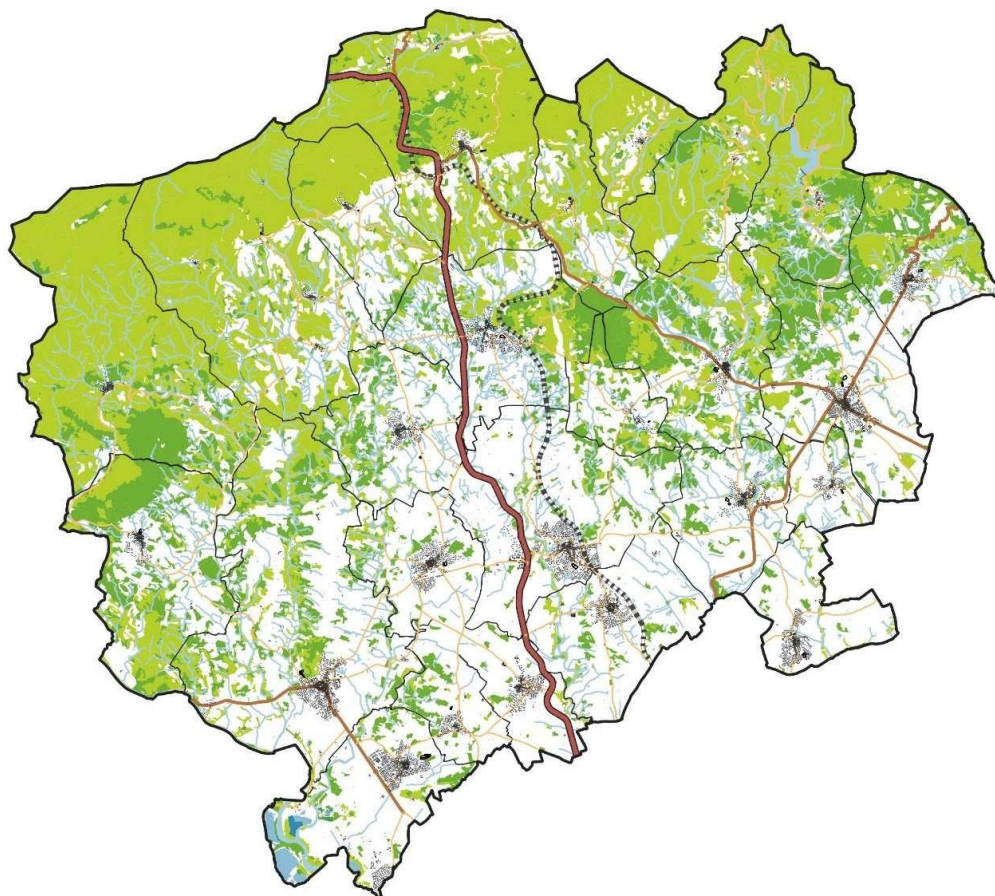




NOTE DE SYNTHÈSE

ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-MONTS (CCAM)



LE PLUI, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le PLUi est un document d'urbanisme qui va fixer les règles générales d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire de la CCAM. Compte tenu de son échelle, il va représenter un véritable projet de territoire définissant les orientations majeures en matière d'aménagement à l'horizon 2034.

A son approbation, il se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux existants (PLU ou cartes communales).

Cette démarche d'élaboration du PLUi vise à doter la collectivité d'un outil de planification opérationnel en phase avec les évolutions législatives et réglementaires récentes, notamment celles de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, et fixant une première trajectoire en vue du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à atteindre en 2050.

Cette trajectoire est définie en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois approuvé en juillet 2023.

Le PLUi est aussi un document actant la **cohésion** entre les différentes communes et les différents secteurs de la CCAM et une **cohérence** en matière de droit des sols avec l'application d'un seul et même règlement.

Il répond aussi à un ensemble d'exigences « nouvelles » en matière de réduction de la consommation d'espace ou de prise en compte des transitions climatiques et énergétiques.

LE PLUI EN QUELQUES DATES-CLES :

*** 14 septembre 2020 : Lancement de la procédure**

*** 23 septembre 2024 : Débat sur le PADDi :**

*** 17 février 2025 : Arrêt du dossier**

*** 18 août – 29 septembre 2025 : Enquête publique**

*** FIN 2025 : Approbation du PLUi en Conseil communautaire**

LES OBJECTIFS GENERAUX ET LES AXES THEMATIQUES

Le diagnostic territorial a pu poser le double constat d'un territoire à la fois très dynamique au niveau résidentiel depuis le début des années 2000, notamment dans sa partie Sud, mais aussi marqué par un développement de type périurbain relativement stéréotypé : maisons individuelles en lotissement pavillonnaires ou non, faible offre en locatif et locatif social, consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers conséquente...

