



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

RF

03

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 14/04/2022

20374342135-20220330-DE_2022_016-DE

Commune de PINET**République Française**

Liberté – Egalité – Fraternité

Département de l'Hérault

Arrondissement de Béziers

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au comité : 19

En exercice : 19

Présents : 19

Ayant pris part à la délibération : 16

POUR : 16

ABSTENTIONS : 3

CONTRE : 0

Dont pouvoirs : 0

L'an deux mille vingt-deux et le trente mars à **dix-huit heures et trente minutes**

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire, à Pinet en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Nicolas ISERN (Maire)

Présents : Madame Stéphanie BARRAU, Madame Nathalie BASTOUL, Monsieur Luc BEHAGUE, Monsieur Julien BLAYES, Monsieur Robert CERVERA, Monsieur Martial ESPARZA, Monsieur Julien GARROUSTE, Madame Myriam GAUTHIER, Monsieur Nicolas ISERN, Madame Marion MARI, Madame Peggy MARTIN, Madame Catherine MARTY, Monsieur David PEGURIE, Monsieur Christophe POUPIN, Madame Svetlana SIMONNET-GUILLEMIN, Monsieur Alexandre SOUCHON, Madame Danièle THIMONIER, Monsieur Hervé TIQUET, Madame Stéphanie VELEZ AGRAMUNT

Pouvoirs :**Absents excusés** :**Secrétaire de séance** : Madame Nathalie BASTOUL**Date de convocation****25 mars 2022****Affichage effectué le****25 mars 2022****DE_2022_016**

Objet : justifications à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4 du PLU de PINET conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

Exposé des motifs

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable a été approuvé le 25 avril 2013. La commune de Pinet souhaite aujourd'hui engager une procédure d'évolution de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU4 initialement destinée à l'être dans un second temps. Cette évolution s'avère nécessaire pour réaliser deux équipements publics obligatoires que sont le déplacement du gymnase, la création d'un parking servant aux équipements sportifs présents (stade) et futur (gymnase). Le déplacement du gymnase apparaît incontournable du fait de sa vétusté et de l'obligation pour la commune d'agrandir le groupe scolaire sur site. Le gymnase actuel apparaît comme la potentialité idoine. En raison de sa vétusté et son caractère indigent, la création d'un nouvel équipement devient inévitable. Sa localisation à proximité du stade et non loin de l'école demeure un accord parfait. La zone AU4 fonctionnant comme une dent creuse (enclavée au sein du tissu bâti et au sein de l'espace urbanisé) offre le foncier adéquat. Environ entre 5 000 m² et 6 000 m² sont nécessaires pour le gymnase et le parking. Cette zone étant bloquée et initialement destinée à logement doit voir évoluer son règlement, d'abord par un déblocage, puis par une pluralité de destination. La destination logement sera conservée mais restera subsidiaire. De la primo-accession ainsi que du logement locatif social prendra place sur cette opération. La commune ayant votée le bilan d'application de son PLU (CM du 30 mars 2022) et ayant décidée la mise en révision générale (DCM du 30 mars 2022), cette procédure de déblocage fonctionne comme une anticipation de la révision générale induite par l'urgence de réaliser les équipements publics afin de mettre à niveau le groupe scolaire par la création de classes supplémentaires. Cette procédure d'adaptation est donc incontournable pour permettre la réalisation des équipements publics dans un temps qui n'est pas celui de la révision générale (horizon trop lointain).

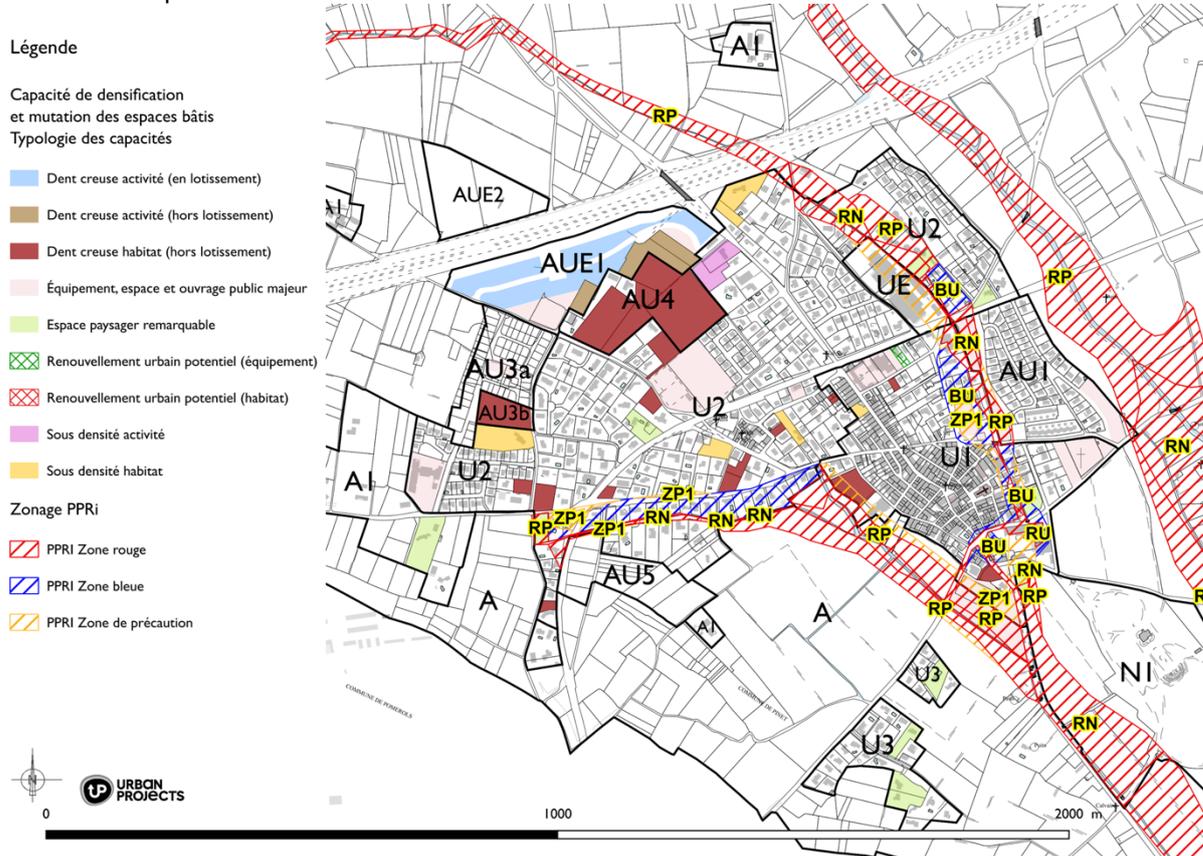
Conformément à l'article L.153-38 la présente délibération vise à motiver la nécessaire ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités de densifications au sein du tissu urbain existant et des zones constructibles. À ce titre, le tissu urbain a fait l'objet d'une étude de potentiel de densification. Cette étude est jointe à la présente délibération en annexe.

