



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE  
A LA MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

## **I. GENERALITES** **page 5**

- I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête
  - La modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit
- I.2. Le cadre juridique de l'enquête
- I.3. Caractéristiques du projet
- I.4. Composition du dossier

## **II . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE** **page 41**

- II.1. Désignation du commissaire enquêteur
- II.2. Modalités de l'enquête
- II.3. Concertation préalable
- II.4. Information du public
- II.5. Incident en cours d'enquête
- II.6. Climat de l'enquête
- II.7. Clôture de l'enquête

## **III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS** **page 44**

- III.1. Contexte global
- III.2. Présentation de la modification envisagée
- III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel
- III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation
- III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU
- III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés
- III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

## **IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE** **page 47**

- IV.1. Avis des personnes publiques associées
- IV.2. Observations du public
- IV.3. Notification du procès-verbal des observations
- IV.4. Mémoire en réponse
- IV.5. Analyse du mémoire en réponse

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **page 56**

## ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts N° 460/2022 **du 13 septembre 2022** prescrivant la modification N°1 du PLU

2. Décision N°E24000035/34 **en date du 04 avril 2024** du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur

3. Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts N° 169/2024 **du 27 juin 2024** fixant les modalités de l'enquête

4. Publicité et Affichage :

- Publication dans deux journaux régionaux ( « Midi Libre » et « Hérault Juridique »)
- Affichage (rapport constatation d'affichage du 05 août 2024)
- Extrait du site de la Mairie
- Extrait boîte mail dédiée

5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Saint Geniès de Fontédit

6. Consultation des PPA :

- 1 tableau récapitulatif
- Saisine MRAe

**ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :**

**CE** : Commissaire Enquêteur

**MO** : Maitre d'Ouvrage

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**SD** : Schéma Directeur

**STEP** : Station d'Épuration

**EH** : Equivalent Habitant

**CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier

**INAO** : Institut National de l'Origine et de la Qualité

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales

**DREAL** : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**T.A** : Tribunal Administratif

**AE** : Autorité Environnementale

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ZNIEFF** : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation

**LEMA** : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**DCE** : Directive européenne Cadre sur l'Eau

**RNU** : Règlement National d'Urbanisme

# I. GENERALITES

## I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Saint-Geniès-de-Fontedit est une commune située dans le sud du département de l'Hérault en région Occitanie qui compte 1 682 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1968. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Béziers. Ses habitants sont appelés les Saint-Geniessois ou Saint-Geniessoises.

Exposée à un climat méditerranéen, elle est drainée par le Taurou, le Tauroussel, le ruisseau de Saint-Pierre et par divers autres petits cours d'eau.

### **Le SCoT du Biterrois**

Saint-Geniès-de-Fontedit est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Le SCoT du Biterrois retranscrit notamment dans son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme. Élaboré pour une période de 13 ans, de 2012 à 2025, le premier SCoT du Biterrois a été approuvé en 2013. Une procédure de révision du SCoT engagée en 2014 a permis d'accorder le SCoT du Biterrois aux nouveaux enjeux du territoire et de mettre en cohérence les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement. Le principal objectif du SCoT du Biterrois est d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée aux habitants actuels et futurs du territoire.

Le second SCoT du Biterrois a été approuvé le 3 juillet 2023. Son horizon temporel est 2040. Le SCoT s'impose au PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit qui doit être compatible avec ses orientations générales.

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale et fixe ses orientations générales autour de 4 grands choix fondateurs, elles-mêmes divisées en objectifs.

### **La Communauté de Communes Les Avant-Monts**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Saint-Geniès-de-Fontedit est comprise dans le périmètre de la Communauté de Communes des Avant-Monts qui rassemble 25 communes et 27 000

habitants.

Les communes comprises dans le périmètre de l'intercommunalité au 1er janvier 2017 sont : Abeilhan, Autignac, Cabrerolles, Causses-et-Veyran, Caussiniojols, Faugères, Fos, Fouzilhon, Gabian, Laurens, Magalas, Margon, Montesquieu, Murviel-lès-Béziers, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon, Roquessels, Roujan, , Saint-Nazaire-de-Ladarez, Thézan-lès-Béziers et Vailhan.

Les compétences de l'intercommunalité :

Les compétences obligatoires de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Dans le domaine de l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :

SCoT et/ou Schéma de secteur ; la compétence plan local d'urbanisme, document urbanisme en tenant lieu et carte communale.

- Dans le domaine du développement économique et touristique :

Action de développement économique prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristiques, portuaires ou aéroportuaires ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;

- Gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ;

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;

- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.

Ses compétences optionnelles, facultatives et supplémentaires, ont fait l'objet d'un choix concerté des élus communautaires au regard de l'intérêt général, de la pertinence de la mutualisation des services, des besoins du territoire et des habitants.

Les compétences optionnelles de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Dans le domaine de l'environnement : la protection et la mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;

- Politique du logement et du cadre de vie ;

- Création, aménagement et entretien de la voirie ;

- Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public ;

- Action sociale et d'intérêt communautaire ;

- Eau.

Les compétences facultatives de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- En matière d'assainissement : l'assainissement collectif et non collectif (SPANC Service public d'assainissement non collectif).

Les compétences supplémentaires de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Aménagement et développement sportif de l'espace communautaire

- Animation culturelle et sportive : organisation directe et soutien aux associations organisatrices de manifestations culturelles, sportives ou de loisirs sur le territoire en permettant d'accroître son animation et son attractivité et favorisant l'émergence et la reconnaissance d'une identité communautaire ;

- Fourrière animale : étude, création, aménagement, extension, entretien, gestion et exploitation d'une fourrière animale.

## Les documents de planification de rang supérieur

Lorsqu'un SCoT est en vigueur sur le territoire, seuls les documents suivants lorsqu'ils existent, sont opposables aux PLU :

- Le Schéma de Cohérente Territoriale, le SCoT du Biterrois
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial, le PCAET de la CC les Avant-Monts.
- Le Programme Local de l'Habitat, le PLHi
- Le Plan de Mobilité (ou Plan de Déplacement Urbain)

La CC les Avant-Monts ne dispose ni d'un PLHi ni d'un Plan de mobilité. Ceux-ci ne sont pas obligatoires pour toutes les EPCI.

Autres réglementations qui prévalent sur les PLU :

Les servitudes d'utilités publiques

La modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit a été dispensée d'évaluation environnement par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie en date du 8 mars 2024 (avis MRAe : 2024ACO47). La présente notice regroupe les éléments mentionnés aux 2° à 6° de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

La ville de Saint-Geniès-de-Fontedit a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2018 et mis à jour par modification simplifiée N°1 en date du 27 juillet 2020

L'arrêté du Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts du 13 septembre 2022 prescrit la modification N°1 du PLU.

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit.

La modification du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit poursuit les objectifs suivants :

- ◆ Modifier le dossier d'OAP :
- ◆ Supprimer le phasage d'urbanisation des dents creuses ;
- ◆ Adapter à la marge certaines prescriptions des OAP pour favoriser la densification et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- ◆ Intégrer une OAP spécifique aux trames vertes et bleues, à leur maintien, leur conservation et leur restauration ;
- ◆ Étendre la délimitation de la zone Uep du Vic ;
- ◆ Corriger la délimitation des zones A et N dans le secteur de la Gineste ;

- ◆ Apporter des compléments et adaptations au règlement des zones U, AU, A et N ;
- ◆ Adapter les prescriptions des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Intégrer de nouveaux éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Intégrer de nouveaux Espaces Boisés Classés à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;

- ◆ Modifier la liste des emplacements réservés (ajout et suppression de réservations).

L'ensemble de ces modifications de PLU n'induit aucun changement au sein du PADD. Certaines modifications viennent au contraire renforcer la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD.

Ce projet s'inscrit dans les dernières lois en vigueur :

- Loi Climat et Résilience (22/08/2021), portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience et ses effets.
- Loi ELAN (23/11/2018), portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
- Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (27/01/2017), portant sur le logement social pour favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble.
- Loi TEPCV (17/08/2015), portant sur la transition énergétique pour la croissance verte, la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de l'indépendance climatique ainsi que l'accès à l'énergie à des coûts compétitifs.
- Loi NOTRe (07/08/2015), portant sur l'attribution de nouvelles compétences aux régions et à chaque collectivité territoriale.
- Loi ALUR (24/03/2014), portant sur la régulation des marchés immobiliers, l'encadrement des pratiques abusives, l'aide à l'accès au logement des ménages, au développement de l'innovation et la transparence.
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (27/07/2010).
- Loi Grenelle II (12/07/2010).
- Loi Urbanisme et Habitat, modifie la loi SRU (02/07/2003), portant sur la modification des éléments des PLU et des SCoT, mis en place par la loi SRU.
- Loi SRU (13/12/2000), portant sur la solidarité et le renouvellement urbain.

## I.2. Le cadre juridique de l'enquête

- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants ;

- Le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, et plus spécifiquement les articles L.123-6 et R.123-7 relatifs à l'enquête publique unique.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Article L.153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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.»

Article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Article L.153-40-1 du code de l'urbanisme :

« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.»

Article L 153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Communautaire des Avant-Monts. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la première modification de son document d'urbanisme procédant de l'ordonnance du 05/01/12, modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts a donc, par arrêté du **13 septembre 2022**, prescrit la première modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

### [I.3. Caractéristiques du projet](#)

Ce projet ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme mais répond aux objectifs suivants :

Le règlement écrit du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit est modifié sur quelques points particuliers et ce, dans l'ensemble du document.

Les modifications apportées au règlement portent essentiellement sur des réécritures de règles afin de faciliter leur compréhension et leur application, à la fois par les particuliers, professionnels et services instructeurs des autorisations d'urbanisme. Elles apportent aussi des compléments à la lecture et la compréhension de certaines règles mais aussi, pour certaines, une souplesse permettant de favoriser la densification du tissu urbain et le renouvellement urbain (obligations légales) mais aussi de mieux prendre en compte les objectifs de qualité urbaine et paysagère définis dans le PADD.

Les règles relatives aux éléments protégés, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, bâtis ou non bâtis, sont précisées et simplifiées pour une meilleure application des droits du sol et faciliter les projets dans le tissu urbain, notamment ceux contribuant à densifier la ville, renouveler le bâti, améliorer la qualité du cadre de vie et des espaces publics. La modification des règles applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 introduit également un principe de compensation à la destruction d'arbres afin de conserver ou retrouver les masses arborées caractéristiques de la nature en ville, de la trame verte urbaine en lien avec les espaces agricoles et naturels du territoire.

Le règlement graphique

Le règlement graphique connaît plusieurs évolutions sur la délimitation des zones :

- La zone 0-AU0 du Vic est réduite au profit de la zone Uep afin de permettre la création d'un bassin écrêteur en amont du village ;
- La zone 0-AU0 du Vic est réduite au profit de la zone UCa1 afin de permettre la réalisation d'un logement, ce secteur étant suffisamment desservi par les voies et réseaux ;
- La zone A est réduite au profit de la zone N dans le secteur de la Gineste afin de se conformer à l'état existant des terrains en friche sans activité agricole depuis plusieurs années.

Ces modifications amènent à :

- Une augmentation de 0,48% de la surface des zones U et de 3% des zones N ;
- Une réduction de 5,59% de la surface des zones AU et de 1% des zones A.

Le règlement graphique connaît également plusieurs évolutions sur des prescriptions : De nouveaux éléments écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont intégrés. Ils permettent de répondre aux obligations légales (codes de l'urbanisme et de l'environnement) et aux prescriptions des documents cadre supérieur et en particulier le SCoT du Biterrois en matière de protection, de conservation et mise en valeur des trames vertes et bleues.

L'intégration d'emplacements réservés destinés à la création de continuités écologiques en divers secteurs. Ils doivent permettre de restituer les liaisons écologiques nécessaires au déplacement de la faune sur territoire, notamment entre les pôles et réservoirs de biodiversité tels que la Taurou à l'ouest et le Libron à l'est.

De nouveaux bâtis sont protégés dans le PLU. Il s'agit principalement de croix et calvaires faisant partie du chemin de croix et qui présentent un intérêt historique, culturel et patrimonial certain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont adaptées en divers points en vue d'améliorer leur mise en œuvre opérationnelle, en particulier au regard du phasage d'urbanisation pour tenir compte des rétentions foncières et sur certains principes d'aménagements sans remettre en cause ceux initiaux. Aussi, ces modifications visent à renforcer la densité des futures opérations, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience qui renforce la notion de densification des espaces urbains et le SCoT du Biterrois révisé qui prescrit une densité supérieure à celle prévue dans le PLU.

Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation relative aux Trames Vertes Bleues (TVB) est intégrée. Cette OAP est une obligation réglementaire issue de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

### **Modification des zones UC, Uep et 0-AU0 du Vic**

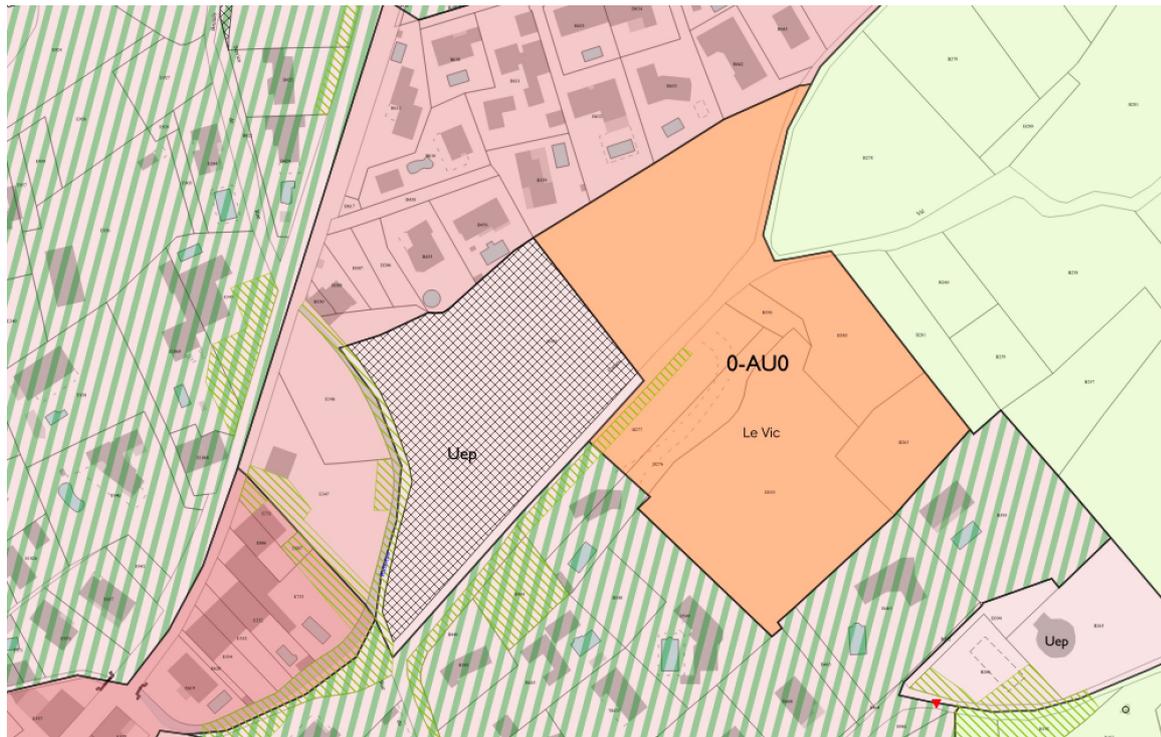
Le plan de zonage ou règlement graphique du PLU est modifié sur l'emprise de la zone Uep au profit de la zone UC. La zone UC est augmentée de 275 m<sup>2</sup> environ. Cette modification est le fruit d'une entente entre la commune et les propriétaires riverains afin de pouvoir rediriger les eaux de ruissellement de la route d'Autignac vers le futur bassin. La zone 0-AU0 est réduite sur la partie nord de la rue du Vic au profit de la zone Uep afin

de se caler à la future délimitation de l'ouvrage de gestion hydraulique prévue dans la zone pour protéger le village des ruissellements

