

EXTRAIT du REGISTRE des DECISIONS du BUREAU

SEANCE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2025

Publié le

Certifié exécutoire

Le Président

DECISION n° 25 – B03

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq juin à dix heures, le Bureau s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Sébastien FREY.

Etaient présents : Messieurs Didier BRESSON, Pierre CROS, Francis FORTE, Sébastien FREY, Robert MENARD, Didier MICHEL, Jacques MONCOUYOUX, Hervé OBIOLS, Christophe PASTOR, Christophe THOMAS.

Absent excusé : Pierre-Jean ROUGEOT

Le Bureau a choisi pour secrétaire : Monsieur Didier BRESSON

Nombre de membres		Vote	
En exercice :	11	Pour :	9
Présents :	10	Contre :	0
Suffrages exprimés :	10*	Abstention :	0

(*le suffrage de Monsieur Francis FORTE n'est pas comptabilisé considérant qu'il est élu de l'EPCI concernée par le projet)

OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-MONTS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION OFFICIELLE DES PPA

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-10, L.2122-22 et L.2122-23 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.141 et suivants, L.142 et suivants, L.153-11 et suivants ;

Vu la délibération n°2020-21 portant délégation de compétences aux membres du Bureau ;

Vu la délibération n°2023-11 portant approbation du SCoT du Biterrois ;

Vu la demande d'avis par laquelle la communauté de communes sollicite l'avis du Syndicat Mixte au titre de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme ;

Considérant La délibération de la Communauté de Communes Prescrivant l'élaboration du PLUI en date du 18 février 2019 ;

Considérant la délibération Arrêtant le projet de PLU en date du 17 février 2025 ;

Considérant la réception au Syndicat Mixte du dossier pour avis PPA le 7 mars 2025.

DECIDE A L'UNANIMITE

- **D'EMETTRE un Avis favorable sous réserve** des remarques ci-après :

- **Diminution de la consommation d'espace pour l'activité diffuse**

Concernant la consommation d'espace à vocation « activités isolés », le dossier indique atteindre une consommation de 5,3 ha. Or, après vérification des zones Nt, ces dernières représentent une consommation de 9,5 ha après avoir défalqué les servitudes et protections soit une différence de 4,2ha. Les zones Nt ne représentent pas que les STECAL mais également d'autres secteurs actuellement en ENAF (Cf secteur Nt à Murviel reals, Grezan, Cassan, etc.). Il est ainsi demandé à l'EPCI de revoir les possibilités réglementaires d'urbanisation dans les zones Nt hors STECAL ou de modifier les zonages pour les basculer en N et ce afin de respecter l'enveloppe fixée par le SCoT et affichée dans le projet de PLUI.

- **Revoir le règlement de la zone NI (Naturel loisirs)**

Il est demandé de rendre cohérent le règlement de la zone NI. En effet, ce dernier précise que les HLL sont interdites (dans son article 1) mais l'emprise au sol de ces mêmes HLL est prévue dans l'article 3. De manière générale, il est nécessaire de rendre plus stricte les possibilités d'urbanisation /impermeabilisation de ce secteur au risque de devoir le considérer comme consommation d'ENAF et ainsi remettre en question le projet global.

- **Réinterroger les 3 secteurs d'extension pour de l'habitat qui ne respectent pas les principes de continuité et de compacité**

Certains secteurs d'extension ne semblent pas en adéquation avec les objectifs de continuité de l'urbanisation edictés par le SCoT du Biterrois. Le PLUI doit positionner les zones d'urbanisation futures de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en continuité avec des zones U ou AU ouvertes. Un aménagement de quartiers structurés et mieux articulés avec l'urbanisation existante doit être envisagé en priorité. L'urbanisation par juxtaposition successive d'opérations le long des axes routiers doit être évitée et la seule opportunité foncière ne pourra pas être retenue comme une justification acceptable. Il s'agit ici des extensions suivantes : Los Crouzes à Margon, Chemin de la plaine à Roquessels, Vernède à saint Nazaire. Aucune mention n'est faite dans la justification des choix des alternatives qui auraient été étudiées pour les secteurs d'extension. Cela aurait permis de comprendre les choix effectués. En l'absence de justifications recevables permettant de comprendre la localisation de ces secteurs non continus et non compacts, il est demandé de revoir leur localisation ou de les supprimer.

- **Ajouter dans le règlement de la zone Npv les conditions rendant possible l'installation d'ENR**

Il est rappelé qu'aucune enveloppe foncière n'est attribuée à du photovoltaïque s'il ne respecte pas les critères définis afin de sortir de la consommation d'ENAF. Ici, aucune démonstration n'est apportée quant au respect desdits critères et un renvoi est effectué aux études d'impacts individuelles des projets. Cette méthode est compréhensible mais nécessite tout de même un cadrage dans le règlement afin d'être compatible avec le SCoT. Il est donc demandé d'ajouter dans le règlement de la zone Npv les conditions rendant possible l'installation d'ENR telles que précisées dans l'objectif B3.3 du DOO.

- **L'adéquation besoin ressource en eau**

Les nouveaux projets d'aménagement (notamment à vocation d'habitat) sont conditionnés à la capacité des réseaux et à la disponibilité de la ressource en eau. Les réservoirs et les réseaux sont dimensionnés en fonction des besoins.

En pratique, plusieurs zones AU sont ainsi fermées à l'urbanisation pour le moment et feront l'objet d'une modification du PLUI pour les ouvrir.

Cependant il serait nécessaire d'avoir les précisions commune par commune concernant les déficits quantitatifs afin que les futures procédures d'ouvertures soient en lien avec ce qui est indiqué dans le PLUI et que le public et les partenaires puissent vérifier l'amélioration.

De plus, la justification de la ressource mérite d'être plus importante concernant les STECAL.

- **Logements en zone A**

Le règlement de la zone A autorise une emprise au sol et une surface de plancher beaucoup trop importante pour les logements. Il est demandé de les ramener à 150m² avec une notion d'ensemble bâti ou architecturale à respecter.

- **Emplacements réservés**

Il y a une confusion possible (par manque de justification) sur les emplacements réservés en zone A ou N pour des équipements ou voiries. En effet, ceux-ci représentent 3,3ha et ne sont pas comptabilisés dans cette enveloppe. Nous en déduisons qu'il s'agit uniquement d'un outil foncier et qu'aucun aménagement n'aura lieu sur la période du PLUI. Une précision sur cet aspect dans le dossier serait la bienvenue.

- **Justifications des consommations**

Les justifications en matière de consommation passée et de consommation future manquent de précision géographique. Beaucoup de tableaux à l'échelle de l'EPCI et peu de carte à l'échelle de chaque commune. Cela nuit à la bonne compréhension du dossier.

- **Zonage et risques**

Beaucoup d'ha se trouvent être en zone à risque et pourtant mis en zone constructible. Une meilleure prise en compte du risque dans la définition du zonage est à effectuer.

- **Erreurs de forme**

Corriger l'indication de tailles de ménages différentes dans le rapport de présentation ainsi que les chiffres de lutte contre la vacance qui indiquent parfois 90 ou 180 logements.

REPUBLIQUE FRANCAISE

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BITERROIS

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Sébastien FREY

Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois



Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois

Immeuble Quai Wilson - 1 carrefour de l'Hours - 34500 Béziers
Tél. : 04 99 41 36 20 – contact@scot-biterrois.fr – www.scot-biterrois.fr

Accusé de réception en préfecture

034-253403455-20250605-2025B03-AL
Reçu le 05/06/2025

