

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Département de l'Hérault

-----  
**EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE SAINT-GENIES DE FONTEDIT 34480**

Séance du 28 Mai 2025

<b>NOMBRE DE CONSEILLERS : 19</b>
<b>EN EXERCICE : 19</b>
<b>PRESENTS : 14</b>
<b>ABSENTS : 1</b>
<b>PROCURATIONS : 4</b>
<b>VOTANTS : 18</b>

Le vingt-huit mai deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Geniès de Fontedit dûment convoqué s'est réuni Salle du Conseil Municipal, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Lionel GAYSSOT, Maire.

**Etaient présents** : Mmes Mrs GAYSSOT L. – AZEMA-CARLES E. – BOYER D. - MATTERA B. – LAURES E. – MATT F. – GUYEN B. – ROELS P. – CHAURIS C. - BROCKBANK N. - GUYOT C. - PIQUEMAL F. - OBERMAYR F. - DUBARD L.

**Absents représentés** : HAMELIN M. représentée par BOYER D. - DEFRESNE M. représentée par GUYEN Béangère- TRILLES P. représentée par AZEMA-CARLES E. - COMBETTES Y. représenté par OBERMAYR Franz

**Absent** : CRASTO D.

Le quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer.

Monsieur Denys BOYER est nommé secrétaire de séance.

<b>Délibération 2025-046 : PLUi Avis du Conseil Municipal</b>
---

Le conseil communautaire, par délibération en date du **17 février 2025**, a fait le bilan de la concertation avec la population et arrêté le projet de PLUi des Avant-Monts.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CC des Avant-Monts. Cette étape marque le début d'une phase de consultation pour avis des personnes publiques associées et des communes membres. Cette phase de consultation administrative précède l'organisation d'une enquête publique, étape importante où le public pourra consulter l'ensemble des pièces composant le dossier et formuler des observations sur ledit projet.

Le projet arrêté a été soumis en version dématérialisée pour avis aux 25 communes membres de Avant-Monts par courrier recommandé AR daté du **06 mars 2025** afin que leurs conseils puissent rendre un avis sur le projet, dans un délai de 3 mois.

Cet avis sera joint au dossier du PLUi arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi arrêté le 17 février 2025 par la Communauté de Communes des Avant-Monts.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé du Maire, après en avoir délibéré,

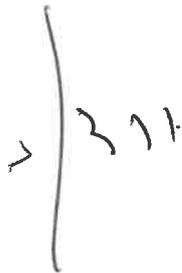
- A la majorité des membres présents
- 1 contre

**DONNE un avis favorable avec réserves** sur le projet de PLUi arrêté et demande que les observations annexées à la présente délibération soient prises en compte

Ainsi fait et délibéré à Saint-Geniès de Fontedit, les jour, mois et an que dessus.

Le secrétaire de séance,

Denys BOYER



Pour extrait conforme,

Le Maire,

Lionel GAYSSOT



*Ampliations sont adressées à Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS, Monsieur le Percepteur de Béziers pour exécution.*

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification.

Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication devant le tribunal administratif de Montpellier.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

## **ANNEXE DELIBERATION N°2025-046**

### **OBSERVATIONS :**

#### **1 - Sur les emplacements Réservés :**

- Suppression des ER n° 1 et 16 déjà réalisés.
  - Les ER 7 et 18 sont situés sur la même parcelle A 707.
  - ER n°12 Changer la dénomination de la voie : « Rue des Pins à la Roquette ».
  - L'ER n° 33 de notre PLU n'est pas repris, il concerne la parcelle B 324.
  - L'ER n° 29, parcelle n°954, servitude de mixité sociale, création de logements aidés n'a pas été repris.
- L'ER n° 39 classé en UEP1 « Création d'équipements publics, lotissement Communal et création d'espaces verts n'a pas été repris (PAPAG) faut-il le maintenir
- L'ER n° 6 de notre PLU « Accès à la future station d'épuration » a été réalisé mais ne figure toujours pas sur le plan Communal.

