

LISTE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

*Séance ordinaire du 29 septembre 2022*

L'an deux mille vingt-deux et le 29 septembre à 18h30, 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, Norbert ALAÏMO, Marie-Claire FRYDER, Christophe BOYER, Pauline LAINE-CURTAN, Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, Françoise PUGINIER-LUSCHKA, Virginie GUSTAVE, Laure DESVARD.

*Etaient excusés :* Jim CARTIER, Ludovic GALHAC

*Etaient absents :* /

*Ont donné procuration :* Jim CARTIER à Laure DESVARD  
Ludovic GALHAC à Norbert ALAÏMO

*Date de la convocation :* 22/09/2022

*Secrétaire de séance :* Félix von LUSCHKA-SELLHEIM

.....  
**Approbation du procès verbal** du 11 aout : à la majorité avec deux contre et un abstention.  
.....

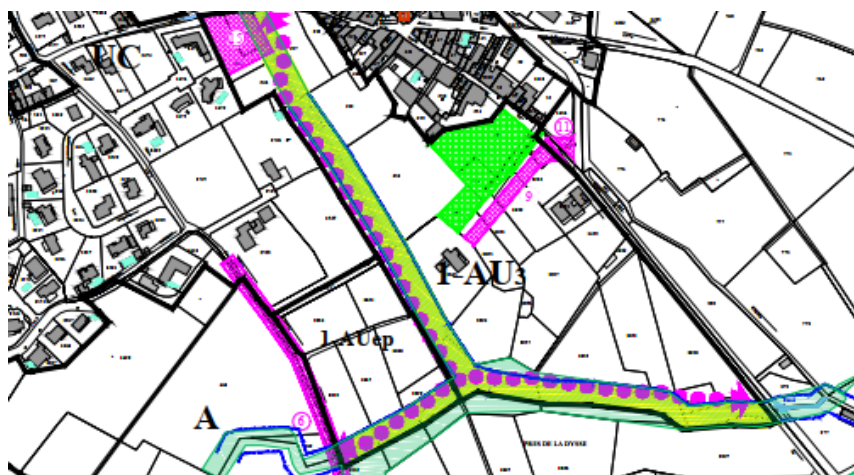
**Objet :** Bilan de la concertation et approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse

DEL 20220929-001

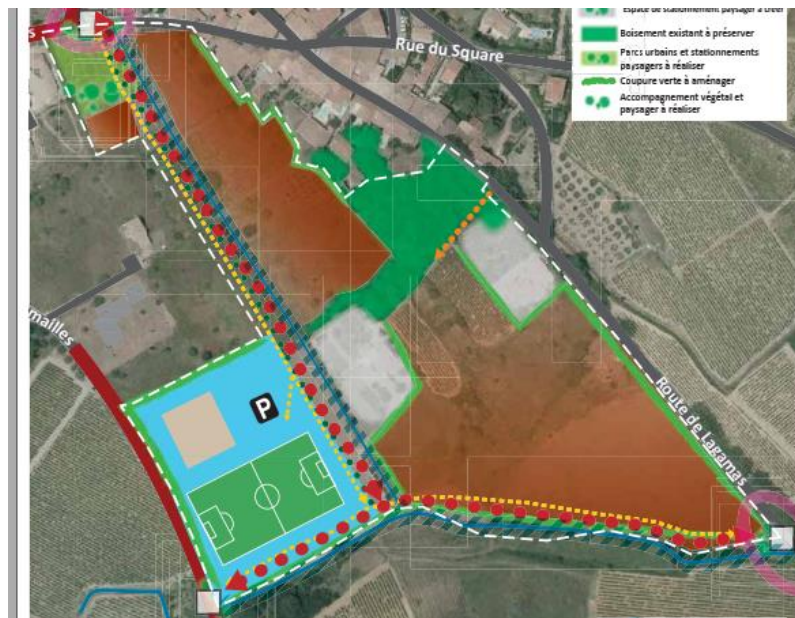
Monsieur Claude CARCELLER, Maire et rapporteur, expose que l'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de la concertation et de décider de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse.

