

EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt et un, le cinq mai à dix-heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de GABIAN (Hérault) régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de la salle du Conseil Municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur BOUTES Francis - Maire de GABIAN.

Présents : Messieurs BERTHOMIEU M. - BOUDET A. - DE BARROS C. - FOREZ D. - ISARN P. - LAVIT F. - SOULIÉ C.

Mesdames DEMARIS C. - GROUSSET E. - LABROUSSE M. - LOPEZ C. - PAILLES S. - ROUSSET A.

Procuration : Madame GALZY Isabelle à Monsieur BOUTES Francis

Secrétaire de séance : Monsieur FOREZ Daniel

31/2021 - Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme sur les espaces naturels et agricoles de Gabian (zone A, N et Nh)

Notice explicative succincte

Le périmètre d'étude

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L.424-1 du code de l'urbanisme. Il 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 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 qui a un impact réel sur le futur projet. Le sursis à statuer ne peut être prononcé qu'à l'issue des formalités de publications de la délibération instaurant un périmètre d'étude.

Le sursis à statuer ne peut excéder deux 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 trois ans.



La décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel la demande. À 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.

I- Exposé des motifs

Dans un contexte global de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles, il convient d'accompagner le développement de la stratégie de gestion de ces espaces dans l'optique de consolider la trame verte et bleue communale. Les nouvelles constructions actuellement autorisées par le règlement du PLU tel qu'approuvé le 20 mai 2019 doivent être reconsidérées.

L'armature naturelle et agricole de Gabian est établie sur des critères physiques (occupation du sol), agronomique (valeur agronomique des terres) et paysagers clairs, rappelés dans le rapport de présentation du PLU. Ces espaces doivent être perçus comme un ensemble, un écosystème dont les composantes sont interdépendantes. Cette mosaïque de milieux intime une qualité paysagère exceptionnelle du fait d'une topographie mouvementée et de l'alternance régulière de milieux différents. L'analyse de l'Etat initial de l'environnement du PLU révèle la fragilité de cet ensemble qui demeure exposé au risque de mitage.

Fortes de ses qualités et de ses enjeux, l'ensemble naturel et agricole du territoire de Gabian fait l'objet d'études préalables à des opérations d'aménagement visant à favoriser le développement des loisirs et du tourisme et à sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine non bâti et les espaces naturels de la commune. Ces études préalables s'établissent en lien avec l'élaboration prochaine du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Avant-Monts qui doit redéfinir la stratégie relative à la lutte contre le mitage des terres agricoles et naturelles, la protection et la mise en valeur des ressources qu'elles abritent.

Dans ce cadre le risque d'implantations d'installations ou de constructions polluantes ou disgracieuses voire incohérentes avec les impératifs de préservation des vues paysagères doit être traité avec la plus grande attention. La présente délibération prend considération de l'existence d'études préalables et de réflexions sur la stratégie d'aménagement des espaces naturels et agricoles de Gabian. Le secteur visé par le périmètre d'études correspond à la totalité des la zone A, N et Nh tel qu'illustré en annexe de la présence délibération.

Ce périmètre d'étude participe à la réflexion autour de l'aménagement de ces espaces dont les thématiques à enjeux forts ne manquent pas : maintien et diversification des activités agricoles, protection de la biodiversité, protection de la ressource en eau, maintien et reconstitution des corridors écologiques, mise en valeur à des fins touristiques, protection des perspectives paysagères exceptionnelles etc.

Il s'agit d'accompagner la stratégie opérationnelle que la collectivité entend conduire sur ces espaces dans le cadre d'actions et d'opérations d'aménagement harmonisées dans la poursuite d'objectifs communs.

Dans ce contexte, la commune doit pouvoir se prémunir du risque de mitage qui aurait pour conséquence de rendre plus onéreuse la réalisation des travaux publics et des opérations d'aménagement. L'instauration de ce périmètre d'études permettra, 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 d'instaurer ledit périmètre d'études sur la totalité des zones A, N et Nh tel que l'y autorise l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.



Vu le Code Général des Collectivité Territoriale et notamment son article

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.424-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gabian approuvé le 5 mai 2019,

Considérant que l'article L.424-1 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité à l'autorité compétente, d'opposer un sursis 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,

Considérant que le PLU approuvé le 5 mai 2019 conserve des droits à construire en zone A, N et Nh, alors que ces espaces demeurent exposés à un risque réel de mitage du fait de l'implantation d'installations ou de constructions polluantes ou disgracieuses de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'opérations d'aménagement de protection et de mise en valeur de ces espaces,

Considérant que l'aménagement de ce secteur constitue un enjeu important pour la structure environnementale et agricole de Gabian en ce qu'il constitue un écosystème global dont les composantes sont interdépendantes,

Considérant que le périmètre d'étude porte sur la totalité des zones A, N et Nh du Plan Local d'urbanisme délimité au plan annexé à la présente délibération,

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

FIXE un périmètre d'étude délimité au plan annexé à la présente délibération, sur l'emprise des zones A, N et Nh.

INDIQUE que la présente délibération et le plan annexé délimitant ledit périmètre d'étude sera reporté, à titre d'information, en annexe du PLU de la commune de Gabian et feront l'objet d'un affichage en mairie pour une durée d'un mois.

PRÉCISE que la présente délibération cesse de produire ses effets si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le Maire - F. BOUTES



ANNEXE 1 : LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Légende

Périmètre d'études correspondant aux zones A, N et Nh du PLU

 Périmètre d'études

