



## EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 17 décembre 2018

L'an deux mille dix-huit et le dix-sept décembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté régulièrement convoqué par courriel en date du 10 décembre 2018 s'est réuni à la salle Franck Vallat de Margon au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Francis BOUTES, Président.

### **Présents**

#### **Délégués titulaires :**

Mesdames CAUVY Anne-Marie, CLAVEL Josiane, COUDERC Lydie, CROS Monique, GARCIA-CORDIER Marie, GIL Martine, JALBY Geneviève, REBOUL Catherine, ROCHETEAU Françoise, VERLET Lyria.

Messieurs ANGLADE François, BARO Gérard, BEDOS Dominique, BENEZECH Claude, BOUTES Francis, CRISTOL Bruno, DURO Alain, ETIENNE Norbert, FARENC Michel, FORTE Francis, GALTIER Daniel, GAYSSOT Lionel, HAGER Sylvain, HUC Jacques, JARLET Alain, LIBRETTI Jacques, MARCHI Jean-Claude, OLLIER Jean-Louis, ROQUE Thierry, ROUCAYROL Guy, ROUGEOT Pierre-Jean, SALLES Michel, SICILIANO Alain, SOUQUE Robert, TRILLES Michel, VILLANEUVA Emmanuel

### **Absents :**

Mesdames BARAILLE ROBERT Cécile, GARCIA Sylvie, RODRIGUEZ Manuelle.

Messieurs CASTAN Francis, FABRE Jérôme, GARRABOS Philippe, MADALLE Jean-Louis, SIMO-CAZENAVE Jean-Pierre, TAUPIN François,

Madame RODRIGUEZ Manuelle donne procuration à Monsieur DURO Alain  
Monsieur TAUPIN François donne procuration à Madame CAUVY Anne-Marie

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.

Madame Anne-Marie CAUVY est élue Secrétaire de séance.

## **182-2018 - APPROBATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES DE FONTEDIT**

Monsieur le Président expose que par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014, le Conseil Municipal de la commune de SAINT GENIES DE FONTEDIT a prescrit la révision de son plan d'occupation du sol (POS) et l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).

Une présentation ainsi qu'un débat en Conseil Municipal s'est déroulé le 8 août 2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans le cadre de la révision du PLU.

Par délibération en date du 14 décembre 2017, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté son Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Le dossier de l'entier PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA), qui pour certains ont émis un avis. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Par décision N°E18000083/34 du 11 juin 2018 du magistrat délégué du Tribunal Administratif de Montpellier, Madame Patricia Lhermet, a été désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice.

Par arrêté n°166/2018, en date du 19 juin 2018, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts a prescrit l'enquête publique.

Elle s'est régulièrement déroulée du 9 juillet 2018 au 9 août 2018, ponctuée de cinq permanences conduite par Madame la Commissaire Enquêtrice.

En date du 10 septembre 2018, Madame la Commissaire Enquêtrice a rendu son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

A la lecture des différents avis des PPA et de l'avis motivé de la Commissaire enquêtrice, Monsieur le Président indique quelles sont les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

### **1.1.1. Sur le rapport de présentation**

#### **1.1.1.1 PARTIE I et II**

Remplacement de toutes les références à la CCAMCH pour CCAM.

Vérification de l'orthographe des communes.

Deux photos manquantes sont ajoutées au volet économique du diagnostic.

Les erreurs sur le PPRi sont corrigées.

Les données statistiques du chapitre 2 « diagnostic socio-économique » sont mises à jour au regard des dernières données disponibles sur le site internet de l'INSEE au 2 mai 2018. Les graphiques illustrant le texte sont modifiés le cas échéant.

Les risques incendies sont traités de façon plus approfondie, notamment en mentionnant les OLD sur le territoire.

Les références à la Région Languedoc-Roussillon sont supprimées, corrigées ou adaptées au contexte dans lequel elles s'insèrent.

### **1.1.1.2 PARTIE III**

Des éléments de justification sur la nécessité de créer de nouvelles zones AU dans le PLU sont ajoutés à la demande des services de l'État.