1. Comme exposé dans la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021, 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 :



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,
- prévoyant la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnant et le grand paysage,
- rattachant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec les nouvelles 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 81 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.

Ce secteur vise à accueillir le futur développement de Montpeyroux pour les années 2022/2032.

2. C'est dans ce contexte que la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 a :

- initié la création d'une ZAC « Les Prés de la Dysse » ;

- approuvé les objectifs poursuivis ;
- définit les modalités de la concertation.

2.1 Pour mémoire, les objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur « Les Prés de la Dysse » sont les 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 viaries, 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.

2.2 Les modalités de concertation préalables définies 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](mailto: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.

3. La délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 a fixé la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, qui est chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, dans le cadre d'une procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique.

4. Le projet est soumis à demande d'examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une étude d'impact.

Cette demande a été formulée, par la Commune, le 1<sup>er</sup> mars 2021 et considérée complète le 17 mai 2021.

Par décision du 26 juin 2021, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact après examen au cas par cas le projet de ZAC, considérant la localisation du projet et considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs.

5. L'objet de la présente délibération, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, est :

- d'une part, de tirer le bilan de la concertation ;
- d'autre part, de créer la ZAC Les Prés de la Dysse.

## 5.1 Bilan de la concertation

Comme énoncé au point précédent, les modalités de concertation relatives à la ZAC Les près de la Dysse ont été définies par délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021.

→ La concertation a été mise en œuvre à compter du mois de février 2021, pendant toute la durée d'élaboration du dossier de création de la ZAC.

La page dédiée du site internet de la Commune a été régulièrement mise à jour et contient :

- La délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 initiant la création de la ZAC, fixant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation, accompagnée de son annexe correspondant au plan du périmètre délimité ;
- La délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 fixant la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme ;
- La décision de dispense d'évaluation environnementale émise par la MRAe le 26 juin 2021 ;
- Le dossier d'études préalables ;
- Les études préalables à la création de la ZAC.

Les mêmes documents figurent dans le dossier de concertation papier, disponible en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce dossier est accompagné d'un cahier, sur lequel une personne a consigné ses observations.

L'adresse courriel dédiée à la présente concertation a été mise en place [concertation.zacdysse@montpeyroux34.com](mailto:concertation.zacdysse@montpeyroux34.com), elle a reçu :

- 24 courriels au mois de juin 2022 ;
- 5 courriels au mois de juillet 2022.
- 3 courriels au mois d'août 2022.

Une réunion publique a été organisée le mercredi 22 juin 2022 de 18h30 à 20h15.

A cette occasion, le Maire a présenté le projet, puis le bureau d'études RUBIO a apporté des compléments, s'en est suivi une série de questions/réponses avec le public.

Lors du conseil municipal du 11 août 2022, il a été annoncé que la concertation prendrait fin le jeudi 08 septembre 2022, permettant ainsi à la Commune d'en tirer le bilan avant la présente séance. Cette information a ensuite été portée à la connaissance du public sur le site internet de la Commune et par voie d'affiches.

Le 6 septembre 2022, Monsieur le Maire a reçu en mairie, à leur demande, 4 personnes du « Collectif sans ZAC »

→ Il résulte des observations et propositions reçues dans le cahier de concertation, sur l'adresse courriel dédiée à la concertation, au cours de la réunion publique et lors de l'entretien en mairie, qu'elles se regroupent dans les thèmes suivants :

