



**EXTRAIT DE DELIBERATION
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du 27 juillet 2020

L'an deux mille vingt et le vingt sept juillet, le Conseil de Communauté régulièrement convoqué par courriel en date du 21 juillet 2020, s'est réuni à la salle de la convivialité à Magalas au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Francis BOUTES, Président.

Délégués Titulaires Présents :

Mesdames Emmanuelle AZEMA - CARLES, Corinne CONSTANTIN, Lydie COUDERC, Monique CROS, Cathy FIS, Marie GARCIA-CORDIER, Francine GERARD, Martine GIL, Marie LORENTE, Sylvie LERMET, Sandrine MICHAUD, Alba PALOMARES, Séverine SAUR.

Messieurs François ANGLADE, Gérard BARO, Jean BLANQUEFORT, Philippe BOUCHE, Patrick BOURRAND FAVIER, Francis BOUTES, Francis CASTAN, Bruno CRISTOL, Jacques DHAM, Alain DURO, Michel FARENC, Francis FORTE, Lionel GAYSSOT, Alain JARLET, Jean-Claude MARCHI, Gérard NICOLAS, Joël RIES, Jacques ROMERO, Thierry ROQUE, Guy ROUCAYROL, Pierre-Jean ROUGEOT, Michel SALLES, Alain SICILIANO, Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE, Robert SOUQUE, Michel TRILLES,.

Absents :

Madame Lyria VERLET

Messieurs Mathieu BENEZECH, Jérôme FABRE, Jean-Michel GUITTARD, Sylvain HAGER, Jean-Michel ULMER.

Délégués suppléants présents

Béatrice TEROL, Michel BLANQUEFORT, Chantal GABAUDE, Alain MALRIC.

Mme Lyria VERLET donne procuration à M. Jean BLANQUEFORT

M. Jérôme FABRE donne procuration à Mme Francine GERARD

M. Jean-Michel GUITTARD donne procuration à Mme Martine GIL

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.

Madame Martine GIL est élue secrétaire de séance

076-2020 : Approbation de la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint Genies de Fontedit

Par délibération du Conseil Municipal de Saint-Geniès-de-Fontedit en séance du 18 septembre 2019, un avis favorable a été formulé sur le lancement de la 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette dernière a pour objets la mise en œuvre opérationnelle des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, un toilettage de l'écriture du règlement, le changement de bénéficiaire d'une réservation (servitude de réserve d'emplacement pour du logement aidé).

Le choix motivant le nouveau phasage d'urbanisation réside dans la découverte de points bloquants (dureté foncière), obligeant à décaler le phasage. En parallèle de ce glissement, certaines parcelles, notamment construites, s'écartent de l'obligation d'opération d'ensemble tout en respectant les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (schéma et principe des opérations d'ensemble).

Ces points précis ne remettent pas en cause un axe du PADD (projet d'aménagement et de développement durables), n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone agricole ou naturelle, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone AU bloquée, ne sont pas concernés par une servitude d'utilité publique ou ne comportent pas de grave risque de nuisance et n'augmentent ou ne diminuent les capacités de construction. Le recours à la procédure de modification simplifiée se justifie pleinement.

Le dossier de modification simplifiée a été rédigé. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Occitanie (MRAE) a été saisit dans le cadre d'une demande au cas par cas pour soumission à évaluation environnementale. Dans son avis du 3 décembre 2019, le Directeur de la MRAE Occitanie a pris la décision de ne pas soumettre la procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit à évaluation environnementale et s'en est justifié en reprenant les objets poursuivis par cette procédure légère.

Accusant réception de cet avis, il a été décidé de notifier l'entier dossier de modification simplifiée aux différentes personnes publiques compétentes en matière d'urbanisme. Ainsi, le Préfet de l'Hérault (DDTM Béziers), le Président du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois, le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, la Présidente du Conseil Régional Occitanie, les Présidents des chambres consulaires (agriculture, commerces et industries, métiers) ont été saisis pour formuler un avis.

Par courrier en date du 13 mars 2020, le Directeur de la DDTM de l'Hérault a répondu.

Par courrier en date du 6 février 2020, le Président du Conseil Départemental de l'Hérault a répondu.

Par courrier en date du 6 février 2020, le Président du SCoT du biterrois a répondu par une note technique.

Sur l'avis de la DDTM de l'Hérault, quelques remarques de forme qui sont reprises (dates notamment).

