

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an DEUX MILLE VINGT-ET-UN, et le DIX-SEPT FÉVRIER, à DIX-HUIT heures TRENTE, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame BRAU, Maire de Prades-le-Lez.

**Présents** : Florence Brau, Bertrand Plez, Joëlle Campagne, Frédéric Fesquet, Jacky Pratlong, Catherine Sauveur, Fabrice Guin, Béatrice Hurtrel, Yves Flank, Arnaud Sète, Brigitte Zurbach, Denis Lejars, Hélène Legendre, Bruno Méric, Marie-Ange Viguié, François Poyer, Aïcha Diop, Mélanie Marquet, Mathieu Rascol, Susana Malmström, Jean-Marc Lussert, Jean-Louis Théron, Jean-Luc Poblador, Laurence Gess-Lladères, Rachid Khenfouf.

**Représentés** : Christelle Coignard représentée par Denis Lejars, Sébastien Grangier représenté par Jacky Pratlong, Élise Le Roy représentée par Rachid Khenfouf.

**Absente** : Sandrine Cabrera.

**Secrétaire de Séance** : Marie-Ange Viguié.

**DÉLIBÉRATION N° 08/2021**

**Objet : Instauration de périmètres d'études**

*Rapporteur : Mélanie MARQUET*

**Préambule commun au 4 secteurs :**

La commune de Prades-le-Lez est aujourd'hui soucieuse de la nécessaire cohérence des interventions sur l'aménagement de son territoire.

Compte tenu des multiples projets en cours de réflexion ou déjà déposés pour instruction par de multiples pétitionnaires, il apparaît comme indispensable de réfléchir à un développement harmonieux et maîtrisé des constructions à venir, ainsi que du traitement urbain de nos entrées de ville. L'impact étant très fort tant sur le cadre de vie, les activités, les déplacements et plus globalement sur le paysage de la commune.

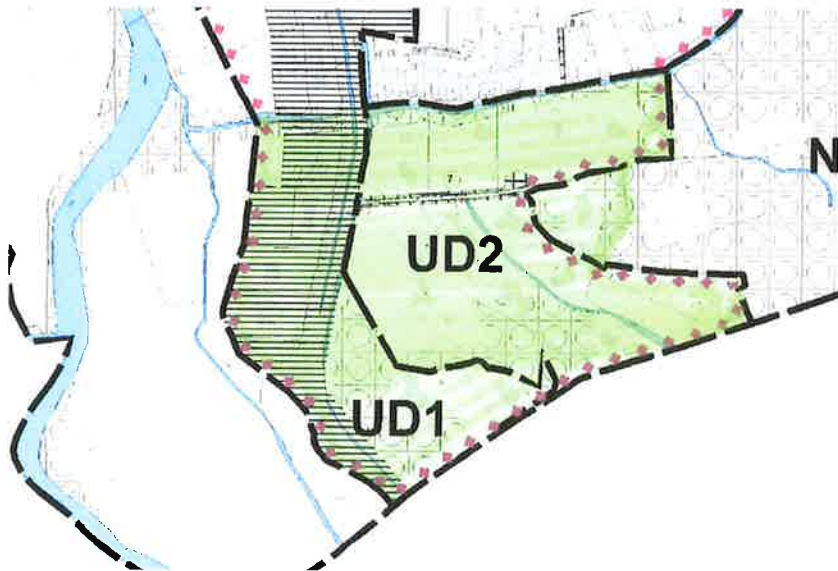
Les études urbaines, au sens de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme et dont nous proposons au Conseil d'en instaurer les périmètres, auront pour objectifs :

- de spatialiser et de préciser les intentions de la Commune et notamment de traduire nos ambitions en matière de préservation de la biodiversité en dispositions opposables (article R.151-7 1<sup>er</sup> du CU),
- de définir les conditions d'aménagement de chacun de ces 4 secteurs à enjeux, en particulier : d'envisager la requalification des espaces publics, d'identifier les besoins en termes de voiries, de gestion du pluvial et du ruissellement urbain, et de traduire une politique de circulations douces volontariste,
- d'intégrer les préconisations du Préfet en matière de lutte contre les maladies vectorielles conformément à l'arrêté N°110148 du 26 avril 2019,
- d'intégrer, le cas échéant, les préconisations issues de l'étude pour la mise en valeur et l'aménagement du centre ancien engagée par la Commune en 2002 et réalisée par l'architecte urbaniste Michel Dupin,
- de renforcer la Servitude de Mixité Sociale (actuellement, au moins 1/3 de la surface de plancher est affectée au Logement Locatif Social dès lors que le projet comporte 600m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher), article L.123-1-5 et renforcé par la loi dite SRU,
- et d'assurer la mise en œuvre du projet communal en matière d'urbanisme & d'aménagement de son territoire, en cohérence avec le SCOT approuvé par la Métropole le 18 novembre 2019 ainsi qu'avec les orientations du PADD du PLUi en cours d'élaboration.

