

---

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

**Objet** : Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

L'an deux mille vingt-deux, le 23 mars, à 18h00, le Conseil de Communauté s'est réuni à la Salle du Peuple de Puisserguier, sur convocation de Monsieur **BADENAS Jean-Noël**, Président.

**Présents** : SOULIE Rémy, ROGER Jérôme, POLARD Pierre, LAMARCQ Emilie, MAURAND Jacques, ANDRIEU Laëtitia, VIVANCOS Jean-Claude, CAZALS Thierry, BERNADOU Claude, FIDEL Marc, AFFRE Gérard (procuration Fidel), PONS Marie-Pierre, BOUZAC Marie-Rose (procuration Pons), BOSCH Bernard, ROUCAIROL Philippe, BRUNET Laurent, SECQ Fanny, HENRY Olivier, TOULZE Patricia, ROGER Daniel, PICART Patrice, MILHAU Jean-Marie, BADENAS Jean-Noël, MARTIN Annie, OBIOLS Hervé (procuration Petit), ANGUERA Louis (procuration Badenas), DAUZAT Elisabeth, ORTIZ Serge, COMBES Catherine, LEROY Monique, PETIT Jean-Christophe.

**Absents** : AFFRE Rémy, AZEMA Mathieu, SARDA Bérenger, ALBO Marie-Line, RIVAYRAND Gilbert, CHAPPERT Clément

**Rapporteur** : Thierry CAZALS, Vice-Président en charge de l'urbanisme

*Pièces annexées à la présente délibération : Projet de PLUi, bilan par commune des observations issues de la concertation et projets de Périmètres délimités des abords des communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier*

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

VU la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

VU la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

VU la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

VU l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme

VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;

**VU** le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**VU** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

**VU** le décret n° 2019-481 du 21 mai 2019 modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment le Titre III et le Titre V de son livre premier, et en particulier ses articles L153-14 et suivants ;

**VU** la délibération du comité syndical du 27 Juin 2013 et complété le 11 octobre 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

**VU** le transfert de compétence en matière de PLU, acté par Délibération du Conseil de Communauté de la Communauté de Communes Sud Hérault en date du 17 septembre 2014, et exercée par la Communauté depuis le 1er Janvier 2015 ;

**VU** la conférence des maires en date du 12 novembre 2015 arrêtant les modalités de la collaboration, mises à jour par délibération en date du 2 Décembre 2020 ;

**VU** l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 8 Décembre 2015, définissant également les objectifs ainsi que les modalités de concertation et les modalités de la collaboration ;

**VU** les délibérations des conseils municipaux par lesquelles les communes membres ont débattu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;

**VU** la délibération communautaire en date du 22 Mars 2017 actant la tenue d'un premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) relatif à l'élaboration du PLUi ;

**VU** la délibération communautaire en date du 19 Février 2019 actant la tenue d'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD relatif à l'élaboration du PLUi ;

**VU** la délibération communautaire en date du 19 Janvier 2022 actant la tenue d'un troisième débat sur les orientations générales du PADD relatif à l'élaboration du PLUi, afin de mettre à jour les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

**VU** la concertation menée jusqu'à ce jour, conformément aux modalités définies dans la délibération prescrivant la procédure de révision ;

**VU** l'association des personnes publiques associées tout au long de l'élaboration du projet ;

**VU** le projet de PLUi joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes, établis sur la base des enjeux mis en évidence et en conformité avec les différents cadres réglementaires s'imposant au territoire.

**VU** la délibération de la commune de Capestang en date du 28 Janvier 2020 proposant l'adoption d'un Périmètre Délimité des abords (PDA) ;

**VU** la délibération de la commune de Cessenon-sur-Orb en date du 5 Février 2019 proposant l'adoption d'un Périmètre Délimité des abords (PDA) ;

**VU** la délibération de la commune de Montels en date du 18 Août 2014 proposant une mise à jour du PLU pour la création d'un Périmètre Délimité des abords (PDA) ;

**VU** la délibération de la commune de Puisserguier en date du 6 Juillet 2017 proposant l'adoption d'un Périmètre Délimité des abords (PDA) ;

**VU** le projet de périmètre délimité des abords des communes de Montels, Cessenon-sur-Orb, Capestang, et Puisserguier.

**M. Thierry CAZALS, Vice-Président en charge de l'urbanisme, informe le conseil :**

Que par délibération en date du 8 août 2015, il a été prescrit le lancement de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal définissant les objectifs poursuivis par la collectivité.

Que les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette procédure étaient :

- Assurer un développement urbain maîtrisé, favorisant la densification et renouvellement urbain des cœurs de village et des zones urbanisées afin d'éviter l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles et agricoles;
- Favoriser l'équilibre du territoire entre économie, habitat, commerces et services, respectant les principes du SCoT du Biterrois et adaptés aux composantes naturelles et topographiques du territoire;
- Favoriser le développement et la diversification de l'activité touristique, en s'appuyant notamment sur la localisation avantageuse de l'intercommunalité ainsi que sur ses éléments forts tels que l'œnotourisme et le Canal du Midi;
- Valoriser le patrimoine intercommunal, riche de nombreux bâtis architecturaux remarquables, ainsi que du patrimoine culturel, socle de l'identité locale ;
- Mener une réflexion quant aux déplacements, comprenant une analyse des réseaux transversaux entre les communes, ainsi que les possibilités alternatives à l'automobile omniprésente;
- Prendre en compte les besoins de l'agriculture, largement représentée par la viticulture, en favorisant le développement et la diversification des possibilités agricoles;
- Prendre en compte le patrimoine écologique de l'intercommunalité, afin de conserver les espaces classés (ZNIEFF, ZICO Natura 2000, site classé du Canal du Midi) et d'identifier les corridors écologiques ;
- Harmoniser et renforcer les services à la population, afin de participer au bien-vivre tout en réduisant les inégalités sociales et territoriales;
- Développer l'attractivité et la compétitivité économique du territoire, en favorisant l'offre d'accueil et l'accompagnement des projets, et en s'appuyant sur le cadre de vie comme levier de développement.

Que cette même délibération a défini les modalités de concertation devant être mises en œuvre durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Articles d'informations dans le bulletin intercommunal ;
- Page de présentation de la procédure sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Hérault, relayée par les sites internet communaux;
- Organisation de réunions publiques avec la population pour la présentation des étapes clés du document (Diagnostic, PADD) au sein des centralités de bassin;
- Mise à disposition d'un dossier de synthèse de chaque étape clé de l'élaboration du document, au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault et dans chaque mairie, et ce jusqu'à l'arrêt du projet.
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public tout au long de la procédure et ce jusqu'à l'arrêt du projet, au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault et dans chaque mairie;
- Possibilité d'écrire au Président de la Communauté de Communes, tout au long de la procédure et ce jusqu'à l'arrêt du projet, à l'adresse suivante : M. Le Président -Communauté de Communes Sud-Hérault -1, allée du Languedoc -34620 PUISSERGUIER

Que ces modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre, et que notamment :

- Publication de cinq articles au sein du bulletin d'information intercommunal ;

- Mise à disposition d'un onglet de présentation sur le site internet de l'intercommunalité, relayé le cas échéant par les sites internet des communes ;
- Organisation de 16 réunions publiques dans les centralités de bassins mais également dans les communes relais et petit bourg, tout au long de la procédure entre 2017 et 2022 ;
- Mise à disposition des pièces du dossier durant son élaboration en mairie et au siège de la communauté de communes, ainsi que sur le site internet de la collectivité pour permettre la prise de connaissance des documents en cours d'élaboration ;
- Mise en place de cahiers de doléances au sein des collectivités réception de courrier et de mail ayant permis de recenser environ 140 demandes et remarques particulières.
- Organisation de permanence dans chaque village durant le mois de Juillet 2021 afin de rencontrer les personnes le souhaitant. Au total, environ 110 personnes se sont déplacées pour rencontrer le service urbanisme intercommunal sur cette période.

Que les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont permis d'assurer une concertation efficace, participant de la réflexion dans la définition du projet, et ce durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Le rapporteur précise qu'aux termes des dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil Communautaire doit maintenant tirer le bilan de la concertation avant tout arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Il constate que la concertation s'est déroulée dans les meilleures conditions et propose au conseil communautaire d'en tirer un bilan positif.