Une erreur glissée dans les justifications du taux de croissance projeté pour 2026 dans le PADD est corrigée. En effet, le PADD s'est arrêté sur 1,8% en moyenne par an et non 1,7%.

Au point 1, les chiffres relatifs à la production de logements et aux superficies sont corrigés au regard du projet de PLU arrêté.

Au point 3, est ajouté 1-AU1a dans la présentation des zones. Une justification à ce sous-secteur est apportée.

Sont ajoutés, en point 4, les éléments qui justifient la compatibilité du PLU avec le PGRI.

Les éléments de justification de la zone Ap sont complétés au regard des éléments qui ont conduit à sa mise en place avec un règlement approprié.

La justification de la mise en place d'un nouvel espace boisé à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est ajoutée suite à l'avis de la commissaire enquêtrice.

### **1.1.1.3 PARTIE IV**

L'ensemble des données chiffrées présentées relatives à la population, au logement et à des superficies est mise à jour au regard du projet du PLU arrêté.

Un complément sur les incidences sur l'eau potable est ajouté.

#### **1.1.2. Sur le PADD**

Mise à jour du graphique page 15 et mise à jour de certains projets communaux réalisés ou affinés.

#### **1.1.3. Sur le plan de zonage**

Le nom des zones AU inscrits dans les OAP et incidences du PLU sont ajoutés sur les plans de zonages.

Le périmètre de l'OAP Boulhonnac représenté au plan de zonage est adapté pour correspondre au périmètre exact inscrit en OAP.

La représentation graphique des OAP est adaptée pour distinguer les OAP de secteurs et les OAP d'entrées de ville.

Le plan de zonage identifie clairement les constructions autorisées à changer de destination en zone A1.

La légende est reprise pour correspondre aux nouvelles représentations graphiques apportées.

Des erreurs de noms de zones sont corrigées (zone A0 au lieu de Ap notamment) et des noms de zones non mentionnés sont ajoutés.

Un nouvel espace boisé à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est mis au plan de zonage et des prescriptions afin de répondre favorablement à l'avis de la commissaire enquêtrice.

L'emplacement réservé n°11 est supprimé suite à l'enquête publique et au changement de position de la commune concernant la réalisation de places de stationnement après que des travaux de mise en valeur du site aient été entrepris par le propriétaire. La numérotation des autres réservations reste inchangée.

#### **1.1.4. Sur le règlement**

Le règlement a fait l'objet d'une relecture complète pour supprimer l'ensemble des scories résiduelles, dont celles soulignées par les PPA.

Dans les articles 1 des zones A, A1, A2, Ap, N, NL et Np, est ajouté : « Les installations solaires posées au sol, notamment sous forme de parc et ombrière photovoltaïques, sont interdites. ». Il s'agit de donner une réponse favorable aux recommandations des services de l'État sur la vigilance à apporter sur ce type d'installation. En effet, la commune ne s'oppose pas à ces dispositifs mais souhaite, comme elle s'y engage dans son PADD, préserver les ressources agricoles. L'interdiction d'installations solaires posées au sol contribue donc à atteindre cet objectif en évitant toute pression foncière sur les terres agricoles.

Le premier paragraphe de l'article 3 des zones A, A1, A2, Ap, N, NL, et Np est modifié par « La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (régime général du code de l'urbanisme, article L.151-11). ».

En A1, A2, Ap, N, NL, Np, cette disposition est complétée par « les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites ».

En zones Ap et Np, la destination « habitation » est interdite.

Le dernier paragraphe de l'article 3 des zones Ap et Np est supprimé. En effet, la zone ne comprend pas de construction actuellement, l'autorisation de réaliser des extensions aux constructions existantes n'a donc pas lieu d'exister. Le paragraphe relatif à la réalisation de gîtes et aires naturelles de camping dans l'article 3 est également supprimé, les habitations étant interdites dans cette zone, la réalisation de gîtes n'est pas possible dans les conditions fixées.

Les dispositions relatives aux clôtures pour animaux sont supprimées dans toutes les zones.

Lorsque le règlement a oublié de faire mention de secteurs d'OAP, il est repris. Il est complété, pour toutes les zones concernées par une OAP, par le nom des OAP qui concerne la zone tel qu'il apparaît dans le dossier d'OAP.