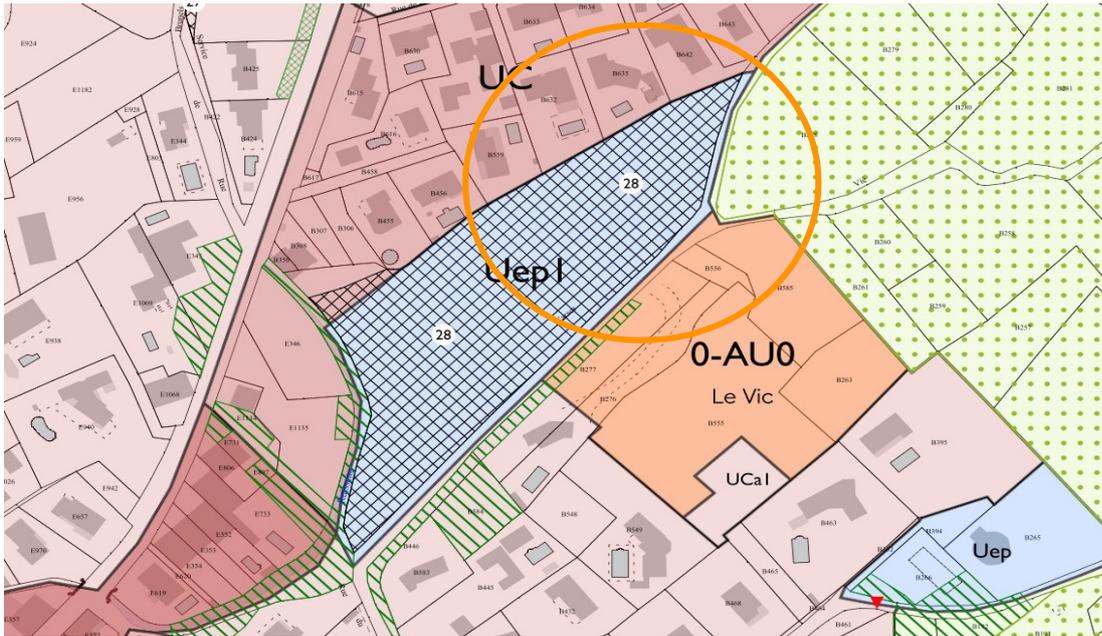
La zone Uep du Vic est renommée Uep1 afin d'assurer la cohérence avec les modifications du règlement écrit présentées ci-après et qui doivent garantir la vocation future de la zone pour la gestion hydraulique.

L'emplacement réservé n°28 est maintenu et son emprise se cale sur la totalité de la parcelle B305. Il est également maintenu sur la partie reclassée UC afin d'assurer l'avenir dans le cas où l'emprise foncière rétrocédée en UC devait finalement être nécessaire à la protection du village contre les écoulements pluviaux.

PLU en vigueur



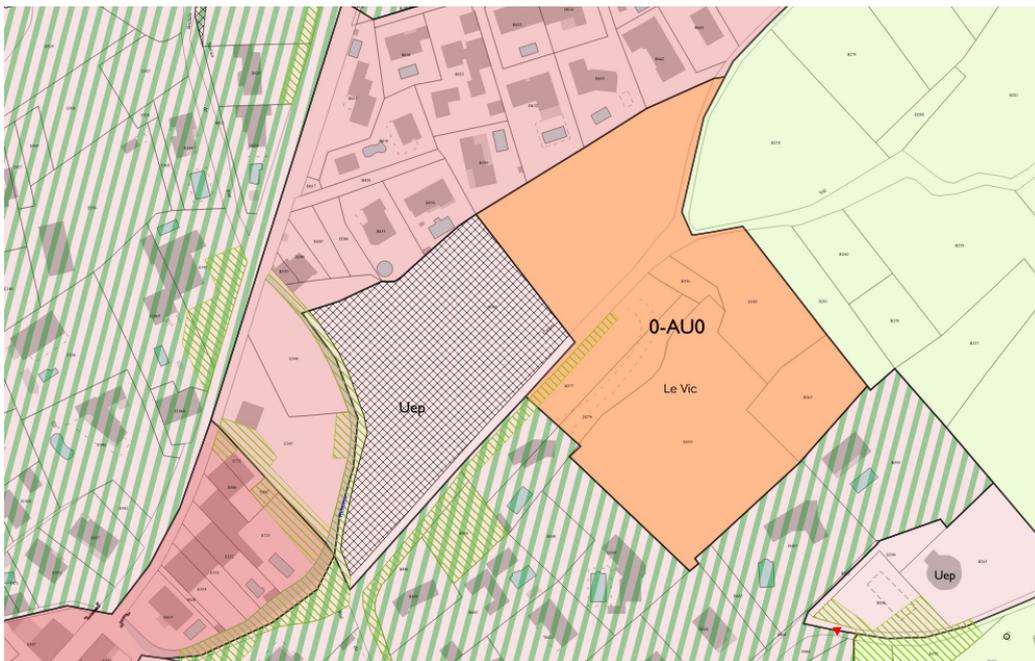
PLU modifié

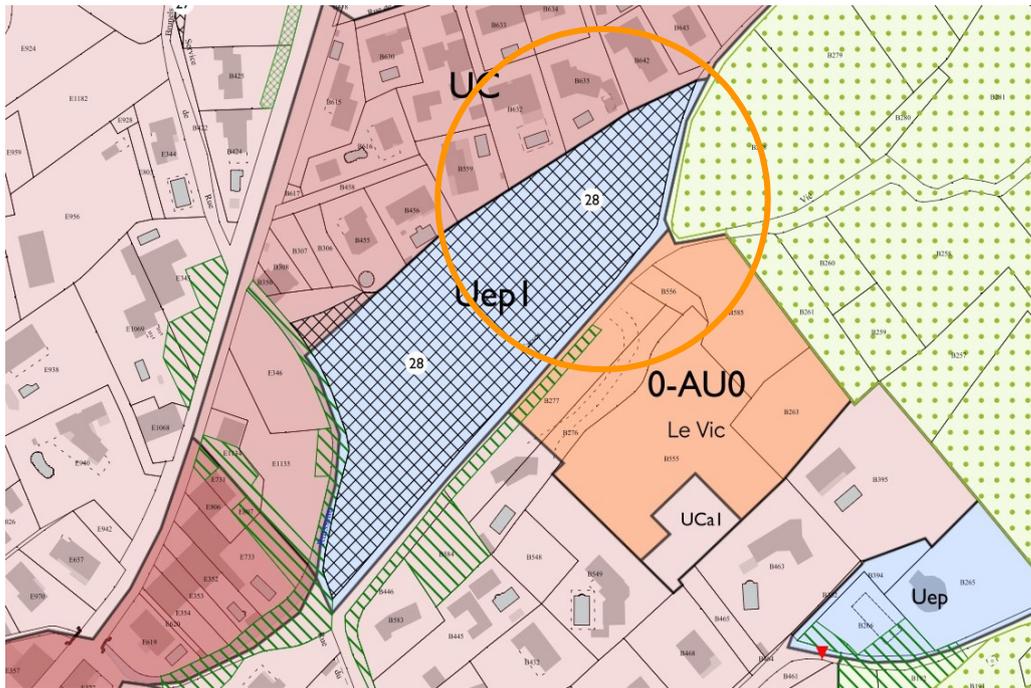


### Modification 0-AU0 du Vic

Le plan de zonage ou règlement graphique du PLU est modifié sur l'emprise de la zone 0-AU0 du Vic sur une emprise de 1078 m<sup>2</sup> au profit d'une nouvelle zone UCa1. Cette modification doit permettre la création d'un logement sur une parcelle d'environ 675 m<sup>2</sup>, l'autre partie étant frappée d'une servitude de passage qui pourra garantir l'accès futur à l'ensemble de la zone 0-AU0 du Vic. Cette ouverture à l'urbanisation est le fruit d'une entente entre la commune et les propriétaires concernés afin de faciliter la mise en œuvre de projet communaux dans le coeur de village.

PLU en vigueur



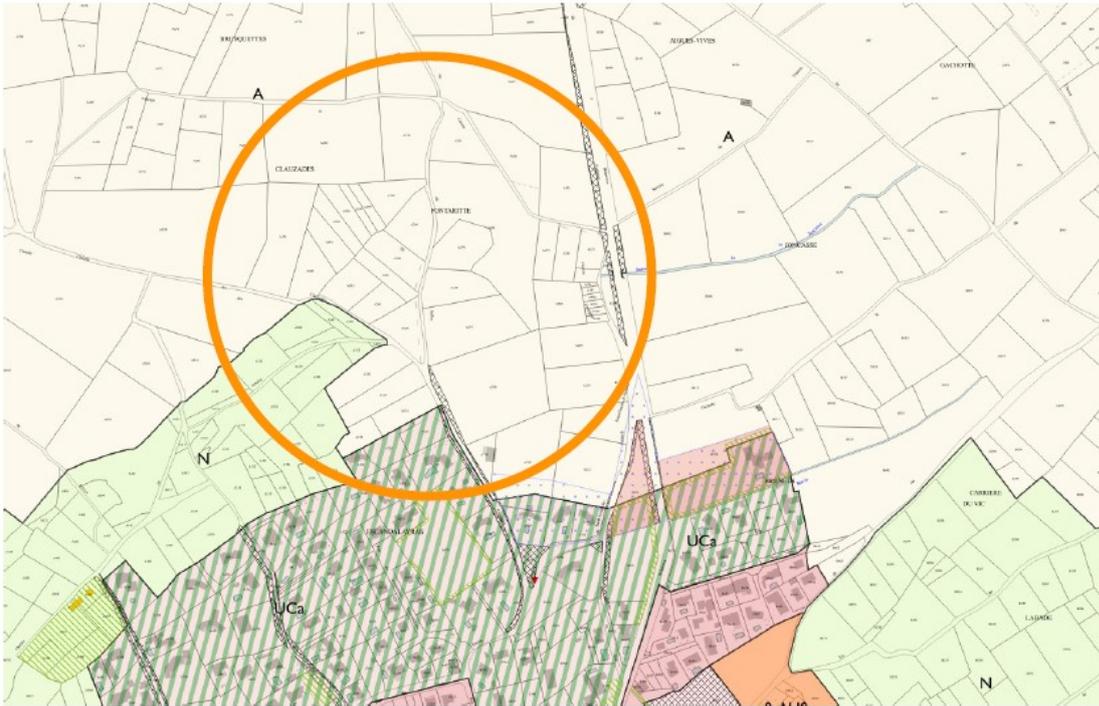


### Reclassement de A vers N

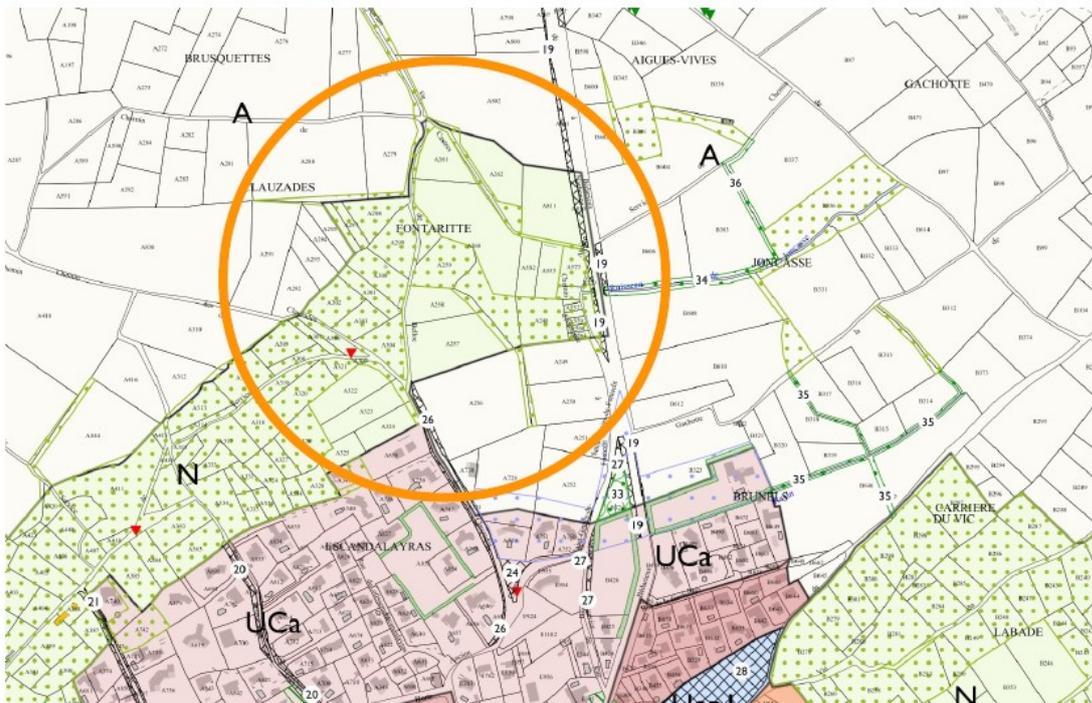
Le plan de zonage ou règlement graphique du PLU est modifié sur l'emprise de la zone A au profit de la zone N. Il s'agit du secteur de la Gineste au nord du village dont une partie des parcelles fut à tort intégrée en zone agricole alors que les terrains sont actuellement en friche à un stade développé ou couverts d'une végétation naturelle. L'objectif de cette modification est d'assurer une cohérence d'ensemble sur le secteur de la Gineste où réside à la fois une pression foncière pour l'urbanisation et des forts enjeux écologiques. In fine, le reclassement en N permettra d'assurer une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux, mais aussi de mieux organiser la gestion des risques incendie dans ce secteur d'aléa fort à exceptionnel au regard de la cartographie d'aléa incendie de forêt de la DDTM34. La prise en compte de cet aléa dans le secteur de la Gineste et la limitation de l'occupation du sol est d'autant plus importante qu'un incendie a détruit plus de 3 ha de végétation à la Gineste le 21 juillet 2022.

Le reclassement de parcelles de A vers N correspond à une emprise totale d'environ 6,2 hectares.

PLU en vigueur



PLU modifié



Le tableau des surfaces zones est mis à jour en cohérence avec la modification du zonage.