M. CAZALS indique ensuite :

Que les personnes publiques et organismes visées par l'article L. 132-7 du code de l'Urbanisme ont été associées durant toute l'élaboration du projet de PLUi ;

Que le projet de PLUi a évolué au fur et à mesure des années écoulées, conduisant à débattre du PADD plusieurs fois, le 22 Mars 2017 afin de définir les orientations générales, le 19 Février 2019 pour établir les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et mettre à jour les orientations générales. Un dernier débat PADD a été tenu le 19 janvier 2022 afin de mettre compatibilité les objectifs chiffrés avec la loi Climat et résilience.

Que la collaboration avec les communes membres s'est déroulée conformément aux modalités définies par la conférence intercommunale des maires des communes membres ;

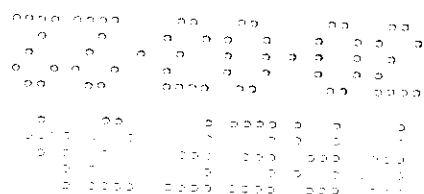
Que l'élaboration du projet de PLUi est aujourd'hui arrivée à son terme et qu'il convient de le soumettre au conseil communautaire en vue d'en arrêter le contenu, avant sa notification aux personnes publiques associées, sa mise à l'enquête publique et son approbation.

Qu'il appartient désormais au Conseil communautaire de délibérer pour tirer le bilan de la concertation menée et arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il lui est présenté.

Que cette concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLUi.

Le Vice-Président précise qu'aux termes des dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire doit maintenant tirer le bilan de la concertation avant tout arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

\* \* \*



Que par ailleurs la délibération ayant prescrit la révision du PLUI fixait les modalités de la collaboration avec les communes comme suit :

- Avant son arrêt par le Conseil Communautaire, le PLUI sera présenté à chaque conseil municipal.
- Les avis de l'ensemble des conseils municipaux sur le PLUI arrêté seront pris en compte. En cas de désaccord d'une commune, une nouvelle réflexion (dont les modalités seront établies par le COPIL) sera effectuée afin de déterminer des solutions.
- Après enquête publique et rapport du commissaire enquêteur, la Conférence des Maires approuvera la nature des amendements à apporter avant approbation du document par le Conseil Communautaire.
- Le COPIL peut créer des groupes de travail complémentaires selon le besoin.
- Chaque élu peut soumettre au COPIL l'intégration d'un technicien ou d'un élu au sein d'un groupe de travail thématique. Ce dernier sera intégré si son apport est jugé judicieux par le Comité de Pilotage.
- La Charte de Gouvernance établie se veut évolutive et peut être adaptée en fonction de l'évolution de la procédure. Le COPIL pourra alors réunir une nouvelle Conférence des Maires pour modifier la Charte de Gouvernance validée initialement.
- Organisation d'un séminaire annuel de l'urbanisme sur le territoire pour s'assurer, tout au long de la procédure PLUI, du suivi et du bon déroulement de l'élaboration du document.

Que l'ensemble de ces modalités de collaboration avec les communes définies lors de la conférence des maires, ont été mises en œuvre.

**Après avoir entendu** Monsieur le Vice-Président en son exposé et délibéré,

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
A L'UNANIMITE,**

Considérant que la concertation menée pour l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme a eu lieu sans interruption du jour de la délibération prescrivant le PLUI, soit le, jusqu'à l'arrêt dudit projet ;

Considérant que les modalités de cette concertation, définies par la délibération du 9 août 2001, ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du code de l'Urbanisme ;

Considérant que le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Vice-Président est positif ;

Considérant que pour faire suite à la phase d'études, de concertation et d'élaboration associée, le conseil communautaire doit se prononcer sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Considérant que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au conseil communautaire ;

Considérant que la proposition de nouveaux périmètres délimités des abords (PDA), soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et ayant fait l'objet d'un accord des communes concernées, convient également d'être arrêtée afin d'être soumis à une enquête publique unique sur les communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier.

