



EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 17 février 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-sept février à 18 heures, le Conseil de Communauté régulièrement convoqué par courriel en date du dix février 2025 s'est réuni dans la salle du Conseil Communautaire à Magalas, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Francis BOUTES, Président.

Délégués Titulaires Présents :

Mesdames Alice ARRAEZ, Monique CROS, Catherine FIS, Marie GARCIA-CORDIER, Francine GERARD, Sandrine MICHAUD, Sylvie MILHAU, Alba PALOMARES, Marie LORENTE, Lyria VERLET.

Messieurs Gérard BARO, Mathieu BENEZECH, Jean BLANQUEFORT, Francis BOUTES, Francis CASTAN, Bruno CRISTOL, Alain DURO, Michel FARENC, Francis FORTE, Lionel GAYSSOT, Jean-Michel GUITTARD, Sylvain HAGER, Alain JARLET, Jean-Claude MARCHI, Gérard NICOLAS, Joël RIES, Guy ROUCAYROL, Pierre-Jean ROUGEOT, Alain SICILIANO, Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE, Robert SOUQUE, Jean-Michel ULMER.

Absents :

Madame Emmanuelle AZEMA – CARLES, Corinne CONSTANTIN, Lydie COUDERC, Martine GIL, Séverine SAUR,

Messieurs François ANGLADE, Philippe BOUCHE, Patrick BOURRAND FAVIER, Jacques DHAM, Jacques ROMERO, Thierry ROQUE, Michel SALLES.

Délégués suppléants : M. Gilles VICENTE, M. Daniel GALTIER représentant M. Philippe BOUCHE, M. Alain BUCHACA représentant Mme Lydie COUDERC

M. Jacques DHAM donne procuration à M. Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE

Mme Martine GIL donne procuration à M. Sylvain HAGER

Mme Emmanuelle AZEMA – CARLES donne procuration à M. Lionel GAYSSOT

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.

Monsieur Lionel GAYSSOT est élu secrétaire de séance.

018-2025 : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Monsieur le Président expose que le projet d'élaboration du PLUi est finalisé et qu'il doit être à présent arrêté par le conseil communautaire. Il sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes membres, et soumis ultérieurement à enquête publique.

Monsieur le Président rappelle que :

La procédure d'élaboration du document d'urbanisme a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du **18 février 2019**, complétée par délibérations des **14 septembre 2020** et **14 décembre 2020**.

Les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :

- s'engager dans la démarche du PLUi en respectant les orientations du SCOT du Biterrois, notamment en matière de densification ;
- mener une réflexion sur la problématique des logements vacants et favoriser le renouvellement urbain et la revitalisation des centres anciens ;
- maîtriser l'urbanisation en évitant le mitage et l'étalement urbain autour des villages et préserver les terres agricoles et viticoles, supports des appellations reconnues ;
- prendre en compte le socle paysager du territoire pour permettre un développement harmonieux de l'urbanisation et préserver l'identité architecturale des centres anciens et en particulier les circulades, témoins du passé et socles de l'urbanisation ;
- répondre à l'augmentation de la population en proposant une offre en logements adaptée à chaque étape de la vie des habitants des Avant-Monts ;
- promouvoir un développement territorial équilibré pour une meilleure attractivité économique et pour préserver la qualité des services à la population ;
- réfléchir à une stratégie de maintien et d'implantation des commerces de proximité pour dynamiser les centres anciens ;
- s'appuyer sur les éléments patrimoniaux (moulins, châteaux, capitelles...) pour développer et diversifier l'activité touristique vecteur de développement économique ;
- valoriser l'agriculture et en particulier la viticulture comme outil économique et touristique (œnotourisme) ;
- engager une réflexion sur les déplacements, en particulier sur les liaisons entre les communes des Avant-Monts, les zones d'activités et les équipements et services, orientée vers des solutions alternatives au « tout voiture » ;
- intégrer le schéma directeur cyclable en cours d'élaboration, REZO POUCE et le covoiturage ;
- créer une plate-forme multimodale à la gare SNCF de Magalas afin de développer le transport ferroviaire et maintenir la ligne Béziers-Neussargues ;
- identifier les trames vertes et bleues et préserver leur fonctionnalité écologique ;
- prendre en compte la stratégie retenue dans le plan climat air énergie territorial (PCAET).

