



Commune de MONTPEYROUX

EXTRAIT du registre des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 25 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-cinq juin 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, Jim CARTIER, Christophe BOYER, Pauline LAINE-CURTAN, Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, Françoise PUGINIER-LUSCHKA, Norbert ALAÏMO, Ludovic GAHLAC.

Etaient excusés : Catherine GIL, Marie-Claire FRYDER, Virginie GUSTAVE, Laure DESVARD.

Etaient absents : /

Ont donné procuration : : Catherine GIL à Jeanine NONROY
Marie-Claire FRYDER à Norbert ALAÏMO
Virginie GUSTAVE à Claude CARCELLER
Laure DESVARD à Christophe BOYER

En exercice	15
Présents	11
Votants	15
Pour	13
Contre	2
Abstention	0

Date de la convocation : 18/06/2024

Secrétaire de séance : Jeanine NONROY

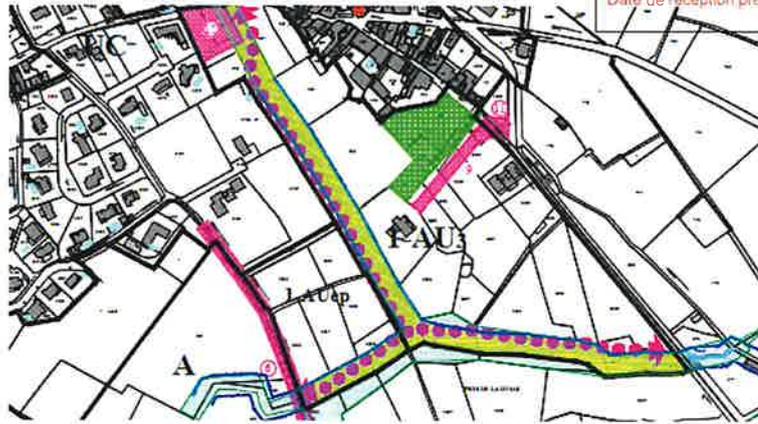
Objet : Modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse
N°DEL 20240625-002

Monsieur Claude CARCELLER, Maire et rapporteur, expose que l'objet de la présente délibération est d'envisager la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse.

A. l'historique

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 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.

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.

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 au regard de sa superficie était 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^{er} 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.

B : La justification du projet de modification de ZAC.

5. Par délibération n°20220929-001 du 29 septembre 2022, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse ».

6. Par délibération du 13 juillet 2023 rendue exécutoire le 19 septembre 2023, le comité syndical du Syndicat du Pays Cœur d'Hérault a approuvé le Schéma de cohérence territoriale, au sein duquel est comprise la Commune de Montpeyroux.

Il résulte de l'examen de la compatibilité entre le PLU de Montpeyroux et le SCoT Pays Cœur d'Hérault que l'OAP « de la coulée verte du village » permet de mettre en œuvre les orientations du SCoT à la fois en terme de mobilisation des espaces libres stratégiques mais également en termes de prise en compte des enjeux paysagers et de biodiversité, que l'OAP « hameau agricole » permet de répondre aux enjeux de protection des espaces agricoles et aux besoins de constructions et de logement des agriculteurs. Il apparaît également que le PLU prend bien en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue ainsi qu'au patrimoine bâti et paysager.

En revanche, le PLU prévoit, à l'horizon 2030, une consommation de 9 hectares pour l'habitat, alors qu'il s'agit de l'enveloppe attribuée par le SCoT pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint Jean de Fos et Saint Paul et Valmalle. Il est relevé aussi que le SCoT préconise une part de 69 % de logements en densification alors que le PLU approuvé en 2019 prévoit environ 70 logements en extension ce qui représente 54 % de logements en densification. Les OAP prévoient des densités de 10 à 13 logements par hectare alors que le SCoT préconise des densités de l'ordre de 20 logements par hectare pour les pôles de proximité. Les orientations du SCoT visent à favoriser prioritairement le développement des commerces dans les centralités des communes.