11/11/2011 10:11:11



## Bilan des observations émises par commune – PLUi de la Communauté de communes Sud-Hérault

### Présentation de la démarche

Des cahiers de doléances ont été mis à disposition au sein de chacune des communes et au siège de l'intercommunalité à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2016 et cela jusqu'à l'arrêt du PLUi le 23/03/2022.

Ils étaient accompagnés au fur et à mesure de la procédure de documents de travail afin que la population intéressée par la démarche puisse prendre connaissance de l'évolution de ce document intercommunal.

Complétés par les réunions publiques mais également par les sollicitations par mail, par courrier ou par rendez-vous auprès du service urbanisme intercommunal, les cahiers de doléances ont largement été plébiscités durant l'élaboration du PLUi. Ceux-ci seront conservés jusqu'à la fin de la procédure et mis à la disposition du commissaire enquêteur si celui-ci le juge pertinent.

Les cahiers de doléances ont notamment été le support des permanences tenues au sein de chacune des mairies durant l'été 2021 par le service urbanisme intercommunal. Ces moments d'échanges ont principalement permis de rencontrer les personnes s'étant manifestées précédemment grâce aux moyens de concertation évoqués ci-dessus.

Afin d'analyser les observations émises depuis 2016, le choix a été fait de faire un bilan par commune en retranscrivant les éléments suivants :

- Nombre d'observations émises au total (cahier de doléance, mail, courrier) ;
- Analyse des observations émises dans leur globalité ;
- Parti d'aménagement sur la commune.

# ASSIGNAN

## Nombre d'observations émises

Aucune personne n'a rédigé d'observations au sein du cahier de doléance.

Deux personnes se sont déplacées pour la permanence organisée le 15 Juillet 2021.

## Analyse des observations

Les questions étaient liées à la prise en compte du risque inondation ainsi que sur l'arrivée d'un document d'urbanisme sur la commune, actuellement au RNU.

## Parti d'aménagement communal

La commune n'étant pas dotée de document d'urbanisme jusqu'à présent, le choix a été fait de définir une forme plus concentrée du village, aujourd'hui assez éclaté. Il dispose de ce fait de nombreuses dents creuses, suffisantes à l'échelle du PLUi pour répondre aux besoins en matière de production de logements, et conforme aux capacités épuratoires actuellement limitées sur la commune.



# BABEAU-BOULDoux

## Nombre d'observations émises

Aucune personne n'a rédigé d'observations au sein du cahier de doléance et deux personnes ont transmis des observations par mail ou par courrier.

Une dizaine de personnes se sont déplacées pour la permanence organisée le 27 Juillet 2021.

## Analyse des observations

Les observations étaient essentiellement tournées sur des demandes de constructibilité. Les demandes restantes étaient liées à la définition des secteurs agricoles constructibles Ah, en phase avec la vocation viticole de la commune.

Enfin des questions plus générales ont été posées sur les espaces boisés classés et le patrimoine.

## Parti d'aménagement communal

Babeau-Bouldoux est une commune présente des limites épuratoires, le village n'étant pas encore doté d'un schéma directeur. Disposant d'une attractivité limitée, les évolutions de zonages se sont faites à la marge, en prenant en considération la mobilisation des dents creuses et la proximité des réseaux en priorité pour définir l'enveloppe urbaine. Une seule zone a été définie comme opération d'ensemble à long terme, une fois les équipements épuratoires en adéquation.

A propos des zones agricoles en phase avec le PADD, la diversification et le développement des activités agricoles est encouragés. Les zonages agricoles ont été adaptés pour coller avec les attentes soulevées par les demandeurs si celle-ci se justifient.

# CAPESTANG

## Nombre d'observations émises

Aucune personne n'a rédigé d'observations au sein du cahier de doléance et trois personnes ont transmis des observations par mail ou par courrier.

Une dizaine de personnes se sont déplacées pour la permanence organisée le 21 Juillet 2021.

## Analyse des observations

Les remarques et observations étaient assez variées (petit patrimoine, espace boisé classé, demande de terrains constructibles, précisions sur certaines règles à venir) dans un objectif de compréhension et de complément au document en cours.

