

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 28 mai 2018

**N°028/28-05-2018**

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 20

Absent : 1

Procurations : 8

Date de convocation : 22 mai 2018

Date d'affichage : 22 mai 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit mai 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, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Célia EHRLICH, Renaud LACHENAL, Zohra DIRHOUSI, Mariette COUDRAY-COUDER, Bernard VOOGDT, Gérard PARLANT, Catherine KRETZ, Régis MORVAN, Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE, Monique LANOT, Sandra CONNES.

Procurations :

Madame Claire JABADO à Madame Zohra DIHROUSI  
Monsieur Christophe CELIÉ à Madame Marie-Annick ALEXANDRE  
Madame Véronique CARRERE à Madame Christine GALANT  
Monsieur Jean-Pierre DIVET à Monsieur Renaud LACHENAL  
Madame Sophie CHALMÉ à Madame Célia EHRLICH  
Monsieur Yannick LEMAIRE à Monsieur Jean-Pierre OLIVARES  
Monsieur Jean-François MARINES à Monsieur Thierry AUFRANC  
Monsieur Jean-Paul AUBRUN à Madame Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE

Absent :

Monsieur Ayoub MZALI.

Secrétaire de séance :

Madame Zohra DIRHOUSI

**AFFAIRE N°2**

**URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX - Périmètre de la ZAC de GIMEL -  
Modification**

Monsieur le Maire expose :

Il a été proposé au Conseil Municipal d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

En effet :

Cet espace est identifié comme secteur prioritaire de développement par le DOG du SCOT qui le classe également en en secteur à haute valeur paysagère.

Le préfet a, au demeurant, pris, le 29 janvier 2009, un arrêté portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur ce secteur et a, ce faisant, validé le principe de son urbanisation.

Ce principe a, enfin, été acté dans le PLU et, il convient de rappeler qu'une première étude sur les éléments d'un projet d'aménagement a déjà été conduite en 2009 (Makan Rafatdjou, architecte urbaniste).

Toutefois, la sensibilité de cette zone au plan environnemental, paysager, hydraulique et urbanistique impose un contrôle accentué de la collectivité sur le futur projet et des études particulièrement poussées.

En effet, et sans être exhaustif, il convient de souligner la nécessaire prise en compte par le parti d'aménagement :

- **des 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 ;

- **des 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 ;

- **des 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.

**La commune entend donc maîtriser totalement cette opération et fixer un cadre contraignant pour éviter toute atteinte à ce secteur.**

Par délibération n°046/12-07-2016 du 12 juillet 2016, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation comme suit :

- S'agissant des objectifs poursuivis :

« Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce projet d'opération d'aménagement répondra aux objectifs principaux suivants :

- 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 :

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

- 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 ».

- S'agissant des modalités de la concertation :

« Conformément aux dispositions des mêmes articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation avec le public est organisée.

Elle sera menée selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine,
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier,
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles,
- publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information ».

Cette première phase de concertation a permis d'identifier au sein de la population les préoccupations qui peuvent être brièvement résumées comme suit :

- Doivent être indiquées les solutions apportés aux enjeux environnementaux et hydrauliques, afin de préserver les arbres remarquables du parc, de conserver intacte la zone très riche de diversité biologique située au Nord -Ouest.
- Il est aussi impératif de conserver et de valoriser la source du Verdanson, ressource et élément du patrimoine.
- Plus généralement il est demandé d'étudier les bons usages possibles des ressources hydrauliques (refroidissement des habitations, apport à l'arrosage d'espaces verts et de jardins...). L'aménagement d'un futur écoquartier doit conduire à privilégier le recours à des énergies renouvelables et aux circulations douces.

- L'importance des enjeux paysagers et urbains implique, outre l'importance du cadre naturel, de présenter un schéma d'urbanisation qui réponde au cadre naturel, préserve au mieux les vues et participe d'une bonne intégration du futur quartier dans son environnement : zone Euromédecine contigüe, quartiers montpellierains proches - une attention particulière devra portée à préserver le cadre de vie des habitants de la rue Bertrand de Born ;
- De plus, devront être prises en considération les attentes des personnes habitants le site de Gimel.
- Les enjeux humains, ceux d'un quartier du bien vivre doivent conduire à faire se rencontrer les exigences d'une mixité sociale et intergénérationnelle, avec des lieux de partage et d'échanges. Des jardins familiaux peuvent être utilement envisagés. Doit être laissée ouverte la possibilité de projets d'habitat participatif. Un quartier sans voiture est souhaité, en privilégiant voies piétonnes et cyclistes. La bonne intégration recherchée des habitants au niveau du futur quartier a comme corolaire celle de ce quartier au niveau de la commune (Gimel constituera le troisième pôle d'importance avec le centre village et la Valsière), et de l'aire métropolitaine, singulièrement la partie nord-ouest de Montpellier. D'où l'importance tant des liaisons entre quartiers que le soin apporté au bâti et de la future entrée de ville des deux côtés de la rue de Rome (RD127) et la recherche d'une cohérence avec Euromédecine.
- Outre l'enjeu environnemental du parc de Gimel, le patrimoine qui fait historiquement sens est celui de la Tuilerie de Massane où a vécu trois décennies l'écrivain et poète Joseph Delteil.
- Ce lieu comme l'emplacement réservé du PLU l'indique doit être réservé à un établissement à vocation culturelle (il peut être envisagé l'installation d'une Maison des illustre Joseph Delteil)
- Si le futur quartier de Gimel doit disposer en propre de certains équipements, d'une place de quartier avec commerces et services de proximité, d'une école et des lieux de rencontre, sont attendus aussi d'autres équipements à visée culturelle, sportive et de loisirs à vocation communale.