RF
URBANISATION DE LA ZONE
COMMUNE DE PINET
Délibération n° 140/2022
034-213402035-20220330-DE_2022_016-DE

Analyse des capacités d'urbanisation

La note jointe en annexe présente le potentiel de densification actuel dont les conclusions sont les suivantes : le tissu urbain constitué (zones urbaines) offre des possibilités trop faibles et éparées (hormis la zone AU4).

La mobilisation des dents creuses, éparées pose le problème de la maîtrise foncière. Le foncier nécessaire pour les équipements publics est de plusieurs milliers de mètre carré.



En définitive il apparaît que les capacités disponibles dans le tissu urbain constitué sont insuffisantes tant en termes numériques qu'en termes de faisabilité opérationnelle (mobilisation dans la durée).

Elles sont enfin inopérantes sur le plan opérationnel du fait du caractère diffus des opportunités foncières des capacités de densifications du tissu urbain constitué et de l'absence d'une capacité de maîtrise foncière sur ces différentes emprises.

Cette zones AU4 est disposée au PADD et cette procédure conserve la cohérence entre les pièces régissant le PLU.

Dans ce contexte l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4 s'impose. Une réflexion globale, cohérente et diligente qui entérine des orientations garantes de la bonne intégration du secteur au fonctionnement urbain de la commune s'impose. Entre autres, la réalisation de cette zone permettra la poursuite du maillage piéton de la commune et l'intégration d'aménagements paysagers qualitatifs.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone respecte les dispositions de l'articles R.151-20 du code de l'urbanisme selon lequel les zones à urbaniser constructibles doivent bénéficier d'une desserte en réseaux suffisante en périphérie immédiate. La desserte de la zone AU4 est assurée par la proximité des réseaux desservant les habitations qui la jouxtent.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4 respecte les critères définis à l'article L.153-38. La première procédure de modification de déblocage du PLU de Pinet peut être engagée.

Objectifs connexes de la première modification du PLU de Pinet



Cette procédure portera, également, une réflexion sur la délimitation d'une trame verte urbaine communale dans l'esprit de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, ainsi qu'une réflexion sur les stationnements. Il est en effet urgent d'apporter une stratégie de gestion de la nature en ville et la mise en place d'outils appropriés à une cette fin.

VU la délibération du Conseil municipal du 25 avril 2013 qui a approuvé le PLU de Pinet,
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L.153-44,
VU le Code général des Collectivités Territoriales,

Considérant, l'objectif de création d'équipements publics dans le tissu existant (gymnase et parking),

Considérant, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, que les capacités de densification du tissu urbain de Pinet sont insuffisantes à la fois à la substitution de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4,

Considérant que le secteur actuellement classé en AU4 au PLU satisfait la condition de faisabilité opérationnelle et est pourvu de capacités de desserte suffisantes en proximité immédiate,

Considérant que, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4 du PLU de Pinet approuvé le 25 avril 2013 s'inscrit dans les objectifs du PADD et pallie l'impossibilité de réaliser le projet communal dans les zones déjà urbanisées, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans ces dites zones.

LE CONSEIL MUNICIPAL

DÉCIDE de prescrire la première modification de déblocage du PLU de la commune de Pinet qui aura pour objectif de

- De procéder à l'ouverture de la zone AU4
- De mettre en place un dispositif réglementaire d'identification et de protection de la trame verte urbaine ;
- D'étudier les capacités de stationnement ;

INFORME que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage d'un mois au siège en Mairie de Pinet,
- d'une publication à la rubrique annonces légales d'un journal de diffusion départementale,
- d'être jointe au dossier de PLU de Pinet à l'issu de la procédure de modification,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

DIT qu'elle sera notifiée au Préfet pour sa mission de contrôle de légalité,

DIT qu'elle sera notifiée à M. le Président du SCOT du biterrois, à M. le Président de la CAHM.

POUR : 16 voix, **ABSTENTIONS** 3 voix et **CONTRE** 0 voix

Le 30 mars 2022



Nicolas ISERN
Maire de la Commune de PINET