

afférents au C.M.	29
en exercice	29
participants	29

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 19 octobre 2022

Numéro Délibération	51/2022
date de mise en ligne	21 Octobre 2022

Convocation transmise le 13 octobre 2022

objet de la délibération	Urbanisme – Instauration de périmètres d'études en cœur de ville
--------------------------	--

L'an deux mille vingt-deux et le dix-neuf Octobre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Guy LAURET.

Présents : M. Guy LAURET – Mme Cécile VEILLON – M. Jean Paul FINART – Mme Bérangère VALLES – M. Laurent VIDAL – Mme Catherine ITIER – M. Jean IBANEZ – Mme Christine OLIVA – Mme Ghislaine BONNEFILLE – Mme Pascale LOCK – M. Laurent TEISSIER – M. Xavier COMBETTES – Mme Géraldine GROlier – Mme Sophie BELLOC-SCHWEYER – Mme Céline CLOTET – Mme Christelle MUSICCO – M. Jérémy GARCIA – M. François BATOCHÉ – M. Naïl AOURRAË – M. Raymond HAREL – M. Pierre BARRE – Mme Valérie BONIOL ALDIE – M. Lionel ESPEROU.

Représentés : M. Max RASCALOU – Pouvoir à M. Guy LAURET / M. Jean-Claude SALAS – Pouvoir à Mme Ghislaine BONNEFILLE / Mme Sylvie COSTA – Pouvoir à Mme Céline CLOTET / M. Anthony PEROTTI – Pouvoir à M. Frédéric SARROUY / Mme Sabrina ELKHEITER – Pouvoir à Mme Valérie BONIOL ALDIE

Excusés : /

Absents : /

Mme Cécile VEILLON a été élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rapporte l'affaire ;

Dans un contexte de renforcement des mesures législatives et réglementaires pour lutter contre l'étalement urbain (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain dite « SRU », loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat », loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I » et loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle II »), la commune de Vendargues avait l'obligation de transformer son ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) et approuvait son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 6 juin 2013 sous la vigilance et le contrôle des services de l'état pour prendre en compte les enjeux de préservation des espaces encore non bâtis et à caractère naturel ou agricole, et de densification des secteurs urbanisés.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de VENDARGUES s'articulait autour de quatre axes majeurs :

- 1) promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré,
- 2) équilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine,
- 3) améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers,
- 4) préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune.

.../...

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

▫ Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat

▫ Mise en ligne 21 Octobre 2022

S'agissant de l'axe 2, le diagnostic communal faisait le constat :

- d'un développement urbain fortement consommateur d'espace : une tâche urbaine de près de 340 hectares, soit plus du tiers de la superficie communale totale,
- des potentialités de réinvestissement urbain importantes tant en centre ancien (mobilisation du parc vacant composé de plus d'une centaine de logements, changement de destination de bâtis agricoles en centre bourg, requalification d'îlots dégradés) qu'à ses franges (réinvestissement d'emprises de faible qualité résidentielle en bordure de RD 613, densification mesurée des quartiers pavillonnaires).

Les orientations du PLU devait donc notamment favoriser :

- une évolution maîtrisée du centre bourg dans un objectif de renforcement de la centralité existante et de préservation de son identité bâtie, avec un règlement capable à la fois d'assurer la préservation de l'identité architecturale et urbaine du centre bourg (en termes d'implantation, gabarits, matériaux...) et de permettre des opérations de réinvestissement urbain plus complexes (opérations de démolition / reconstruction d'îlots dégradés),
- un réinvestissement des espaces déqualifiés en bordure de RD 613, en ligne avec le projet de requalification de cette voie en avenue urbaine, avec la délimitation en façade Nord de la RD 613 d'une bande dite de réinvestissement urbain autorisant des projets à vocation principale d'habitat denses et structurants, en miroir du futur quartier de Meyrargues ; un secteur de réinvestissement pouvant également être délimité autour du bâti déqualifié situé au Sud de la RD 613.

Force est de constater que le secteur de l'Est montpelliérain a été marqué ces dernières années par l'émergence de projets de construction et de développement liée à une augmentation de la pression foncière. Toutes les potentialités de mutabilité et de densification sont ainsi exploitées, y compris dans les centres anciens.

Sans nier la nécessité d'un réinvestissement urbain, notamment pour des îlots bâtis déqualifiés, tels que ceux jouxtant la Place de la Mairie, et les directives nationales et supra-communales pour tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il s'agit pour la commune de maîtriser dans le temps son développement, afin de pouvoir « absorber » les différentes opérations réalisées ou envisagées sans avoir à supporter les conséquences, parfois lourdes pour le fonctionnement général de la commune, et les investissements publics liés, d'une urbanisation trop « massive ».