. À cet effet, la délibération du conseil communautaire du 14 septembre 2020 prévoyait que la concertation devait revêtir la forme suivante :

- Mise en place d'un cahier de concertation dans les communes de Thézan-les-Béziers, Magalas et Roujan ainsi qu'au siège de la CCAM permettant à chacun de s'exprimer sur le PLUi depuis le lancement de l'élaboration par le Conseil Communautaire;
- Mise en place d'une page dédiée sur le site Internet de la Communauté de communes sur laquelle seront publiées les informations relatives à l'avancement de la procédure et les documents de synthèse réalisés au fur et à mesure des études après avis du COPIL et du Conseil Communautaire (diagnostics, PADDi...), cette page publiera également le "Porter à Connaissance de l'Etat" lorsqu'il aura été notifié par le Préfet ;
- Un dossier de synthèse sera disponible au siège de la CCAM, pour chacune des grandes étapes de l'élaboration du PLUi, ce même dossier sera disponible sur la page Internet du PLUi ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Publication de communications sur l'avancée du PLUi dans le bulletin communautaire ;
- Le public pourra également envoyer ses remarques par courrier postal adressé à M. le Président de la Communauté de communes des Avant-Monts, ZAE l'Audacieuse, 34480 MAGALAS.

. Le projet de PLUi a été co-construit avec les communes. Conformément à la charte de gouvernance annexée à la délibération du 14 septembre 2020, la Communauté de Communes et les 25 communes membres ont collaboré étroitement tout au long du processus d'élaboration du document d'urbanisme.

Dans ce cadre, 16 conférences des Maires se sont tenues entre 2020 et 2024 et plus d'une centaine de réunions bilatérales commune-intercommunalité.

Fruit de ce travail intense, le Conseil des Avant-Monts a pris acte, après en avoir débattu, des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADDi) les 14 novembre 2022, 25 mars 2024 et 23 septembre 2024.

Ces orientations ont fixé 6 grands axes afin de se diriger vers un projet de territoire équilibré pour les 10 années à venir :

- Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel,
- Affirmer une identité territoriale
- Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire
- Maitriser le développement démographique et urbain du territoire
- Promouvoir la qualité du cadre de vie
- Stimuler l'activité économique

Ces orientations ont ensuite été déclinées dans le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

. Le projet de PLUi a été conduit en étroite collaboration avec les personnes publiques associées. Les réflexions et travaux relatifs à l'élaboration du PLUi ont été menés en association avec les personnes publiques associées.

Deux réunions ont été organisées les 20/02/2023 et 09/10/2024 avec les PPA afin de partager l'état d'avancement des réflexions et recueillir leurs attentes et propositions spécifiques.

. Une concertation avec les habitants tout au long de l'élaboration du PLUI. Elle s'est effectuée en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme et a permis aux élus d'informer la population et surtout de recueillir ses observations.

Bilan de la concertation : tout au long de la procédure, la concertation avec la population s'est déroulée avec les moyens suivants :

- Mise en place de **registres de concertation dans chacune des 25 communes** de la CCAM ainsi qu'au siège de la CCAM ; Au total, **118 observations** ont été écrites ou retranscrites sur les registres de concertation. La plupart d'entre elles exprime la volonté de voir des terrains privés s'inscrire dans un zonage compatible avec l'urbanisation. Dans la

plupart des cas, il n'a pas été possible de donner suite, dans la mesure où le projet intercommunal est déjà arrivé au maximum des possibilités imparties par le SCOT en matière de production de logements. Le projet intercommunal met en avant des opérations d'ensemble parfois portées depuis plusieurs années et définies avec une certaine cohérence.

- Mise en place d'une **page dédiée sur le site Internet** de la Communauté de communes sur laquelle ont été publiés les informations relatives à l'avancement de la procédure et les documents de synthèse réalisés au fur et à mesure des études après avis du COPIL et du Conseil Communautaire (diagnostics, PADDi...), cette page a également publié le "Porter à Connaissance de l'Etat" qui avait été notifié par le Préfet ;

- Un **dossier de synthèse** disponible au siège de la CCAM et sur le site internet, récapitulant les grandes étapes de l'élaboration du PLUi, compte-rendu de réunions, présentation des réunions publiques,

- Organisation de **4 réunions publiques en 2023** pour présenter le PADDi et **4 autres en 2024** pour présenter le zonage et le règlement sur 4 sites différents (à Laurens les 18-09-2023 et 28-11-2024, à Roujan les 21-09-2023 et 27-11-2024, à Magalas les 28-09-2023 et 21-11-2024 et à Murviel les Béziers les 05-10-2023 et 20-11-2024).

Plus de 300 personnes ont assisté aux réunions publiques. Malgré la forte réduction des emprises constructibles par rapport aux documents d'urbanisme existants, les personnes s'exprimant négativement, il faut le supposer en tant que propriétaires de terrains qui seraient potentiellement déclassés, sont restées relativement peu nombreuses. Plusieurs voix se sont exprimées concernant une certaine opacité dans la prise de décision au niveau des choix de développement de l'urbanisation, les rôles impartis à la CCAM et aux communes n'apparaissant pas clairement. Il ressort surtout, et de façon positive, une prise de conscience de la part des habitants du territoire, des problématiques touchant aux mobilités / circulations douces, au manque d'eau et plus généralement aux capacités des réseaux, au réchauffement climatique... Cette dimension permet au PLUi d'être perçu relativement positivement dans une population qui ne souhaite pas spécialement la poursuite d'une progression démographique non maîtrisée qui est plus perçue comme négative que positive.