L'article 9 des zones A et N est repris pour correspondre à la proposition de la DDTM.

Le dernier paragraphe du caractère de la zone Np est retiré, cette zone ne fait pas l'objet d'emplacement réservé.

Le paragraphe concernant la hauteur des constructions à usage d'habitation en zone N (article 4) est supprimé. Cette destination est interdite dans la zone. Est ajouté un paragraphe encadrant la hauteur maximale des autres constructions autres que celles d'exploitations agricoles et forestières à 6,00mètres.

En 1-AUL, la hauteur est portée de 10,00 mètres à 8,00 mètres. En effet, cette hauteur était trop importante et était contradictoire avec les objectifs d'intégration paysagère fixés à travers le PADD et les OAP.

A l'article 6 des zones UA et UB, est ajoutée que les installations solaires ou photovoltaïques en couverture peuvent être interdites en cas de covisibilité significative avec un monument historique.

La sous-destination est ajoutée à l'article 2 de la zone UE. En effet, comme l'a souligné la chambre d'agriculture, la cave coopérative, dans la zone UE, répond à cette catégorie.

A l'article 6 des zones UA et UB, dans le chapitre relatif aux terrasses, est ajouté : « Toutefois, la création de terrasses dans le prolongement du niveau du bâti est autorisée dès lors qu'elle est située à l'arrière de la parcelle et de façon la moins visible du domaine public. Il pourra être fait usage de plantations pour dissimuler les terrasses trop exposées depuis le domaine public. ». Le chapitre relatif aux terrasses en toiture est modifié ainsi :

« La création de terrasses dans le bâti existant est autorisée sous conditions :

- qu'elles soient situées au dernier niveau de la construction ;
- qu'elles préservent la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé et que l'alignement visuel de la toiture soit maintenu : elles seront incorporées au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants.

La création de terrasses à la manière de séchoirs ou en cœur d'îlots, pour rendre habitables grâce à l'aménagement de puits de jour ou de patio, des espaces préalablement non éclairés et ventilés, est autorisée. Les terrasses à la manière de séchoirs doivent respecter l'intégrité et l'harmonie de la façade. »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » est ajoutée aux articles 1 des zones UA, UB et UC.

Le premier paragraphe de l'article 9 relatif à l'eau potable des zones urbaines et à urbaniser est modifiée comme suit : « Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. »

L'article 5 de la zone UA rédigé « Pour toute construction à usage d'habitations nouvelles et existantes, dès lors que les caractéristiques du bâti ou de la parcelle le permettront (présence d'un rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, cours et jardin), il sera réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour véhicule par logement et un emplacement pour vélo » est modifié et rédigé tel que :

« Pour toute construction à usage d'habitation, il sera réalisé :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par logement pour les divisions en lots d'une construction existante ;
- 2 places de stationnements véhicules et 1 emplacement vélo par logement pour les réhabilitations et changements de destinations des constructions existantes ;
- 2 places de stationnements véhicules et 1 emplacement vélo par logement pour les nouvelles constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser du stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans ce cas, les concessions doivent être acquises dans un périmètre d'un rayon de 300 mètres, le centre se situant au droit de l'entrée principale piétonne de la construction.

Les autres constructions autres qu'habitation n'ont pas d'obligation de réaliser du stationnement. »

Les prescriptions, relatives à l'utilisation de certains matériaux à l'article 6 des zones Ap et Np, sont maintenues sous forme de recommandations ou supprimées pour répondre aux attentes de la Chambre d'Agriculture sur ce point.

Les annexes du règlement sont complétées par l'annexe 2 du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies.

### **1.1.5. Sur les orientations d'aménagements et de programmation**

Les cartes pages 8,9 et 15 ont été modifiées pour corriger des erreurs de périmètres d'OAP.

Les cartes pages 23, 28, 29, 35, 62, 71, 72, 76 ont été modifiées pour corriger une erreur de nomination de zone dans le cartouche.

L'ensemble des profils de voirie comportant un cheminement mixte piéton/cycliste est repris pour passer la largeur de ce cheminement à 3,50 mètres au lieu de 3,00 mètres. Cette correction est apportée dans le texte et sur les représentations graphiques.

