Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
MAIRIE
DE
MONTPEYROUX

Commune de MONTPEYROUX

EXTRAIT du registre des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du ***26 janvier 2021***

L'an deux mille vingt et un et le 26 janvier à 18h, le Conseil Municipal de la Commune de Montpeyroux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Claude CARCELLER, Maire.

Etaient présents : Bernard JEREZ, Jeanine NONROY, Claude GOUJON, Catherine GIL, Christophe BOYER, Pauline LAINE-CURTAN, Jim CARTIER, Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, Françoise PUGINIER-LUSCHKA, Norbert ALAÏMO, Laure DESVARD, Ludovic GAHLAC, Virginie GUSTAVE.

Etaient excusés : Marie-Claire FRYDER

Etaient absents : /

Ont donné procuration : Marie-Claire FRYDER à Norbert ALAÏMO

En exercice	15
Présents	14
Votants	15
Pour	13
Contre	2
Abstention	0

Date de la convocation : 19/01/2021
Secrétaire de séance : Laure DESVARD

n° DEL 20210126-001

Objet : Initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse - Fixation des objectifs d'aménagement poursuivis et définition des modalités de concertation

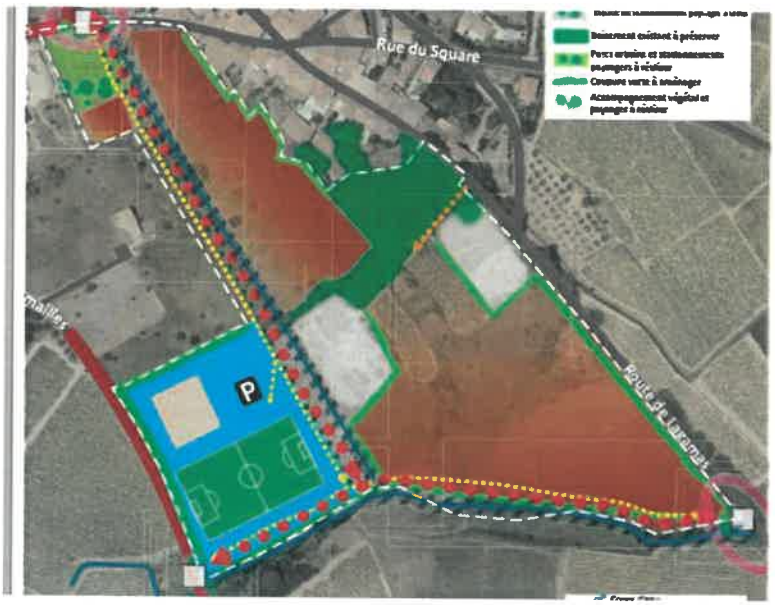
Monsieur Claude CARCELLER, Maire et rapporteur, expose que l'objet de la présente délibération est de décider de l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse, de préciser les objectifs d'aménagement poursuivis et de définir les modalités de concertation à mettre en oeuvre.

1. La Commune de Montpeyroux projette d'aménager le secteur « Les Prés de la Dysse » sous la forme d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

Le secteur est classé en zone I-AU3 et I-AUep au PLU approuvé le 18 juin 2019 :

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

Il est inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « La Dysse » dont le périmètre est le suivant :



L'OAP précise que le principe est la mise en place d'opérations d'ensemble sur une superficie totale de 7,97 hectares environ dont 6,50 hectares environ réservés pour une opération d'aménagement d'habitat diversifiée (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) et 1,47 hectare réservé au secteur d'équipement public.

Elle énonce également que vu sa position transitoire entre village et campagne, la Commune a souhaité conférer au projet de fortes dimensions environnementales et paysagères.

Il s'agit de préserver et de renforcer la qualité de vie du territoire, en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographiques du site.