## Parti d'aménagement communal

La commune de Capestang connaît une urbanisation importante ces dernières années, issues d'un PLU disposant de nombreuses zones à urbaniser. Consciente de cette attractivité et en cohérence avec la démarche intercommunale, le choix a été fait de limiter l'urbanisation future aux zones déjà existantes et de déclasser certains secteurs, afin que Capestang puisse organiser sur le temps cet accroissement de population.

La concertation locale a permis d'apporter des compléments notamment en matière de petit patrimoine qui ont été naturellement intégrés au document.

# CAZEDARNES

## Nombre d'observations émises

Treize observations ont été notées au sein du cahier de doléance, dont deux ont été doublées d'une demande par courrier ou par mail.

La permanence a permis au service de rencontrer six personnes supplémentaires, la plupart ayant déjà rédigé une observation, le 22 Juillet 2021.

## Analyse des observations

L'analyse des avis rédigés et reçus évoquent en grande partie des demandes de terrains constructibles mais également la définition des emplacements réservés et notamment celui prévoyant la réalisation de stationnement sur un secteur de jardins actuellement.

## Parti d'aménagement communal

Cazedarnes est un village couvert par un PLU ancien qui n'a jamais pu voir son projet se réaliser dans sa totalité. Le PLU s'inscrit dès lors dans la continuité de ce document assez largement pourvu de terrains constructibles. Les zones à aménager sont donc proches du PLU en vigueur, hormis celle au Nord-Est ayant été déclassée, car en rupture d'urbanisation et en entrée de village. Les réponses favorables au reclassement en zone constructible seront donc limitées à la pertinence et à la localisation des demandes.

Les interrogations soulevées concernant l'emplacement réservé prévu pour du stationnement pourront être évoquées lors de l'enquête publique. A ce stade, le conseil municipal à mener une réflexion approfondie pour couvrir les besoins en équipements d'aujourd'hui et de demain, justifiant cet emplacement à proximité d'une zone résidentielle faiblement équipée en stationnement.



# CÉBAZAN

## Nombre d'observations émises

Deux personnes ont noté des observations sur le cahier de doléance et quatre personnes ont écrit au service urbanisme durant la procédure.

A propos de la permanence organisée le 19 Juillet 2021, quatre personnes sont venues.

## Analyse des observations

Les observations consistaient essentiellement sur des demandes de constructibilité et sur le projet de déviation, quant aux personnes présentes lors de la permanence, leur venue s'explique par une curiosité sur l'évolution du document et des compléments potentiels à apporter sur le petit patrimoine.

## Parti d'aménagement communal

La commune de Cébazan est dotée d'un document d'urbanisme relativement récent (2019) qui fait suite au RNU, avec les problématiques que cela induit (mitage, dents creuses, recherche de compacité urbaine). Les évolutions sont en toute logique très limitées notamment sur les attentes en matière de constructibilités supplémentaires. Les obligations en matière de réduction de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers couplées à une alimentation en eau limitée au sein du schéma directeur en vigueur sont également des éléments limitant ce type d'ajustement.

Pour les observations relatives à des compléments, elles ont été intégrées dans le projet de PLUi.

# CESSENON-SUR-ORB

## Nombre d'observations émises

Seize observations ont été notées au sein du cahier de doléance auxquels s'ajoutent 20 courriers complémentaires.

La permanence organisée le 29 Juillet 2021 a attiré 20 personnes, pour la plupart s'étant déjà manifestée par écrit au sein du cahier de doléance, par mail ou par courrier.

## Analyse des observations

A de très rares exceptions, l'ensemble des observations ne concernait que des demandes de constructibilité.

La commune de Cessenon-sur-Orb est celle qui s'est manifesté le plus durant cette période de concertation. Cela s'explique pour différentes raisons :

- PLU vieillissant (approuvé en 2006) sans procédure de révision depuis ;
- Attractivité du village très importante, avec un nombre de nouvelles constructions constant depuis dix ans.