#### **2 - Sur le règlement.**

- Page 34 : En cas de création de nouveaux logements en zone UA il est demandé :  
Zone UA1 : pas d'obligation de création de stationnement.  
Zone UA2 : création de 2 places de stationnement.  
Zone UA3 : création d'une place de stationnement.

Nous demandons le classement de notre zone UA en UA3.  
Nous souhaitons également que pour les opérations d'ensemble il soit demandé une place de stationnement « visiteurs » par logement créé.

#### **3 – Sur le règlement des O.A.P.**

- **OAP n°59** (PAPAG) Manque parcelle C 893 dans l'emprise de l'OAP.  
Remplacer la phrase : 10 % de l'emprise du projet à bloquer pour la gestion aérienne des eaux de pluie par : la gestion aérienne des eaux de pluie sera déterminée par l'étude hydraulique réalisée.
- **OAP n° 60** « Le Pré » Manquent les parcelles E 700 et 699 dans l'emprise de l'OAP
- **OAP n°61** « Alphonse Daudet »  
La rue bordant le terrain à l'Est est le chemin de Béziers et non la Rue Alphonse Daudet.
- **OAP n°62** « Boulhonnac » Manquent les parcelles B 209 et 210 dans l'emprise de l'OAP.

L'emplacement réservé n°14 se situe de part et d'autre du milieu de l'actuel chemin Communal et non en totalité sur les parcelles B 158, 156 et 155.

La largeur de l'ER n°14 est fixée à 9.5 mètres dans le règlement des OAP et à 10 mètres dans la liste des ER. Mettre à 10 mètres.

Pas de maisons individuelles accolées en entrée de ville. Densité minimale en cohérence avec le bâti existant.

**-OAP n° 64 « Caunette »**

Pas de logement collectif ou de maisons individuelles accolées en entrée de ville.

Densité minimale en cohérence avec le bâti existant.

**-OAP n°65 « Condamines »** Manquent les parcelles E 458, 1005 et 1006 dans l'emprise de l'OAP.

Possibilité de logements collectifs, maisons individuelles accolées ou primo accédants sur les parcelles E 1005 et 1006, l'espace de pleine terre devra être réduit sur cette zone

Pas de sortie de la voie de desserte sur le cours Jean Moulin, uniquement un chemin piétonnier.

**-OAP n°67 « Entrée de ville Nord »**

Il n'est pas possible d'accéder au Cours Lafayette par la rue de Brunels

**4 – Sur le règlement graphique de la commune**

-Les parcelles A573, 574 et A329 ont été classées en Espace Boisé Classé, il s'agit de jardins potagers exploités par des familles depuis des années. A classer en zone N (continuité écologique) sans protection supplémentaire.

-Lors de la modification du PLU adoptée le 4 Novembre 2024 les parcelles A70, 71, 74, 75 et partie des A79, 76, 73, 69 ont été classées en zone Agricole ; cette modification n'a pas été reprise. Reprendre le classement en zone A.

-De même la parcelle D958 et partie de la D960 ont été classées en zone Agricole. Reprendre le classement en zone A.

-Projet sur la parcelle B498 pour une école d'initiation moto pour les enfants. Modifier le zonage en conséquence (avis favorable de la commune - Demande enregistrée après l'arrêt du PLUI).

**5 - Sur le règlement graphique du village :**

-Classer l'OAP Boulhonnac en 1AUa et non 1AUb celle-ci était hors phasage dans notre PLU (secteur PUP pris en charge pour le financement des équipements publics)

-Ne pas faire de distinction entre les zones UEP1 et UEP2, il n'y a pas de réseaux à apporter : Classement en UEP1

Une bande de protection des cours d'eau a été placée le long des parcelles E699, 700 et E737 (OAP le Pré) alors que celui-ci est répertorié au PPRI ainsi que le Rieutor et le ruisseau de Saint Pierre. Il faudrait revoir cette bande le long des cours d'eau répertoriés par le PPRI.