Dans le secteur « Les Prés de la Dysse », le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisation, d'insertion paysagère et environnementale, de protection des ripisylves et des espaces de boisements présents sur la zone I-AU3 et sur la zone I-AUep en :

- s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- aménagement sur l'ensemble du site des espaces verts et paysagés,

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

- prévoyant la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnant et le grand paysage,
- raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec les nouveles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires,
- intégrant qualitativement les secteurs urbanisés de la zone au futur réseau viaire et au maillage piétonnier,
- limitant la hauteur du bâti à 8,5 mètres dans la limite de deux niveaux (R+1) pour toutes les destinations de constructions.

Une densité de 13 logements par hectare de surface est attendue, permettant la réalisation d'environ 80 logements en incluant l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale avec 20 % du parc de logement de type locatif aidé en zone I-AU3.

Ainsi, le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements d'intérêt collectif (création d'un nouveau pôle sportif et ludique) et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux. Il offre un parc urbain à travers la protection des secteurs de boisement et l'aménagement d'espaces verts, constituant un espace de convivialité et de socialisation.

2. Il convient donc d'envisager dès aujourd'hui, compte tenu des délais d'études et de procédures réglementaires, le futur développement de Montpeyroux sur le secteur « Les Prés de la Dysse », pour les années 2022/2032, et d'initier une phase d'aménagement opérationnel, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), qui pourrait porter sur un périmètre d'environ 7,97 ha, tel que figurant aux plans reproduits ci-avant et en annexe.

En effet, le recours à une procédure de ZAC, dont le régime est codifié aux articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, permet à la Commune, initiatrice de la procédure, de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics. Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet, qui l'autorise à mettre à la charge d'un concessionnaire tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

3. Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur « Les Prés de la Dysse » et proposés à la concertation consistent à :

- répondre aux besoins futurs d'équipements publics et de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la Commune, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune et créer une véritable greffe urbaine, en raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires, en prenant en compte le stationnement ainsi que la circulation automobile et piétonnière en lien avec le centre du village et les axes de circulation existants,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines variées (petits collectifs, logement social, logements intermédiaires et maisons individuelles), ainsi que l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et environnementale du site, en s'adaptant à la topographie du site, en aménageant sur l'ensemble du secteur des espaces verts et paysagés, en réalisant des bâtiments qualitatifs, sans impact visuel important sur les espaces environnants et le grand paysage, en protégeant les secteurs de boisements existants,
- mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur,
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

4. Sur la base de ces objectifs principaux, il s'agit d'ouvrir la concertation préalable afin de présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations d'aménagement ainsi que sur les programmes prévus sur ce territoire de projet.

Ainsi, le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de cette ZAC est estimé à environ 80 logements.

Le projet urbain s'appuierait sur une programmation prévisionnelle d'équipements publics destinés à accompagner l'opération et à répondre aux besoins des futurs usagers du site, tant en termes d'infrastructures, avec la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité, qu'en terme d'équipements de superstructure, avec la création d'un nouveau pôle sportif et ludique.

La commune souhaitant initier cette opération d'aménagement sur le secteur « Les Prés de la Dysse » sous la forme d'une ZAC, elle doit soumettre, en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement à la concertation publique.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- L'information du public, des associations locales et les autres personnes concernées sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier de concertation évolutif en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur le site internet de la Commune ; ce dossier papier comportera au moins : la présente délibération et son annexe correspondant au plan du périmètre étudié, ainsi qu'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (http://www.montpeyroux34.com/),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation.zacdysse@montpeyroux34.com),
- Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la Commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Le bilan de la concertation sera arrêté par délibération du conseil municipal.

Les études préalables permettront de :
- constituer un dossier de création de ZAC, qui sera approuvé par le conseil municipal,
- définir le programme de façon plus précise (constructions et équipements publics) ainsi que le bilan financier prévisionnel ;
- établir le dossier de consultation des entreprises en vue de désigner l'attributaire de la concession d'aménagement.

Une fois le concessionnaire désigné, le traité de concession sera signé, et le dossier de réalisation de la ZAC sera préparé puis approuvé par le conseil municipal.

Cette étape achevée, les travaux d'aménagement puis de construction pourront être mis en œuvre, en sollicitant les autorisations requises.

5. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux le 19 janvier 2021 par messagerie à leur adresse électronique personnelle :

1- Convocation au Conseil municipal du 26 janvier 2021,
2- L'ordre du jour de la séance du 26 janvier 2021,
3- Le projet de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

6. Au vu de ces éléments, le Maire propose à l'assemblée :

1°) d'initier une procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur des « Prés de la Dysse » selon le périmètre d'intervention figurant au plan joint aux présentes,

2°) de fixer à ce projet d'aménagement les objectifs suivants :

- répondre aux besoins futurs d'équipements publics et de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la Commune, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune et créer une véritable greffe urbaine, en raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires, en prenant en compte le stationnement ainsi que la circulation automobile et piétonnière en lien avec le centre du village et les axes de circulation existants,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines variées (petits collectifs, logement social, logements intermédiaires et maisons individuelles), ainsi que l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et environnementale du site, en s'adaptant à la topographie du site, en aménageant sur l'ensemble du secteur des espaces verts et paysagés, en réalisant des bâtiments qualitatifs, sans impact visuel important sur les espaces environnants et le grand paysage, en protégeant les secteurs de boisements existants,
- mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur,
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.

3°) d'adopter les modalités de concertation préalable suivantes :

- L'information du public, des associations locales et les autres personnes concernées sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier de concertation évolutif en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur le site internet de la Commune ; ce dossier papier comportera au moins : la présente délibération et son annexe correspondant au plan du périmètre étudié, ainsi qu'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (http://www.montpeyroux34.com/),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation.zacdysse@montpeyroux34.com),
- Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la Commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet.

4°) de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 311-1 et suivants ainsi que R. 311-1 et suivants,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2019 approuvant le plan local d'urbanisme,

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents ou représentés,

- **DECIDE** de prendre l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur « des Prés de la Dysse » selon le périmètre d'intervention figurant au plan joint à la présente délibération aux fins d'aménager le périmètre ;

- **DECIDE** que préalablement à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur « des Prés de la Dysse », il est prescrit une concertation, au sens de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme ;

- **APPROUVE** les objectifs poursuivis suivants :
  - répondre aux besoins futurs d'équipements publics et de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la Commune, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
  - assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune et créer une véritable greffe urbaine, en raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires , en prenant en compte le stationnement ainsi que la circulation automobile et piétonnière en lien avec le centre du village et les axes de circulation existants,
  - proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines variées (petits collectifs, logement social, logements intermédiaires et maisons individuelles), ainsi que l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale,
  - créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et environnementale du site, en s'adaptant à la topographie du site, en aménageant sur l'ensemble du secteur des espaces verts et paysagés, en réalisant des bâtiments qualitatifs, sans impact visuel important sur les espaces environnants et le grand paysage, en protégeant les secteurs de boisements existants,
  - mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur,
  - porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.

- **DEFINIT** les modalités de concertations suivantes :
  - L'information du public, des associations locales et les autres personnes concernées sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier de concertation évolutif en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur le site internet de la Commune ; ce dossier papier comportera au moins : la présente délibération et son annexe correspondant au plan du périmètre étudié, ainsi qu'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (http://www.montpeyroux34.com/),
  - Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation.zacdysse@montpeyroux34.com),
  - Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la Commune ;
  - La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Accusé de réception en préfecture
034-213401730-20210126-DEL20210126-001-DE
Date de télétransmission : 28/01/2021
Date de réception préfecture : 28/01/2021

- **AUTORISE** le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire au bon déroulement de la procédure de création de la ZAC ;

- **DIT** que le bilan de la concertation sera arrêté conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme par délibération du conseil municipal ;

