

Monsieur le Maire expose que la commune a la possibilité d'instaurer une obligation de permis de démolir sur tout ou partie du territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme..

Le conseil municipal,

Vu le nouveau code de l'urbanisme applicable à compter du 1^{er} octobre 2007 et le principe de base de non obligation de déclaration préalable pour les démolitions ;

Vu le nouvel article L.421-3 du-dit code de l'urbanisme qui stipule :

« Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

Vu la délibération du conseil municipal en date 11 décembre 2024 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Considérant que la commune estime nécessaire d'instaurer l'obligation du permis de démolir sur l'ensemble du territoire pour assurer la traduction du PLU approuvé ;

Décide d'instaurer l'obligation du permis de démolir sur tout le territoire ;

Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et transmise à la préfecture.

abstention : 0, contre : 0, pour :5,

La délibération et adoptée à l'unanimité.

OBJET : Autorisation de dépenses avant BP 2025 6 6 24

Monsieur le Maire demande à l'assemblée l'autorisation d'effectuer des dépenses préalablement au vote du budget 2025 selon l'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Afin de permettre aux services de fonctionner, l'ordonnateur peut engager, liquider et mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite des crédits inscrits de la section de fonctionnement de l'année précédente.

Par ailleurs, l'ordonnateur peut engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

AUTORISE

Le Maire à engager liquider et mandater des dépenses dans le cadre préalable au vote du budget 2025.

abstention : 0, contre : 0, pour : 5,

La délibération et adoptée à l'unanimité.

OBJET : Travaux d'isolation thermique et d'aménagement de la salle communale 6 7 24

Madame la Première Adjointe explique qu'il est nécessaire de rénover la salle communale qui est utilisée pour les différentes réunions publiques et fait office de salle de secours dans le cadre du plan communal de sauvegarde.

Il est envisagé de remplacer les menuiseries des deux façades extérieures afin d'améliorer l'isolation de la pièce.

Il est prévu d'installer un système de chauffage et un point d'eau.

Des travaux de mise en conformité de l'électricité sont également prévus.

Enfin, l'abri extérieur utilisé pour stocker le mobilier communal sera également remanié à cette occasion.

Les travaux correspondants s'élèvent à un montant total de 19208 € HT.

Madame la Première Adjointe propose de constituer des dossiers de demande de financement auprès du CD34, de la CCGPSL ainsi que de solliciter l'aide financière spécifique pour les logements ruraux.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré

Approuve

Le projet de travaux d'aménagement et d'isolation thermique de la salle communale ainsi que les demandes de financement.

(Abstention: 0, contre : 0, pour : 5)

La délibération est adoptée à l'unanimité.

OBJET : Bornes de recharge de véhicule électrique 6 8 24

Monsieur le Maire rappelle que dans la perspective de la mise en place du petit parc photovoltaïque, l'installation de bornes de recharge électriques a été proposée et approuvée lors du conseil municipal du 14 Février dernier dans la délibération 2 2 24.

Une deuxième phase est proposée avec l'installation de deux bornes plus puissantes (type WITTY 22KW ou similaires).

Pour cela, l'installation sera effectuée sur le parking de la mairie et bénéficiera du raccordement

triphase existant.

La prise en compte de ces nouvelles caractéristiques technique des bornes ainsi que le terrassement nécessaire pour l'enfouissement du câblage sous le chemin du château d'eau représente un coût additionnel de 4800€ HT.

Le Maire propose de constituer le dossier de demande de financement auprès du CD34 de la CCGPSL ainsi que d'Hérault Energie.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré
Approuve ces travaux complémentaires ainsi que les demandes de financement.

(Abstention: 0, contre : 0, pour : 5) ,

La délibération est adoptée à l'unanimité

A 19:15, Monsieur le Maire déclare le Conseil Municipal clos et remercie l'assemblée.

Le Secrétaire
Georges BEHEM



Le Maire
Christian BOURRIAGUE



