



**DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N°2021-059**

**\*\*\***

**Objet :**

**Instauration d'un périmètre d'étude au titre de  
l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme sur le  
secteur « La Draille - Le Rival »**

Délibération affichée le :

**L'an deux mille vingt et un et le vingt-neuf juin à dix-huit heures trente**, le Conseil Municipal de la commune de GIGNAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au Chai de la Gare, sous la présidence de Monsieur Jean François SOTO, Maire.

**Étaient présents :** MM. SOTO Jean François – SERVEL Olivier - SOREL Joëlle - COLOMBIER François - DURAND Véronique - BLANES Michel - NADAL Olivier - SANCHEZ Marie-Hélène – CHRISTOL Marcel - DEBEAUCE Christine - DEHAIL Francine - GARCIA Richard - JOURNET Sabine - LASSALVY Philippe - RAYNARD Dominique arrivé à 18h35 - PAULEAT Thierry départ à 18h45 - AUSILIA David - BRUN-BOUGARD Stéphanie arrivée à 19h30 - RODRIGUEZ Magalie - NAVAS Ludovic - DEPOIX Nicolas - SABOURAUD Clément - COMBY Typhaine - HORVILLE Steve

**Pouvoirs :** MM. LABEUR Martine à BLANES Michel - FIAULT Marie-Noëlle à SOREL Joëlle - FALZON Serge à Philippe LASSALVY - PAULEAT Thierry à COLOMBIER François - FARRET Annie à SANCHEZ Marie-Hélène - BRUN-BOUGARD Stéphanie à COMBY Typhaine - HASSAINE Sophie à CHRISTOL Marcel

Convocation du 21 juin 2021

MM. Marie-Hélène SANCHEZ est élue secrétaire à l'unanimité (28 voix)

Monsieur Olivier SERVEL, Adjoint délégué à l'urbanisme présente aux membres de l'Assemblée le projet d'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur de La Draille :

**Le périmètre d'étude**

L'instauration d'un périmètre d'étude (article L.424-1 du Code de l'urbanisme) permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre d'étude 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, et ne peut être prononcée qu'à l'issue des formalités de publication de la délibération instaurant un périmètre d'étude. Il faut néanmoins que les travaux aient un impact réel sur le futur projet. A défaut, le sursis ne saurait être valablement motivé.

.../...

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 le demandeur pourra confirmer sa demande. En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur. A 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.

A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé lorsque :

- Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme fait valoir un certificat d'Urbanisme délivré dans les dix-huit mois avant à l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir une déclaration préalable de lotissement délivrée dans les cinq ans avant l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir l'achèvement d'un Permis d'Aménager dans les cinq ans avant l'instauration du périmètre d'étude.

#### Exposé des motifs

Située au cœur de l'Hérault, dans une région subissant une forte pression foncière du fait de la présence des autoroutes A75 et A750, Gignac, avec plus de 6400 habitants, a conforté sa position de carrefour, mais reste avant tout un village occitan. La tendance lourde est de consommer de plus en plus d'espaces agricoles et naturels pour répondre aux demandes de nouveaux habitants souhaitant une propriété individuelle sous la forme pavillonnaire.

Dans ce contexte, et pour éviter l'étalement urbain, la commune souhaite se doter d'une stratégie urbaine ambitieuse pour un aménagement durable de Gignac à Horizon 2040.

La volonté de la municipalité est de donner à Gignac une dynamique propre, loin de la ville dortoir. Il s'agit de permettre à Gignac d'accéder au statut de petite ville attractive et dynamique organisant et desservant autour d'elle un territoire plus rural, et affirmer sa fonction de centralité.

Pour ce faire, la ville de GIGNAC a lancé des études préalables à la mise en œuvre du projet urbain communal. Le périmètre de l'étude et donc du plan guide attendu représente une superficie d'environ 280 ha et identifie quatre secteurs à enjeux, dont le secteur de la Draille et du Rival, sur lequel la commune entend maîtriser le développement.

Ce dernier est délimité comme suit :

- A l'Est par le Chemin de la Draille
- Au Nord par la Route de Lagamas
- Au Sud par le Chemin de la Grande Barque

Ce périmètre d'étude constitue aujourd'hui un secteur doté d'équipements publics (E.H.P.A.D. notamment) et constitué d'une succession de lotissements et de dents creuses. Il s'agit d'accompagner et d'organiser un développement urbain cohérent, pour permettre dans un second temps d'adapter le document d'urbanisme avec les conclusions de l'étude.

.../...

Dans ce contexte, la commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.

Afin de définir son projet urbain, la commune se fixe sur le secteur d'étude les objectifs suivants :

- Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, artisanat, bureaux) et la mixité sociale ;
- Autoriser une densification maîtrisée ;
- Repenser la maillage inter-quartiers.

L'étude urbaine préalable apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :

- La fluidité et la continuité des cheminements piétons ;
- L'amélioration de la desserte automobile ;
- L'évaluation de la capacité de densification admissible ;
- La structuration de l'entrée de ville depuis la R.D.9 (Route de Lagamas) et le rond-point vers l'Avenue du Maréchal Foch.