### TABLEAU DES SURFACES

	PLU en vigueur		PLU modifié		Évolution
	Surface ha	% du territoire	Surface ha	% du territoire	
<b>Zones Urbaines U</b>					
<b>Vocation dominante Habitat</b>					
UA	2,81	0,3%	2,81	0,3%	<b>0,48%</b>
UB	12,93	1,4%	12,93	1,4%	
UC	48,05	5,2%	48,06	5,2%	
UCa	32,60	3,5%	32,58	3,5%	
UCa1	-	0,0%	0,11	0,01%	
<b>Sous-total</b>	<b>96,39</b>	<b>10,4%</b>	<b>96,48</b>	<b>10,4%</b>	
<b>Vocation dominante Équipements d'intérêt collectif et de service public</b>					
Uep	6,16	0,7%	5,45	0,6%	<b>-5,59%</b>
Uep1	-	0,0%	1,12	0,1%	
<b>Sous-total</b>	<b>6,16</b>	<b>0,7%</b>	<b>6,57</b>	<b>0,7%</b>	
<b>Vocation dominante Activités économiques</b>					
UE	0,87	0,1%	0,87	0,1%	<b>3%</b>
<b>Sous-total</b>	<b>0,87</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,87</b>	<b>0,1%</b>	
<b>Total des zones U</b>	<b>103,42</b>	<b>11,1%</b>	<b>103,92</b>	<b>11,2%</b>	
<b>Zones À Urbaniser AU</b>					
<b>Vocation dominante Habitat</b>					
1-AU1 Roquette	0,81	0,1%	0,81	0,1%	<b>-5,59%</b>
1-AU1 Alphonse Daudet	1,69	0,2%	1,69	0,2%	
1-AU1a Boulhonnac	0,43	0,0%	0,43	0,05%	
0-AU0 Le Vic	1,42	0,2%	0,87	0,1%	
0-AU0 Caunette	1,26	0,1%	1,26	0,1%	
0-AU0 Entrée de ville	3,41	0,4%	3,41	0,4%	
<b>Sous-total</b>	<b>9,0</b>	<b>1,0%</b>	<b>8,5</b>	<b>0,9%</b>	
<b>Vocation dominante Loisirs et tourisme</b>					
1-AUL	0,82	0,1%	0,82	0,1%	<b>-1%</b>
<b>Sous-total</b>	<b>0,82</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,82</b>	<b>0,1%</b>	
<b>Total des zones AU</b>	<b>9,84</b>	<b>1,1%</b>	<b>9,29</b>	<b>1,0%</b>	
<b>Zone Agricoles A</b>					
A	556,33	59,8%	549,56	59,1%	<b>-1%</b>
A1	0,35	0,04%	0,35	0,04%	
A2	0,03	0,003%	0,03	0,003%	
Ap	41,67	4,5%	41,67	4,5%	
<b>Total des zones A</b>	<b>598,38</b>	<b>64,3%</b>	<b>591,61</b>	<b>63,6%</b>	
<b>Zones Naturelles N</b>					
N	208,77	22,4%	215,62	23,2%	<b>3%</b>
NL	6,82	0,7%	6,82	0,7%	
Np	3,33	0,4%	3,33	0,4%	
<b>Total des zones N</b>	<b>218,92</b>	<b>23,5%</b>	<b>225,77</b>	<b>24,3%</b>	
<b>Total</b>	<b>930,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>930,6</b>	<b>100,0%</b>	

### Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit est modifié en plusieurs points afin d'apporter notamment des compléments de prescriptions pour les constructions et installations.

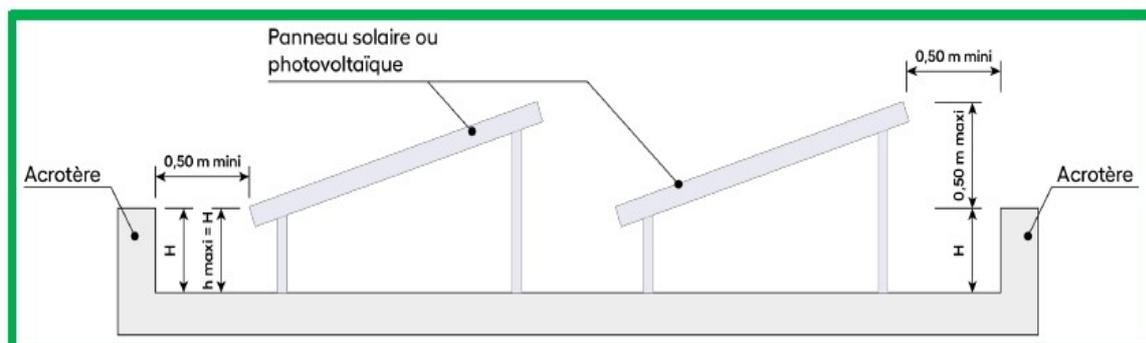
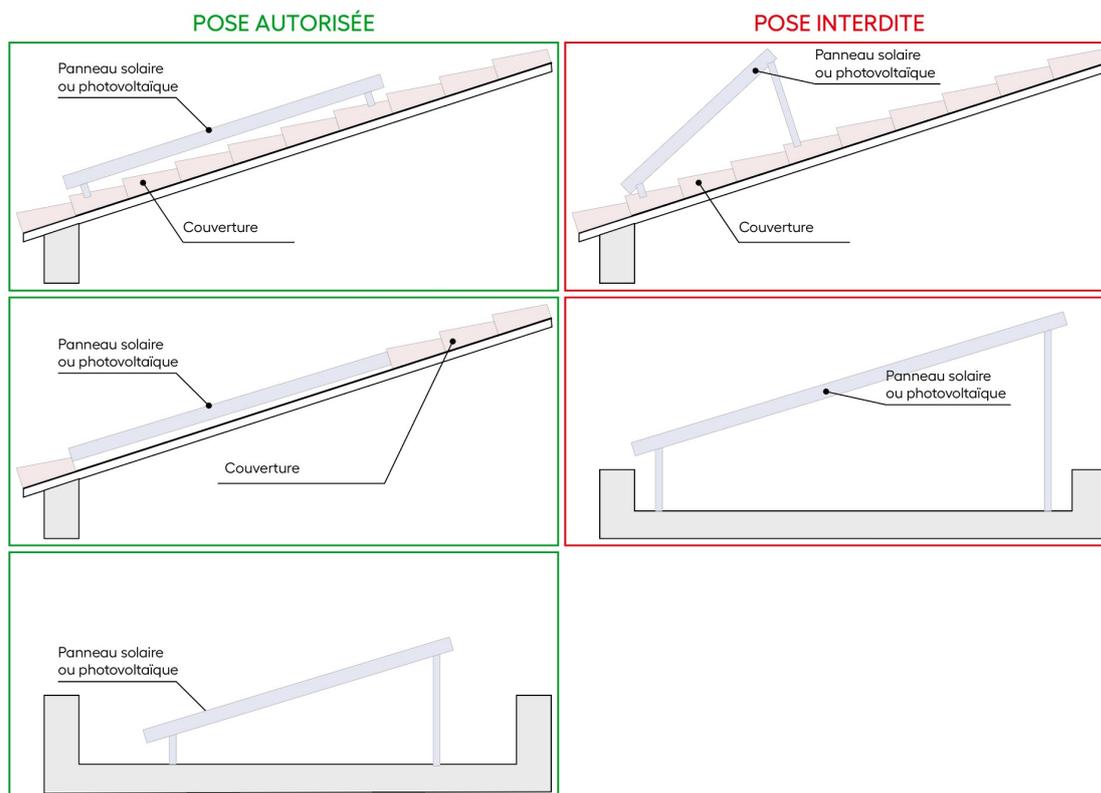
## **Modifications générales**

De façon générale, le règlement est complété systématiquement de la notion de crépi en plus de celle d'enduit déjà intégrée. En effet, il s'agit de choses différentes qui peuvent porter à confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme mais aussi pour les particuliers et constructeurs. Il s'agit alors d'apporter plus de précision. En toute zone, les références à des matériaux imposés ou strictement interdits sont supprimées, le PLU n'ayant pas vocation à réglementer les matériaux mais seulement l'aspect extérieur des constructions. De même, les dimensions minimales des emplacements de stationnement sont supprimées, le PLU ayant pour objet de réglementer leur nombre mais pas leur dimension.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les modifications visent également à apporter plus de souplesse pour l'implantation de constructions légères en limite de propriété telles que les pergolas et les carports. Ces dispositions permettent de maîtriser leur localisation et leur insertion urbaine et paysagère, ces éléments étant de plus en plus installés et de plus en plus nécessaire pour répondre à la réduction de la taille des parcelles et aux coûts de construction de plus en plus élevés pour bâtir un garage.

Aux articles 6, des précisions sont apportés sur le bâti protégé au titre de l'article L.151- 19 du code de l'urbanisme. L'objectif est de créer une souplesse permettant de faciliter les projets de réinvestissements urbains, en particulier des logements vacants, mais aussi de mise en valeur du patrimoine urbain en ne faisant pas peser une pression technique et économique trop importante sur les porteurs de projet dès lors que le caractère d'origine et les objectifs de conservation sont respectés.

Les articles 6 de chaque zone sont complétés par des dispositions plus précises sur l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, notamment par des schémas explicatifs. L'objectif est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'installation de panneaux solaires en toiture.



Aux articles 7, des adaptations sont faite en toute zone sur les dispositions relatives aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (trame verte et bleue, trame verte urbaine/nature en ville). La modification de la règle consiste à apporter plusieurs éléments de précision afin d'améliorer la lecture, la compréhension et l'instruction de la règle initiale. En outre, sont précisées les replantations nécessaires à compenser les destructions régulièrement autorisées (ou non) et la quantité minimale d'espace libre de pleine terre à maintenir. L'objectif est donc de renforcer la réglementation tout en apportant de la souplesse dans les zones urbaines afin de ne pas empêcher la densification et le renouvellement urbain tout en conservant une part significative de végétation, de nature en ville et de qualité du cadre de vie. Les modifications ne contreviennent pas aux principes qui ont prévalu à l'élaboration du PLU sur la protection de la trame verte urbaine, de la qualité du cadre de vie, des paysages urbains et des vues sur le village mais viennent à l'inverse articuler l'ensemble de ces principes entre eux. Les dispositions sont renforcées dans les zones agricoles et naturelles au regard des enjeux écologiques et des objectifs de protection renforcés en cohérence avec le SCoT du Biterrois. L'objectif général de la règle est en particulier de :

- Maintenir des espaces libres de pleine terre est essentiel pour garantir la pérennité à long terme de la trame verte et bleue de la commune et ses continuités supra communales, dont le caractère naturel des sols.

- Reconstituer le milieu détruit ou dégradé à proximité immédiate à en renforcer son intérêt écologique par l'application d'une règle de 1 pour 3 et l'élimination des espèces exotiques envahissantes. Le choix des essences est motivé par cet objectif mais ne s'applique pas dès lors que l'aléa incendie est élevé, en particulier à proximité de l'urbanisation pour participer à limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.

- Permettre de maintenir le fonctionnement hydraulique existant et limiter les interventions non essentielles. Il s'agit également de prévenir le risque inondation.

Des compléments sont également apportés aux clôtures (articles 7 de chaque zone)

En outre, il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (Cf. délibération du Conseil Municipal du 19/07/2023 en annexe du PLU). Les précisions portent également sur la finition des enduits/crépis afin d'assurer une cohérence et harmonie d'ensemble sur tout le territoire mais aussi au regard des finitions des enduits/crépis de façades exigés aux articles 6 de chaque zone.

Des précisions sont apportées quant aux attendus en matière d'assainissement pluvial aux articles 9 et en particulier lorsqu'une notice hydraulique est exigée. Il s'agit d'apporter des précisions afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme mais aussi d'assurer la bonne prise en compte de la gestion des ruissellements. Les conditions de compensation sont précisées dans certains cas.

### **Modifications apportées au règlement des zones UA et UB**

Les conditions d'implantation des constructions aux articles 4 sont adaptées. L'objectif est de simplifier et repreciser la règle afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre une plus grande adaptation à des contextes divers et parfois complexes au regard de la trame parcellaire. Il s'agit aussi de permettre une plus grande adaptabilité du règlement à des projets cohérents sur le plan architectural, paysager et urbain que le règlement en vigueur ne permet et in fine de faciliter la densification et le renouvellement urbain du tissu. L'article 6 est également complété par le nuancier de couleur applicable sur ces espaces urbains historiques. Ces précisions sur les coloris en façade et matériaux permettent de mieux maîtriser l'aspect extérieur des constructions et la qualité urbaine et architecturale dans le cœur de village. Il s'agit du nuancier du Pays Haut-Languedoc et Vignobles travaillé en partenariat avec l'UDAP de l'Hérault.

### **Façades (correspondance RVB)**

225-190-085	215-190-105	220-190-125	220-195-135	220-200-170
130-025-050	200-120-110	240-200-140	240-200-180	220-190-140
215-220-185	215-225-220	210-215-230	235-235-235	

## Menuiseries, ferronneries et serrureries (correspondance RVB)

165-195-165	120-150-130	090-125-075	040-100-045
215-155-105	205-125-110	125-030-050	150-120-085
045-055-110	175-160-175	130-165-200	165-190-215
220-205-180	210-220-230	200-215-230	

### Modifications apportées au règlement de la zone UC, Uca

Des modifications des conditions d'implantation et de hauteur en limites séparatives aux articles 4 est nécessaire pour conserver la qualité du cadre de vie et à la quiétude des habitants de la zone.

En effet, la zone UC/Uca est soumise à une topographie plus ou moins marquée nécessitant parfois la réalisation de murs de soutènement en limite séparative. La construction d'un bâti à l'aplomb des soutènements en limite séparative conduit alors parfois à ériger de hauts murs aveugles qui génèrent une importante ombre portée sur les propriétés contigües directement situées à une altimétrie inférieure qui crée des tensions de voisinage en plus d'une esthétique urbaine peu qualitative.

À l'article 7, les aspects des clôtures sont adaptés. Les modifications visent à apporter plus de clarté dans la lecture et la compréhension des règles ainsi qu'à assurer un traitement harmonisé des clôtures avec l'aspect des façades. L'obligation de traitement identique des clôtures ne s'impose qu'aux clôtures donnant sur les voies et emprises publiques. En effet, il n'y a pas d'intérêt particulier à avoir les mêmes clôtures donnant sur les voies et emprises publiques et sur les limites séparatives. Au contraire, il est préférable de diversifier les types de clôtures entre les parcelles et de favoriser leur perméabilité. Concernant les murs sur soutènements, l'objectif poursuivi est le même qu'initialement, limiter les hauts murs sur les voies et emprises publiques pour conserver des vues ouvertes.

#### 5.2.4 Modifications apportées au règlement de la zone Uep

Au caractère de la zone et à l'article 2, des précisions sont apportées pour la zone Uep1 créée. Il s'agit de garantir la vocation de cette zone destinée à protéger le village des ruissellements des espaces naturels et agricoles et devant accueillir des aménagements, constructions et installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

### Modifications apportées au règlement de la zone 1-AU1

Au caractère de la zone, est précisé que l'urbanisation de la zone est conditionnée aux capacités suffisantes d'alimentation en eau potable. Les capacités en eau potable de la commune sont contraintes et pourraient nécessiter à moyen terme la mobilisation de nouvelles ressources. Cette condition à l'urbanisation des zones 1-AU1 relève de la salubrité publique et du bon sens afin que la population actuelle et future de la commune

puisse continuer à s'alimenter en eau potable et que les réserves d'eau de la commune soient suffisantes en cas de dysfonctionnement du réseau (autonomie minimale de 12h). Les conditions d'implantations sont également complétées à l'article 4. Les modifications doivent faciliter la mise en œuvre des objectifs de densité des OAP tout en préservant la qualité du cadre de vie et l'intimité de chacun.