L'environnement paysager/l'entrée/platanes/oliviers/muret

Concernant l'entrée du village et les possibles impacts, il est expressément précisé que les platanes ne seront pas touchés, l'olivette en haut de la zone sera conservée en l'état, les murets en pierres existants (rue des Lions, ...) seront conservés, il en sera même créé de nouveaux si nécessaire. Les ripisylves sont maintenues et protégées par un zonage spécifique ; la continuité écologique est donc maintenue.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a délivré le 26 juin 2021 une décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas, considérant que « ... le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement », et qu'à ce titre « Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC Les près de la Dysse à Montpeyroux, objet de la demande n°2021-00XX66 n'est pas soumis à étude d'impact. »

Néanmoins, la commune a d'ores et déjà prévu et estimé que si une étude complémentaire s'avérait nécessaire (sans forcément à caractère obligatoire) en cours de projet, elle serait effectuée.

La densification par les dents creuses/les logements vacants

Concernant la densification par les dents creuses, la commune n'a pas la main dessus. S'agissant exclusivement de terrains privés, cela dépend de la volonté des propriétaires. S'ils ne veulent pas vendre ou permettre la réalisation de projet sur leur terrain, la commune ne peut les y forcer ; s'ils veulent vendre (bien souvent à un promoteur), là encore la commune n'a pas droit de regard, et l'aspect paysager n'est pas traité.

Concernant les logements vacants, il y en a aujourd'hui un peu plus d'une vingtaine. Là encore le choix appartient aux propriétaires, sachant que même épaulés ou incités par des aides, certains ne sont pas en mesure de les rénover.

La densification des dents creuses et la remise sur le marché des logements vacants ne sont pas de nature à répondre aux demandes de nouveaux logements sur le village, raison pour laquelle le projet d'aménagement des Prés de la Dysse, figure au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et que la Commune a décidé que sa mise en œuvre serait réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté, pour en maîtriser l'aménagement, en prévoyant notamment une urbanisation par phases pour que les nouveaux habitants et les nouvelles constructions puissent s'intégrer au village progressivement.

#### Le changement climatique / ZAN /Loi climat et résilience/réfugiés climatiques

Enfin, de manière plus générale, quant aux références à la Loi Climat et Résilience ou la notion de Zéro Artificialisation Nette, Montpeyroux en tient et en tiendra compte de fait par les autorisations dont elle dispose. Au cas précis, le PLU a été approuvé par la Commune le 18 juin 2019, et non contesté par l'Etat. Le document d'urbanisme tient compte des textes en vigueur à sa date d'approbation. Les risques liés au réchauffement climatique sont certes les mêmes à Montpeyroux qu'ailleurs, mais la commune ne pourra pas résoudre ni répondre à des questions d'ordre mondial. L'action à son niveau sera de végétaliser au maximum la zone, ce qui est d'ores et déjà prévu.

#### Eau

##### L'écoulement des eaux pluviales

- Pour la partie du bas du village située au-dessus de la zone d'aménagement et pour la partie latérale : ces eaux de ruissellement ne sont pas prises en compte dans la ZAC car elles ne font pas partie du périmètre, de plus elles ne seront pas bloquées par l'aménagement des « Prés de la Dysse » cependant la question sera examinée et fera l'objet d'un aménagement spécifique si besoin.

Il convient de préciser que ces remarques montrent que les opérations d'urbanisme antérieures, réalisées individuellement, n'ont pas permis de prendre en compte globalement la gestion des eaux pluviales. A l'inverse, le projet de ZAC permettra de gérer cette problématique à l'échelle de l'ensemble de la zone, puis individuellement.

Les bassins de compensation (deux dans la zone) sont calculés selon le principe de transparence hydraulique et les normes en vigueur (accueil de 120 litres d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé) ; de plus, ils prennent en compte les événements exceptionnels (ce qui n'est pas le cas des constructions existantes, avec les contraintes que cela génère lors des épisodes cévenols).

Néanmoins, dans tous les cas il sera tenu compte des eaux de ruissellement arrivant de l'amont.