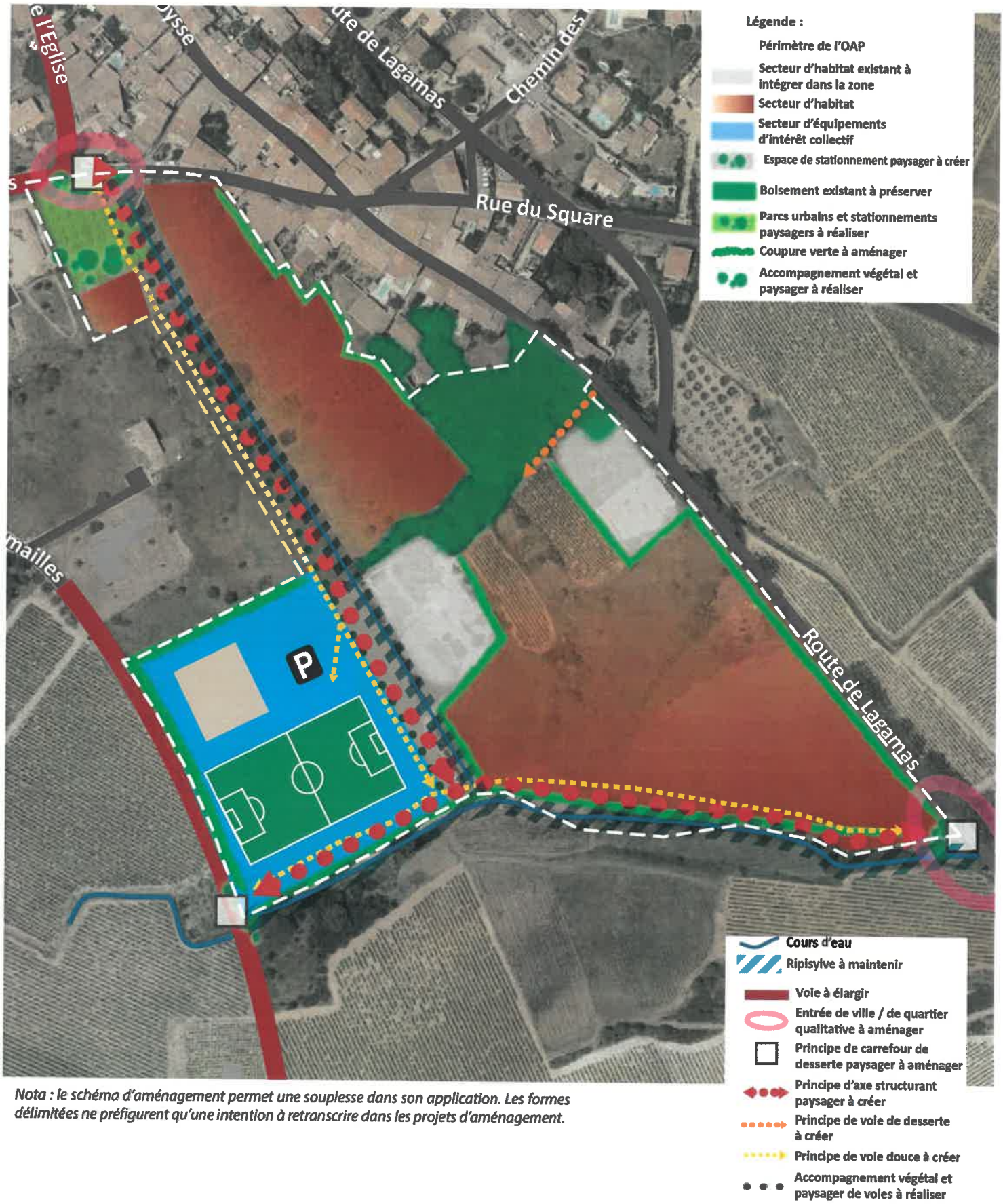
- **DIT** que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat, affichée pendant un mois en mairie et que mention de son affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ; il est précisé que le dossier peut être consulté en mairie au jours et heures habituels d'ouverture ;

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Le Maire
Claude CARCELLER

MAIRIE DE MONTPEYROUX
(Hérault)

ANNEXE à DEL 2021 0126 - 031

I. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.