Le nombre d'emplois n'a pas suivi de façon concomitante avec 1 emploi pour 2 actifs présents.

Les objectifs premiers sont donc de créer une offre urbaine diversifiée, économe en consommation d'espace et œuvrant à la mise en place d'équipements d'accompagnements et à la promotion d'une dynamique économique.

Les orientations majeures sont reprises dans les axes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi) :

- ➡ **INTEGRER LE PROJET INTERCOMMUNAL DANS SON CONTEXTE NATUREL**
- ➡ **AFFIRMER UNE IDENTITE TERRITORIALE**
- ➡ **DEFINIR UNE ARMATURE URBAINE AU TERRITOIRE**
- ➡ **MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE**
- ➡ **PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**
- ➡ **STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Les orientations du PADDi portent sur une période allant jusqu'à 2034, soit un moyen terme qui permet d'envisager des projets et des aménagements dont la réalisation s'établit dans un délai raisonnable.

En tant que premier PLU intercommunal du territoire, il pose des jalons qui pourront se poursuivre au-delà de 2034 ou, à l'inverse, qui pourront être infléchis lors d'une révision générale.

QUELQUES CONTRAINTES LOURDES

L'accueil de nouvelles populations reste un objectif fort du territoire avec l'intention de passer de 27.723 habitants en 2021 à 32.373 habitants en 2034.

Cet accueil doit se faire néanmoins dans des conditions optimales assurant la sécurité des biens et des personnes et un niveau d'équipement suffisant.

La CCAM est concernée par des risques en matière d'inondations (PPRI ou ruissellement des eaux de pluie) et de feu de forêt notamment. La prise en compte de ces risques impose de ne pas urbaniser ou de ne pas urbaniser plus certains secteurs sensibles.

Les réseaux, d'une part, d'Alimentation en Eau Potable, par la disponibilité de leurs ressources, leurs rendements, leurs capacités ainsi que celle des réservoirs, et, d'autre part, d'assainissement, par les capacités ou les performances des stations d'épuration, doivent être capables d'assurer la desserte de la population actuelle et à venir dans de bonnes conditions. A l'approbation du PLUi, des secteurs à urbaniser resteront fermés à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation de réseaux en suffisance.

UN SUIVI PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) TOUT AU LONG DE LA PROCEDURE

Les Personnes Publiques Associées (PPA) sont un ensemble d'organismes (DDTM 34, Chambre d'Agriculture de l'Hérault, Conseil Départemental de l'Hérault, Syndicat mixte du SCOT, chambres consulaires, région Occitanie...) qui s'assurent du suivi du PLUi en fonction de leurs champs de compétences. Elles ont été présentes lors de réunions de présentation à des étapes-clés ou même lors de réunions plus techniques.

Après l'arrêt, elles ont été consultées pour rendre un avis officiel. Ces avis sont joints au dossier du PLUi arrêté pour l'enquête publique.

Il faut y ajouter l'avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

L'ensemble de ces avis donnent une idée des inflexions qui peuvent être demandées à la collectivité en vue du dossier final.

QU'EST-CE QU'UNE ENQUETE PUBLIQUE ?

Le droit français prévoit pour toute opération ou décision importante relative à l'aménagement d'un territoire, comme la réalisation d'un PLUi, une enquête publique obligatoire.

Cette procédure réglementaire consiste à informer les habitants du secteur concerné, en l'occurrence ceux de la Communauté de Communes les Avant-Monts (CCAM), et à recueillir leurs observations et propositions.

Ainsi, après l'arrêt du dossier de PLUi par la CCAM en conseil communautaire et la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), le Tribunal Administratif a été saisi et a nommé une Commission d'Enquête de 3 membres. Ce sont ces 3 commissaires enquêteurs qui seront présents lors de permanences sur 3 sites (voir modalités dans les pages suivantes).

A la fin de l'enquête publique et suite à des échanges avec la collectivité, ils rendront leur rapport destiné à orienter celle-ci pour la rédaction du dossier final.