## Parti d'aménagement communal

Comme évoqué ci-dessus, le PLU en vigueur nécessitait une révision pour être à jour des évolutions réglementaires. L'intégration à une échelle PLUi ne fut pas aisé car il disposait encore de surfaces à urbaniser trop importante pour être compatible avec le SCoT du Biterrois, induisant des déclassements de secteurs constructibles jusqu'à présent. La prise en compte des risques a permis plus facilement ce type d'arbitrage, tel que sur le secteur de Réals ou encore du Viala. Le Pizou quant à lui étant une opération communale avec participation, la priorité a été de combler ce secteur avant de définir de nouvelles possibilités d'urbanisation tout en rééquilibrant le développement sur la frange Sud-Est de la commune.

Pour ces raisons, de très nombreuses demandes ne trouveront pas de réponse favorable au sein du PLUi, par souci d'équilibre en matière de développement et de priorisation sur les parcelles déjà constructibles et pas encore bâties.

# CREISSAN

## Nombre d'observations émises

Aucune personne n'a rédigé d'observations au sein du cahier de doléance et une personne a transmis des observations par courrier.

Six personnes sont venues rencontrer le service urbanisme intercommunal lors de la permanence du 21 Juillet 2021.

## Analyse des observations

L'observation écrite concerne une aire naturelle de camping à régulariser. Pour les rencontres issues de la permanence, les questions étaient assez générales sur le devenir de la commune et la définition de nouvelles règles d'urbanisme.

## Parti d'aménagement communal

Creissan est couvert par un PLU depuis 2019, succédant lui-même à un POS. Des efforts significatifs avaient été effectués pour approuver la dernière procédure, aboutissant à de nombreux déclassements de terrains pour suivre les attentes des services de l'Etat ainsi que la compatibilité avec le SCoT du Biterrois. Une limite concernant les capacités épuratoires avaient également mise en exergue.

La démarche PLUi s'est donc priorisée à reclasser et phaser dans le temps les terrains issus du POS, dans une logique de compacité urbaine pleinement maîtrisée sur la commune. En phase avec les problématiques évoquées, seul un secteur sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi, le autres secteurs étant conditionnés à l'évolution de la station d'épuration.



# MONTELS

## Nombre d'observations émises

Deux observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que deux demandes par mail ou courrier.

La permanence du 26 Juillet 2021 a permis de rencontrer six personnes supplémentaires.

## Analyse des observations

Les demandes concernaient des objets assez divers : devenir des hameaux agricoles et extensions des constructions isolées, règlementation à venir, demande de terrains constructibles.

## Parti d'aménagement communal

Disposant d'un PLU depuis 2012, Montels n'a quasiment pas évolué depuis car l'évolution du village était conditionnée à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, non réalisée à ce jour. En conséquence, l'urbanisation a été fortement réduite, impactant en suivant ses possibilités au sein du document d'urbanisme intercommunal.

Soucieux de proposer un urbanisme adapté à la commune, des secteurs constructibles ont été déclassés afin de coller avec la courbe de développement communale, une fois la station réalisée. Le règlement à venir, plus adapté à l'évolution du bâti, assure une bonne prise en compte des demandes effectuées en mairie.



# **MONTOULIERS**

## **Nombre d'observations émises**

Huit observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que deux demandes par mail ou courrier.

Lors de la permanence assurée le 29 Juillet 2021, deux personnes sont venues se renseigner et rencontrer le service urbanisme.

## **Analyse des observations**

L'ensemble des demandes ne concerne que des demandes de terrains à construire ou bien des terrains que les personnes ne souhaitent pas voir déclassés.

## **Parti d'aménagement communal**

La commune de Montouliers est jusqu'à présent régie par une carte communale datant de 2006. Disposant d'emprises constructibles conséquentes à la vue de la faible dynamique foncière des dernières années, de nombreux terrains font effectivement l'objet de déclassement. La capacité épuratoire de la commune très limitante, fut le fil conducteur pour définir le reliquat de constructibilité sur la commune. La prise en compte des demandes fut effectuée au cas par cas en prenant en compte les éléments cités, croisés avec la nécessaire compacité de la forme urbaine, la prise en compte des risques et la proximité des réseaux et accès.

# PIERRERUE

## Nombre d'observations émises

Quatre observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi qu'une demande supplémentaire par mail.

Lors de la permanence assurée le 20 Juillet 2021, huit personnes sont venues se renseigner et rencontrer le service urbanisme, la plupart ayant noté leur doléance au sein du cahier prévu à cet effet.