La délimitation de ces périmètres, dont le contour exact est défini sur les plans joints à la présente délibération, est de nature à préserver l'évolution de ces secteurs pour une durée maximale de 10 ans, elle permet à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'urbanisme ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Ce sursis à statuer ne peut excéder une durée de 2 ans. Ces études aboutiront à l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'il conviendra d'intégrer à notre PLU(i), conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

034-213402175-20210217-delib\_08-2021-DE  
Date de réexamen : 19/02/2021  
Date de réception préfecture : 19/02/2021

### Secteur des Pendances / Entrée Sud :



Le secteur dit des Pendances correspond aux secteurs UD2 et UD1 du règlement du PLU en vigueur, situé à l'entrée Sud de la Commune. Il est composé de grandes parcelles de natures arborées pour la plupart dont une partie en Espace Boisé Classé (EBC) qu'il importe de préserver au mieux voire de restaurer.

Ce secteur est aussi pour partie inclus dans la zone de risque délimitée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) du Département en date du 28 février 2013 dont il convient d'intégrer les préconisations au règlement de ce secteur.

Il s'agit ici de définir – pour cette entrée Sud du village - les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement naturel existant, notamment par la mise en place d'espaces de continuités écologiques, mais aussi d'identifier des éléments à protéger pour motifs écologiques, de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, de vraiment prendre en compte le ruissellement urbain dans les opérations d'aménagement et d'établir un échéancier prévisionnel d'urbanisation de cette zone ainsi que la réalisation des équipements correspondants de manière coordonnée (en particulier la desserte des terrains par les voies et réseaux actuellement inadaptés à des projets d'urbanisation ainsi que des cheminements doux permettant de rejoindre de manière sécurisée la route de Montpellier et la Contre Allée).

### Secteur Route de Vendargues / Entrée Est :



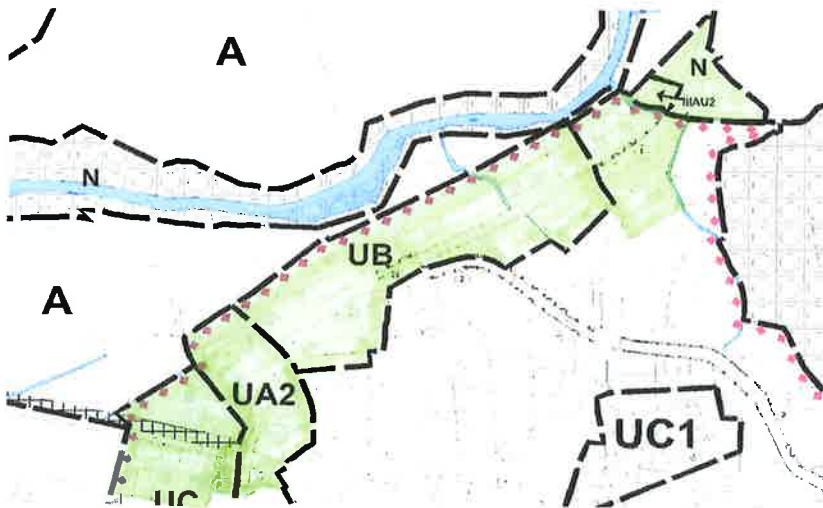
Il correspond à la portion de la route de Vendargues allant de l'intersection avec le chemin du Nouau jusqu'à la sortie du village et l'entrée du Domaine de Cassagnole.

Ce secteur regroupe les parcelles du secteur IIIAU1 du PLU en vigueur – dont la constructibilité est limitée à des extensions de 20 m<sup>2</sup> car conditionnée à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissements collectifs aujourd'hui effectif – et des quelques parcelles en secteur UD2 bordant cette portion de la route de Vendargues ; ces dernières étant actuellement ouvertes à la construction. Ce secteur comprend lui aussi des Espaces Boisés Classés (EBC) qu'il conviendra de préserver et de mettre en valeur voire de restaurer.

034-213402175-20210217-0615\_08-2021-DE  
Date de réception préfecture : 19/02/2021

L'objectif est donc de définir - pour cette entrée Est du village - les actions et opérations nécessaires pour accompagner la constructibilité qui résulte du raccordement au réseau d'assainissement collectif; de mettre en adéquation les règles de construction de manière harmonieuse de part et d'autre de la route de Vendargues ; de mettre en valeur l'environnement naturel existant, notamment par la mise en place d'espaces de continuités écologiques ; de favoriser la mixité et de prévoir des équipements nécessaires supplémentaires à la desserte de ce secteur (notamment en matière de liaisons douces). Le caractère de cette zone devra rester comme actuellement à savoir de type pavillonnaire de faible densité.