3 SECTEURS ONT ETE DEFINIS DE FACON INDICATIVE AUTOUR DE MAGALAS, MURVIEL-LES-BEZIERS ET ROUJAN (sites de consultation du dossier papier et des permanences des commissaires enquêteurs) :



LES DOCUMENTS CONSULTABLES

0. Pièces administratives de la procédure

Elles comprennent les arrêtés, délibérations, avis des communes et des Personnes Publiques Associées (PPA)...

1. Rapport de Présentation

Il comprend un diagnostic territorial prospectif et l'état initial de l'environnement (milieux naturels, urbanisme, architecture...).

Il décline également les justifications du dossier en rapport avec le contexte législatif et réglementaire et le cadre du SCOT du Biterrois.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi)

Il expose les grandes orientations pour l'aménagement du territoire à l'horizon 2034.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP fixent les principes d'aménagement pour les opérations d'aménagement futures. Elles se divisent en OAP sectorielles, dévolues à des emprises précises, et en OAP thématiques applicables à l'ensemble du territoire.

4. Règlement (écrit et graphique)

Il fixe les règles d'utilisation des sols pour chaque zone ou secteur et comprend les plans de zonage.

5. Annexes

Elles comprennent les servitudes d'utilité publique (périmètres soumis à avis de l'ABF, plans de prévention des risques), les annexes sanitaires etc...

LES INFORMATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les dates :

DU LUNDI 18 AOUT 2025 A 09H00 AU LUNDI 29 SEPTEMBRE 2025 A 17H00

Par quels moyens consulter le dossier ?

PAR VOIE DEMATERIALISEE :

Sur le site internet du registre dématérialisé accessible depuis le lien <https://www.democratie-active.fr/pluidesavant-monts/> ou depuis le site internet des Avant-Monts <https://www.avant-monts.fr/vivre-sinstaller/habitat-urbanisme/>

Sur un poste informatique mis à disposition du public en mairies de Murviel les Béziers, Roujan et au siège de la Communauté de Communes à Magalas.

SUR SUPPORT PAPIER :

* En mairie de ROUJAN :

- du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h30
- à l'exception des jours fériés

* En mairie de MURVIEL LES BEZIERS :

- du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00
- à l'exception des jours fériés

* En Communauté de Communes Les Avant-Monts, siège de l'enquête publique, à MAGALAS :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h,
- à l'exception des jours fériés

Où et quand rencontrer les commissaires enquêteurs ?

- Le lundi 18 août 2025 de 9h à 12h en mairie de MURVIEL LES BEZIERS, de ROUJAN ainsi qu'à la Communauté de Communes Les Avant-Monts à MAGALAS
- Le mercredi 03 septembre 2025 de 9h à 12h en mairie de MURVIEL LES BEZIERS, de ROUJAN ainsi qu'à la Communauté de Communes Les Avant-Monts à MAGALAS
- Le lundi 29 septembre 2025 de 14h à 17h en mairie de MURVIEL LES BEZIERS, de ROUJAN ainsi qu'à la Communauté de Communes Les Avant-Monts à MAGALAS

Par quels moyens faire part de ses observations et propositions écrites ?

- sur le registre dématérialisé accessible depuis le lien <https://www.democratie-active.fr/pluidesavant-monts/>
- sur les registres d'enquête tenus à disposition du public dans chaque lieu d'enquête à savoir en mairie de MURVIEL LES BEZIERS et ROUJAN et à la Communauté de Communes Les Avant-Monts,
- par courrier électronique à l'adresse suivante pluidesavant-monts@democratie-active.fr
- par voie postale adressée à : M. le Président de la commission d'enquête publique PLUi des Avant-Monts, Communauté de Communes Les Avant-Monts, ZAE L'Audacieuse, 34480 MAGALAS

Les observations du public transmises par courrier électronique seront publiées sur le registre dématérialisé.

ET APRES L'ENQUETE PUBLIQUE...

Le rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête sur le projet de PLUi seront publiés.

La Communauté de Communes effectuera les derniers arbitrages en vue de la finalisation du dossier d'approbation.

Le PLUi sera approuvé FIN 2025 et entrera alors en application sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes les Avant-Monts.

Il sera consultable sur le site du Geoportail de l'Urbanisme :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

Des ajustements resteront possibles durant la durée du PLUi, mais ne pourront avoir qu'une portée limitée, sans remise en cause du PADDi.