#### La ressource en eau

- La réalisation de l'aménagement de la zone dépend de l'atteinte de l'objectif d'un rendement du réseau d'eau potable à 75 %. La CCVH, ayant la compétence de l'eau a fait réaliser un schéma directeur, qui prévoit : la recherche et la résorption des fuites, des interconnexions par le maillage de plusieurs réseaux et la mutualisation de différents captages, des recherches de nouveaux sites, forages. Les crédits correspondants ont été prévus au Plan Pluriannuel d'Investissement du service de l'eau.

Enfin, ce service, consulté, a émis un avis favorable à l'opération. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) a elle aussi répondu favorablement sur la partie alimentation en eau potable.

Aujourd'hui, le rendement est d'environ 63 %.

#### Circulation

La problématique de la circulation a clairement été identifiée par notamment le nœud provoqué par le rétrécissement de la rue des Lions, mais plus largement aussi. C'est pour cette raison d'ailleurs que les sens de circulation ne sont pas arrêtés à ce stade et devront faire l'objet d'une étude spécifique.

Seule une relation Nord Sud doit être respectée.



Les sens de circulation feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas aggraver la situation existante, et même si possible l'améliorer.

## Equipements publics

Beaucoup de questions sur le « stade » (qui ne sont plus d'actualité) : en effet, si sur le document initial (OAP dans le PLU) il était dessiné un terrain de foot-ball, il s'agissait d'illustrer un équipement sportif. Il s'agissait d'un exemple. Par ailleurs, suite aux modifications demandées par Monsieur le Préfet (DDTM), la partie devant accueillir des équipements publics s'en est trouvée réduite, un terrain de foot-ball ne peut y être réalisé en raison de ses dimensions.

Par contre, cette zone à vocation à être un pôle sportif et ludique, destiné à renforcer les équipements publics à destination de l'ensemble des habitants.

## Viticulture

Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, question qui revient souvent, l'avis de la chambre d'agriculture dont il est question porte sur l'ensemble du PLU et non spécifiquement sur la zone d'aménagement concernée. Il porte sur l'aspect agricole et viticole dans son ensemble, et plus particulièrement sur les zones A (agricoles).

Enfin il s'agit d'un avis sur 12 ; on pourrait citer les avis favorables de l'INAO (Institut National des Appellations d'Origines), de la CDPNAF (Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.), du Syndicat mixte du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) pays Cœur d'Hérault.

C'est le Président de la Chambre d'Agriculture, en amont, qui a orienté la commune vers ce lieu, car les terrains ne sont pas classés en AOP, et à plus de 90% non exploités. L'impact pour l'agriculture est donc nul. Certaines parties sont des friches. Par ailleurs aucun vigneron ne s'est plaint de ce projet. Au contraire, certains précisent que cet emplacement a permis de ne pas en impacter d'autres, classés.

In fine c'est le Préfet, représentant de l'Etat, qui a validé le PLU de la commune au titre du contrôle de légalité *a posteriori*, en toute connaissance des avis des personnes publiques associées, y compris l'avis de son service, la DDTM.

## Questions diverses

A la question sur les bornes de recharge pour véhicules électriques, une première est en cours de programmation et sera installée sur le parking du couvent à l'automne 2022.

A la question du choix d'un aménageur et non un aménagement en régie, la commune n'a tout simplement pas les moyens financiers et techniques pour réaliser en direct une telle opération. C'est la raison pour laquelle, elle publiera un appel à concurrence pour choisir le futur aménageur de la zone, avec lequel elle signera un traité de concession qui comportera, notamment, le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetées, les conditions de mises en œuvre de l'opération.

A la question si la commune a la possibilité de créer une nouvelle classe en cas de besoin, la réponse est oui, les locaux sont déjà identifiés dans l'école actuelle.

Concernant l'ancienne Mairie, 3 ou 4 logts sociaux sont prévus, l'appel à un architecte est en cours, et une partie des crédits est déjà prévue au budget.

