



Extrait du registre
des délibérations du
conseil municipal de
la Ville de Loupian

N° 3198

Conseillers en exercice : 19
Présents ou représentés : 14
Absents : 5

Séance publique du mardi 27 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, et le mardi 27 du mois de juin 2023 à 18 heures et 30 minutes, s'est tenue une séance publique ordinaire du conseil municipal, dont il avait été opéré à la convocation de ses membres et à l'affichage public à la porte de l'Hôtel de Ville dès le 21 du mois de juin, sous la présidence d'Alain VIDAL, Maire.

Secrétaire de séance : Nicolas CHARBONNIER

Présents : Alain VIDAL, Ghislaine SABORIT, Bernard VIDAL, Pascal MUSENGER, Pauline MARTIN, David BLANCHARD, Julie JEANJEAN, Claire TURREL, Nicolas CHARBONNIER, Jeannette ROUZIERE VIDAL, Alain LABBE, Francis PELAYO, Stéphanie GINESTET (treize présents)

Procurator(s) : Fanny GARRIGUES à Ghislaine SABORIT (une procurator)

Absent(s) : Laurent GIBERT, Grégory DUCCELLIER, Philippe BRUNEAU, Carine LETALLE, André GENNA (cinq absents)

Création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC

Monsieur Pascal MUSENGER, adjoint chargé de l'urbanisme expose ce qui suit :

En façade Ouest du village, la zone AU du PLU est constitutive d'une ouverture à l'urbanisation. Elle se positionne dans la continuité immédiate de la zone agglomérée du village de Loupian identifiée au SCOT, se développant entre la RD158 et le chemin des Rigaudens, sur les espaces d'extension potentielle repérés par ce document. Elle est longée par les zones Nr destinées à accueillir les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'urbanisation future. Indissociables de l'opération, ces espaces de rétention hydraulique sont conçus comme des éléments d'espace public contribuant à la qualité urbaine de l'opération.

Le site d'extension urbaine est situé sur le flanc Ouest de Loupian. Les dernières maisons du village sont installées sur la ligne de crête qui surplombe le vallon du Pallas. L'ensemble du site présente une succession de plateaux qui s'étagent depuis la ligne de crête jusqu'à la rivière. L'enjeu du projet urbain est d'épouser la topologie du site et d'étagger les constructions futures afin de créer un paysage de toitures sans dépasser la silhouette actuelle.

L'objectif de l'extension urbaine est de créer un quartier favorable à l'accueil de nouveaux habitants tout en suppléant aux dysfonctionnements urbains constatés, de maîtriser le programme global de logements ainsi que le rythme d'ouverture à l'urbanisation, cela afin de maintenir la constance des effectifs scolaires.

1. Suppléer aux dysfonctionnements urbains constatés :

- désengorger la circulation de l'ouest du village et améliorer l'accessibilité du nord du village ;
- améliorer la gestion des eaux de ruissellement du flanc ouest de Loupian ;

La topographie du site a un impact sur la structuration et la gestion des réseaux, tant hydrauliques que routiers. En effet, aujourd'hui le site réceptionne les eaux pluviales des jardins et maisons situées en contre-haut ; par conséquent, il conviendra de prévoir un ouvrage de collecte et de gestion.

Il s'agit donc de prévoir le principe de tracé et de profil d'une voie future joignant l'Allée Raymond-Roger Trencavel (boucle sud-ouest) jusqu'au Chemin des Rigaudens

(chemin nord), ainsi que de prescrire le principe de gestion des eaux de ruissellement amont.

2. Maîtriser la production future de logements :

Il a été estimé que la production de 90 logements supplémentaires en extension urbaine est nécessaire. Le programme global prévoit, suivant les recommandations du SCOT du Bassin de Thau, une part de 30 % de logements locatifs sociaux.

3. Le phasage des opérations :

La commune souhaite maîtriser le rythme de production des logements futurs et d'accueil des futurs habitants, pour une gestion rationalisée des équipements et services publics (école, etc.). Elle souhaite que la réalisation du projet urbain soit une opération d'aménagement d'ensemble qui se réalisera en trois phases successives, proposant une répartition équilibrée du nombre de logements produits entre les trois phases. Un découpage de principe des trois tranches est formalisé sur le schéma ci-annexé. Ce phasage dans le temps pourrait ainsi correspondre à l'aménagement de 30 logements tous les trois ans.

L'espace de projet ne pourra être urbanisé qu'après la réalisation des équipements nécessaires.

La production des logements locatifs sociaux pourra reposer sur une modulation du pourcentage à réaliser par phase, notamment pour anticiper les besoins, sous réserve que la part de 30 % soit respectée à l'échelle de la zone (et donc à l'issue de la réalisation des trois phases).

En aucun cas, la part de logements locatifs sociaux des deux premières phases ne pourra être nulle.