### **Modifications apportées au règlement de la zone 0-AU0**

Les articles 1 et 2 sont modifiés afin d'autoriser sous condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Il s'agit de permettre la création de petits équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et qui ne sont pas directement nécessaires à l'urbanisation de la zone. La modification simplifiée n°1a déjà corrigé cette erreur de plume pour les zones urbaines et les zones AU ouvertes. La modification n°1 vient corriger cet oubli de la MS1. Des compléments sont insérés sur la nature des clôtures à l'article 7. Bien que la zone ne soit pas ouverte à l'urbanisation, les propriétaires sont en droit de se clore. Par conséquent, et afin d'assurer une cohérence minimale avec les autres zones U et AU, il est nécessaire de réglementer leur aspect. Il est de même avec les soutènements.

### **Modifications apportées au règlement aux zones A, A1, A2, Ap, N, NL, Np**

Des précisions sont apportées sur les affouillements et exhaussements aux articles 1. Elles sont rendues nécessaires pour la préservation des paysages agricoles et naturels et éviter leur dégradation substantielle. Il s'agit également de conserver la qualité du sous-sol et de sa biodiversité en limitant ses perturbations en profondeur. Les règles d'implantation des annexes et piscines sont précisées aux articles 3. Les annexes aux habitations existantes n'étaient pas réglementées, générant un flou réglementaire tant pour les pétitionnaires que les services instructeurs. Le règlement dispose alors de règles permettant la construction d'annexes en nombre et en taille limitée afin de garantir la conservation des espaces naturels. De même, les piscines sont désormais explicitement interdites afin de limiter la consommation d'espace, la perte de biodiversité et le mitage des espaces naturels. Cette disposition concourt à conserver les trames vertes et bleues de la commune. De nouvelles limitations de hauteur pour certaines installations sont instaurées aux articles 4. Ces nouvelles dispositions concourent directement à la protection des paysages et de la trame verte et bleue, en cohérence avec l'objectif 2.3 du PADD.

Aux articles 7, il est rappelé que les clôtures doivent se conformer à la législation en vigueur et notamment l'article L.372-1 du code de l'environnement ; il s'agit de renforcer les liens entre les deux législations afin d'assurer la prise en compte de chacune et notamment au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'obligation d'implanter les clôtures à 1 mètre des limites est assouplie pour tenir compte de cas particuliers où cela ne serait pas nécessaire au bon fonctionnement de la zone

La liste des emplacements réservés est modifiée comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit :

De supprimer l'emplacement réservé n°1 qui a été acquis par la commune ;

De modifier la position de l'emplacement réservé n°12 afin de tenir compte de la servitude des canalisations d'eau de l'ASA Aqua Fontedit située sous l'emplacement réservé n°12 actuel ;

De modifier l'emplacement réservé n°18 et d'en augmenter son emprise afin de faciliter le

passage de bus et cars dans le cadre du projet de valorisation du site de Bouilhonnac par la Communauté de Communes Les Avant-Monts ;

De modifier l'emplacement réservé n°27 afin de permettre un aménagement sécurisé de la rue Fontaritte sur la RD16 : cette correction est d'intérêt général afin d'améliorer la visibilité des automobilistes et prévenir le risque d'accident de la route ;

De modifier l'emplacement réservé n°28 et de le positionner sur plus de 90% de la parcelle B305 afin de permettre la création d'ouvrage hydraulique pour capter les eaux de ruissellement des espaces naturels et agricoles en amont du village suite à l'étude hydraulique conduite sur ce secteur ;

D'intégrer une nouvelle réservation n°33 relatif à l'aménagement d'un espace public paysager en entrée ville nord sur la RD16 depuis Autignac : cet ajout résulte notamment du nouveau parti d'aménagement de la frange urbaine de la zone UCa afin d'intégrer plus largement les futures constructions dans un écrin paysager et réduire les perturbations visuelles depuis les espaces naturels et agricoles.

D'intégrer de nouvelles réservations n°34 à n°38 relatifs à la création et l'aménagement des continuités écologiques structurantes de la trame verte et bleue de Saint-Geniès-de-Fontedit telle qu'étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU et au regard des interactions avec les corridors écologiques, réservoirs de biodiversité et pôles d'intérêt écologiques limitrophes. Ces réservations doivent à terme contribuer à renforcer le bon fonctionnement des continuités écologiques et favoriser la biodiversité sur le territoire.

D'intégrer un emplacement réservé (n°39) pour la création d'équipements publics et d'un lotissement communal en entrée de ville est de Saint-Geniès-de-Fontedit depuis Magalas, notamment en vue de permettre une extension du cimetière communal, la création d'ateliers municipaux et l'aménagement d'une coulée verte en frange d'urbanisation.

Les modifications apportées aux emplacements réservés sont dûment reportées sur le plan de zonage – règlement graphique.

Listes de emplacements réservés			
Nu mé ro	Nature	Surface (m <sup>2</sup> )	Destinataire
4	Création d'un espace public	49	Commune
[...]	[...]	[...]	[...]
12	Élargissement d'une voie communale à 8,00 m	<del>1 397 m<sup>2</sup></del> 1 450 m <sup>2</sup>	Commune
[...]	[...]	[...]	[...]
18	Élargissement et prolongement de la rue des Pins <del>à 10,00 m</del>	<del>1 495 m<sup>2</sup></del> 4 363 m <sup>2</sup>	Commune
[...]	[...]	[...]	[...]
27	Élargissement de la rue Fontaritte à 8,00 mètres et sécurisation de son intersection avec la RD16	<del>1 808</del> 768 m <sup>2</sup>	Commune
28	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	<del>6 396 m<sup>2</sup></del> 10 420 m <sup>2</sup>	//
[...]	[...]	[...]	[...]
33	Création d'un espace vert public	941 m <sup>2</sup>	Commune
34	Continuités écologiques du coteau de la Gineste	1 668 m <sup>2</sup>	Commune
35	Continuités écologiques du coteau de Bouilhonnac	2 165 m <sup>2</sup>	Commune
36	Continuités écologiques du Pontil	812 m <sup>2</sup>	Commune
37.1 à 37.6	Continuités écologiques de la plaine de Saint-Pierre	37.1 : 1 328 m <sup>2</sup> 37.2 : 2 292 m <sup>2</sup> 37.3 : 353 m <sup>2</sup> 37.4 : 846 m <sup>2</sup> 37.5 : 337 m <sup>2</sup> 37.6 : 4 024 m <sup>2</sup>	Commune
38	Continuités écologiques de Saint-Fulcrand	716 m <sup>2</sup>	Commune
39	Création d'équipements publics, d'un lotissement communal et d'espaces verts	36 740 m <sup>2</sup>	Commune
40	Création d'un espace public	550 m <sup>2</sup>	Commune

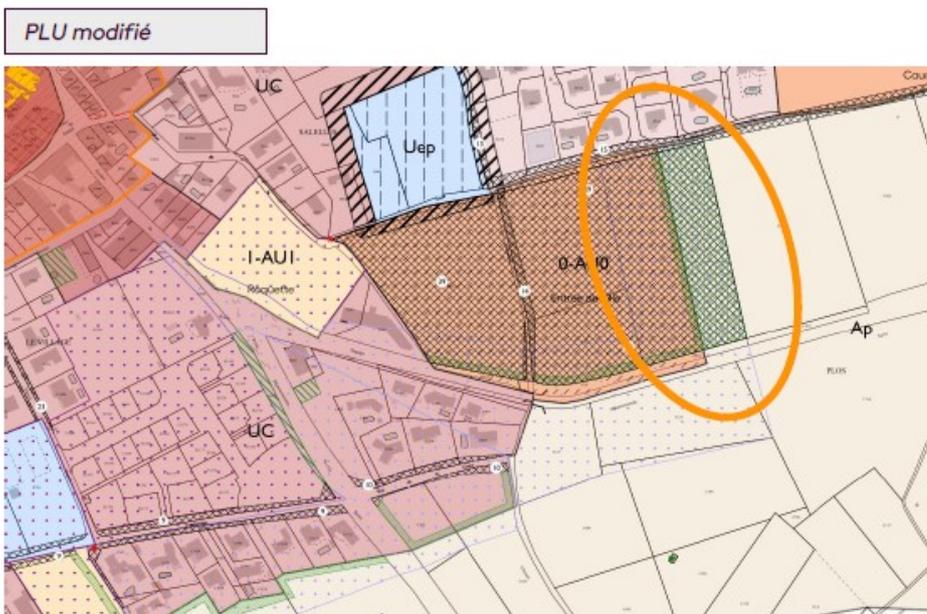
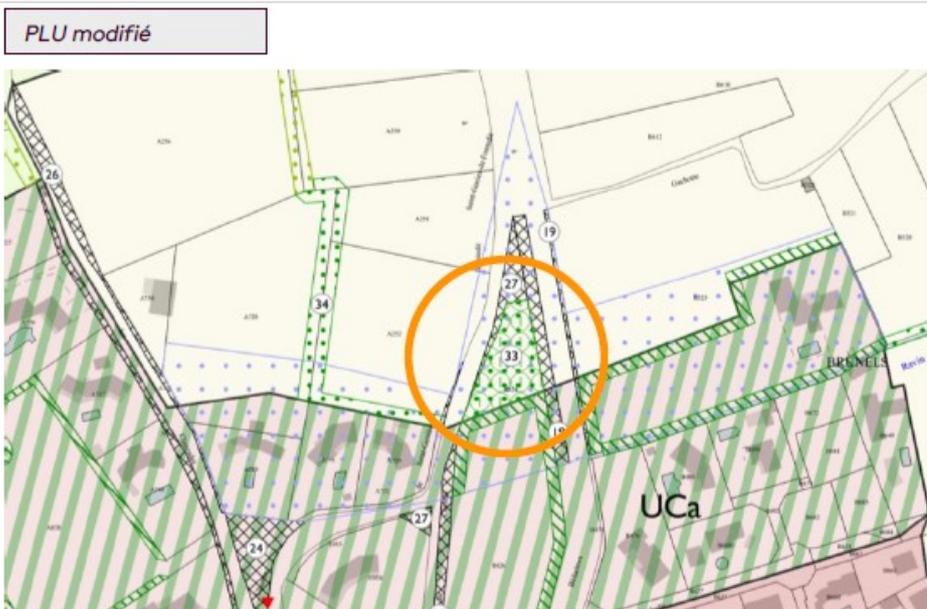
### Les éléments protégés

Mise en place d'Espaces Boisés Classés à créer (L.113-1 du code de l'urbanisme) La mise en place d'Espaces Boisés Classés à créer vient en complément des éléments de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et répond aux mêmes objectifs de protection et renforcement de la trame verte et bleue. Cela concerne 2 secteurs de la commune sur la partie nord du village, sur la colline de la Gineste où des enjeux paysagers et écologiques ont été identifiés :

Entrée de ville nord, RD16 depuis Autignac : L'objectif de créer une frange urbaine densément plantée d'arbres venant se connecter au pôle d'intérêt écologique de la Gineste afin d'assurer d'une part la mise en valeur de l'entrée de ville et l'intégration paysagère des constructions et d'autre part les continuités écologiques avec la Gineste justifie pleinement la mise en place d'un EBC à créer sur cette parcelle. Cette nouvelle protection est d'une

emprise d'environ 940 m<sup>2</sup> et renforce les principes d'intégration paysagère du bâti et de mise en valeur de l'entrée ville défendue lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018.

La parcelle cadastrée C829 est en partie protégée au titre des Espaces Boisés Classés à créer de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. L'objectif est de créer une frange urbaine densément plantée d'arbres permettant une intégration paysagère plus importante des futures constructions. Cela va dans les sens des objectifs du PADD et de l'OAP entrée de ville.



**Complément de protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la trame verte et bleue.**

La première orientation du PADD du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit consiste à définir

les objectifs visant à préserver le socle environnemental. En ce sens, il définit les actions à mettre en œuvre pour « Protéger les cours d'eau », « Assurer le maintien des ripisylves » et « Assurer la continuité écologique des éléments naturels ». Ces trois premiers objectifs ont été traduits dans le règlement graphique par une délimitation fine des espaces naturels, en particulier ceux aux abords du village (coteaux de la Gineste et de Bouilhonnac), du Taurou et des ruisseaux du Rieutort et de Saint-Pierre.

L'efficacité de ces mesures est aujourd'hui remise en question au regard des objectifs du PADD qui intimait à une préservation voire une restauration des continuités écologiques identifiées sur la base de la Trame Verte et Bleue (TVB) retenue dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Languedoc-Roussillon (SRCE, annexé depuis au SRADDET), dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) et dans l'analyse détaillée à l'échelle de la commune de la TVB (voir état initial de l'environnement).

Le constat posé aujourd'hui sur le zonage naturel N est qu'il ne remplit pas complètement les objectifs du PADD. Le règlement du PLU doit être conforté afin d'assurer une meilleure cohérence avec le PADD. En effet, si le zonage N permet d'identifier les grandes continuités écologiques de la commune et ses relations territoriales, il ne suffit pas à répondre aux enjeux et objectifs de protection, de conservation et de restauration tels que souhaités initialement lors de l'élaboration du PLU.

En ce sens, la Communauté de Communes Les Avant-Monts souhaite renforcer le dispositif réglementaire entourant et encadrant les interventions humaines possibles dans les zones naturelles. Un « sur-zonage » en espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour motif écologique s'avère alors nécessaire. Il s'accompagne d'une réglementation spécifique permettant de réglementer l'artificialisation des sols, les coupes et abattages d'arbres, les compensations aux coupes et abattages d'arbres régulièrement autorisés et les interventions possibles dans les milieux aquatique (Cf. modifications du règlement des zones A et N). Ces mesures, graphiques et écrites, viennent également renforcer la compatibilité du PLU avec le SRCE d'une part et le SCoT du Biterrois d'autre part, tant dans sa version approuvée en vigueur que dans sa version révisée et arrêtée en décembre 2021.

Il s'agit également, à travers ces nouvelles mesures de protection, de renforcer la cohérence du règlement avec le PADD sur l'objectif 2 « Maintenir et renforcer les qualités paysagères » en s'assurant de la conservation des boisements existants et leur développement. En effet, les boisements, ripisylves et haies jouent un rôle important dans la structuration des paysages. Au-delà de leur rôle écologique, ils permettent de rythmer les plaines agricoles et les vignobles, d'étreindre les espaces cultivés dans un « amphithéâtre » de verdure permanente source de richesse pour les paysages et la faune et d'attire pour les activités de loisirs de pleine nature.