. **Publication régulière de communications** sur l'avancée du PLUi dans le bulletin communautaire. (Décembre 2020, juin 2022, décembre 2022, décembre 2023, juin 2024 et décembre 2024) outre des publications sur le site facebook des Avant-Monts (17 décembre 21, 25 octobre 2022, 7 juin 2022, 26 juin 2023, 10 juin 2023, 4-18-25 septembre 2023, 2 octobre 2023, 22 octobre 2024 et 18 novembre 2024).

. Le bilan de concertation a permis de s'assurer que la déclinaison des objectifs poursuivis et des orientations du PADDi était pour l'essentiel en phase avec les préoccupations du public et que les choix opérés par le projet de PLUI ne sont pas remis en cause.

. Au vu de l'ensemble de ces éléments, il s'avère que les modalités définies dans la délibération du 14 septembre 2020 ont donc été respectées.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité des membres présents,

Etant entendu que Mme Séverine SAUR et M. François ANGLADE intéressés par l'affaire sont sortis de la salle et non pas pris part au débat

Ouï l'exposé du Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, L.153-12 et R.153-2, L.153-14, L.300-2 et R.153-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la loi N° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;

Vu la loi d'Avenir pour l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2004 ;

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

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

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;

Vu la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Avant-Monts en date du 18 septembre 2017 approuvant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) à compter du 1^{er} janvier 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2017-1-1467 du 28 décembre 2017 portant modification des statuts de la communauté de communes des Avant-Monts ;

Vu la délibération en date du 26 juin 2013 approuvant le schéma de cohérence territorial du Biterrois ;

Vu la délibération du comité syndical en date du 15 novembre 2013 prescrivant la révision du schéma de cohérence territorial du Biterrois ;

Vu la délibération du comité syndical en date du 03 juillet 2023 approuvant le projet révisé de schéma de cohérence territoriale du Biterrois ;

Vu la délibération n°030-2019 du 18 février 2019 prescrivant l'élaboration du PLUi ;

Vu la délibération n°087-2020 du 14 septembre 2020 assurant la complétude de la délibération de prescription et fixant les modalités de la concertation et les dispositions de la charte de gouvernance ;

Vu la délibération n°185-2020 du 14 décembre 2020 en rectification d'erreur matérielle ;

Vu les débats intervenus lors des séances du Conseil Communautaire des 14 novembre 2022, 25 mars 2024 et 23 septembre 2024 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de

Développement Durable, en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, considérant que ces orientations sont conformes aux articles L.101-11 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;

Vu les conférences des Maires en date des 07/12/2020, 22/02/2021, 03/05/2021, 12/07/2021, 22/11/2021, 07/02/2022, 17/10/2022, 07/11/2022, 12/12/2022, 06/03/2023, 03/04/2023, 15/05/2023, 11/12/2023, 04/03/2024, 14/10/2024, 09/12/2024 ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans l'ensemble de ses composantes, mis à la disposition des conseillers communautaires, notamment le Rapport de Présentation ; le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagements et de Programmation, le règlement, les documents cartographies associés et les annexes ;

Vu la synthèse du bilan de la concertation annexée à la présente ;

DECIDE

De prendre acte de la concertation qui s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération en date du 14 septembre 2020 ;

D'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Avant-Monts (CCAM), tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

De tirer le bilan de la concertation qui, au vu de la synthèse annexée à la présente et des éléments présentés ci-dessus, doit être considéré comme favorable, dans la mesure où l'ensemble des modalités a été respecté, et où les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat ont été suffisants au regard de la procédure engagée.

Conformément aux dispositions des articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté sera notamment transmis pour avis :

- au Préfet et Sous-Préfet ;
- aux présidents du conseil régional, du conseil départemental, du syndicat mixte du SCoT du Biterrois
- aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers, et de la chambre d'agriculture
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'élaboration du plan d'urbanisme
- aux communes membres de l'EPCI

En outre, :

- conformément aux dispositions de l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, la Chambre d'Agriculture, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et le Centre National de la Propriété Forestière (CRPF) seront également consultés sur le projet de PLUi,
- et conformément aux dispositions des articles R.104-23 et R.104-25 du code de l'urbanisme, l'Autorité Environnementale sera également consultée sur le projet de PLUi.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SÉANCE,



Lionel GAYSSOT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lionel Gayssot', written over a large, stylized scribble.