4. Maîtriser l'intégration urbaine et paysagère du projet d'extension urbaine :

Le site retenu est « paysagèrement » très exposé. En effet, le site est le flanc Ouest de la colline de Loupian, façade urbaine perçue de front en cheminant sur la RD 158 depuis Mèze. Le site présente une succession de plateformes descendant de la ligne de crête déjà urbanisée jusqu'au ruisseau.

L'OAP du PLU cadre les modalités d'intégration paysagère du futur quartier et de ses constructions tant dans le paysage lointain que proche. En effet, le front Sud du quartier constitue l'entrée du village, complétant l'ensemble bâti que sont le collège et son gymnase.

Le Maire indique au Conseil municipal qu'il apparaît ainsi opportun d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs suivants :

1. Maîtriser l'intégration urbaine et paysagère du projet d'extension urbaine

- Les objectifs en terme de paysage :
 - la création d'une nouvelle façade urbaine / silhouette urbaine, en particulier en maîtrisant les hauteurs des futures constructions et les orientations des façades des maisons en premier plan paysager ;
 - le développement de noues paysagères en premier plan, sur un étagement naturel inférieur au futur espace urbain, participe à l'intégration paysagère et naturelle du projet ;

Le talus articulant les deux niveaux de terrain, entre noues et espaces urbains, devra faire l'objet d'un soin particulier dans son aménagement, qu'il soit minéral ou végétalisé. Cet aménagement global qui participe à la qualité générale de la façade urbaine Ouest du village sera à la charge du futur aménageur.

- Les objectifs en terme de cadre de vie :
 - la prise en compte de la fonctionnalité écologique du site et l'intégration d'une trame verte ;
 - la prise en compte des risques et nuisances (ruissellement, nuisances sonores, risque de transport de marchandises dangereuses) ;
- 2. Suppléer aux dysfonctionnements urbains constatés
 - Les objectifs en terme de fonctionnement urbain :
 - la création d'une voie de desserte / contournement ouest (dans le prolongement de la ceinture sud-ouest existante) permettra de désengorger la circulation de l'ouest du village ainsi que d'améliorer l'accessibilité du nord du village
 - le prolongement et la sécurisation du maillage de circulation cycles et piétons.

Le schéma ci-annexé illustre les principes de tracé des différents cheminements.

La prescription du mode de gestion du stationnement public sur le mode de la poche de stationnement développé en placette est essentielle pour le projet d'aménagement. En effet, jusqu'à présent la commune a pu souffrir d'un manque d'offre de stationnements publics, il convient de l'organiser pour le futur. Enfin, l'objet d'une telle opération d'aménagement étant d'accueillir de nouveaux habitants, la commune souhaite créer des lieux de rencontre et de voisinage au cœur du nouveau quartier.

- Les objectifs en terme de fonctionnement des réseaux urbains :
 - la bonne gestion des eaux de ruissellement ;

Le site subit aujourd'hui le ruissellement de l'urbanisation en amont, il conviendra de le gérer. Une orientation essentielle du projet d'aménagement est de prévoir la gestion des eaux de ruissellement à travers des noues paysagères en contre-bas. Une réflexion pourra être engagée sur l'écriture urbaine et paysagère des écoulements d'eaux au travers des espaces publics.

Le Maire rappelle qu'au terme de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

Il propose donc que cette concertation s'établisse comme suit :

- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que par la publication d'articles dans le bulletin d'informations municipal ;
- Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, qui comportera au moins :
 1. La présente délibération
 2. Un plan de situation
 3. Un plan du périmètre étudié
 4. Des éléments d'analyse urbaine et paysagère
 5. Un cahier destiné à recueillir les observations du public

Ce dossier sera complété, le cas échéant pendant la procédure, par tous documents utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier destiné à recueillir les observations du public, pourra également être consulté sur le site internet de la commune : www.loupian.fr

Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles durant la période de concertation : zac.ouest@loupian.fr

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités préalablement définies.

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4, et L. 311-1 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération du Syndicat Mixte du Bassin de Thau du 04 février 2014

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 février 2017

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- les modalités de la concertation

LE CONSEIL MUNICIPAL

Oùï l'exposé de Monsieur Pascal MUSENGER, et après en avoir délibéré,

APPROUVE à l'unanimité les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement.

DÉCIDE à l'unanimité d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités suivantes :

- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que par la publication d'articles dans le bulletin d'informations municipal ;
- Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, qui comportera au moins :
 6. La présente délibération
 7. Un plan de situation
 8. Un plan du périmètre étudié
 9. Des éléments d'analyse urbaine et paysagère
 10. Un cahier destiné à recueillir les observations du public

Ce dossier sera complété, le cas échéant pendant la procédure, par tous documents utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier destiné à recueillir les observations du public, pourra également être consulté sur le site internet de la commune : www.loupian.fr

Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles durant la période de concertation : zac.ouest@loupian.fr

DÉCIDE à l'unanimité de charger Monsieur le Maire de mener la concertation.

DÉCIDE à l'unanimité de préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

AUTORISE à l'unanimité Monsieur le Maire à signer tous documents inhérents à l'application de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Monsieur le Maire,



Alain VIDAL