## PLU en vigueur

### Légende

#### Prescription surfacique

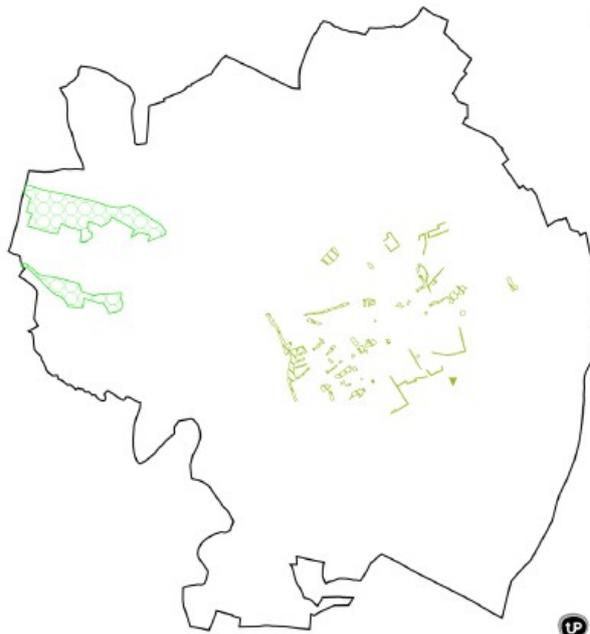
- Élément écologique boisé protégé
- Élément paysager boisé protégé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Espace Boisé Classé à créer

#### Prescriptions linéaires

- Élément écologique protégé - Talus

#### Prescriptions ponctuelles

- Élément écologique boisé protégé
- Élément paysager boisé protégé



## PLU modifié

### Légende

#### Prescriptions surfaciques

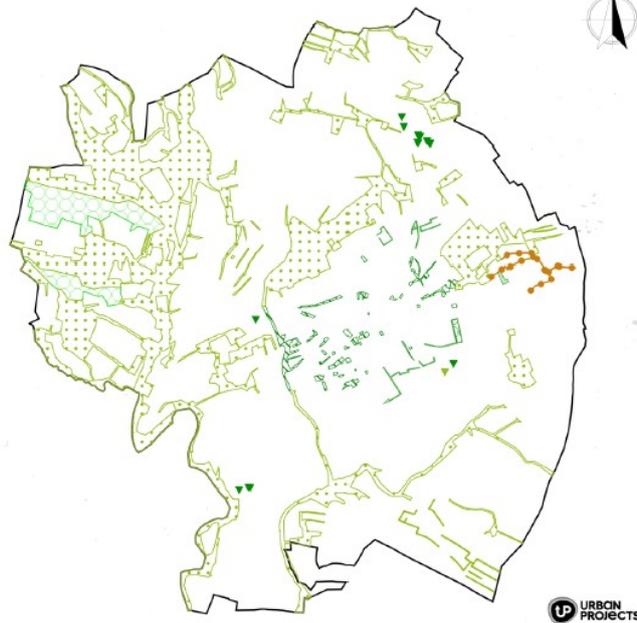
- Élément écologique boisé protégé
- Élément paysager boisé protégé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Espace Boisé Classé à créer
- Élément paysager à créer

#### Prescriptions linéaires

- Élément écologique protégé - Talus

#### Prescriptions ponctuelles

- Élément écologique boisé protégé
- Élément paysager boisé protégé



***Complément des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151- 19 du code de l'urbanisme pour motifs culturels et patrimoniaux***

Le PLU met déjà en place un certain nombre de protection pour les éléments bâtis patrimoniaux les plus « remarquables » ou porteurs d'intérêt architectural et patrimonial. En outre, dans le centre historique, plusieurs bâtiments ont été identifiés, notamment l'ancien moulin sur la colline de la Gineste. De nombreuses clôtures anciennes ont également été repérées et protégées, comme certaines croix de chemin, calvaires et sépultures.

La modification du PLU complète cet inventaire de protection des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial et culturel. Cela concerne notamment la chapelle Saint-Fulcran à l'ouest du village et de nombreuses croix de chemin « oubliées » lors de l'élaboration du PLU. Au total, 12 croix de chemin de la commune sont protégées, tant dans les zones urbaines que dans les zones agricoles et naturelles. La statue de la Vierge aux abords du cimetière est également protégée.

Ces protections ont également un objectif de mise en valeur touristique. La commune souhaite renforcer les cheminements piétons sur la colline de la Gineste afin de mieux matérialiser et sécuriser les chemins de promenades existants. Cela s'intègre dans un projet global de protection et sanctuarisation de la colline de la Gineste, de maîtrise de l'ouverture du site au public et de découverte des richesses patrimoniales (moulins, croix, anciens chemins empierrés...) et environnementales (flore remarquable...).

Rappelons que la protection et la mise en valeur du patrimoine fait l'objet d'un objectif spécifique dans le PADD du PLU approuvé.

Ainsi, ces nouvelles protections s'insèrent parfaitement dans les objectifs du PADD et tendent à renforcer la cohérence entre le PADD et le règlement du PLU.



***Modification du phasage d'urbanisation des dents creuses***

Le chapitre 4 de la première partie du dossier d'OAP « Éléments de cadrage prévoit un phasage d'urbanisation exhaustif et contraignant pour l'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP, qu'ils soient en dent creuse ou en extension d'urbanisation.

Ce phasage, après avoir été modifié une première fois dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 27 juillet 2020, n'est plus opérationnel. En effet, il limite fortement les capacités de réinvestissement du tissu urbain de Saint-Geniès-de-Fontedit tant il est soumis au bon vouloir des propriétaires d'aménager et construire leur terrain. Il bloque la mise en œuvre de projets en dents creuses dès lors que le secteur précédent n'est pas réalisé ce qui n'est supportable ni pour les propriétaires, ni pour les opérateurs fonciers, ni pour la commune. Ainsi, le phasage des secteurs en dents creuses est supprimé des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'apporter plus de souplesse dans la mise en œuvre des projets d'aménagement sur le territoire.

Toutefois, un phasage d'urbanisation est maintenu pour les autres secteurs en zone 1- AU1 et/ou extension d'urbanisation. L'objectif reste le même qu'initialement, c'est-à-dire favoriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante tout en apportant plus de souplesse. Le phasage retenu favorise une urbanisation en compacité de la tâche urbaine du village avant d'étendre significativement la silhouette urbaine de Saint-Geniès-de-Fontedit.

Est néanmoins maintenue une contrainte particulière pour le secteur 4 : la capacité de la ressource eau suffisante pour desservir les constructions. En effet, la Communauté de Communes Les Avant-Monts s'est engagée auprès de la MRAe, en concertation avec les communes et Murviel-lès-Béziers et Saint-Geniès-de-Fontedit raccordées au même captage d'eau potable, à produire un volume maximal de logements par des opérations d'aménagement d'ensemble dans l'attente de l'obtention des autorisations nécessaires à l'augmentation des prélèvements en eau pour la consommation humaine. Ainsi, dès lors que la CCAM aura obtenue les autorisations, l'urbanisation du secteur 4 pourra être engagée. Le calendrier prévisionnel porte à 2026 l'obtention des autorisations d'augmentation de prélèvement.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



### *Modification de l'OAP Condamines Ouest*

La modification de cette OAP est rendue nécessaire du fait de l'absence de viabilité économique et de projet soutenu par l'ARS Occitanie en matière d'hébergement spécifique pour personnes en situation de handicap tel qu'il a été prévu.

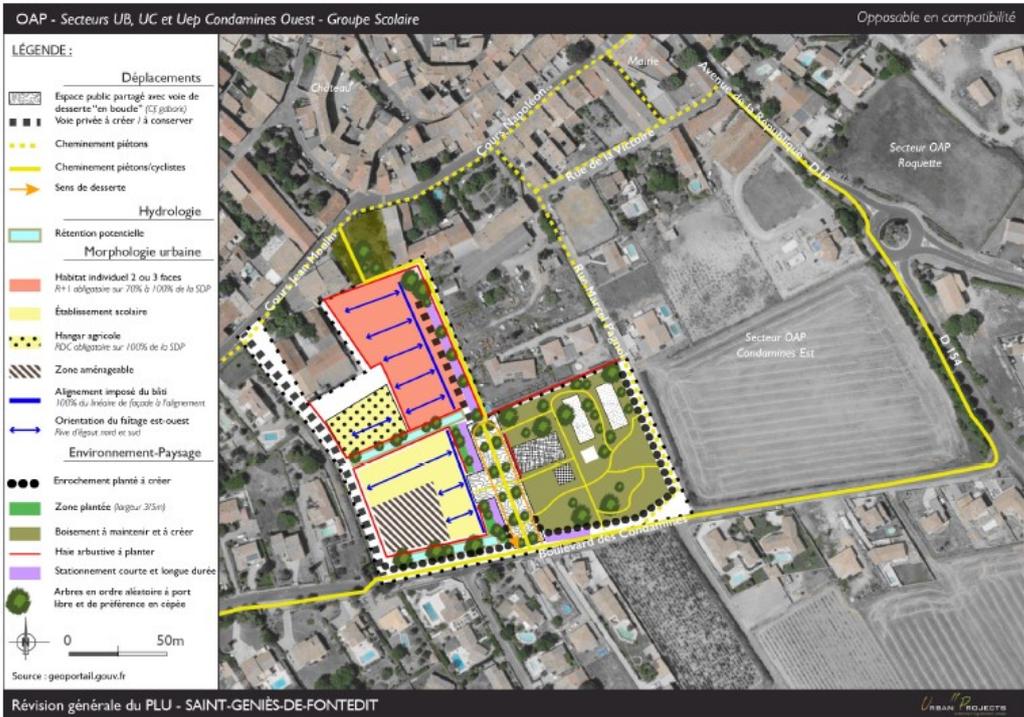
La collectivité fait le choix de ne maintenir que la vocation habitation sur la partie nord-est de l'OAP en l'absence de besoin en équipement compatible avec l'habitat et le groupe scolaire dans ce secteur et afin de conserver la cohérence initiale de la programmation du secteur d'OAP. La densité prescrite permet de se conformer aux prescriptions du SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023.

Certaines contraintes techniques ou foncières peuvent conduire à la création de bassins de rétention enterrés. Dans ce cas, il n'est possible d'assurer leur paysagement et cette prescription de l'OAP s'avère inopératoire.

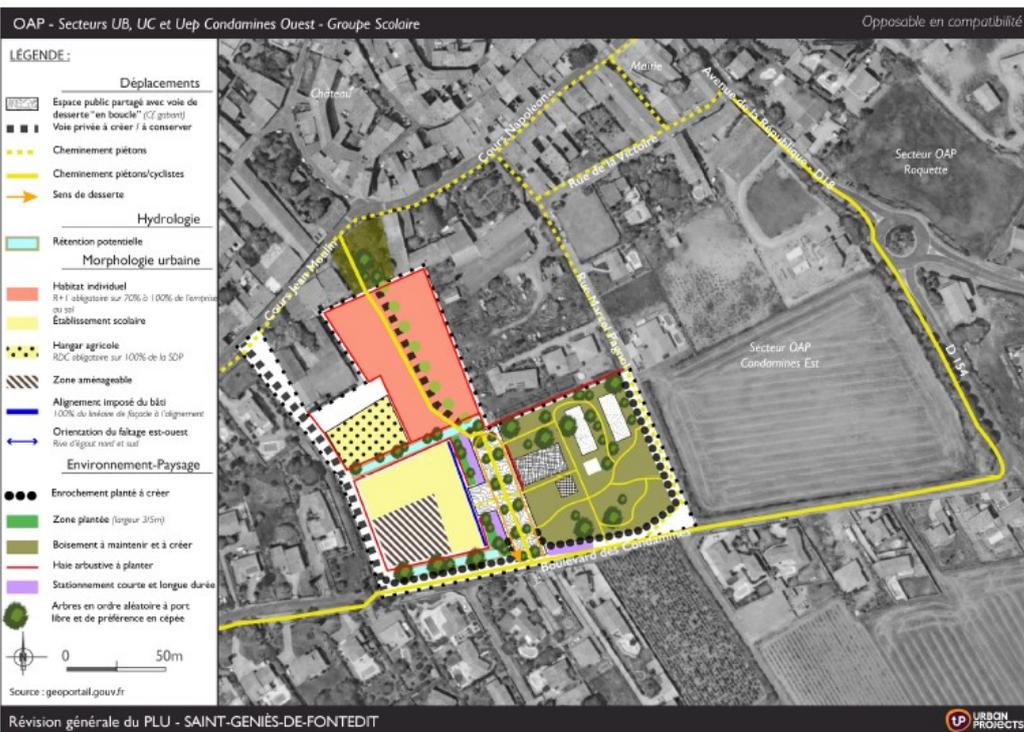
Les règles de hauteurs sont simplifiées au regard de l'emprise au sol afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'implantation des constructions est également modifiée : l'OAP en vigueur, par sa représentation graphique, ne permet pas dans les faits de conserver la perspective sur le vieux village (haut bâti vigneron dans l'axe de la perspective identifiée). L'adaptation écrite et graphique de cette règle sera plus favorable au respect de cette prescription de l'OAP.

Les règles relatives aux faitages sont supprimées afin de permettre la réalisation de toits multipentes en cohérence avec le bâti environnant.

# PLU en vigueur



# PLU modifié



### ***Modification de l'OAP du secteur des Horts***

Les corrections apportées à cette OAP visent à préciser tout en apportant plus de souplesse dans la mise en œuvre du parti d'aménagement sans en modifier substantiellement les principes fondateurs initiaux.

Des précisions concernant les conditions de desserte et de création de cheminements doux sont apportées afin de faciliter la lecture et compréhension des principes d'aménagement du secteur et par la suite faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Des précisions et compléments sont également apportés sur le volet paysage au regard des contraintes de gestion des cours d'eau liées à la GEMAPI qui n'était pas encore en vigueur lors de l'élaboration du PLU.

Les contraintes de volumétries bâties sont également adaptées pour favoriser la densification de cet espace en cœur de village à fort potentiel de densité urbaine. Il s'agit également d'apporter plus de souplesse et d'adaptabilité des contraintes paysagères, volumétriques et d'implantation des constructions afin de renforcer la prise en compte des paysages urbains et faciliter la prise en compte du maintien du cadre de vie pour les riverains dans les futurs projets.

Sur les représentations graphiques, le maillage en cheminement doux est modifié afin de tenir compte de l'incapacité technique à réaliser ces liaisons (passage sur du domaine privé clos). Les hauteurs des constructions sont adaptées en cohérence avec les modifications écrites. Les obligations en R+1 sont corrigées pour prendre en compte l'emprise au sol du bâti afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. La position potentielle d'une rétention est également précisée. Les alignements bâtis permettent plus de souplesse afin de favoriser la densité et le maintien d'espaces de jardin en fond de lots. Les principes de voirie sont modifiés, l'espace disponible ne permet pas de réaliser une boucle en voirie secondaire comme prévu initialement.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



### 3. Modification de l'OAP du secteur de l'Arjolle

La commune ne souhaite plus aménager les berges du Rieutort au vu de la sensibilité écologique du site et de sa difficulté d'aménagement liée à la topographie et des accès contraints. Il n'y a donc plus lieu de prévoir un cheminement doux qui y accède depuis le secteur d'OAP.

La densité est renforcée sur ce secteur. Cela est justifié par :

- La nécessité de renforcer la densification du tissu urbain, en cohérence avec les lois ALUR et Climat et Résilience et les documents cadre (SCoT révisé approuvé le 3 juillet 2023) ;
- La nécessité de limiter l'étalement urbain et conserver les espaces naturels et agricoles non enclavés du territoire ;
- La volonté de promouvoir la mixité sociale ;
- Des impératifs économiques (coût d'aménagement trop élevé pour une densité de 10 logements/ha).

C'est également en ce sens que la représentation graphique de l'OAP et des hauteurs et implantations bâties sont corrigées afin de répartir de façon équilibrée les densités et formes d'habitat.

Un espace vert de quartier est supprimé des OAP au plus près du cours Jean Moulin. En effet, l'espace disponible ne permet pas sa réalisation de taille suffisante pour admettre des usages et une appropriation par la population. De même, le maintien d'arbres isolés sur la partie ouest de l'OAP n'est plus exigé. Les arbres en question sont des pins pignons qui ne présentent pas d'intérêt écologique particulier et qui, de par leur grande proximité avec les constructions, peuvent générer des désordres sur le bâti par le système racinaire (soulèvement de clôtures, détérioration des fondations...) et végétal (accumulation d'aiguilles sur les toits empêchant la circulation de l'eau...).