La place des entreprises, profession libérale n'a pas été particulièrement abordée, mais est tout à fait possible et envisageable, à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant (voir AOP et règlement du PLU).

Concernant l'éventualité d'expropriation, la question de la maîtrise foncière sera abordée une fois la ZAC créé, puis l'aménageur choisi, puis le dossier de réalisation de la ZAC approuvé ; il y aura négociation avec l'aménageur et les personnes privées ; à défaut d'accord amiable, il pourra être envisagé de constituer un dossier permettant *in fine* la fixation du prix par le Juge de l'expropriation, après évaluation des biens par les Domaines (service de l'Etat), sachant que les terrains de cette zone n'ont de valeur que si l'aménagement à lieu et qu'en matière de ZAC, pour

fixer l'indemnité d'expropriation, il n'y a pas lieu de prendre en considération la plus-value que devrait générer pour l'aménageur la revente des biens expropriés, cette plus-value n'étant pas en lien direct avec le préjudice résultant de la dépossession.

La population a jusqu'au jeudi 08 septembre 2022 à 19 heures pour formuler ses observations et propositions sur le projet.

→ Il résulte de ces éléments que les modalités de concertations définies ont été respectées, et qu'elles ont permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet de ZAC et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par la Commune.

Ces observations et propositions ont permis de faire évoluer le projet, de conforter le périmètre de la ZAC et la nécessité de veiller à l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune, tout en veillant à l'identité paysagère et environnementale de la Commune.

Ainsi, le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

## 5.2 Approbation du dossier de création de la ZAC

L'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le dossier de création comprend :

*« a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;*

*b) Un plan de situation ;*

*c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*

*d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.*

*Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ».*

Il est précisé que par décision du 26 juin 2021, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact après examen au cas par cas le projet de ZAC, considérant la localisation du projet et considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs.

Dès lors, le dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dysse, annexé à la présente délibération, comprend :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas du 26 juin 2021.

Il est précisé que :

- la délibération du 26 janvier 2021 identifiait un périmètre d'opération de 7,97 ha environ, dont 6,50 hectares réservés pour une opération d'aménagement d'habitat diversifiée (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) et 1,47 ha réservé au secteur d'équipement public.

Ce périmètre d'intervention qui figure sur le plan de délimitation du périmètre de la ZAC annexé à la présente délibération est pratiquement identique à celui de l'OAP secteur de la Dysse figurant au PLU, (à l'exception des deux habitations existantes situées en bord de route qui en sont exclues), et pertinent au regard des objectifs poursuivis, notamment de greffe urbaine et d'intégration au fonctionnement général de la Commune.

Il est aussi équilibré, en termes d'espaces dédiés à l'urbanisation future et aux espaces paysagers.

- la part communale de la taxe d'équipement sera non exigible dans la zone, plus précisément, il est décidé d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

Les études de définition urbaine et de faisabilité menées pendant la phase de concertation ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération, en tenant compte de l'OAP secteur de la Dysse figurant au PLU.

Il est indiqué que :

- le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ 81 logements correspondant à 9 510 m<sup>2</sup> de surface de plancher.- Il est envisagé 20 lots denses (dont 10 pour les primo-accédant) et 15 intermédiaires ainsi qu'une trentaine de lots à bâtir et 17 logements en habitat collectif; 20 % des logements seront en mixité sociale.

- le programme des équipements publics comprend :

\* en termes d'équipements d'infrastructure : la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité,

\* en termes d'équipements de superstructure : la création d'un nouveau pôle sportif et ludique.

Ainsi, le programme s'appuie sur une surface cessible prévisionnelle d'environ 26 843 m<sup>2</sup> (en se fondant sur une densité minimale de 13 logements par ha de surface propre à l'opération), sur 8 900 m<sup>2</sup> de voirie et 28 228 m<sup>2</sup> d'espaces vert dont 4 000 m<sup>2</sup> de bassins de rétention.