### Secteur Route de Mende / Entrées Nord & Ouest :

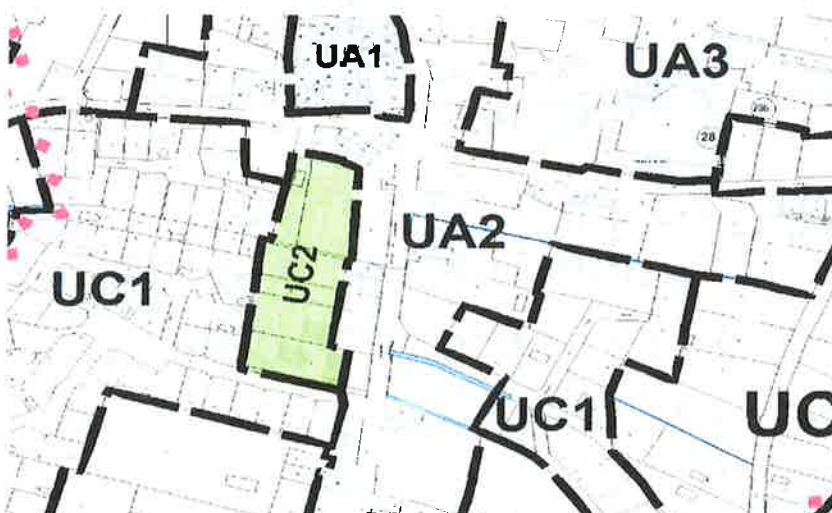


Ce secteur marque l'entrée Nord et Ouest de notre Commune (parcelles en zone UC, IIIAU2 et en zone N), s'étend le long de la route de Mende (zone UB du PLU essentiellement), le rond-point marquant la limite entre Route de Mende et route de Montpellier (certaines parcelles autour du rond-point relèvent des zones UA2 et UC du PLU) jusqu'au passage de la Traversière au sud, et les parcelles de part et d'autre de l'allée des platanes à l'Ouest.

Ce secteur est caractérisé, entre autres, par l'hétérogénéité du bâti de part et d'autre de la route de Mende, des mesures de protection des Architectes des Bâtiments de France au titre des abords de monuments historiques pour partie, d'une zone de risque délimitée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) du Département en date du 28 février 2013, de parcelles de nature arborée mais sans mesure de protection (alors qu'elles pourraient constituer des espaces de continuités écologiques intéressants du fait de leur diversité et de leur emplacement), de croisement de voiries structurantes et constituant un enjeu de sécurité routière et des cheminements doux manquants ou délabrés.

Il paraît donc indispensable de structurer harmonieusement cette entrée de ville et d'intégrer dans la future OAP des dispositions de préservation tant du patrimoine culturel, historique, architectural et écologique.

### Secteur UC2 :



Portion Sud du bourg, actuellement identifiée dans le PLU en sous-secteur UC2 de la zone UC, enclavée entre à l'Est, le secteur du village vigneron datant globalement de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, le carré médiéval pour sa portion Nord rue Roucayrol, et à l'ouest et au sud, un habitat individuel pavillonnaire datant des années 80 et plutôt dense. Il correspond à un espace actuellement peu construit et « susceptible d'accueillir une urbanisation plus dense » selon le règlement du PLU.

Accédé de régie en préfecture  
034-213402175-20210217-delib\_08-2021-DE  
Date de télétransmission : 19/02/2021  
Date de réception préfecture : 19/02/2021

Ce secteur est intégralement dans le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, et en partie inclus dans une zone de risque délimitée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) du Département en date du 28 février 2013. L'objectif de l'étude de ce secteur est donc de définir un projet d'aménagement global en cohérence avec l'environnement existant ainsi qu'une typologie de constructions (habitats, services, activités économiques) et d'aménagements (cheminements doux notamment mais aussi réseaux idoine) permettant de développer cette « dent creuse » de manière coordonnée, harmonieuse et en réponse aux besoins de la Commune et de ses administrés.

La présente affaire a été présentée à la commission Finances, Aménagement du territoire et Urbanisme du 08/02/2021.

En conséquence, le Conseil municipal décide à la majorité des suffrages exprimés :

- d'approuver l'instauration de ces périmètres tels que présentés sur les plans joints et d'autoriser Madame la Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes les formalités relatives à ce dossier.

*Monsieur Thérond n'a pas pris part au vote.*

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents ou représentés : 27

Exprimés : 26

Pour : 25 (Florence Brau, Bertrand Plez, Joëlle Campagne, Frédéric Fesquet, Jacky Pralong, Catherine Sauveur, Fabrice Guin, Béatrice Hurtrel, Christelle Coignard, Sébastien Grangier, Yves Flank, Arnaud Sète, Brigitte Zurbach, Denis Lejars, Hélène Legendre, Bruno Méric, Marie-Ange Viguier, François Poyer, Aïcha Diop, Mélanie Marquet, Mathieu Rascol, Susana Malmström, Jean-Marc Lussert, Jean-Luc Poblador, Laurence Gess-Liadères).

Contre : 1 (Rachid Khenfouf).

Abstention : 1 (Élise Le Roy).

Date de convocation : 11/02/2021

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le 19/02/2021

Publié ou Notifié le 19/02/2021

Pour extrait conforme :

La Maire,  
F. BRAU