La position préférentielle des rétentions est également modifiée pour s'adapter aux réalités topographiques du terrain naturel.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



### *Modification de l'OAP Entrée nord, RD16 depuis Autignac*

La modification de cette OAP est rendue nécessaire pour être mise en cohérence avec les nouvelles prescriptions sur ce secteur issues du règlement du PLU, notamment graphique (EBC à créer, modification des implantations...).

Les modifications apportées à l'OAP viennent assouplir les principes d'implantation des constructions, en cohérence avec les modifications apportées au règlement de la zone. Ces adaptations ne remettent pas en cause les principes de traitement paysager et végétal des franges d'urbanisation, elles favorisent la densité urbaine promue par la PLU et la récente loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021.

### *Mise à jour de la synthèse de programmation de logements*

Le tableau de synthèse de la programmation de logements est mis à jour par souci de cohérence avec les corrections apportées à l'OAP de l'Arjolle.

#### **5.5.4 Mise à jour de la synthèse de programmation de logements**

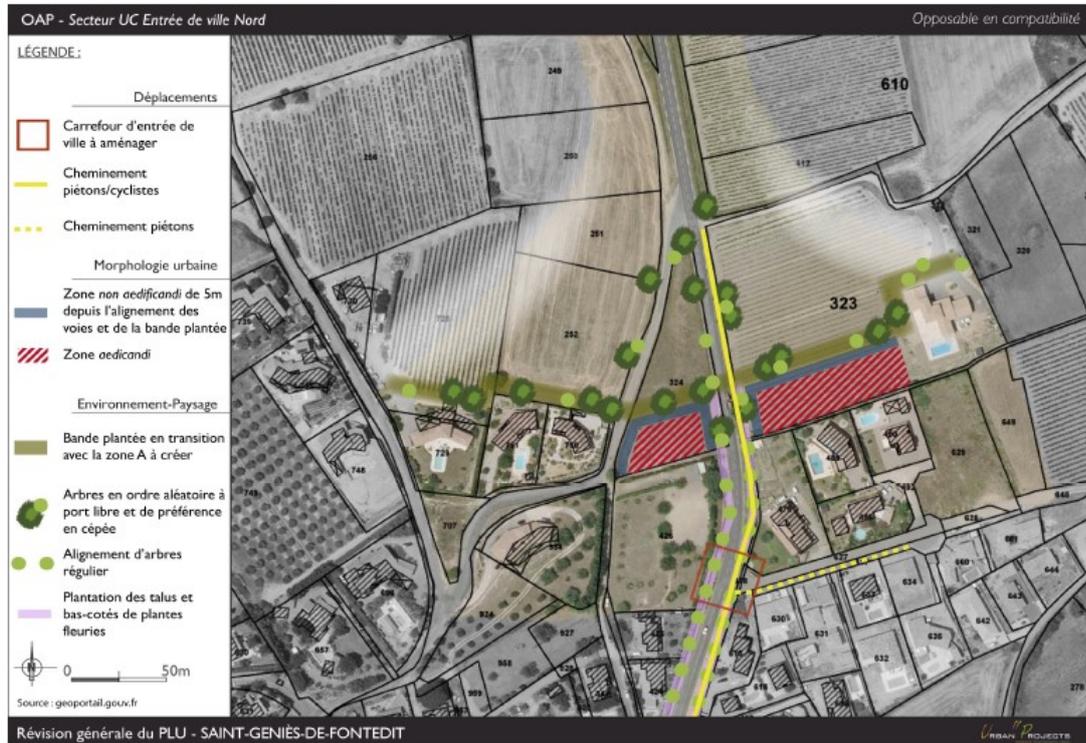
Le tableau de synthèse de la programmation de logements est mis à jour par souci de cohérence avec les corrections apportées à l'OAP de l'Arjolle.

Nom	Surface brute (en ha)	Surface nette (en ha)	Densité (logements/ha)	Nombre de logements
Condamines est	3,06	2,02	14	28
Condamines ouest	0,58	0,58	20	10 à 12
Roquette	0,81	0,59	14	8
Alphonse Daudet	1,69	1,12	14	16
Les Horts	1,88	0,84 <del>0,76</del>	<del>18</del> 14	<del>13</del> 14
Arjolle	1,48	1,11	20 <del>10</del>	30 <del>11</del>
Entrée nord RD16			12	5
<b>Total</b>	<b>8,92</b> 9,5	<b>5,63</b> 6,34	-	<b>81</b> 111 à 113

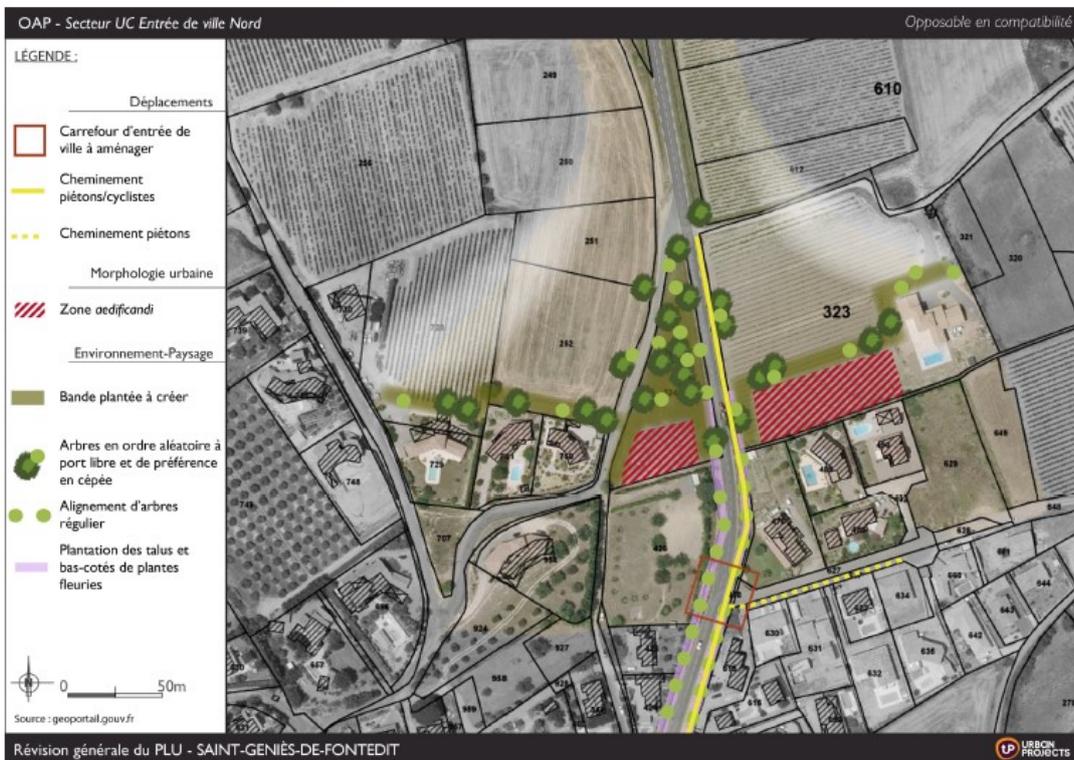
Cette OAP est nécessaire pour définir les actions à mener pour assurer la conservation, la remise en état et la mise en valeur des continuités écologiques à l'échelle de Saint-Geniès-de-Fontedit. Elle est prise en cohérence avec les dispositions du règlement, tant celles des zones (U, AU, A et N) que des prescriptions relatives aux éléments protégés au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette OAP est donc de préciser les actions opérationnelles et assurer que les projets d'urbanisme et de construction ne contreviennent pas aux grands principes de la trame verte et bleue.

## PLU en vigueur

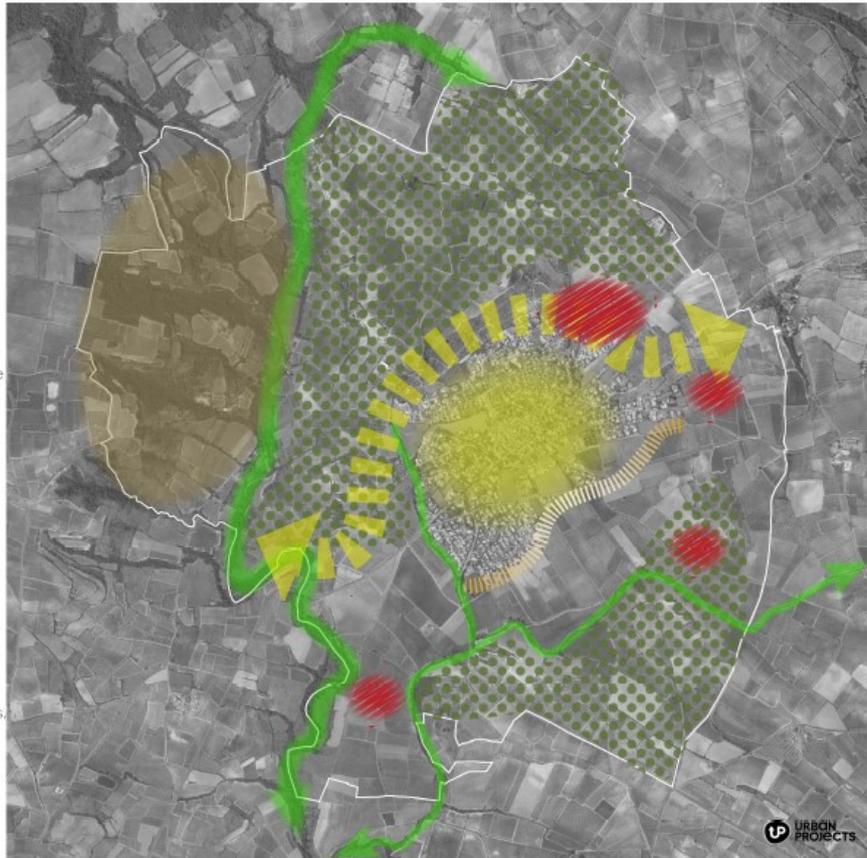


## PLU modifié



#### Légende

-  **Corridors écologiques à conserver**  
*Mesures* : mettre en place des éléments de protection et assurer la replantation d'arbres à chaque chute ou abattage d'arbre
-  **Cœur de biodiversité à conserver**  
*Mesures* : mettre en place des éléments de protection et assurer la replantation d'arbres à chaque chute ou abattage d'arbre, veiller au maintien de l'état naturel des espaces boisés
-  **Corridors en pas japonais (corridor écologique à constituer)**  
*Mesures* : mettre en place des éléments de protection et assurer la replantation d'arbres à chaque chute ou abattage d'arbre, assurer une gestion collective des espaces naturels et prévenir le risque incendie
-  **Espaces de liaison**  
*Mesures* : conserver le réseau de haies, alignements et boisements épars et renforcer leur intérêt écologique et paysager
-  **Liaisons écologiques à reconstruire**  
*Mesures* : créer des lièzines et corridors arborés pour recréer les continuités écologiques et renforcer la structure des paysages agricoles
-  **Trame verte urbaine**  
*Mesures* : conserver la nature en ville, les espaces de respiration et les îlots de fraîcheur les plus significatifs tout en assurant la densification et le renouvellement urbain des espaces bâtis, favoriser la renaturation et la désartificialisation des espaces publics
-  **Frange urbaine à qualifier**  
*Mesures* : créer des haies et écrans végétaux en fin d'urbanisation pour intégrer le bâti dans le paysage et renforcer les échanges écologiques



## I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit comprend :

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : dossier soumis à l'enquête

- Note de présentation de la modification n°1 du PLU au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement
- Avis et réponses du maître d'ouvrage aux avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées

## 1 Délibérations et arrêtés

- Note synthétique de présentation du projet de modification n°1 du PLU5
  
- Pièces du PLU modifiées
- 1.6 – Notice de présentation de la modification n°1 du PLU
- 3.1 – Règlement général
- 3.2 – Liste des emplacements réservés
- 3.3 – Liste des parcelles concernées par une protection
- 3.4 – Règlement graphique
- 3.4.1 – Plan de la commune 1/4 500
- 3.4.2 – Plan du village 1/2 000
- 3.4.3 – Plan de la commune 1/4 500 – Prescriptions
- 3.4.4 – Plan du village 1/2 000 - Prescriptions
- 4.3 – Servitudes d’Utilité Publique
- 4.3.2 – Plan de la commune 1/4 500 – Plan des servitudes
- 4.4 – Obligations Légales de Débroussaillage
- 4.4.2 – Plan de la commune 1/4 500 – Plan des OLD
- 4.12 – Plan général des annexes 1/4000
- 4.7 – Plan de la commune 1/4 500 – Plan des annexes
- Orientations d’Aménagement et de Programmation Rapport de présentation Partie 1
- Rapport de présentation Partie 2 Evaluation Environnementale et résumé non technique

Les autres pièces du PLU en vigueur n’étant pas modifiées (notamment le Projet d’Aménagement et de Développement Durables).

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### II.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E24000035/34 en date du 04 avril 2024 le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de la commune de **Saint-Geniès-de-Fontedit**.

Cette décision figure en **annexe 2**.

#### **a) Réunion préalable**

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue en mairie de Saint-Geniès-de-Fontedit le **17 juin 2024**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Etaient présents Madame Maya RAJAUT Responsable service Urbanisme et Aménagement du Territoire à la Communauté de Communes des Avant-Monts et de Monsieur Lionel GAYSSOT Maire, Monsieur Denys BOYER 1<sup>er</sup> Adjoint à l'urbanisme, Monsieur Yohan ESCAFFIT du BET Urban Projects

**1. Une visite des lieux** concernés par la première modification du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur le 17/06/2024.

### II.2. Modalités de l'enquête

- L'arrêté communautaire du **27/06/2024** a fixé la durée de l'enquête publique du lundi 19/08/2024 à 9h00 au jeudi 19/09/2024 à 17h00 ; ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soient les :

- **Lundi 19 Août 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Mercredi 04 Septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Jeudi 19 Septembre 2024 de 14h00 à 17h00**

Cet arrêté figure en **annexe 3**

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectées :

Lieux d'affichage :



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**  
**AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussigné, Jean-Luc FERRANDEZ, Chef de Service de Police Municipale, agent assermenté de la commune de Saint Geniès De Fontédit, certifie avoir affiché ce jour, sur huit emplacements, l'avis d'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint geniès de Fontédit, communauté de commune les Avant-Monts, aux lieux et heures suivants :

- Entrée commune, route d'Autignac (RD16) à 11h18 (Photo 1).
- Entrée commune, route de Murviel les Béziers (RD16) à 11h31 (Photo 2).
- Entrée commune, route de Saint Martin (RD154E2) à 11h45 (Photo 3).
- Entrée commune, route de Puimisson (RD154) à 11h55 (Photo 4).
- Entrée commune, route de Magalas (RD18) à 12h03 (Photo 5).
- Panneau d'affichage Mairie, 2 Cours Napoléon à 12h09 (Photo 6).
- Porte Mairie, 4 Cours Napoléon à 14h18 (Photo 7).
- Panneau d'affichage, place du Portail à 14h27 (Photo 8).

Fait à Saint Geniès le **05 août 2024**.

