



Réunion du Conseil Municipal du 27 mai 2019

1) – INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L 424-1 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE SECTEUR « LAS DAVALADAS / LES BARRYS »

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,
- 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 à 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.

Exposé des motifs

Bâti sur une colline entourée de vignes et de garrigue, à une vingtaine de kilomètres de Montpellier, le village de Cournonsec se caractérise par une forte identité vigneronne et languedocienne.

Dans un contexte global de densification des tissus urbains, il convient d'accompagner la poursuite du confortement urbain du village, engagé depuis la mise en application du Plan Local d'Urbanisme de 2003, tout en préservant son caractère propre au sein de la métropole montpelliéraine. Le réinvestissement urbain constitue le principal moteur de production de logements des prochaines années, du fait de la limitation des extensions urbaines.

Dans ce cadre, la commune a défini un périmètre dont elle entend maîtriser le développement. Ce dernier est délimité comme suit :

- A l'ouest par les rues de la Vierge ; Tras la Gleize ; des Cordiers ;
- Au Nord par l'impasse du Cros et la Place du Puits ;
- Au Sud par les rues des Barrys ; du Stade (et son prolongement route de Montbazin) ; des Ecoles ;
- A l'Est par l'ensemble des parcelles desservies par le chemin du Roudourel.

Ce périmètre d'étude peut être considéré comme étant un élargissement du cœur villageois dans le sens où il englobe les axes historiques de faubourgs vigneron et le réseau communal d'espaces publics et d'équipements.

Il s'agit d'accompagner et d'organiser la densification bâtie spontanée du cœur élargi, pour permettre dans un second temps 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.

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.

Afin de définir son projet urbain, la commune se fixe sur le secteur d'étude les objectifs suivants :

- Reconstruire la ville sur la ville tout en préservant l'identité et le patrimoine du cœur de Cournonsec ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, artisanat, bureaux) et la mixité sociale ;
- Conforter la centralité ;
- Autoriser une densification maîtrisée ;
- Repenser la maillage inter-quartiers.

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

- La fluidité et la continuité des cheminements piétons ;
- L'amélioration de la desserte automobile ;
- L'évaluation de la capacité de densification admissible ;
- La préservation des principaux éléments patrimoniaux ;
- La structuration de l'entrée de ville depuis la RD5 et le giratoire de Londairac.

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

- **Prend en considération la nécessaire mise en place de l'étude précitée qui permettra l'émergence d'un projet urbain sur le secteur « Las Davaladas / Les Barrys » ;**
- **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 Cournonsec 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.**