

**REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Délibération
N°
2025-029**

Séance du 4 septembre 2025

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Exprimés
15	10	13
VOTES		
Abstention	Pour	Contre
0	13	0
DATE DE LA CONVOCATION		
26 août 2025		
DATE D’AFFICHAGE		
27 août 2025		
SECRETAIRE DE SEANCE		
Danielle LEMAHEU		

L'an deux mille vingt-cinq et le quatre septembre à 19 heures, 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 Gérard DAUTREPPE, Maire.

Présents : ACCABAT Samuel, BARLIER Bruno, BARTHELEMY Lucrèce, JACOB Valérie, JULIA Ludyvine, LEMAHEU Danielle, LIMOUSIN Henri, MANGEON Cyril, MARTINELLI Jean-François.

Procuration(s) : CHARRIERE Frédéric donne procuration à BARLIER Bruno, FOURY Joël donne procuration à LIMOUSIN Henri, MOLOT Bernard donne procuration à DAUTREPPE Gérard.

Absent(s) excusé(s) : /

Absent(s) : CLOQUEMIN Marielle, FERRANDEZ Emeline.

OBJET

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Monsieur le Maire précise que la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, impose que « lorsque le projet de modification [du Plan Local d'Urbanisme] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (art. L153-38 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire expose les motifs qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation la zone IAU du Mas de Rey : lors de la révision du PLU approuvée en 2017, cette zone avait été réservée pour la création de logements, dans l'objectif de participer significativement à la production des habitations nécessaires à la concrétisation :

- des ambitions de croissance démographique,
 - des objectifs de diversification de l'offre en logements.
- tels qu'ils avaient été établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Plus précisément (extrait du PADD) : l'objectif démographique est d'atteindre 1300 habitants, soit, avec une estimation de 106 logements nouveaux, +254 habitants par rapport à la population totale en 2017 (date d'approbation du PLU).

Outre les considérations « quantitatives » le PLU s'est aussi engagé sur la diversification de l'offre en logements, nécessaire à l'accueil de jeunes ménages. Extrait du PADD : le projet s'engage sur un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre en assurant une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines, économe d'espace.

Or, ce sont la zone IIAU de Font de Clarette et la zone IAU du Mas de Rey qui pour l'essentiel traduisent les ambitions de croissance démographique et de diversification de l'offre. La zone IIAU de Font de Clarette, qui était immédiatement constructible à l'approbation du PLU est désormais urbanisée. Dès lors, en cohérence avec les orientations du PADD, la zone IAU du Mas de Rey doit prendre le relai.

Par ailleurs, dans la commune il n'existe aucun terrain en dent creuse de l'espace bâti en mesure d'accueillir une opération d'aménagement d'ensemble telle qu'elle est projetée. Le bilan

REÇU EN PREFECTURE
le 09/09/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213000144-20250904-2025_029-DE

de la disponibilité foncière pour construire des logements a montré qu'il demeurerait dans les zones urbanisables du PLU peu de surfaces mobilisables :

- il n'y a plus de zone A Urbaniser « ouverte à la construction » (ne demeurent dans le PLU que la zone IAU « fermée » du Mas de Rey),
- le potentiel de construction de logements dans les zones urbaines (sur les terrains nus en dents creuses de l'espace bâti et par divisions de parcelles de terrains déjà bâtis) est faible. Une quinzaine de terrains nus ont été recensés pour un total de 2,2 ha, avec seulement 2 terrains de plus de 3000 m². Le reste du foncier en théorie disponible est morcelé en très petites unités dispersées au sein des quartiers d'habitation. Ce potentiel ne permet donc pas de faire émerger un projet opérationnel qui puisse comporter d'un seul tenant un nombre de logements significatif pour influencer sur la diversité de l'offre et favoriser l'accueil de jeunes ménages tel que l'indique le PADD.

Le potentiel en terrains constructibles est donc très nettement insuffisant et seulement partiellement disponible pour s'approcher de l'objectif de croissance démographique établi au PLU ou pour diversifier l'offre en logements. Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU du Mas de Rey.

Dans le PLU en vigueur, cette ouverture à l'urbanisation était conditionnée :

- *A la définition du programme : typologies définies en fonction des besoins selon les dernières sources INSEE,*
- *A l'organisation générale du site : potentialités et contraintes du site, fonctionnement interne, connexions viaires et piétonnes, ...*
- *Au phasage des opérations : selon les besoins.*

Ces éléments d'études seront réalisés dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par 13 voix pour :

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-38,

Entendu l'argumentaire développé par Monsieur le Maire sur la nécessité d'ouvrir pour tout ou partie à l'urbanisation la zone IAU du Mas de Rey, pour permettre la construction d'un ou plusieurs programmes de logements.

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU du Mas de Rey,
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.
- De dire que la présente délibération sera transmise au préfet au titre du contrôle de légalité et à l'accomplissement de(s) la mesure(s) de publicité précitée(s).

Fait à Arpaillargues et Aureilhac les jour, mois et an susdits.

Le Maire, Gérard DAUTREPPE



Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de NIMES dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :
et publication du : 09/09/2025