-Parcelle D680 supprimer le CD01 (changement de destination). Les aménagements ont été réalisés.

-Les terrains de l'ancienne STEP ont été classés en Zone Naturelle (parcelles C568 et C571). Passer en UEP (présence des dégrilleurs et d'équipements sur site).

-Les parcelles destinées à la création de parkings et désignées en Emplacement Réserve doivent être classées en UEP1.

ER 2 : Parcelle E1110.

ER 30 : Parcelle E314.

ER 19 : Parcelle E815.

ER 28 : Parcelle E992.

ER7 : Parcelle A707.

-La zone UCa1 sur la parcelle B555 n'est pas respectée sur le plan du PLUi. Il avait été prévu une zone de 41 mètres de long et 26 mètres de large, environ, afin de dégager une surface, hors accès et stationnement de 625 m<sup>2</sup> constructibles.

-Éléments de patrimoine à protéger :

Manque Calvaires, Croix, Statues.

Le bâtiment situé 15 Cours Lafayette est sans intérêt et doit être retiré de la liste.

-Les « éléments de patrimoine linéaires protégés » ne figurent plus sur la carte.

\*\*\*\*\*

## **INFORMATIONS PORTÉES A LA CONNAISSANCE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE Communauté de Communes - Les-Avant-Monts**

### **1 - Sur le règlement :**

Page 22-23 : En zone UC les restaurants sont interdits mais pas les hôtels.

- Page 26 : Il y a une incohérence entre deux prescriptions concernant la hauteur à l'acrotère des toitures plates.

- Toutes zones : Le lexique national d'urbanisme stipule que : « les annexes doivent être implantées selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage » Il est donc nécessaire d'en réglementer l'implantation surtout pour limiter les risques liés à la proximité du voisinage.

- Page 37-38 : Il est établi une différence entre le traitement des eaux pluviales et des eaux claires et au paragraphe « Assainissement des Eaux Claires » il est imposé la création de citerne de récupération des eaux pluviales en zone UB et UC, disposition qui ne figure pas dans le paragraphe « Assainissement des Eaux Pluviales »

- De même il est précisé au paragraphe « Eaux de piscines » que celles-ci peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore alors qu'il est dit au paragraphe « Eaux claires » que l'évacuation des eaux de vidange des piscines sur la voie publique est interdite. Cette dernière disposition doit être retirée. Il doit être possible de vidanger les piscines sur la voie publique (après neutralisation du chlore) en l'absence de réseau pluvial.

- Il n'existe aucune prescription, en Zone U, concernant les dispositifs destinés à retenir les terres : murs banchés ou enrochement, hauteur.

- En Zone Naturelle il faudrait faire une différence, dans le terme « exploitation agricole » entre les bâtiments qui doivent être interdits et l'usage du sol en vue de la production agricole ou forestière.

- L'installation de centrales photovoltaïques n'est plus réglementée ou mal définie en zones N et A (en dehors des zones Npv) hors bâtiments d'exploitation.

\*\*\*\*\*

## **2 – Sur le règlement des O.A.P.**

- Donner une définition précise de la typologie des constructions et la différence avec la densité ( la typologie de type 3 correspond-elle à la densité de type 1 )

- Préciser le type de voirie et ses dimensions pour chaque O.A.P.

- Obligation de prévoir 20 % de logements sociaux pour chaque opération : Remplacer ce terme « logements sociaux » par « primo accédant, logement aidé, logement senior adapté, prêt Social Location Accession (PSLA), .... ».

## **3 - Sur les emplacements réservés**

Faut-il reprendre les ER n° 7, 8, 19 et 22 au profit du Conseil Départemental de l'Hérault, figurant sur notre PLU ou sont-ils reconduits par le Département dans le cadre des consultations PPA ?