

Délibération n° 2017-06-29/08

Objet : Demande de création d'une Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D) - Site de La Tour dénommé « le Méjean »

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
VILLE DE PEROLS  
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2017**

L'an deux mille dix-sept, le vingt-neuf juin,

Le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le 23 juin 2017, s'est réuni dans la salle Gilbert Marchal ;

**Présents** : J.P Rico, Maire

Mesdames et Messieurs : M. Marcou - B. Conte Arranz - F. Bertouy - X. Mirault - C. Pistre - J. Taverne O. Boudet - C. Moreteau - B. Rodriguez - M. Litton - A. Conesa - F. Boyer - J.M Leiendeckers - R. Casas Mateu - G. Della Ragione - C. Germain - A. Estève - C. Prost - A. Jamet - S. Waselynck - B. Lledo - I. Gianiel

**Absents représentés** : M. Pellet excusé pouvoir à J.P. Rico - J.M. Malek excusé pouvoir à M. Litton - P. Nivesse excusée pouvoir à C. Pistre - G. Riguidel excusé pouvoir à F. Bertouy - S. Riscal excusée pouvoir à M. Marcou - B. Deltour excusé pouvoir à B. Conte Arranz

---

**Monsieur Le Maire rapporte :**

La commune ne possède pas de réserve foncière pour lui permettre de mettre en œuvre sa politique de développement et notamment l'offre de logements à coûts maîtrisés, l'accueil d'équipements publics ou encore la mise en valeur du patrimoine existant suffisant dans la Commune.

Afin de doter la Commune d'un outil de veille foncière et, le cas échéant, d'intervention en vue d'acquisition des biens concernés, la Commune souhaite mettre en place une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), en pleine compatibilité avec les objectifs de son P.L.U, du P.L.H de Montpellier Méditerranée Métropole et des orientations prescrites en matière de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels de son territoire.

En référence au S.C.O.T et au vu de la loi Littoral et dans une volonté de préserver les sites d'extensions urbaines identifiées comme telles dans le SCOT, et présentant des contraintes règlementaires (PPRI, submersion marine, Loi Littoral) il est proposé de mettre en place la ZAD sur le secteur identifié en zone OAU au PLU de la commune.

Dans le même temps, elle permettra d'éviter une urbanisation anarchique ou d'une densité déraisonnable et inadaptée issue d'une urbanisation au coup par coup du secteur pouvant conduire à une consommation de l'espace.

La ZAD est un outil de préemption.

L'article L210-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. ».

L'article L212-2 du Code de l'urbanisme énonce : « Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 212-2-1, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement. L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption. ».

A ce titre, la Commune envisage à terme, de déléguer expressément, le droit de préemption sur ce secteur, lorsque le futur concessionnaire de la zone sera désigné, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence énoncée au code de l'urbanisme et dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Les possibilités de constructions offertes sur ce secteur sont raisonnables et compatibles avec le projet de développement communal.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et L 212-1 et suivants ;

Vu le Code des Communes et notamment son article L 122-20 ;

Considérant qu'il y a lieu de donner la possibilité à la Commune de s'assurer la maîtrise foncière des parcelles délimitées sur le plan annexé ;

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Annuler la délibération n°2013-12-16/16 du 16 Décembre 2013 ;
- Demander à Monsieur le Préfet la création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur les parcelles réparties et délimitées sur le plan annexé, d'une contenance d'environ 254 314 m<sup>2</sup> ou 25 hectares Site de La Tour dénommée « ZAD du Méjean », et telle que définie dans la note argumentaire pour la mise en œuvre de la ZAD Site de La Tour dénommée « le Méjean » ;
- Demander que la Commune soit désignée dans un premier temps, comme titulaire du droit de préemption urbain dans l'attente de la désignation d'un futur concessionnaire lequel détiendra à terme le droit de préemption ;
- Solliciter l'avis de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- Autoriser Monsieur le Maire à exercer, le cas échéant, par délégation ce droit de préemption et à rechercher et souscrire tous emprunts nécessaires à assurer éventuellement les conséquences financières de l'exercice de ce droit ;
- Dire que la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération par 26 voix (3 abstentions : C. Germain – A. Estève – C. Prost).

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

Fait à Pérols,  
pour extrait conforme le 29 juin 2017  
Le Maire  
Jean-Pierre RICO