- L'OAP pour Boulhonnac est reprise et fait apparaître les bonnes délimitations.
- Sur l'OAP du secteur 7, une erreur de plume s'est glissée dans le dossier approuvé (de la révision générale). Elle est corrigée dans cette procédure. Cela apporte une meilleure cohérence au document et au projet.
- Le phasage d'urbanisation sur le secteur de Boulhonnac proposé mérite quelques explications : 6a puis, 6c et enfin 6b, sachant que le secteur 6b se situe entre le 6a et le 6c. Il n'y a pas d'erreur. Le 6a constitue la fin de l'enveloppe de la zone Uc. Le 6b constitue une extension de la zone Uc. Le 6c constitue le projet touristique développé par Les Avant-Monts. La volonté est qu'il n'y ait pas d'extension de la zone Uc sans projet structurant (6c), autrement dit, le 6b est conditionné à la réalisation préalable du 6c. Ceci confèrera une meilleure intégration paysagère. Rappelons qu'il s'agit de la façade du coteau exposé (Boulhonnac en liaison avec le secteur du Vic sur Magalas) dont l'arête forme une ligne de crête. La notice de présentation est utilement complétée en ce sens.

- L'autre point conséquent, relativement incompris par la DDTM est l'adaptation et parfois l'exemption de certaines parcelles au phasage d'urbanisation. Il est rendu nécessaire par les points de dureté foncière. Ainsi, les périmètres sont conservés et le phasage légèrement décalé, les principes d'organisation conservés. Toutefois, toujours dans un souci de répondre au mieux à la réalité et aux attentes, il a été pris le parti de satisfaire quelques demandes de propriétaires occupants. Ainsi, il sera autorisé pour certains, dans les secteurs bien précisés et dans le total respect des OAP, de s'écarter du principe de l'opération d'ensemble. Ce sera le cas par exemple d'un propriétaire occupant souhaitant diviser une partie de sa parcelle. En effet, son jardin est classé en OAP et soumis à opération d'ensemble alors qu'il y réside. C'est cette souplesse que vise très ponctuellement la procédure de modification simplifiée. Ce sont les secteurs 3a ; 4b et 8b.

Il a été rédigé un *addenda* en réponse à l'avis DDTM, versé au dossier de mise à disposition du public.

L'avis du SCoT du biterrois est favorable et reprend en partie la même remarque que la DDTM sur le secteur de Boulhonnac sur le micro-phasage 6a / 6b / 6c.

L'avis du Conseil Départemental de l'Hérault appelle deux remarques particulières :

- toutes voies contiennent un espace piéton ;
- l'ER 29 constitue une servitude de réserve d'emplacement qui peut légalement être au bénéfice d'un privé (il s'agit en fait d'une super clause de mixité sociale), ici elle servira à faire du logement en accession aux personnes âgées et aux primo-accédants.

La mise à disposition du public de la procédure de modification simplifiée s'est tenue du 23 mars 2020 au 23 avril 2020. Bien que celle-ci se soit déroulée dans la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, l'entier dossier fut disponible en ligne avec ouverture d'un registre paraphé du Président de Les Avant-Monts destiné à recueillir les observations. Il fut consultable sans discontinuer pendant tout ce mois.

Il n'y a pas eu de remarques ni d'observation formulée au travers de cette procédure simplifiée.

Le 16 juillet 2020, le Conseil Municipal de Saint-Geniès-de-Fontedit a émis un avis favorable par délibération sur le projet de première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme à l'issue de la mise à disposition du public (document reprise selon les observations formulées).

Il est proposé au Conseil Communautaire des Avant-Monts de suivre l'avis du Conseil Municipal de Saint-Geniès-de-Fontedit, les réponses apportées aux observations émises.

Oùï l'exposé de M. le Président,

Le Conseil Communautaire des Avant-Monts décide :

Article 1 : d'approuver la première modification simplifiée du PLU sur la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit tel qu'il est proposé au Conseil Communautaire (dossier mis à disposition du public repris pour tenir compte des observations émises par les personnes publiques).

Article 2 : d'effectuer les mesures d'affichage et de publicité en vigueur (affichage à l'intercommunalité, en mairie de Saint-Geniès-de-Fontedit), parution dans la presse de diffusion départementale à la rubrique annonces légales.

Article 3 : de notifier cette délibération :

- au Préfet pour sa mission de contrôle de légalité,
- au Président du Syndicat Mixte en charge du SCoT du biterrois,
- au Maire de Saint-Geniès-de-Fontedit,

Article 4 : de notifier cette délibération

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

Pour copie conforme.

LE PRESIDENT,