Le Chef de Service

Jean-Luc FERRANDEZ



PJ : Photographie affichage x 8.

## En annexe 4.2

- Publication dans la presse locale : En **annexe 4.1**
  - 1<sup>er</sup> avis « Midi Libre » (28/07/2024) et « Hérault Juridique » (25/07/2024)
  - 2<sup>ème</sup> avis « Midi Libre » (22/08/2024) et « Hérault Tribune » (22/08/2024)

### II.3. Concertation préalable

En application du 5° de l'article R. 123--8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter : « Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ».

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit n'a pas fait l'objet d'une concertation, celle-ci n'étant pas requise et les modifications apportées au dossier du PLU ne remettant pas en question l'économie générale du PLU approuvé le 17 décembre 2018 par délibération du Conseil Municipal de Saint-Geniès-de-Fontedit.

### II.4. Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit (<https://www.saintgeniesdefontedit.fr/home/>) et sur le site (<https://www.avant-monts.fr/>)

### II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

### II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

### II.7. Clôture de l'enquête

Le 19 septembre 2024 à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a clos le registre en présence de M. le Maire et M. BOYER Denys Adjoint à l'urbanisme.

### III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

#### III.1. Contexte global

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Communautaire. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique. M. le Président de la Communauté de Communes des Avant-Monts a donc, par arrêté du **13 septembre 2022**, prescrit la première modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

#### III.2. Présentation de la modification envisagée

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit.

La modification du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit poursuit les objectifs suivants :

- ◆ Modifier le dossier d'OAP :
- ◆ Supprimer le phasage d'urbanisation des dents creuses ;
- ◆ Adapter à la marge certaines prescriptions des OAP pour favoriser la densification et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- ◆ Intégrer une OAP spécifique aux trames vertes et bleues, à leur maintien, leur conservation et leur restauration ;
- ◆ Étendre la délimitation de la zone Uep du Vic ;
- ◆ Corriger la délimitation des zones A et N dans le secteur de la Gineste ;
- ◆ Apporter des compléments et adaptations au règlement des zones U, AU, A et N ;
- ◆ Adapter les prescriptions des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Intégrer de nouveaux éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Intégrer de nouveaux Espaces Boisés Classés à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;

Modifier la liste des emplacements réservés (ajout et suppression de réservations).  
L'ensemble de ces modifications de PLU n'induit aucun changement au sein du PADD.  
Certaines modifications viennent au contraire renforcer la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD.

### III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel

Pièces PLU modifiées :

Une notice explicative de modification : ce document a pour objet la présentation des modifications projetées,

Un règlement modifié : ce document remplace le règlement approuvé le 27 juillet 2020 (modification simplifiée n°1) ;

Un règlement graphique modifié : ce document remplace le règlement graphique du PLU approuvé le 27 juillet 2020 (modification simplifiée n°1) ;

Une liste des parcelles frappées d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : ce document remplace la liste des parcelles frappées d'une protection du PLU approuvé le 27 juillet 2020 (modification simplifiée n°1) ;

Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées : ce document ce document remplace les orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvées le 27 juillet 2020 (modification simplifiée n°1) ;

Les plans des annexes : certains plans des annexes sont mis à jour pour tenir compte des modifications apportées aux zonages (OLD, servitudes...) ;

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation, du PADD ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

### III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le nouveau rapport de présentation (notice explicative de modification) sera annexé au dossier de PLU.

### III.5. Analyse des incidences sur le de zonage du PLU

Les nouveaux plans de la commune :

- 3.4.1 – Plan de la commune 1/4 500
- 3.4.2 – Plan du village 1/2 000

- 3.4.3 – Plan de la commune 1/4 500 – Prescriptions
- 3.4.4 – Plan du village 1/2 000 - Prescriptions

### III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée.

### III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

Le projet n'a pas, à ce stade, des incidences négatives sur l'environnement naturel et humain. Au contraire, des emplacements réservés aux continuités écologiques et espaces verts sont délimités ainsi que des éléments paysagers boisés protégé et des espaces boisés classés

## IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

### IV.1 Avis des personnes publiques associées

#### **Courriers envoyés :**

En application du 4° de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter : « Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ».

Le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit a été transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme par mail en date du 19 mars 2024 :

- ◆ La Préfecture de l'Hérault ;
- ◆ La Région Occitanie ;
- ◆ Le Département de l'Hérault ;
- ◆ La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault ;
- ◆ La Chambre des Métiers ;
- ◆ La Chambre d'Agriculture de l'Hérault ;
- ◆ Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois ;

Les personnes publiques associées suivantes ont donné leur avis avant le début de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit :

- ◆ Chambre d'Agriculture de l'Hérault, avis reçu le 13 mai 2024
- ◆ Conseil Départemental de l'Hérault, avis reçu le 19 avril 2024

Les avis reçus sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit sont joints au dossier d'enquête publique.

### IV.2. Observation du public :

#### **Observations inscrites dans le registre d'enquête :**

- **Observation N°1 (RP1):** M.MARZAT Christophe :

*« Demande à ce que mes parcelles 617 et 616 sur la section D au lieudit les Boulounes actuellement en zone N ? Soient reclassées en zone A. Ceci dans le cadre d'une activité de maraîchage en développement. »*

**Réponse mairie :**

Les parcelles concernées sont en réalité les D958 et D960 suite à une renumérotation du cadastre.

La CCAM est favorable au reclassement desdites parcelles mais uniquement pour les parties actuellement cultivées.

**Remarque CE :** La prise en compte même partielle de cette requête est justifiée.

➤ **Observation N°2 (RP2):** M. et Mme MARCHAND Thierry

*« Question N°1 Signification du trait bleu route du stade, trait qui passe dans notre propriété et sur la limite semble-t-il? Question N°2 Comment sera traité rue Jean Moulin l'eau de ruissellement en cas de fort orage, eau qui actuellement emprunte la route du stade, les grands fossés ayant été comblés lors de l'aménagement de la rue Jean Moulin Question N°3 Quel ...d'un tronçon "de ...piétonne/ cycliste un jour Question N°4 ...débouche sur une zone ou les trottoirs sont .... »*

**Réponse mairie :**

Le trait bleu représenté sur l'OAP n'a pas d'incidence sur la propriété de M&Mme Marchand, il s'agit d'une représentation graphique d'un fossé existant. Le trait sera corrigé pour qu'il ne figure plus sur la propriété de M&Mme Marchand. Aucun fossé n'a été comblé cours Jean Moulin, ils ont été busés afin de créer des cheminements doux depuis et vers le cœur de village. Notons que les travaux de busage et d'aménagement du cours Jean Moulin ont fait l'objet d'études préalables par le Conseil Départemental de l'Hérault maître d'ouvrage de la requalification du cours Jean Moulin. Les eaux de pluie sont donc naturellement dirigées vers ce réseau pluvial enterré. Aussi, la commune est couverte par un schéma directeur d'aménagement pluvial, la commune est soumise à son respect au même titre que les propriétaires privés. La liaison piéton/cycliste prévue dans l'OAP Condamines ouest est essentielle pour faciliter l'accès au futur groupe scolaire par les mobilités douces et réduire les temps et distances de déplacement. Le cours Jean Moulin et le cours Napoléon sont en effet plus étroit qu'en entrée de ville. Pour autant, ces portions sont aujourd'hui aménagées ou seront aménagées en zone de rencontre limitée à 20 km/h. Cette zone de rencontre favorise le partage de la voirie et la mise en sécurité des usagers des mobilités douces, ce cheminement est donc cohérent ; il s'intègre également dans un plan d'ensemble plus large et cohérent de développement des mobilités douces, en particulier sur le boulevard des Condamines.

**Remarque CE :** Mme et M. Marchand entendent par comblement des fossés, modification du mode d'écoulement des eaux, ce qui a bien été effectué sous Maîtrise d'ouvrage départementale. Ces travaux devraient être en capacité de collecter les eaux de pluies lors de périodes orageuses.

➤ **Observation N°3 (RP3) :** Mme MUXE Léna :

*« J'ai (nous avons) des fortes inquiétudes par rapport à l'OAP secteur des Horts Aucune disposition n'apparaît pour préserver le cadre de vie des habitants du quartier. Nous craignons également de ne plus pouvoir accéder à notre garage. Il y a une incohérence entre le tracé de l'OAP en page 22 de la note synthétique et le plan pièce N°3. Comment cette zone sera desservie ou se situera l'entrée des véhicules ? Volonté d'être informés du suivi de cette OAP (urbanurban@ne.com) »*

**Réponse mairie :**

La préservation du cadre de vie des riverains du secteur des Horts a guidé les choix de la collectivité en matière d'aménagement, d'équipement, de paysage et de densité :

- un parc public paysager et planté de plus de 1 ha sera aménagé en cœur de ville ;
- les obligations de hauteurs des constructions sont assouplies afin de mieux tenir compte des vis-à-vis créés sur les propriétés riveraines et préserver leur tranquillité et intimité ;
- les reculs par rapport au cours d'eau permettent un éloignement suffisant des futures constructions par rapport à celles existantes en périphérie ;
- les cheminements prévus sur les propriétés privées sont supprimés ;
- le secteur prévoit seulement 14 logements qui ne seront pas desservis par une voie de desserte résidentielle existante.

L'accès au garage, desservi par une emprise publique communale du domaine public sera maintenu. Le projet des Horts prévoit seulement d'y connecter un cheminement piéton et de donner à ce tronçon de voie une dominante piétonne, en cohérence avec sa vocation actuelle.

Il n'y a aucune incohérence entre ces 2 plans. Le secteur d'OAP est matérialisé par des points mauves, les hachures concernant l'opération d'aménagement d'ensemble. Certaines parcelles sont donc incluses dans l'OAP mais non soumises à opération d'ensemble.

**Remarque CE :** Sans

➤ **Observation N°4 (RP4) :** M. ETAUCELIN André :

*« J'avais 3 questions pour lesquelles j'ai obtenu les réponses. Il reste une question subsidiaire : concernant les emplacements réservés (chapitre 5,3) et en particulier l'emplacement réservé N° 18 "augmenter l'emprise pour faciliter le passage de bus et de*

*cars dans la rue des Pins, dans le cadre du projet de valorisation du site de Bouillonac :  
Quel est le détail de ce projet ? »*

**Réponse mairie :**

L'emplacement réservé n°18 est déjà inscrit au PLU approuvé. La CCAM a souhaité anticiper davantage ses besoins futurs en élargissant l'emprise réservée afin de faciliter l'accès futur au site de Bouilhonnac, notamment pour les bus mais aussi créer éventuellement du stationnement public complémentaire pour conserver la qualité du cadre de vie des riverains. Une commission communautaire travaille sur l'élaboration d'un projet sur le site de Bouilhonnac. À ce jour, la CCAM n'a pas encore statué sur un projet pour ce site qui doit garder une dominante naturelle et dans l'esprit du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit. La population de la commune et de la CCAM sera tenue informée du projet quand les réflexions seront plus avancées.

**Remarque CE : sans**

➤ **Observation N°5 (RP5) : M. LAC Bruno :**

*"Je suis propriétaire de la parcelle A742 située en zone constructible et me demande si le placement réservé aux continuités écologiques et espaces verts vient impacter les conditions futures de constructions. »*

**Réponse mairie :**

La parcelle A742 n'est pas frappée d'un emplacement réservé mais d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À l'issue de la procédure de modification du PLU, cela exigera de maintenir au moins 50% de l'emprise de la protection sur le terrain d'assiette du projet en espace libre de pleine terre.

**Remarque CE :** Cette protection a un impact finalement limité sur les conditions futures de constructions pour cette parcelle A742 propriété de M. Lac

➤ **Observation N°6 (RP6) : Mme DIEZ Isabelle :**

*« Je suis propriétaire de la parcelle section C885/C886 en zone 1 AUI. Je souhaite qu'elle ne soit pas déclassée et qu'elle reste constructible. Si on n'a pas fait de projet jusqu'à présent c'est parce que la mairie nous avait informé que la mairie en avait fait un. »*

**Réponse mairie :**

Ces parcelles ne seront pas déclassées dans le cadre de la modification du PLU.

**Remarque CE : Sans**

➤ **Observation N°7 (L1) : M. BISTUER Olivier :**

*« Je soussigné M. BITUER Olivier demeurant Domaine les Horts Céré à Saint-Geniès-de-Fontedit 34480 propriétaire de la parcelle D06 qui est actuellement en zone N et je demande à ce quelle soit en zone A. »*

**Réponse mairie :**

La parcelle D06 est entièrement boisée, elle ne sera pas reclassée en agricole.

**Remarque CE : Sans.**

➤ **Observation N°8 (L2) : M. BISTUER Olivier :**

*« Je soussigné M. BITUER Olivier demeurant Domaine les Horts Céré à Saint-Geniès-de-Fontedit 34480 propriétaire de la parcelle D08 qui est actuellement en zone N et je demande à ce quelle soit en zone A. »*

**Réponse mairie :**

La parcelle D08 est déjà classée en agricole sur toutes les parties cultivées. Il ne sera pas fait de reclassement sur les parties non cultivées.

**Remarque CE : Sans**

➤ **Observation N°9 (L3) : M. BISTUER Olivier :**

*« Je soussigné M. BITUER Olivier demeurant Domaine les Horts Céré à Saint-Geniès-de-Fontedit 34480 propriétaire de la parcelle D07 qui est actuellement en zone N et je demande à ce quelle soit en zone A. »*

**Réponse mairie :**

La parcelle D07 concerne une construction existante. Son classement en agricole n'apportera pas plus de droit à construire et n'est pas cohérente en l'absence d'activité ou d'exploitation agricole dans ce bâtiment. Elle ne sera pas reclassée en agricole.

Soulignons que cet ensemble de parcelles fait partie d'un corridor écologique important entre le Taurou et le Tauroussel et que sa vocation naturelle et arborée doit être conservée pour le bon fonctionnement écologique des milieux naturels et favoriser le déplacement de la faune locale. C'est notamment à ce titre qu'un élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été mis sur ces parcelles à l'exception des parties non boisées et de la parcelle D07.

**Remarque CE :** La commune énonce clairement ses choix de protection des milieux naturels.

➤ **Observation N°10 (L4) Mme BICHOT Amandine :**

*« Je m'appelle Amandine BICHOT et je me suis installée en tant qu'agricultrice sur la commune de Saint Geniès-de-Fontedit. Je produis des fleurs comestibles, plantes aromatiques et des micro-pousses. Suite à l'obtention de mon BPREA Paysan Herboriste (CFPPA Nyons) fin juin 2023, je suis passée par le Point Accueil de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault où je suis accompagnée dans mon parcours d'installation en tant que jeune agricultrice. Nous avons acquis en novembre 2020 et décembre 2023 des parcelles au Nord de Saint Geniès-de-Fontedit. J'ai fait certifiés en agriculture biologique l'ensemble des parcelles auprès de l'Agence Bio par ECOCERT (n°certificat: N°34/272750/398665/ATT).La grande majorité de ces parcelles sont classées en Zone Naturelle dans le Plu dans la commune de Saint Geniès -de-Fontedit.( courrier joint) Je vous sollicite donc pour demander le changement de classement des parcelles 68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80 et 82(secteur AOO) en Zone Agricole dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de l'Intercommunalité des Avant-Monts. Je reste bien sûr disponible pour vous donner plus de précisions au sujet de mon exploitation agricole si cela est nécessaire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Maire de Saint Geniès -de- Fontedit, l'expression de mes sincères salutations. »*

**Réponse mairie :**

La CCAM est favorable à reclasser pour partie les parcelles citées en zone agricole afin de faciliter la création d'une activité agricole et l'implantation d'une exploitation agricole.