L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la commune, 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 de prendre en considération la mise en place de l'étude préalable précitée sur le tissu urbain existant et d'approuver, en conséquence, l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur de la Draille et du Rival tel que figuré sur le plan annexé à la présente délibération, selon les dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

Oui l'exposé, le Conseil Municipal après en avoir délibéré, par **29 voix POUR (unanimité)**

- **PREND** en considération la nécessaire mise en place de l'étude préalable précitée qui permettra l'émergence d'un projet urbain sur le secteur de la Draille et du Rival ;
- **INSTITUE** un périmètre d'études suivant le plan ci-après, délimitant le secteur concerné par la réalisation de l'étude, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme ;
- **DECIDE** que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre ;
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera affichée pendant un mois au siège de la Mairie de Gignac en application de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme.
- **DONNE** mandat au Maire ou son adjoint délégué pour signer tout document relatif à cette affaire.

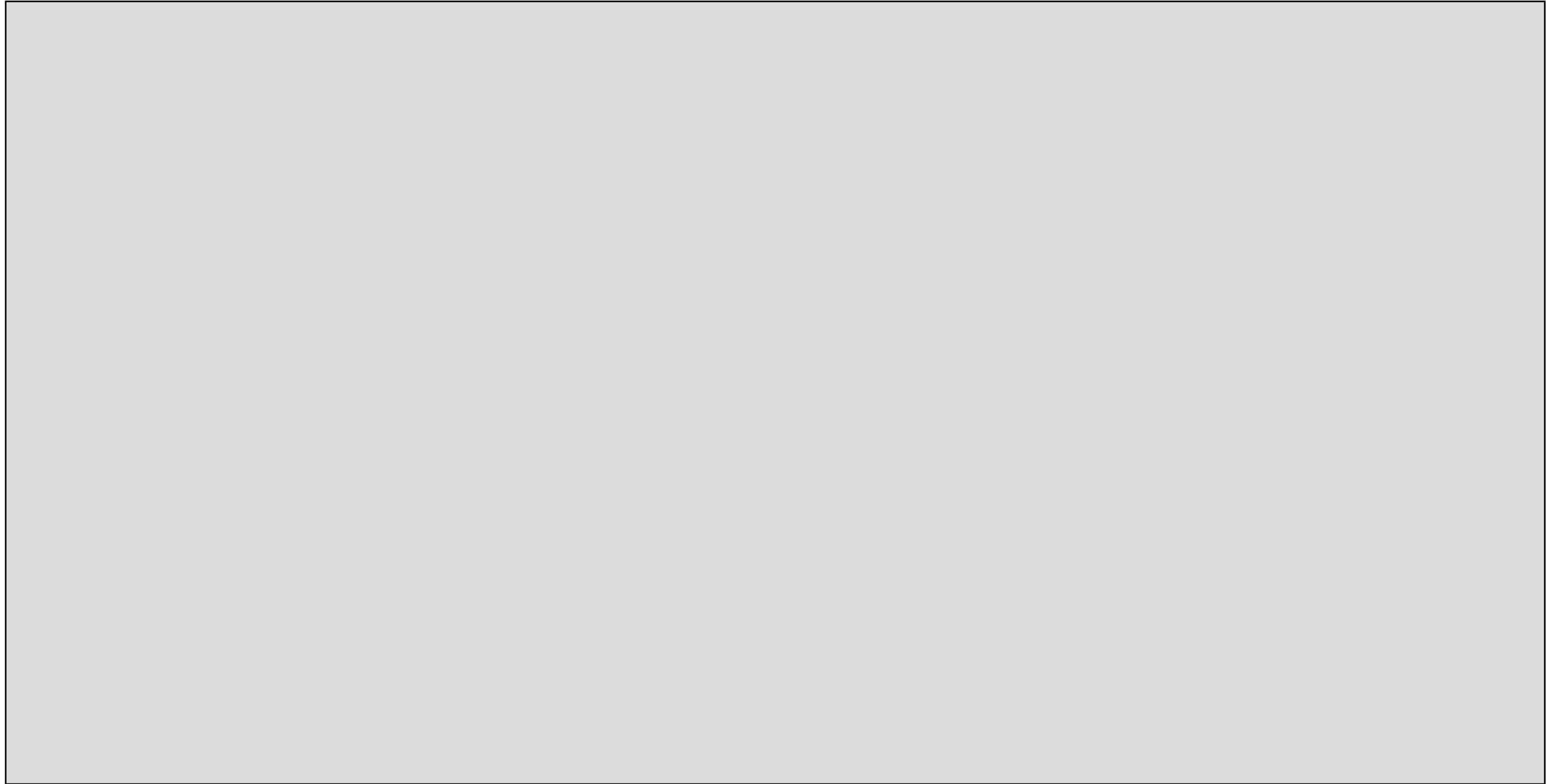
Ainsi fait et délibéré à GIGNAC, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

*Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique Télérécoeurs Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecoeurs.fr](http://www.telerecoeurs.fr)*

Le Maire,  
Jean-François SOTO.



## Périmètre d'étude La Draille - Le Rival



Surfacique divers

Limite non parcellaire

Etang, lac, piscine

Piscine

Parcelle