Sur l'OAP Condamines Ouest – Groupe Scolaire, le cheminement doux entre le boulevard des Condamines et le cours Jean Moulin est adapté.

Les références au secteur « chemin de Béziers » ont été modifiées par « Alphonse Daudet » (p14)

Un paragraphe est repris dans sa rédaction pour l'OAP 1-Au1 Alphonse Daudet, il faisait mention à tort de l'OAP des Horts.

Pour l'OAP UC – Les Horts, un complément est apporté sur la densité de logement dans la partie programmation.

Les références à la zone A0 sont modifiées par Ap.

Dans l'OAP du secteur Boulhonnac, dans la partie « projet », un paragraphe issu du diagnostic est supprimé.

Le tableau de synthèse en fin d'OAP intègre désormais la programmation du secteur UCa Entrée de ville Nord, D16 depuis Autignac.

Les photographies restant à intégrer sont intégrées au dossier. Une planche photographique est également ajoutée à l'OAP du secteur Boulhonnac afin d'apprécier la sensibilité paysagère du site.

Est ajouté dans les OAP que les bandes plantées prévues au droit des entrées de ville doivent être situées en zone U ou AU, sauf pour le secteur Entrée Sud depuis Pailhès et Puimisson où l'urbanisation existante ne le permet pas.

Enfin, des fautes de frappe et erreurs de noms de zones ont été corrigées.

### **1.1.6. Sur les servitudes**

La liste des servitudes d'utilité publique est complétée.

La liste des parcelles concernées par les OLD permanentes est jointe au dossier et se conforme aux exigences décrites dans le Porter À Connaissance de l'État de juin 2016. La cartographie est également reprise.

Le porter à connaissance de la création d'un périmètre délimité des abords, la notice justificative et la délibération du conseil municipal approuvant ce périmètre sont joints.

### **1.1.7. Sur les annexes**

---

Les plans des réseaux sont joints aux annexes sanitaires en grand format.

Le « Dossier enquête publique » relatif au zonage d'assainissement collectif et non collectif est joint aux annexes sanitaires.

### **1.1.8. Sur le dossier en général**

---

L'ensemble des sommaires sont repris et corrigés afin de prendre en compte les évolutions de pagination notamment.

L'ensemble des cartouches sont repris et font apparaître clairement les dates de prescriptions et d'arrêt du document.

L'ensemble des pièces sont renumérotées et réorganisées afin d'apporter une cohérence avec les recommandations de la nomenclature CNIG parue en décembre 2017.

### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :**

Où l'exposé du Président, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents avec une voix contre,

#### **DECIDE**

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi « ALUR » ;

Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants ;

Vu les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Les Avant-Monts en date du 18 septembre 2017 portant approbation du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme à compter du 1er janvier 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2017-I-1467 du 28 décembre 2017 portant modification des statuts de la communauté de communes Les Avant-Monts ;

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT GENIES DE FONTEDIT en date du 16 décembre 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la présentation ainsi que le débat en Conseil Municipal de SAINT GENIES DE FONTEDIT en date du 8 août 2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le cadre de la révision du PLU ;



Vu la délibération en date du 14 décembre 2017, du Conseil Municipal de SAINT GENIES DE FONTEDIT tirant le bilan de la concertation et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté n°166/2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts en date du 19 juin 2018 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT GENIES DE FONTEDIT ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur rendu le 10 septembre 2018 ;

Vu les avis des services consultés ;

**Article 1 :**

**D' APPROUVER** le PLU de la commune de SAINT GENIES DE FONTEDIT tel que présenté et annexé à la présente,

**Article 2 :**

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault, publiée (Parution presse de diffusion départementale à la rubrique annonces légales), et affichée au siège de la Communauté de Communes les Avant-Monts et à la mairie de SAINT GENIES DE FONTEDIT pendant un mois, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes Les Avant-Monts et à la mairie de SAINT GENIES DE FONTEDIT aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

**Article 3 :**

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

**Article 4 :**

La présente délibération sera notifiée à la commune de SAINT GENIES DE FONTEDIT.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

**LE PRESIDENT,**