## Analyse des observations

La plupart des personnes souhaitent savoir quelles allaient être les évolutions futures du village. Les observations restantes concernent des demandes de droit à construire dans des secteurs à risque feu de forêt ou des possibilités de zonage agricole constructible pour répondre à un besoin professionnel.

## Parti d'aménagement communal

La commune de Pierrerue dispose de son PLU depuis 2019, après avoir été au RNU jusqu'alors. Le zonage reprend dans les grandes lignes le travail effectué car peu de choses ont évolués depuis et Pierrerue étant une petite commune, son développement n'est pas conséquent.

Le village se caractérise principalement par ses deux entités urbaines (Pieu Roquet et Combejean), chacune concernée par des risques. Le développement sur Pieu Roquet est quasiment inexistant à cause de l'aléa feu de forêt renforcé encore récemment par les services de l'Etat. Les demandes effectuées ont donc été prises en compte dans la mesure du possible, sous couvert d'assurer la défense incendie et en limitant l'accueil de nouvelles constructions. Combejean assure donc la majeure partie des terrains constructibles car le risque inondation est de moindre importance sur les secteurs envisagés à l'urbanisation.

# POILHES

## Nombre d'observations émises

Aucune observation n'a été notée au sein du cahier de doléance. Par mail ou courrier, une personne a correspondu avec le service urbanisme intercommunal.

La permanence organisée le 19 Juillet 2021 a attiré trois personnes.

## Analyse des observations

La remarque faite concerne des emplacements réservés mis en place sur le Nord du village dès le PLU. La multiplicité des procédures sur les dernières années (PLU approuvé en 2019, ZAC multisite en 2021 et PLUi 2022) a pu avoir un impact sur la mobilisation de la population.

## Parti d'aménagement communal

Poilhes étant couverte par un PLU depuis peu, le choix avait été fait lors de son élaboration de disposer de zones ouvertes à l'urbanisation suffisamment importante pour assurer la viabilité économique d'une opération type ZAC multisite. Le PLUi a intégré cette démarche en assurant sur le temps un développement cohérent à l'échelle communale. Pour ces raisons, aucune zone d'urbanisation supplémentaire n'a été créée au regard du PLU. Les zonages de ces deux documents, à quelques ajustements prêts, s'avèrent assez similaires.

Les emplacements réservés défini au Nord de la commune ont pour objet la réalisation d'une continuité verte afin de marqué une limite physique à l'urbanisation. L'emplacement réservé est l'outil qui est paru le plus adapté pour mener à bien ce projet.



# PRADES-SUR-VERNAZOBRE

## Nombre d'observations émises

Huit observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que cinq demandes supplémentaires par mail ou courrier.

Lors de la permanence assurée le 28 Juillet 2021, quinze personnes sont venues se renseigner et rencontrer le service urbanisme, dont la plupart s'était manifestée par écrit.

## Analyse des observations

L'ensemble des observations ne concernent que des demandes de classement de terrains en zone constructible, à quelques exceptions près où les personnes souhaitent avoir des précisions sur l'évolution du village de manière générale et la règlementation des zones agricoles.

## Parti d'aménagement communal

Historiquement au RNU, Prades est une commune qui a par le passé travaillé sur sa carte communale, sans aboutir à son approbation. Les attentes de la population sont donc importantes, expliquant l'affluence de cette concertation. Toutefois, l'urbanisation et la planification du territoire doivent être encadrées au sein du PLUi, qui ne peut pas définir, par soucis de cohérence, des emprises aussi importantes que le prévoyait la carte communale, travaillée avant l'approbation du SCOT du Biterrois.

Des choix ont donc dû être opérés pour que le développement communal sur les quinze années à venir soit en phase avec les besoins et l'attractivité de la commune, tout en prenant en considérant les attendus règlementaires actuels. Les demandes en matière de constructibilité ont donc été traitées selon leur pertinence et leur localisation, en conservant comme fil directeur la maîtrise de l'urbanisation.

# PUISSERGUIER

## Nombre d'observations émises

Six observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que deux demandes supplémentaires par mail ou courrier.

Lors de la permanence assurée le 27 Juillet 2021, six personnes sont venues se renseigner et rencontrer le service urbanisme.