Dans ce contexte, le PLU approuvé en 2013, et notamment le règlement de la zone urbaine centrale UA, ne semble pas mobiliser pleinement les outils permettant d'atteindre, sans la dépasser, la densité souhaitée et ainsi de garantir les conditions d'un développement réellement maîtrisé. Le règlement actuel du PLU peut permettre aux opérateurs de déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme pour des immeubles conséquents et pas nécessairement intégrés ou en cohérence avec le tissu urbain actuel du centre-village.

La multiplication de telles réalisations pourrait avoir un véritable impact sur les équipements publics, notamment en matière d'accueil de jeunes enfants, scolaire, périscolaire et extrascolaire, sur la voirie et les espaces publics en termes de déplacements, de circulation, de stationnement, et de sécurité, et finalement sur la qualité de vie de l'ensemble des habitants du centre-village. S'ajoute également un enjeu hydraulique mis en évidence par le service métropolitain du risque pluvial dans le cadre de nouvelles modélisations en préfiguration du schéma directeur d'assainissement pluvial du futur PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

Or, depuis le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme » à la Métropole, et les délibérations du conseil métropolitain du 12 novembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et du 19 juillet 2018 prenant acte du débat sur le PADD, le PLU de la commune de Vendargues ne peut plus évoluer de façon aussi substantielle que souhaitée et il est nécessaire d'attendre l'adoption du futur PLUi pour fixer des règles de constructibilité plus adaptées, en termes de hauteur, d'emprise bâtie, d'espaces perméables, d'implantations, de stationnement, de prise en compte du risque « pluvial » ou encore de mixité sociale.

L'adoption de ce PLUi initialement envisagée pour 2019, puis pour 2023, est aujourd'hui annoncée pour 2024.

.../...

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

- Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat
- Mise en ligne 21 Octobre 2022

.../...

Par ailleurs, il convient également de prendre en compte l'enjeu plus spécifique de requalification de la RD 613, devenue RM 613, en voie de circulation « apaisée » au regard du projet d'aménagement de la ZAC 1 sur le secteur de Meyrargues et de sa nécessaire « couture urbaine » avec le centre bourg existant.

Aussi la commune souhaite-t-elle procéder, sans plus attendre, en application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, à la mise en place de « périmètres d'études ».

S'il ne s'agit pas de remettre en question le bien fondé du projet communal et l'acceptation d'une certaine densification du centre-village, ces périmètres permettront ainsi, d'opposer un sursis à statuer à des demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- la réalisation et la poursuite des projets et objectifs d'aménagement et d'équilibre général du village que s'est fixée la commune, visant à la prise en compte des capacités actuelles des équipements publics et réseaux, à la préservation de l'identité architecturale et des qualités urbaines du centre-village, au renforcement de la centralité existante, à la mise en valeur et à la requalification de l'espace public, à l'apaisement des voies circulées, au développement des mobilités actives et à la prise en compte des risques hydrauliques en cœur de ville (périmètre d'études n°1),
- la requalification de la RM 613, et de ses abords, à travers l'exécution des travaux publics permettant sa transformation en voie de circulation « apaisée » au regard du projet d'aménagement de la ZAC 1 sur le secteur de Meyrargues et de sa nécessaire « couture urbaine » avec le centre bourg existant (périmètre d'études n°2).

C'est ainsi que la commune, avec les services métropolitains éventuellement concernés, fait ou fera réaliser les études nécessaires de requalification pour un cœur de ville apaisé et vivant, d'actualisation de la connaissance des aléas hydrauliques, d'aménagement de la RM 613 et de définition des besoins en matière d'accueil de jeunes enfants, scolaire, périscolaire et extrascolaire.

Au vu de l'importance de ces enjeux, il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver la mise en place d'un périmètre d'études au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme sur le secteur du centre-village,
- d'approuver la mise en place d'un périmètre d'études au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme le long de la RM 613 (hors périmètre de la ZAC 1 du secteur de Meyrargues),
- de prendre en considération ces périmètres d'études selon les délimitations des plans annexés à la délibération,
- de dire que la procédure de sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur desdits périmètres, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse les projets d'aménagement ou l'exécution des travaux publics susvisés,
- d'ajouter que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie et au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, d'une mise en ligne sur le site Internet de la commune et d'une mention en caractères apparents dans un journal à diffusion départementale, en application de l'article R. 424-24 du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser M. le Maire à prendre toutes les dispositions et accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Le conseil municipal, à la majorité des voix exprimées, adopte cette affaire.

Ne prennent part au vote : Néant
Abstentions : Néant
Contre : 5
Pour : 24

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Guy LAURET



Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication, dont une ampliation est :

- Transmise à Monsieur le représentant de l'Etat
- Mise en ligne 21 Octobre 2022