La CCAM se rapprochera de Mme Bichot afin de connaître plus précisément les besoins de l'exploitante. Toutefois, les parties au plus fort couvert arboré seront maintenues en zone naturelle. Les éléments de protection de la trame verte et bleue seront mis en cohérence avec la nouvelle délimitation des zones A et N.

**Remarque CE :** Il est indispensable de soutenir et d'aider à pérenniser cette activité agricole sur la commune.

➤ **Observation N°11 (RP7) M. TERRADEILLES Aurélien :**

*« Je me permets de vous écrire afin de vous faire part de mon opposition au projet de classement de mes parcelles A368, A369, A370 et la partie basse de la A366 (voir PJ) en tant qu'élément écologique boisé protégé " dans le cadre de la modification N°2 du PLU de la commune. Je comprends la volonté de la mairie de préserver les espaces naturels et de contribuer à la continuité écologique, je souhaite soulever plusieurs points en lien avec le classement. Ce classement va considérablement limiter les usages que je pourrai faire de mon terrain. En effet ces parcelles sont déjà classées en zone naturelle, ce qui implique déjà des restrictions d'usage. Ces parcelles ne sont pas boisées et ne présente pas les caractéristiques écologiques qui justifieraient son classement dans cette catégorie. Il est d'ailleurs soumis à une obligation légale de débroussaillage pour prévenir les risques d'incendie. Cette exigence de débroussaillage qui vise à réduire la végétation, et en contradiction directe avec le classement proposé en "élément écologique boisé protégé ». Cela démontre que le terrain (les parcelles : Basse A366, A368, A369, A370) ne correspond pas aux critères justifiant un tel classement. Par ailleurs, étant déjà en zone naturelle, le terrain bénéficie d'un cadre réglementaire suffisant pour assurer sa préservation écologique. En conclusion, je m'oppose au classement de mes parcelles en élément écologique boisé protégé. »*

**Réponse mairie :**

La CCAM et la commune portent une politique volontariste et cohérente de protection de l'ensemble de la colline de la Gineste au regard des enjeux écologiques, paysagers et des risques naturels (incendie, ruissellement, etc.).

La protection prise au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est parfaitement justifiée dans un souci de cohérence sur l'ensemble de ce secteur, mais aussi de fonctionnalités écologiques : l'absence de boisement ne signifie pas l'absence d'intérêt floristique ou faunistique des terrains. Le secteur de la Gineste fait par ailleurs l'objet d'une procédure spécifique de DUP visant à assurer sa protection à plus long terme.

Cette protection vient donc compléter et renforcer, comme sur l'ensemble du territoire communal, la prise en compte, la conservation et la mise en valeur des continuités écologique et espaces de biodiversité, en cohérence avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires d'Occitanie et le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois.

La protection n'exige pas la plantation des terrains et le cas échéant les espèces à planter restent libres pour leur propriétaire, il sera notamment possible de planter des fruitiers tel que sur une partie de la parcelle A366.

Aussi, la protection n'est pas incompatible avec les Obligations Légales de Débroussaillage. Ces dernières, qui ne sont pas régies par le code de l'urbanisme et font l'objet d'un arrêté préfectoral de délimitation, n'exigent pas non plus la suppression totale

de la végétation pour lutter contre le risque incendie. À ce titre, la CCAM invite tous les propriétaires concernés par les OLD à se reporter à l'annexe 4.4 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit et à consulter les recommandations préfectorales pour l'application des OLD :

<https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-foret/Foret/Prevention-des-forets-contre-les-incendies/Reglementation-debroussaillage/Comment-debroussailler>.

#### **Remarque CE : Sans**

##### ➤ **Observation N°12 (L5) M. BOYER Denys, Adjoint à l'urbanisme de Saint-Geniès-de-Fontedit**

*« Après avoir la Commission d'Urbanisme, la Commune souhaite apporter les modifications suivantes : - Dans le règlement des zones Ucet Uca il est précisé que les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements ; par souci de cohérence avec le PLUi, actuellement en cours de rédaction, il est proposé de porter ce nombre à 25 logements, comme prévu au PLUi, sans limitation de longueur de voirie. L'OAP de secteur des HORTS : - Demande que chaque voie soit composée d'un trottoir d'une largeur de 3 mètres sur les voies primaires; il est proposé de ramener cette largeur à 2,50 mètres.- Demande que les sentes paysagères non intégrées aux voies aient une largeur minimale de 5 mètres (cheminement + plantations); Il est proposé de ne retenir que le cheminement de 3 mètres de largeur, les plantations en bordure n'ayant que peu d'intérêt dans un parc arboré ouvert.- Demande d maillage complet en cheminements doux avec la rue Jules Cadenat à l'Ouest et au Sud; concernant le Sud il est précisé que seul le maillage situé au niveau du numéro 6 de la rue Cadenat pourra être réalisé, le cheminement prévu entre les numéros 10 et 16 ne pourra être réalisé, celui-ci passe par une voie privée. Prévoit la construction de 14 logements dans la zone EST sur une surface estimée à 0,84Ha; celle-ci ne mesurant que 0,76 Ha, hors zone inondable, il est demandé de ramener le nombre de logements estimés à 12 logements environ. D'autre part Monsieur MARZAT Christophe a demandé, sur le cahier d'observations du public, que les parcelles D617 et D616, lui appartenant, soient classées en Zone Agricole et non Naturel comme actuellement. Après vérification il apparaît que ce sont les parcelles D958 et D960 qui lui appartiennent et font l'objet de sa demande. »*

#### **Réponse mairie :**

La CCAM prend note des observations de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit. Les corrections seront apportées au dossier.

#### **Remarque CE : Sans**

#### **IV.3. Notification du procès-verbal des observations :**

Procès verbal transmis par mail le 20/09/2024.

-

#### IV.4 Mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse est parvenu au Commissaire Enquêteur par voie électronique le **03/10/2024**.

Il est joint en **annexe 7**.

#### IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte les réponses nécessaires aux observations des Personnes Publiques Associées et du public.

**Fait à PEZENAS, le 06 octobre 2024**

**Jacques ARMING**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

**Commissaire Enquêteur**

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Saint-Geniès-de-Fontedit est une commune située dans le sud du département de l'Hérault en région Occitanie qui compte 1 682 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1968. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Béziers. Ses habitants sont appelés les Saint-Geniessois ou Saint-Geniessoises.

Exposée à un climat méditerranéen, elle est drainée par le Taurou, le Tauroussel, le ruisseau de Saint-Pierre et par divers autres petits cours d'eau.

La modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit a été dispensée d'évaluation environnement par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie en date du 8 mars 2024 (avis MRAe : 2024ACO47). La présente notice regroupe les éléments mentionnés aux 2° à 6° de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

La ville de Saint-Geniès-de-Fontedit a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2018 et mis à jour par modification simplifiée N°1 en date du 27 juillet 2020.

L'arrêté du Président du 13 septembre 2022 prescrit la modification N°1 du PLU.

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit.

La modification du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit poursuit les objectifs suivants :

- ◆ Modifier le dossier d'OAP :
- ◆ Supprimer le phasage d'urbanisation des dents creuses ;
- ◆ Adapter à la marge certaines prescriptions des OAP pour favoriser la densification et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- ◆ Intégrer une OAP spécifique aux trames vertes et bleues, à leur maintien, leur conservation et leur restauration ;
- ◆ Étendre la délimitation de la zone Uep du Vic ;
- ◆ Corriger la délimitation des zones A et N dans le secteur de la Gineste ;
- ◆ Apporter des compléments et adaptations au règlement des zones U, AU, A et N ;

- ◆ Adapter les prescriptions des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Intégrer de nouveaux éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Intégrer de nouveaux Espaces Boisés Classés à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- ◆ Modifier la liste des emplacements réservés (ajout et suppression de réservations).

L'ensemble de ces modifications de PLU n'induit aucun changement au sein du PADD. Certaines modifications viennent au contraire renforcer la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD.

Saint-Geniès-de-Fontedit est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements

### **La Communauté de Communes Les Avant-Monts**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Saint-Geniès-de-Fontedit est comprise dans le périmètre de la Communauté de Communes des Avant-Monts qui rassemble 25 communes et 27 000 habitants.

Les communes comprises dans le périmètre de l'intercommunalité au 1er janvier 2017 sont : Abeilhan, Autignac, Cabrerolles, Causses-et-Veyran, Caussiniojols, Faugères, Fos, Fouzilhon, Gabian, Laurens, Magalas, Margon, Montesquieu, Murviel-lès-Béziers, Abeilhan, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon, Roquessels, Roujan, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Thézan-lès-Béziers et Vailhan.

Les compétences de l'intercommunalité :

Les compétences obligatoires de l'intercommunalité des Avant-Monts sont :

- Dans le domaine de l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :  
SCoT et/ou Schéma de secteur ; la compétence plan local d'urbanisme, document urbanisme en tenant lieu et carte communale.
- Dans le domaine du développement économique et touristique :  
Action de développement économique prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristiques, portuaires ou aéroportuaires ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.

Ses compétences optionnelles, facultatives et supplémentaires, ont fait l'objet d'un choix concerté des élus communautaires au regard de l'intérêt général, de la pertinence de la mutualisation des services, des besoins du territoire et des habitants.

### Le cadre juridique de l'enquête :

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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.»

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Article L.153-40-1 du code de l'urbanisme

« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.»

Article L 153-41 du code de l'Urbanisme :

- « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Communautaire, représenté par son Président. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la première modification de son document d'urbanisme procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Président de la communauté de communes a donc, par arrêté du **13 septembre 2022 prescrit** la première modification du plan local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, toutes les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues et aucun incident n'est à signaler.

1) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la première modification du PLU de Saint-Geniès-de-Fontedit,  
Après avoir rencontré :

Monsieur Lionel GAYSSOT Maire

Monsieur Denys BOYER 1<sup>er</sup> Adjoint à l'urbanisme

Mme Maya RAJAUT Responsable service Urbanisme et Aménagement du Territoire à la  
Communauté de Communes des Avant-Monts.

Monsieur Yohan ESCAFFIT, du BET Urban Projects.

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie et sur le territoire de la commune conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,

Après avoir vérifié que toutes les PPA avaient été dûment informées de ce projet de modification N°1,

Après avoir tenu en mairie de Saint-Geniès-de-Fontedit les permanences prévues par l'arrêté municipal N° **169/2024 du 27 juin 2024**,

Après avoir étudié les réponses et observations des PPA parvenues par courrier, Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées,

Je formule les conclusions suivantes :

Cette modification N°1.

Elle n'induit aucun changement dans les orientations du PADD du PLU et, est en cohérence avec ses objectifs de préservation du cadre de vie, de l'équilibre socio-économique et de l'environnement actuel de la commune.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de mes permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par mail à l'adresse suivante [modif2plustgenies@gmail.com](mailto:modif2plustgenies@gmail.com).

Le Maître d'Ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations formulées par les PPA et le public.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification N°1 de la commune de **Saint-Geniès-de-Fontedit**,

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis favorable.**

Cette enquête publique a été conduite par moi-même, Jacques ARMING, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E24000035/34) en date du **04/04/2024**.

L'autorité organisatrice est la **Communauté de Commune des Avant-Monts représentée** par son président. C'est par un arrêté N° 169/2024 du **27 juin 2024**, que celui-ci a prescrit l'enquête publique. Avant le début de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de **Saint-Geniès-de-Fontedit**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté communautaire devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par moi-même.

Etaient présents Monsieur le Maire de Saint-Geniès-de-Fontedit, Monsieur BOYER Denys Adjoint à l'urbanisme ; Monsieur Yohan ESCAFFIT du BET Urban Projects.

*« Il avait été noté sur l'arrêté de prescription « modification N°2 du PLU » et là je vois qu'il est noté N°1 ; or, le PLU a déjà fait l'objet d'une procédure de modification N°1 (modif simplifiée en 2020) Oui, j'ai relevé cette coquille également dans l'arrêté de prescription. Il s'agit bien de la modification n°1 du PLU, les modifications de droit commun et simplifiée étant 2 procédures distinctes prévues au CU elles ne se suivent pas dans leur numérotation (à l'instar des révisions générale et allégée) »*

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification N°1 de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit.

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie de Saint-Geniès-de-Fontedit  
4 cours Napoléon  
34480 SAINT-GENIES-DE-FONTEDIT

Le PV de clôture d'enquête rédigé par le CE est joint en **annexe 5**.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête, au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Avants-Monts : **avis favorable**.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation :

- Publication de l'ouverture de l'enquête publique dans 2 journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :

- 1<sup>er</sup> avis « Midi Libre » (22/07/2024) et « Hérault Tribune » (25/07/2024)
- 2<sup>ème</sup> avis « Midi Libre » (22/08/2024) et « Hérault Tribune » (22/08/2024)

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Saint-Geniès-de-Fontedit avec en complément : l'avis d'enquête sur le site de la commune et de la Communauté de Communes des Avant-Monts.

Un dossier complet et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de **Saint-Geniès-de-Fontedit**. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public en mairie et à la Communauté de Communes.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée précisée dans l'arrêté de prescription : [modif2plustgenies@gmail.com](mailto:modif2plustgenies@gmail.com).

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu 6 observations du public sur le registre d'enquête, et avec dépôt de 3 courriers reçus lors des permanences. Aucune observation reçue sur l'adresse mail dédiée.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

Le CE considère que l'information a été régulière en tout point : **Avis favorable**.

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté confirme que le projet est compatible avec le SCOT.

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur :

**Avis favorable.**

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Le mémoire en réponse apporte des réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

**Avis favorable.**

Conclusion générale sur le projet :

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de modification N°1 de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit avec pour objectifs de modifier le dossier d'OAP, adapter certaines prescriptions etc.... Cette modification s'inscrit donc dans le champ d'application énoncé dans l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Elle intègre des ajustements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document (PLU).

Le projet prend en compte l'ensemble des contraintes réglementaires et environnementales qui s'imposent sur le territoire de la commune. Il n'a pas fait l'objet de contestations du public, et qu'aux questions posées, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses adaptées. Le tout justifiant **l'avis favorable** ci-après :

Après avoir rencontré :

- Monsieur Lionel GAYSSOT Maire de Saint-Geniès-de-Fontedit
- Monsieur Denys BOYER 1<sup>er</sup> Adjoint à l'urbanisme
- Madame Maya RAJAUT Responsable service Urbanisme et Aménagement du Territoire à la Communauté de Communes des Avant-Monts.
- Monsieur Yohan ESCAFFIT du BET Urban Projects

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune et de la Communauté de Communes des Avant-Monts,

Après avoir tenu en mairie de **Saint-Geniès-de-Fontedit** les permanences prévues par l'arrêté du maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations écrites du public, je formule les conclusions suivantes :

La modification N°1 n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et du PLU.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse : [modif2plustgenies@gmail.com](mailto:modif2plustgenies@gmail.com).

Le Maître d'Ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations formulées par le public et moi-même.

**Au final, j'émet un avis favorable à cette première modification  
Du PLU de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit.**

**Fait à PEZENAS, le 06 octobre 2024**

**Jacques ARMING**



**Commissaire Enquêteur**