Cette première phase de concertation a aussi permis d'identifier la nécessité de corriger à la marge le périmètre du projet initial de ZAC afin de le circonscrire uniquement à des parcelles se situant sur le territoire de la commune de GRABELS et d'exclure les voies ouvertes à la circulation générale dont la collectivité gestionnaire n'est pas la commune de GRABELS.

Ainsi :

- Le « Périmètre prévisionnel **initial** du projet de ZAC » était composé des parcelles suivantes :

<i>Parcelles incluses dans le périmètre initial du projet de ZAC</i>		
<i>Références cadastrales</i>		<i>superficie</i>
<i>Section</i>	<i>numéro</i>	
<i>AA</i>	<i>59</i>	<i>59 222</i>
<i>AA</i>	<i>40</i>	<i>4 289</i>
<i>AA</i>	<i>42</i>	<i>42 395</i>
<i>AA</i>	<i>8</i>	<i>292</i>

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

AA	50	
AA	49	8 264
AA	28	2 247
AA	2	3 868
AA	1	10 900
AA	5	6 979
AA	4	386
AA	3	2 266
AA	31	417
AA	45	33
AA	57	43
AA	58	42
AA	44	96
AA	43	97
AA	32	351
AA	34	47
AA	35	40
AA	36	77
AA	56	98
AA	41	6 763
AA	20	6 198
AA	11	120
AA	12	3 286
AA	13	1 330
AA	14	1552
AA	15	1 919
AA	16	248
AA	17	1 356
AA	21	99
AA	23	75
<b>Commune de Montpellier</b>	<b>53</b>	<b>1646 m2</b>
<b>TB</b>	<b>54</b>	<b>188 m2</b>
<b>TB</b>	<b>55</b>	<b>384 m2</b>

Un plan du périmètre initial du projet de ZAC est annexé à la présente.

- Le « Périmètre prévisionnel corrigé du projet de ZAC » est composé des parcelles suivantes :

Parcelles incluses dans le périmètre corrigé du projet de ZAC		
Références cadastrales		superficie
Section	numéro	
AA	59	59 222
AA	40	4 289
AA	42	42 395
AA	8	292

AA	50	8 264
AA	49	2 247
AA	28	3 868
AA	2	10 900
AA	5	6 979
AA	4	386
AA	3	2 266
AA	31	417
AA	45	33
AA	57	43
AA	58	42
AA	44	96
AA	43	97
AA	32	351
AA	34	47
AA	35	40
AA	36	77
AA	56	98
AA	20	6 198
AA	12	3 286
AA	13	1 330
AA	15 pour partie	1438
AA	16 pour partie	231
AA	17	1 356
AA	23	75

Un plan du périmètre corrigé du projet de ZAC est annexé à la présente.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De se prononcer favorablement sur la poursuite du projet de réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » selon les objectifs et les modalités de la concertation définis pour les premiers et fixées pour les secondes par la délibération du conseil municipal n°046/12-07-2016 du 12 juillet 2016,
- De corriger à la marge le périmètre du projet initial de ZAC afin de le circonscrire uniquement à des parcelles se situant sur le territoire de la commune de GRABELS et d'exclure les voies ouvertes à la circulation générale dont la collectivité gestionnaire n'est pas la commune de GRABELS
- D'approuver le périmètre corrigé tel que décrit ci-avant et représenté sur le plan annexé à la présente délibération
- De poursuivre la concertation pendant toute la durée de la mise au point du projet ;
- De rappeler qu'à l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation ;
- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou marché de prestations intellectuelles, ou de services, nécessaires à l'élaboration du projet ;

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

- De rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures suivantes, notamment :
  - un affichage en mairie ;
  - une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département.
- De rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de l'Hérault
- 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 :

Envoyé en préfecture le 30/05/2018

Reçu en préfecture le 30/05/2018

Affiché le



ID : 034-213401169-20180528-028\_28052018-DE