

Délibération n° 2018-04-05/33

Objet : Demande d'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) réserves foncières relative au Site de Latour dénommé « Le Méjean » et Site de l'Estelle

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
VILLE DE PEROLS
CONSEIL MUNICIPAL DU 5 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le cinq avril,

Le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le 30 mars 2018, s'est réuni dans la salle Gilbert Marchal ;

La séance s'est déroulée à huis clos.

Présents : J.P Rico, Maire

Mesdames et Messieurs : M. Marcou - B. Conte Arranz - X. Mirault - C. Pistre - J. Taverne – M. Pellet – J.M. Malek - P. Nivesse - O. Boudet - B. Rodriguez – S. Riscal - F. Boyer - J.M Leienteckers – B. Deltour - R. Casas Mateu - A. Jamet - S. Waselynck – B. Cosme

Absents représentés : F. Bertouy excusée, pouvoir à B. Conte Arranz – C. Moreteau excusée, pouvoir à B. Rodriguez – M. Litton excusé, pouvoir à J.M. Malek – A. Conesa excusé, pouvoir à F. Boyer – G. Della Ragione excusé, pouvoir à J.P. Rico – G. Riguideu excusé, pouvoir à P. Nivesse

Absents : A. Estève – C. Prost – C. Germain – I. Gianiel

Monsieur le Maire rapporte :

La fin du développement de la commune de Pérols en termes de logements, d'équipements publics est principalement basée sur l'ouverture à l'urbanisation de la dernière zone dénommée le Méjean située en zone OAU du Plan local d'urbanisme opposable.

La municipalité ambitionne à moyen terme la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur du Méjean et du Site de l'Estelle.

Cette opération d'aménagement s'inscrit dans les objectifs fixés au L300-1 du Code de l'Urbanisme :
« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et

l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. »

En effet, le projet global d'aménagement portera sur l'ensemble des parcelles annexées à la présente dans le cadre de la composition du dossier d'enquête.

A ce titre, le projet global aura pour objectif :

- La mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat au travers de la production de logements locatifs sociaux afin de continuer à œuvrer à l'objectif de rattrapage en vue du respect des dispositions de la loi Duflot ;
- Le déplacement et la réalisation d'équipements collectifs, équipements publics en adéquation avec les besoins au vu de l'accueil de populations nouvelles ;
- La sauvegarde des espaces naturels situés à proximité du site et leur inscription dans une démarche qualitative de réflexion environnementale au titre de la loi littoral.

Afin d'être réactif, il est nécessaire de réaliser des réserves foncières en vue d'anticiper le projet en cours de définition, lesquelles permettront d'assurer la continuité du développement de la commune.

La maîtrise foncière des terrains est nécessaire à la réalisation de la future opération d'aménagement.

En effet, le projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale menée en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole dans le cadre de la révision du SCoT et de l'élaboration du PLUi.

La maîtrise et la constitution de réserves foncières permettront de mettre en place un projet cohérent et fonctionnel répondant aux objectifs clairement précités dans la délibération.

Par délibération n° 2017-12-14/18 en date du 14 Décembre 2017, le Conseil municipal a demandé au préfet de l'Hérault, la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur l'ensemble des parcelles référencées sur l'état parcellaire

Un projet en cohérence avec le SCOT opposable et le SCOT en révision

Le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 Février 2006, a classé le secteur du Méjean au Sud de la Commune de Pérols, en zone d'extension urbaine et de site à haute valeur paysagère limitant ainsi les densités.

Dans la continuité de ce classement, la Commune de Pérols a mené, en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole, une étude urbaine en 2008 sur le secteur, afin de définir le projet pouvant y être développé.

Cette étude fait apparaître une perte d'identité urbaine et une fragilisation en tant qu'écosystème naturel, des secteurs sud de la Commune.

Le projet propose de revenir aux fondamentaux du lieu en tissant des liens entre le centre ancien et les étangs, mettant en place des formes urbaines alternatives et une gestion innovante du paysage pour structurer durablement le site, le respecter, voire le recréer.

Cette relation Ville nature constitue l'essence même du projet.

Le Plan local Urbanisme (PLU) de Pérols, approuvé en date du 23 Janvier 2007 a pris en compte les résultats de cette étude. Ce secteur a été classé en zone à urbaniser future (OAU). L'ouverture de l'urbanisation de celle-ci est donc conditionnée à la révision du PLU ou dans le cadre du PLUI et à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone OAU, sur la zone 1AUc et sur la zone N.

A ce jour, le SCoT est en révision et les éléments mis à la disposition du public font état d'une volonté de prolongation et de renforcement des orientations de 2006, en corrigeant ses carences.

Le projet d'aménagement du SCoT révisé doit permettre dans la continuité des objectifs du SCoT de 2006, de poursuivre les efforts déjà entrepris, mais également d'anticiper plus fortement les évolutions structurelles du territoire sur le long terme en intégrant mieux les défis de ce siècle, tout en renforçant les dynamiques de projet sur l'ensemble de ses composantes à la fois environnementales, urbaines et économiques ;

A ce titre, le SCoT en révision identifie le site de Latour dénommé « le Méjean » et le site de l'Estelle comme un secteur d'extension urbaine pour partie.

Aussi, les objectifs et les grands principes d'aménagement sont définis à savoir :

- l'extension urbaine mixte d'intensité limitée doit privilégier les affectations d'habitat se développant autour de typologies urbaines compatibles avec les tissus résidentiels environnants, minimiser les hauteurs et organiser un traitement paysager particulièrement qualitatif des « lisières urbaines ».
- La limitation de l'urbanisation en termes de densité, devra s'apprécier et se justifier en référence à des études diagnostiques typo morphologiques précisant les volumétries du bâti et le nombre de logements/hectare des secteurs de référence.
- En raison de la sensibilité de ces espaces et de leur visibilité depuis les rives des étangs, tout projet d'extension urbaine dans les espaces proches du rivage devra s'inscrire dans une démarche qualitative de réflexion environnementale, eu égard aux espaces proches du rivage (Loi Littoral).

Il est précisé que le projet de dossier de demande de DUP « réserve foncière » annexé à la présente, a été élaboré conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et sur la base desquels il doit être demandé à la Préfecture l'ouverture d'une enquête publique conjointe.

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et L221-1 ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R112-5 et R112-6 et suivants ;

Vu le dossier de demande de déclaration d'utilité publique;

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Solliciter auprès du préfet de l'Hérault l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P) « réserves foncières » pour une opération d'aménagement future;
- Adresser au préfet pour être soumis à l'enquête publique le projet de dossier de DUP conformément à l'article R112-5 du Code pour l'expropriation d'utilité publique comprenant :
 - une notice explicative
 - un plan de situation ;
 - le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
 - l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.
- Autoriser le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération par 22 voix (2 abstentions : A. Jamet – S. Waselynck / 1 contre : B. Cosme).

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 5 avril 2018
Le Maire
Jean-Pierre RICO