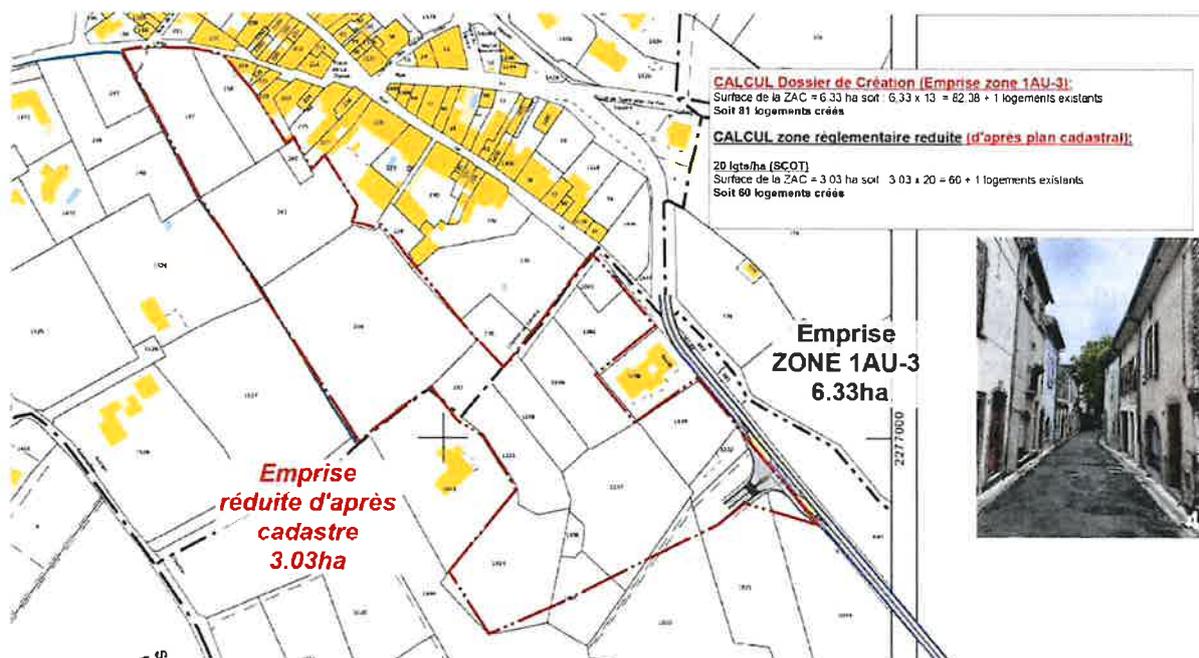
Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été approuvé postérieurement à la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce texte vise à atteindre le zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050, en prévoyant une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace durant la période 2021-2031.

Le SCoT Pays Cœur d'Hérault s'inscrit dans l'obligation de réduction de la consommation d'espace au titre de la première tranche décennale, en attribuant une enveloppe de consommation d'espace de 9 ha pour l'habitat pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint Jean de Fos et Saint Paul et Valmalle.

Par ailleurs, le village de Montpeyroux a été retenu dans le cadre de l'opération « villages d'avenir » par l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

Dans ce contexte, en particulier de réduction de la consommation d'espace qu'il faut articuler avec les besoins de logements identifiés sur le territoire communal, il est apparu nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC « Les Prés de la Dyse » et de prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT.

Il est donc proposé de modifier le dossier de création de la ZAC en prévoyant un périmètre de 3,03 ha, avec une densité de 20 logements par ha, de telle sorte que le secteur pourrait accueillir environ 60 logements :



7. L'article R. 311-12 du code de l'urbanisme prévoit à son deuxième alinéa que « La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone ».

La présente délibération a donc pour objet de définir les objectifs poursuivis par la modification de la ZAC ainsi que des modalités de concertation.

