

Département de l'Hérault

2021 - 062 - LJ

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-BRÈS
N° 2021-018**

Séance publique du 7 juin 2021 à 18 heures 30 minutes.

L'an deux mil vingt et un et le sept juin à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Brès,

Etant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Laurent JAUL,

Mme Céline LEBOS est désignée comme secrétaire de séance à l'unanimité.

Elus présents :

Mesdames, Christine BECK, Sylvie JAUMES, Céline LEBOS, Agnès LESCOMBES (à compter du point 5), Patricia MELLINAS, Corinne PONSY, Maryse SAUVETERRE, Josy SCHWARTZ.

Messieurs Olivier BLASCO, Joël CANTIE, Bruno DA SILVA, Wesley DURIEZ, Aurélien FERRIER, Laurent JAUL, Thibault JEAN-BAPTISTE (à compter du point 6), Antoine PASTOR, Marc ROUDIL.

Elus représentés (ayant voté par procuration) :

Yolande BARRENECHEA représentée par Joël CANTIE, Thibault DABONNEVILLE représenté par Patricia MELLINAS, Jean-Philippe de FIRMAS de PÉRIÈS représenté par Josy SCHWARTZ, Stéphane MARTIN représenté par Laurent JAUL.

Elus absents :

Agnès LESCOMBES (jusqu'au point 4), Thibault JEAN-BAPTISTE (jusqu'au point 5),

OBJET : Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'Urbanisme sur le secteur du centre du village élargie et la zone d'articulation entre la ZAC de Cantausseil et le tissu urbain existant

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-10 et R. 111-47,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 123.3, L. 302-1 et R. 302 1-3,

Vu la loi n° 2000-1208 « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000,

Vu la délibération n° 2012-075 du Conseil Municipal du 27 septembre 2012 portant approbation du plan local d'urbanisme de Saint-Brès, modifié par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2015.

Vu la délibération n° 13352 du conseil de métropole du 12 novembre 2015 autorisant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Montpellier Méditerranée Métropole,

Vu la délibération du conseil de métropole du 18 novembre 2019 portant approbation du programme local de l'habitat,

2021 - 063 - LJ**Le périmètre d'étude**

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité à l'initiative du projet, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter précisément les terrains concernés.

Cette délibération produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage suivantes :

- un mois d'affichage en mairie et au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole,
- et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Elle cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

Les conditions de mise en œuvre du sursis à statuer

Le sursis à statuer est une décision prononcée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Elle peut intervenir par exemple dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, et ne peut être prononcée qu'à l'issue des formalités de publications de la délibération instaurant un périmètre d'étude.

Il faut néanmoins que les travaux aient un impact réel sur le futur projet. A défaut, le sursis ne saurait être valablement motivé.

Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés successivement ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

La décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande.

En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé lorsque :

- Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme fait valoir un certificat d'Urbanisme délivré dans les 18 mois avant l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir une déclaration préalable de lotissement délivrée dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir l'achèvement d'un Permis d'Aménager dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.

2021 - 064 - LJ

Exposé des motifs

Entre garrigues et terres agricoles accueillants maraîchage, élevage de chevaux, de taureaux, Le village de Saint-Brès revête un caractère à la fois agricole et rural-résidentiel.

De par sa proximité avec l'aire urbaine Montpelliéraine, et son intégration dans le périmètre de la métropole de Montpellier, Saint-Brès connaît ces dernières années une croissance démographique sans précédent qui ajoute à son identité initiale un nouveau caractère péri-urbain.

L'évolution de l'urbanisation de la commune notamment par la réalisation de la ZAC Cantausssel, entrainera à l'horizon 2025, une fois l'ensemble des logements livrés, quasiment le doublement de la population (+ 800 logements soit environ 2500 habitants).

Sur le reste du territoire communal, le foncier urbanisable, disponible apparait en grande partie épuisé.

Pour autant, dans ce contexte global de densification des tissus urbains, initié par l'approbation du plan local de l'habitat par Montpellier Méditerranée Métropole, il convient d'accompagner la poursuite du confortement urbain du village, engagé depuis la mise en application du Plan Local d'Urbanisme de 2012, tout en préservant son caractère propre au sein de la métropole montpelliéraine.

- Face à cette nouvelle configuration urbaine, la commune a défini un périmètre au sein duquel elle entend organiser son territoire de manière harmonieuse, et maîtriser le développement à travers la définition de son projet urbain.

Les délimitations de ce périmètre sont indiquées sur le plan joint en annexe.

- Une étude urbaine doit être menée en amont de la définition du projet urbain qui apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :

- L'articulation entre le nouveau quartier Cantausssel et le tissu urbain existant, soit, le maintien de ce lien entre ces deux entités.

En effet, la commune souhaite porter une attention particulière au maintien du lien entre le cœur du village et ce nouveau Quartier de Cantausssel afin d'éviter le clivage territorial qui pourrait entraîner la naissance de deux cœurs de villages, l'ancien et le nouveau.

- Conforter la centralité du village dans ce contexte, pour maintenir l'unicité du village et la dynamique économique et sociale du centre.
- La structuration de l'entrée de ville, située entre ce nouveau quartier de Cantausssel et le tissu urbain existant du centre village élargie. Ceci viendra compléter et conforter l'aménagement engagé par la métropole, de l'avenue de Nîmes, depuis la route nationale jusqu'au centre du village.
- Le réinvestissement urbain au sein du village existant, constitue par ailleurs, un autre enjeu majeur de ce nouveau visage communal, puisqu'étant le principal moteur de production de logements des prochaines années, du fait de la limitation des extensions urbaines.

2021 - 065 - LJ

Il s'agit d'une part, d'évaluer la capacité de densification admissible dans ce contexte de réinvestissement urbain ;

Et d'autre part, d'accompagner et d'organiser la densification bâtie sur le cœur de village élargie caractérisé par des lotissements résidentiels dont certaines parcelles de par leur taille et leur configuration, peuvent appeler des projets de division, ou de réinvestissement urbain.

Dans ce contexte, la commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.

- Dans un second temps il s'agira d'adapter le document d'urbanisme avec les conclusions de l'étude.

La démarche de projet proposée aboutira, au terme d'une réflexion partagée avec les élus, à la définition d'un projet d'aménagement, retranscrit dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

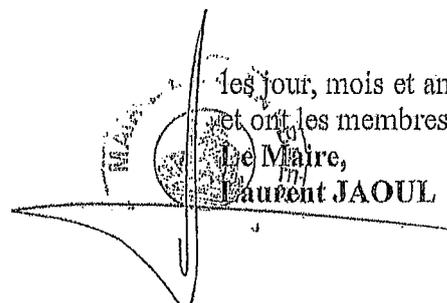
- L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la commune, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de prendre en considération la mise en place de l'étude précitée sur le tissu existant et d'approuver en conséquence l'instauration d'un périmètre d'étude sur les secteurs tels que figurés sur le plan annexé à la présente délibération, selon les dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,

- Prend en considération la nécessaire mise en place de l'étude précitée qui permettra La réalisation d'un projet urbain cohérent et harmonieux sur les zones identifiées ;
- Institue un périmètre d'études suivant le plan ci-après, délimitant le secteur concerné par la réalisation de l'étude, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme;
- Décide que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre ;
- Indique que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département et sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et de la mairie de Saint-Brès, en application de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme.
- Donne mandat au Maire pour signer tout document relatif à cette affaire.

les jour, mois et an que dessus
et ont les membres présents signé au registre.
Le Maire,
Laurent JAOUL



Annexe

Instauration d'un périmètre d'étude urbaine: Il englobe les 3 secteurs ci-dessous identifiés.