Une fois la ZAC Les Prés de la Dysse créée, il conviendra d'établir le dossier de consultation des entreprises en vue de désigner l'attributaire de la concession d'aménagement.

Il est précisé à ce titre, qu'il est prévu que le risque économique de l'opération soit transféré au concessionnaire qui sera désigné ainsi qu'un délai de concession de 120 mois (10 ans).

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.

6. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux le 22 septembre 2022 par messagerie à leur adresse électronique personnelle :

1- Convocation au Conseil municipal du 29 septembre 2022,

2- L'ordre du jour de la séance du 29 septembre 2022,

3- Le projet de la présente délibération et ses annexes correspondant au dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dysse comprenant : un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la ZAC, la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 26 juin 2021.

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

1°) d'arrêter le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse ;



2°) d'approuver la création de la ZAC Les Prés de la Dysse ainsi que le dossier de création de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la Dysse

3°) de décider que la part communale de la taxe d'équipement sera non exigible dans la ZAC Les Prés de la Dysse ;

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.

5°) d'autoriser Monsieur le Maire pour mettre en œuvre la procédure de consultation d'aménageurs destinée à la réalisation de la zone en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants (en particulier L. 103-6, R. 311-2 et R. 311-5) ainsi que L. 331-7 et R. 331-6 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 initiant la création de la ZAC, fixant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation, accompagnée de son annexe correspondant au plan du périmètre délimité ;

Vu la délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 fixant la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas formulée le 1<sup>er</sup> mars 2021 et considérée complète le 17 mai 2021 ;

Vu la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 26 juin 2021 ;

Vu le dossier de création de la ZAC annexé à la présente délibération ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés avec deux contre,

- **DECIDE** d'arrêter le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse, tel que décrit ci-avant au point 5.1 ;
- **DECIDE** de créer la zone d'aménagement concerté Les Prés de la Dysse, dont le périmètre et les caractéristiques sont définies dans le dossier de création annexé à la présente délibération ;
- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dysse, annexé à la présente délibération, comprenant : un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la ZAC, la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 26 juin 2021 ;
- **INDIQUE** que le programme prévisionnel des constructions qu'il est possible d'édifier dans la zone est d'environ 81 logements, correspondant à 26 843 m<sup>2</sup> de surface cessible ;
- **INDIQUE** que le programme des équipements publics comprend : en termes d'équipements d'infrastructure : la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité, et en termes d'équipements de superstructure : la création d'un nouveau pôle sportif et ludique ;
- **DECIDE** d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la Taxe d'Aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à mettre en œuvre la procédure de consultation d'aménageurs destinée à la réalisation de la zone en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme ;
- **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 ;

~~~~~

**Objet : Longueur de la voirie communale**

**DEL 20220929-002**

Monsieur le Maire rappelle que certaines dotations de l'Etat sont calculées en prenant compte la longueur de la voirie communale.

La commune a la possibilité à chaque instant de mettre à jour ce chiffre, en y ajoutant les nouvelles voies créées.

Le service administratif s'est donc penché sur ce sujet à l'occasion de l'ajout des dernières voies (chemin des Ecoliers) et a constaté que de nombreuses voies n'étaient pas recensées.

Il rappelle que le Code de la voirie routière définit le domaine public routier comme l'ensemble des biens du domaine public affectés aux besoins de la circulation routière. Il est inaliénable et imprescriptible. Ces emprises ne sont pas cadastrées.

Après recherches minutieuses sur le cadastre, il est recensé 15 705.45 ml de voirie, et 666.13 ml de parking, soit un total arrondi de 16 372 ml.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité membres présents et représentés,

- **FIXE** à 16 372 ml le nouveau total de la longueur de la voirie classée dans le domaine public communal, selon le tableau et les plans ci-annexés,
- **CHARGE** le Maire d'en informer les services préfectoraux concernés.

*La séance est levée à 19h45*