

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 02 juillet 2018

N°051/02-07-2018

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 24

Absent : 1

Procurations : 4

Date de convocation : 25 juin 2018

Date d'affichage : 25 juin 2018

L'an deux mille dix-huit, le deux juillet à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Thierry AUFRANC, Christine GALANT, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Catherine KRETZ, Bernard VOOGDT, Yannick LEMAIRE, Gérard PARLANT, Jean-Pierre DIVET, Jean-François MARINES, Mariette COUDRAY-COUDER, Christophe CELIÉ, Renaud LACHENAL, Claire JABADO, Sophie CHALMÉ, Zohra DIRHOUSI, Monique LANOT, Jean-Paul AUBRUN, Catherine FOUICHEYRAND-GANDRILLE, Ayoub MZALI.

Procurations :

Monsieur Jean-Louis PAGES à Monsieur Jean-Pierre OLIVARES ;
Madame Célia EHRlich à Madame Sophie CHALMÉ ;
Madame Véronique CARRERE à Madame Christine GALANT ;
Madame Sandra CONNES à Madame Monique LANOT.

Absent :

Régis MORVAN.

Secrétaire de séance : Monsieur Gérard PARLANT.

AFFAIRE N°1

URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX - Projet d'aménagement de GIMEL bilan d'étape et éléments de cadrage des invariants

Sur proposition de Monsieur le Maire, Monsieur Bruno FLACHER, Adjoint délégué à l'urbanisme et à la démocratie communale et Monsieur Renaud LACHENAL, Conseiller Municipal délégué à la gestion des espaces urbains et ruraux, exposent :

Dans la continuité des dernières décisions du Conseil Municipal portant principalement sur la modification du périmètre et l'élection de la commission concession d'aménagement comme de la réunion publique d'information du 18 juin 2018, il est proposé à ce stade de procéder à un bilan d'étape sur le projet d'aménagement de GIMEL.

Monsieur le Maire rappelle les enjeux et les objectifs que la commune a souhaité prendre en compte depuis la mise en œuvre du dispositif d'aménagement sous forme de ZAC du secteur de GIMEL initié par la

délibération n°046 du 12 juillet 2016. Enjeux dont l'objectif est de fixer un d'aménagement de GIMEL dont la commune entend avoir la totale maîtrise.

Pour mémoire :

- les enjeux du parti d'aménagement sont résumés ci-après :
 - **les enjeux environnementaux et hydrauliques** : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;
 - **les enjeux paysagers et urbains** : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; cohérence avec l'urbanisation périphérique et avec la ZAC préexistante sise à proximité ;
 - **les enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics** : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs,...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.
- les objectifs poursuivis du projet d'aménagements de GIMEL sont résumés ci-après :
 - réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;
 - le parti d'urbanisme devra privilégier des formes qui permettront de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.
 - réinterroger les caractéristiques du projet établi en 2009 sur la base des principes suivants :
 - préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
 - mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
 - limiter la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
 - définir une affectation valorisante pour le Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité.
 - organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
 - constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
 - compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

Aujourd'hui, la mise en œuvre du processus de concertation et des premiers résultats des études préalables, nécessaires au paramétrage du projet, ont pu permettre de conceptualiser les exigences du futur cahier des charges.

Celles-ci constitueront les invariants du cahier des charges qui sera proposé aux candidats à la concession d'aménagement, et dont les éléments de cadrage général peuvent se décliner autour de 4 thématiques :

❖ **Les exigences environnementales :**

- ❖ Un projet maîtrisé, respectueux de l'environnement au sens large (zone boisée, urbanisme, économies d'énergie, ...) ;
- ❖ Un traitement hydrologique novateur ;
- ❖ Une zone avec circulation fortement réduite pour les véhicules à moteur ; un parking collectif envisagé en lisière du quartier.

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature Cachet

❖ **Les exigences de mixité :**

- ❖ Une proportion de logements sociaux et de logements abordables suivant les dispositions du Plan local de l'habitat (PLH) de la Métropole et pour répondre également aux besoins de la population ;
- ❖ Un quartier à vivre ensemble (espaces communs de vie, jardins partagés, habitats participatifs, services et commerces ...).

❖ **Les exigences architecturales :**

- ❖ Favoriser un paysage urbain discontinu ;
- ❖ Offrir de larges perspectives ;
- ❖ Prise en compte de l'environnement naturel pour préserver des zones tampons entre les formes urbaines et l'interface des territoires ;
- ❖ Préserver les espaces végétalisés par la possibilité de réaliser une part de bâtiment R+5.

❖ **Les exigences en termes d'équipements publics :**

- ❖ Les équipements classiques en termes de réseaux et desserte viaire ;
- ❖ Un groupe scolaire maternel et élémentaire ;
- ❖ Une coulée verte centrale ;
- ❖ Un équipement à caractère culturel sur la Tuilerie de Massane.

Ces exigences devront s'inscrire dans l'opération d'aménagement de GIMEL dont le plafond est déterminé à environ 800 logements. Les constructions prendront essentiellement la forme collective dont 30% de logements sociaux et 20% de primo-accédant avec une part d'habitat participatif.

Par ailleurs, ces dernières devront être compatibles avec les engagements de la charte Ecoquartier corrélative à la labellisation du projet à laquelle la commune souhaite être candidate.

Les paramètres réglementaires notamment liés aux exigences de l'autorité environnementale seront opposables au cadre de mise en œuvre du futur projet.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à l'unanimité, moins une abstention (A.MZALI) :**

- De valider ce bilan d'étape présenté ci-avant du projet de réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » ;
- De se prononcer favorablement sur la poursuite du projet ;
- De rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires notamment un affichage en mairie ;
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
René Revol



Acte rendu exécutoire :

Après envoi en préfecture le :

Et publication ou notification le :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet