



Ville de CANET

**PROCES-VERBAL INTEGRAL DE LA REUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 FEVRIER 2026 A 18H30**

Etaient présents : REVEL Claude, CARRISSON Charlotte, CAZES José, FULCRAND Christiane, FRADIN Jean, GILLET Danielle, GONZALEZ René, GRENOVILLE Reine, JOUVE Monique, MALAVIALLE Brice, MAROUILLAT Marie-France, MIMOUNI Hervé, SCOTTI Pierre, SEGURA Josette, TREZIT Gilles.

Ont donné pouvoir : BENARD Bénédicte (à REVEL Claude), DESSILLA Corinne (à CARRISSON Charlotte), FLORENTIN Maryse (à JOUVE Monique).

Absents : CALAGE Léon, FABREGUETTES Loïc, FAVIER Victor, FOURES Charlène, MOULS Arnaud, REVEL Jean-François, SENEGAS Laurie.

1- URBANISME – APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle que la commune travaille sur le PLU depuis près de 10 ans. En effet, le 23 novembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du PLU. Il a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Le POS ayant été abrogé en 2017, le Règlement National d'Urbanisme a été mis en place pour régir les règles d'urbanisme de la commune.

La délibération du 2 juin 2022 vise la bonne information du public en adaptant et précisant les modalités de concertation avec la population, et en remodelant les objectifs poursuivis en raison de la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a été présenté en réunion publique le 28 juin 2023 puis le 6 juillet 2023 aux personnes publiques associées.

Un débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu en Conseil Municipal le 28 septembre 2023.

Monsieur le Maire indique qu'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD a été organisé lors de la séance du Conseil Municipal du 14 janvier 2025.

Le 27 mai 2025, le Conseil Municipal a fait le bilan de la concertation publique et a arrêté le projet du PLU.

Le projet de PLU a alors été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées.

L'enquête publique a été ouverte du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026.

Enfin, le 20 février 2026, le Commissaire Enquêteur a remis son rapport définitif suite à l'enquête publique.

Monsieur le Maire précise que ce délai a été particulièrement long, pour deux raisons :

1) un premier bureau d'études a accompagné la commune pour la rédaction du PLU. Toutefois, face à nos insatisfactions, le projet avait alors été arrêté et le contrat entre la commune et le bureau d'études résilié.

2) il était pertinent d'attendre l'approbation du SCOT, pour élaborer le PLU. Dans le cas contraire, il aurait fallu modifier le PLU récemment approuvé pour qu'il se conforme au SCOT, ce qui n'aurait pas été pertinent.

I/ Rappel du contexte :

Initialement assujettie au Règlement National de l'Urbanisme (RNU), la commune de Canet a souhaité disposer de nouvelles prérogatives en matière d'urbanisme par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'élaboration de ce document de planification, qui a vocation à se substituer au RNU, a été prescrite par délibération en date du 23 novembre 2015. Cette même délibération a prescrit la concertation préalable obligatoire au titre du code de l'urbanisme en définissant les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU et les modalités de ladite concertation. Afin de renforcer ces dernières et de rajouter certains objectifs émanant de lois nouvelles, le Conseil Municipal de la commune de Canet a complété la délibération susvisée en date du 2 juin 2022.

Cette concertation préalable a permis d'assurer une participation effective des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées.

Le Conseil Municipal de la commune de Canet a réalisé un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à deux reprises : un premier débat en date du 28 septembre 2023 et un second débat en date du 14 janvier 2025. Ce dernier a permis d'intégrer de nouveaux éléments et notamment les dispositions du SCoT Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023 et les projets portés par la puissance publique et/ou des acteurs privés sur le territoire. De plus, le nouveau PADD acte une meilleure prise en compte de la vulnérabilité du territoire à l'égard du risque inondation.

Les grandes orientations du PADD, déclinées en plusieurs objectifs, sont les suivantes :

- ❖ Développer Canet en cohérence avec les enjeux de résilience foncière ;
- ❖ Prioriser un développement fidèle à l'identité rurale, naturelle et agricole du territoire ;
- ❖ Réaffirmer la position de pôle d'attractivité économique et agricole ;
- ❖ La déclinaison des objectifs chiffrés.

Par une délibération en date du 30 septembre 2025, le conseil municipal de la commune de Canet a décidé d'appliquer à l'élaboration en cours du PLU les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal de la commune de Canet a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU par délibération en date du 27 mai 2025.

II/ Les consultations sur le projet de PLU arrêté :

À titre liminaire, il est important de préciser que la commune de Canet a sollicité en amont les personnes publiques associées (PPA) au projet de PLU pour participer à son élaboration lors de réunions techniques.

À la suite de l'arrêt du projet de PLU et du bilan de la concertation par le conseil municipal, la commune de Canet a notifié le projet de PLU arrêté par lettre recommandée avec avis de réception, en date du 19 juin 2025 à l'ensemble des personnes publiques associées afin qu'elles émettent un avis.

