

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Membres Communautaires	
En exercice	<b>37</b>
Présents ou représentés	<b>32</b>
Votants	<b>32</b>
Pour	<b>32</b>
Contre	<b>0</b>
Abstention	<b>0</b>

Date de la convocation : 21/02/2024

**Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une zone réalisée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - MONTELS**

L'an deux mille vingt-quatre, le **28 février**, à **18h00**, le Conseil de Communauté s'est réuni au siège de la Communauté à 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 (procuration Polard), CAZALS Thierry, BERNADOU Claude, FIDEL Marc, AFFRE Gérard (procuration Fidel), PONS Marie-Pierre, BOUZAC Marie-Rose (procuration Pons), BOSC Bernard, ROUCAIROL Philippe (procuration Bosc), BRUNET Laurent, SECQ Fanny (procuration Brunet), AFFRE Rémy, HENRY Olivier, TOULZE Patricia, GUIRAUD Jean-Pierre, MILHAU Jean-Marie, BADENAS Jean-Noël, MARTIN Annie, OBIOLS Hervé, ALBO Marie Line (procuration Badenas), ANGUERA Louis, DAUZAT Elisabeth, ORTIZ Serge, COMBES Catherine (procuration Leroy), LEROY Monique, PETIT Jean-Christophe.

**Absents excusés :** AZEMA Mathieu, SARDA Béranger, PICART Patrice, RIVAYRAND Gilbert, CHAPPERT Clément.

**Secrétaire de séance :** DAUZAT Elisabeth

**RAPPORTEUR : M. Jean-Noël BADENAS, Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault**

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 à L. 101-3, L. 153-36 et suivants et en particulier son article L.153-38 ;

**VU** la délibération du comité syndical du 26 juin 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

**VU** la délibération du comité syndical du 3 juillet 2023 approuvant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

**VU** la délibération en date du 24 janvier 2023 de la Communauté de Communes Sud-Hérault relative à l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans et à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** l'arrêté du Président en date du 20 septembre 2023 relative à la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** l'arrêté du Président en date du 05 février 2024 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Sud-Hérault ;

Monsieur le Président informe le conseil communautaire que la modification n°1 envisagée a pour objet :

- D'intégrer les demandes des services de l'Etat suite à l'approbation du PLUi, notamment :
  - Intégrer la gestion des eaux de ruissellement dans le règlement ;
  - Compléter le règlement de la zone naturelle et interdire explicitement les centrales photovoltaïques au sol dans le secteur Ncm ;
  - Harmoniser les dispositions du règlement des zones agricoles et naturelles ;
  - Mettre à jour l'Etat Initial de l'Environnement et particulièrement les références au SDAGE ;
- De corriger diverses erreurs matérielles afin de faciliter la lecture du règlement graphique du PLUi ;
- D'apporter des adaptations au PLUi afin notamment :
  - D'ajuster le règlement écrit et graphique par l'apport de précision concernant la création des clôtures, des ouvertures, des annexes et extensions ;
  - De corriger les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de faciliter leur aménagement principalement sur la commune de Saint-Chinian ;
  - De permettre l'ouverture d'une zone à urbaniser sur la commune de Montels ;
  - D'ajouter et supprimer des emplacements réservés pour faciliter les projets communaux ;
  - De permettre la création de STECAL pour accompagner le développement des domaines viticoles ;
  - D'autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles leur permettant de diversifier leur activité ;

Considérant que l'article L.153-38 du code de l'urbanisme prévoit que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels est justifiée par :

- Un taux de croissance annuel moyen de 0,9% retenu à partir du diagnostic de socio-économique et une diminution de la taille des ménages à horizon 2037, dès lors estimée à 1,9 habitants par ménage ;
- Un besoin d'environ 18 logements nécessaires à horizon 2037 pour répondre à l'accueil démographique projetée ;
- L'absence en zone urbaine de terrains susceptibles de correspondre à la demande de logements ;
- L'absence de zones ouvertes à l'urbanisation permettant la création d'une opération de logements ;
- Une faible possibilité constructive identifiée au sein des dents creuses et des divisions parcellaires potentielles analysées par les capacités de densification lors de l'élaboration du PLUi :
  - 1 dent creuse repérée sur la parcelle A567 avec un potentiel de logement réalisable estimé à 0,4 soit 0 logement après application d'un coefficient de rétention foncière ;

- 4 divisions parcellaires repérées sur les parcelles A389 / A568 / B693 / B46 avec un potentiel de logement réalisable estimé à 1 logement après prise en compte de la dureté foncière ;
- L'impossibilité de satisfaire la production de logements dans les zones constructibles ;
- La présence des réseaux d'eau potable et d'eaux usées aux abords du terrain ;
- La création d'une nouvelle station d'épuration de capacité de 400 équivalents habitants à horizon janvier 2025 ;
- La faisabilité opérationnelle à réaliser l'opération à court termes ;

**Considérant** que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels ressort de ce qui vient d'être exposé,

**Considérant** l'augmentation de la population projetée à horizon 2037 sur la commune de Montels ;

**Considérant** les besoins en logements sur la commune de Montels à horizon 2037 pour satisfaire à l'accueil de la population projetée ;

**Considérant** qu'aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation ;

**Considérant** que les possibilités constructives potentielles sur la commune de Montels sont réduites ;

**Considérant** la dureté foncière des divisions parcellaires potentielles ;

**Considérant** que les besoins en logements à horizon 2037 ne sont actuellement pas atteignables ;

**Considérant** que l'accueil de la population projetée à horizon 2037 ne peut pas être satisfaite dans les conditions actuelles ;

**Considérant** que l'aménagement de la zone 2AUH permettra de redonner une cohérence au tissu urbain et à la silhouette villageoise ;

**Considérant** que la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est établie par :

- La présence des réseaux d'eau potable et d'eaux usées aux abords du terrain ;
- La création d'une nouvelle station d'épuration de capacité de 400 équivalents habitants à horizon janvier 2025 ;
- La faisabilité opérationnelle à réaliser l'opération à court termes ;

Qu'il appartient dès lors au Conseil Communautaire de se prononcer sur la justification de cette ouverture à l'urbanisation.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ,  
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,  
A L'UNANIMITÉ,  
DECIDE :**

**Article 1 :**

Dit qu'au regard des considérations exposées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels est utile et justifiée ;

**Article 2 :**

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes, 1 Allée du Languedoc 34620 Puisserguier et publié sur le site internet de la Communauté de Communes ;

**Article 3 :**

Dit que la présente délibération sera transmise au préfet de l'Hérault dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mme la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente délibération.

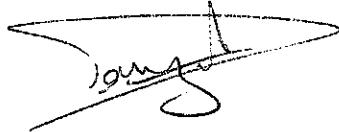
**Fait et délibéré à Puisserguier, les jour, mois et an susdits.**

*Pour copie conforme.*

**Le Président,**



**La secrétaire de séance**



**DAUZAT Elisabeth**

Envoyé en préfecture le 07/03/2024

Reçu en préfecture le 07/03/2024

Publié le

ID : 034-200042653-20240228-2024\_015-DE