7.1 Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification de la ZAC « Les Prés de la Dysse » sont les suivants :

- répondre aux besoins futurs 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, en s'assurant de leur compatibilité avec les orientations du SCoT Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023 et rendu exécutoire le 19 septembre 2023,
- 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, tout en s'assurant que le périmètre de l'opération est compatible avec les orientations du SCoT en termes de consommation d'espace (lesquels prennent en compte la loi Climat et Résilience), ceci impliquant d'en réduire le périmètre,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité 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 nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.

7.2 Les modalités de concertation préalables définies sont les suivantes :

- L'information du public, des associations locales et les autres personnes concernées sur la modification du dossier de création de la ZAC 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 de modification du dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse ».

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

Les études préalables permettront de :

- constituer un dossier modifié de création de ZAC, qui sera approuvé par le conseil municipal,
- définir le programme modifié (constructions et densité) 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.

Le dossier de création de la ZAC modifié, conformément à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme comprendra :

-un rapport de présentation actualisé au regard du périmètre réduit à 3,03 hectares avec une densité de 20 logements par hectare, permettant la réalisation d'environ 60 logements, ce rapport de présentation exposera notamment l'objet et la justification de l'opération, comportera une description de l'état du site et de son environnement actualisée, indiquera le programme global prévisionnel modifié des constructions à édifier dans la zone, énoncera 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 modifié a été retenu ;

-un plan de situation,

-un plan de délimitation du périmètre modifié composant la zone,

-l'étude d'impact si elle est effectivement requise,

-il précisera également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ».

8. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux le 18 juin 2024 :

- 1- Convocation au Conseil municipal du 25 juin 2024,
- 2- L'ordre du jour de la séance du 25 juin 2024,
- 3- Le projet de la présente délibération et son annexe comprenant le projet modifié de périmètre de la ZAC.

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

1°) d'initier la procédure de modification du dossier de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Prés de la Dysse » ;

2°) de fixer à ce projet de modification du dossier de la création de la ZAC « Les Prés de la Dysse » les objectifs poursuivis détaillés ci-avant au point 7.1 de la présente délibération ;

3°) d'adopter les modalités de concertation préalable détaillées ci-avant au point 7.2 de la présente délibération ;

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, R. 311-1 et suivants (en particulier R. 311-12) ;

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^{er} 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 la délibération n°20220929-001 du 29 septembre 2022, tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse » ;
Vu la délibération comité syndical du Syndicat du Pays Cœur d'Hérault du 13 juillet 2023 rendue exécutoire le 19 septembre 2023 approuvant le Schéma de cohérence territorial ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés avec deux voix contre :

- **DECIDE** d'initier la procédure de modification du dossier de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Prés de la Dysse » ;
- **DECIDE** que préalablement à la modification du dossier de création de la ZAC « Les 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 relatifs au projet de modification du dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse », détaillés ci-avant au point 7.1 de la présente délibération ;
- **DEFINIT** les modalités de concertation préalable relatives au projet de modification du dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse », détaillées ci-avant au point 7.2 de la présente délibération ;
- **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 jour, mois et an que dessus.

Le Maire

Claude CARCELLER



Affiché le 01 juillet 2024



Accuse de réception en préfecture
 D14-1501730-20240625-D14-2024-04-04
 Date de réexamen préfecture : 01/08/2024

CALCUL Dossier de Création (Emprise zone 1AU-3):
 Surface de la ZAC = 6.33 ha soit : 6.33 x 13 = 82.38 + 1 logements existants
 Soit 81 logements créés

CALCUL zone réglementaire réduite (d'après plan cadastral):
 20 lgts/ha (SCOT)
 Surface de la ZAC = 3.03 ha soit : 3.03 x 20 = 60 + 1 logements existants
 Soit 60 logements créés

VILLAGE RUE
 RDC / R+1 / R+2

Emprise
ZONE 1AU-3
6.33ha

Emprise réduite d'après cadastré
3.03ha

Zone de services publics
 11,418 m²



Commune de MONTPEYROUX

sarphilippe rubio architectes **SEIRI**



ZAC DES PRES DE LA DYSE

Plan de Masse - Emprise réduite 3ha

N° Aff. : 21044

Echelle 1/1500

14.06.2024