7 personnes publiques associées ont émis expressément un avis et les autres, en l'absence d'avis formulé ou de réponse à l'issue du délai de trois mois sont considérées comme ayant émis un avis favorable. Sur les 7 avis, il est recensé :

- 5 avis favorables de la part du syndicat mixte du « Pays Cœur d'Hérault, de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, de la communauté de communes du Clermontais, des communes de Brignac et de Pouzols ;
- Un avis favorable avec réserves de la part de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault. Les réserves portent sur le volet habitat (consommation d'espaces – densité), l'adéquation besoin/ressources en eau potable, l'assainissement, la gestion des eaux pluviales, la prise en compte des enjeux environnementaux, le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique, la matérialisation des servitudes d'utilité publique, l'intégration du risque inondation, les indicateurs de suivi et sur le résumé non technique de l'évaluation environnementale « plan ». L'ensemble des réserves émises a été levé par la commune à l'issue de l'enquête publique. Ces modifications sont mises en lumière au sein du mémoire en réponse aux PPA et directement intégrées au sein du dossier de PLU annexé à la présente ;
- Un avis défavorable de la part de la DDTM de l'Hérault concernant les équipements touristiques et l'activité économique et commerciale. Cet avis a été neutralisé par la DDTM de l'Hérault à l'issue de nombreux échanges avec la commune comme en témoigne le dossier d'enquête publique qui prévoit une pièce retraçant la position des services de l'État.

Le projet de PLU de Canet a également fait l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Hérault à plusieurs titres :

- La consommation d'espace en secteur Ouest sur l'extension de la zone d'activités économiques de 1,64 hectare dans la mesure où cette partie de l'extension artificialise des terres agricoles de bonne qualité agronomique et déclarées à la PAC ; elle a émis un avis défavorable.
- La consommation des autres parties en secteur Ouest en lien avec l'extension de la zone d'activités économiques dans la mesure où la zone de la Salamane est saturée ; elle a émis un avis favorable sous réserve.
- Le projet hôtelier ainsi que la consommation d'espace en secteur urbain pour l'habitat ; elle a émis un avis favorable.
- Les extensions et annexes de bâtiments d'habitations existants situés en zones agricoles, naturelles ou forestières ; elle a émis un avis favorable.

Enfin l'évaluation environnementale « plan » réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Canet, a été transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) le 26 juin 2025 pour avis sur la qualité de l'étude. Par courrier en date du 29 septembre 2025, la MRAe a précisé ne pas avoir émis d'observations (avis n°2025AO110) concernant l'évaluation environnementale.

Les avis des PPA et de la CDPENAF sont pris en considération et les modifications apportées au projet de PLU sont exposées de manière synthétique dans le mémoire en réponse aux PPA joint en annexe.

III/ Enquête publique :

Par décision n° E25000005/34 en date du 3 février 2025, Monsieur Daniel PLANCHE a été désigné, en sa qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Canet.

Par arrêté municipal n° 2025-337U en date du 20 novembre 2025, Monsieur le Maire a soumis le projet de PLU à enquête publique. De manière concomitante, un avis reprenant les dispositions de l'arrêté fait l'objet de la publicité appropriée afin de prévenir l'ensemble de la population.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 décembre 2025 à 9h00 au 16 janvier 2026 à 16h30, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique pouvait être consulté à la mairie de Canet, sur le site internet de la commune, sur un poste informatique mis à disposition du public gratuitement à la mairie et durant les permanences du commissaire enquêteur. Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur le registre d'enquête déposé en mairie de Canet. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée.

À la suite de la clôture de l'enquête en date du 16 janvier 2026 à 16H30, le commissaire enquêteur a rencontré le responsable du plan en date du 28 janvier 2026 et lui a remis son procès-verbal de synthèse.

La commune de Canet a remis son mémoire en réponse le 10 février 2026.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées en date du 20 février 2026.

Tous modes d'expression confondus, le projet soumis à enquête publique a recueilli 43 observations qui abordent plusieurs thèmes : le zonage du Plan Local d'Urbanisme, les voiries, la gestion de la pollution et le règlement du PLU.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canet.

IV/ Présentation du projet de PLU prêt à être approuvé :

Le projet de PLU prêt à être approuvé, joint en annexe de la présente délibération, est constitué du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, du règlement écrit, du règlement graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des annexes.

Comme évoqué préalablement, en considération des avis recueillis et des observations formulées au cours de l'enquête publique, le dossier de PLU a été modifié.

Au regard de l'ensemble de la procédure qui s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires, il est proposé au conseil municipal de la commune de Canet d'approuver l'élaboration du PLU.