## Analyse des observations

Les observations ont été variées sur la commune: demande de constructibilité, évolution de la réglementation et du village, secteur urbanisable potentiellement déclassé ou encore inondabilité des jardins.

## Parti d'aménagement communal

La commune de Puisserguier, couverte par un PLU depuis 2013, a défini un parti d'aménagement clair centré sur sa réflexion sur le bien vivre et la proximité des futures zones d'urbanisation du centre du village. Confrontée également à l'identification d'espèces protégées sur certaines de ses zones à urbaniser actuelles, la commune a consenti à des efforts importants pour déclasser certains espaces en conséquence, et relocaliser sur des secteurs plus proches de nouvelles possibilités d'urbanisation.



# QUARANTE

## Nombre d'observations émises

Deux observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que deux demandes par mail ou courrier.

Lors de la permanence assurée le 22 Juillet 2021, aucune personne n'est venue.

## Analyse des observations

Les remarques concernaient les possibilités de construction en milieu agricole ainsi que sur les espaces boisés classés autour d'un domaine existant.

## Parti d'aménagement communal

La commune de Quarante dispose actuellement d'un PLU. Souhaitant maîtriser son urbanisation et revoir le phasage des zones prévues au sein de son document d'urbanisme actuel, la municipalité a articulé ses choix dans la lignée souhaitée à travers le PLUi, avec des efforts pour réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

# SAINT-CHINIAN

## Nombre d'observations émises

Huit observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que trois demandes supplémentaires par mail ou courrier.

Lors de la permanence assurée le 28 Juillet 2021, cinq personnes sont venues se renseigner et rencontrer le service urbanisme.

## Analyse des observations

Les remarques concernaient essentiellement le devenir de la zone agricole et des demandes pour bénéficier d'un zonage agricole permettant les constructions. D'autres observations étaient liées à des demandes de constructibilité ou encore à des sujets annexes (régularisation, règlementation, autorisation d'urbanisme refusée ou encore demande de subventions pour l'accessibilité).

## Parti d'aménagement communal

La commune de Saint-Chinian dispose d'un PLU révisé depuis 2019. La majeure partie de son extension urbaine a été gelé suite à une abrogation partielle du PLU. L'objectif à travers le PLUi a donc été d'avoir une approche mieux intégrée et mieux phasée dans le temps.

Les zones de développement se veulent plus réduites mais ciblées sur des espaces pertinents, afin d'assurer l'équilibre territoriale de ce bourg-centre. La prise en compte des demandes agricoles a été assurée afin de permettre l'évolution et la diversification des domaines, symboles de l'appellation et en phase avec le PADD.



# VILLESPASSANS

## Nombre d'observations émises

Six observations ont été notées au sein du cahier de doléance ainsi que deux demandes et aucune par mail ou courrier.

La permanence du 15 Juillet 2021 a permis de rencontrer quatre personnes supplémentaires.

## Analyse des observations

Les demandes avaient pour objet des demandes de terrains constructible et d'ajustement des zonages A et N pour coller aux activités développées. Un ajustement a également été demandé concernant un emplacement réservé à déplacer par la collectivité.

## Parti d'aménagement communal

Souhaitant limiter l'urbanisation et la production de logements sur son territoire, la municipalité de Villespassans à développer avec l'intercommunalité un projet axant la priorité sur le comblement des dents creuses. Limitée par ses capacités épuratoires, le village veut se laisser le temps d'organiser son urbanisation en phase avec les principes mis en place à l'échelle intercommunale.



## **Bilan des observations :**

**Au total, ce sont environ 140 remarques et observations qui ont été effectuées durant l'ensemble de la procédure d'élaboration du PLUi.**

**Signe d'une concertation constante et effective, ce nombre, couplée aux 110 personnes présentes lors des permanences du service durant l'été 2021, sont significatif à l'échelle du territoire intercommunal.**

**Le bilan se veut particulièrement positif notamment grâce à l'association de la population qui lui a permis d'être informée des évolutions en cours dans le domaine de l'urbanisme, tout en participant à la conception d'un document de planification définissant un horizon sur les quinze prochaines années.**