Monsieur le Maire énonce les 3 principaux projets inscrits dans le PLU sont les suivants :

- création et extension de la zone économique « les Combes ». Ce projet sera ensuite porté par la Communauté de communes du Clermontais qui dispose de la compétence du développement économique.

- requalification de la friche industrielle.

Plusieurs projets avaient été envisagés au cours des deux dernières décennies, mais ont tous été abandonnés. Parmi eux : la création de 250 logements. Ce projet a ensuite été abandonné pour être remplacé par la création de 50 à 80 logements. Amazon avait également sollicité la commune pour implanter une base de stockage.

Le projet finalement retenu dans le PLU est le développement d'un complexe hôtelier, avec l'aménagement d'un espace vert.

- création d'un lotissement sur une parcelle appartenant à la commune. Il s'agira de la seule extension inscrite dans le PLU pour du logement.

La DDTM a opposé un avis défavorable sur le projet de PLU. La commune a donc fait appel à deux avocats pour préparer des mémoires en défense.

Le 12 novembre 2025, une réunion s'est tenue en Préfecture, en présence de M. le Préfet, M. le Maire, le Directeur de la DDTM et le Directeur de la Mairie. Il a notamment été demandé par M. le Préfet de prévoir une densité de 31 logements par hectare sur l'extension.

A l'issue de la réunion, Monsieur le Préfet a reçu le Commissaire Enquêteur pour lui indiquer que des accords ont été trouvés, et qu'en conséquence, les services de l'Etat émettent un avis favorable au projet de PLU.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE,

- **APPROUVE** les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme figurant dans ce dernier ;
- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme élaboré de la commune de Canet tel qu'annexé à la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- **PRÉCISE** que la présente délibération :
 - Fera l'objet, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité.
 - Fera l'objet, conformément aux articles L. 153-23 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme, d'une publication sur le site Géoportail de l'Urbanisme accompagnée du document.
 - Fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois à la mairie de la commune de Canet. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault.

2- URBANISME – ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS – MISE EN PLACE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2122-22 15 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu la délibération du 26 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, le Droit de Préemption Urbain ;

Considérant qu'il convient de délibérer pour instaurer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du territoire communal, pour permettre à la commune de mener à bien sa politique foncière, le développement et l'aménagement de la commune.

3- URBANISME – ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS – INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DÉPÔT PRÉALABLE POUR L'ÉDIFICATION D'UNE CLOTURE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R.421-2 et R.421-12 ;

Vu le décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme ;

Vu la délibération du 26 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture sont dispensés de dépôt d'une déclaration préalable sauf exceptions prévues à l'article R.421-12 ;

Considérant qu'en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les travaux de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire ;

Considérant qu'il apparaît souhaitable d'instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôture sur l'ensemble de son territoire.

En effet, la clôture ne marque pas seulement la limite de propriété, mais constitue un élément architectural structurant et fondamental dans le paysage communal, qu'il convient de réglementer, d'autant qu'il est l'ouvrage immédiatement perceptible de la voie publique et susceptible d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue, d'un quartier.

De plus, cette obligation de déclaration permet également d'assurer le respect des règles d'urbanisme figurant au Plan Local d'Urbanisme et ce, au-delà des projets mentionnés dans la liste limitative des protections particulières prévues par le Code de l'Urbanisme.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE,

- **INSTAURE** une obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents se rapportant à cette délibération

4- URBANISME – ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS – INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DÉPÔT PRÉALABLE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R.421-2, R. 421-17 et R. 421-17-1 ;

Vu le décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme ;

Vu la délibération du 26 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de dépôt d'une déclaration préalable sauf exceptions prévues à l'article R.421-17-1 ;

Considérant qu'en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les ravalements de façade à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire ;

Considérant qu'il apparaît souhaitable d'instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement de façade sur l'ensemble de son territoire dans le but de permettre à la commune de Canet de :

- Garantir un suivi de l'état patrimonial bâti,
- Favoriser et renforcer la rénovation du cadre bâti notamment au niveau énergétique,
- Protéger les constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel,
- Assurer le respect des règles d'urbanisme figurant au Plan Local d'Urbanisme et ce, au-delà des projets mentionnés dans la liste limitative des protections particulières prévues par l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE,

- **INSTAURE** une obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement des façades sur l'ensemble du territoire communal.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents se rapportant à cette délibération.

5- URBANISME – ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS – INSTAURATION DU PERMIS DE DÉMOLIR SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 pourtant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.421-3 ;

Vu les articles R.421-26 et R.421-27 donnant la possibilité au conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 26 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti et qu'il est donc dans l'intérêt de la commune de soumettre à

permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE,

- **INSTAURE** le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme ;
- **ANNEXE** la présente délibération au PLU approuvé le 26 février 2026 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents se rapportant à cette délibération.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire déclare la séance levée à 19h00.

Dressé le 27 février 2026

Le Maire,
Claude REVEL

