

---

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Membres Communautaires	
En exercice	<b>37</b>
Présents ou représentés	<b>28</b>
Votants	<b>28</b>
Pour	<b>28</b>
Contre	<b>0</b>
Abstention	<b>0</b>

Date de la convocation : 10/12/2025

**Objet : URBANISME : Définition des objectifs et modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Sud-Hérault**

L'an deux mille vingt-cinq, le **17 décembre**, 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 (procuration Maurand), MAURAND Jacques, ANDRIEU Laëtitia (procuration Vivancos), VIVANCOS Jean-Claude, BERNADOU Claude, FIDEL Marc, PONS Marie-Pierre, BOUZAC Marie-Rose, BOSC Bernard, BRUNET Laurent, SECQ Fanny (procuration Brunet), AFFRE Rémy, HENRY Olivier (procuration Petit), TOULZE Patricia, GUIRAUD Jean-Pierre, MILHAU Jean-Marie, BADENAS Jean-Noël, MARTIN Annie (procuration Obiols), OBIOLS Hervé, ALBO Marie Line, ANGUERA Louis, DAUZAT Elisabeth, ORTIZ Serge, COMBES Catherine, LEROY Monique, PETIT Jean-Christophe.

**Absents :** LAMARcq Emilie, CAZALS Thierry, AFFRE Gérard, ROUCAIROL Philippe, AZEMA Mathieu, SARDA Béranger (excusé), PICART Patrice (excusé), RIVAYRAND Gilbert, CHAPPERT Clément.

**Secrétaire de séance :** DAUZAT Elisabeth

**Monsieur le Président expose au conseil les motifs suivants :**

Par délibération du 24 janvier 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Sud-Hérault a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunale remplace l'ensemble des anciens documents communaux (PLU et cartes communales) et constitue désormais la référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme dans les 17 communes membres.

Depuis son approbation, le PLUi de Sud-Hérault a connu deux mises à jour de ses annexes : Pour y joindre d'une part le périmètre du droit de préemption urbain (DPU) et d'autre part la création de quatre périmètres délimités des abords (PDA) sur les communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb, Montels et Puisserguier.

Face à l'émergence de nouveaux projets sur le territoire et après plus d'un an de mise en œuvre, les élus communautaires ont estimé nécessaire d'engager une procédure de modification du PLUi afin d'adapter le document aux nouveaux enjeux identifiés.

Accompagnée par l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA), la Communauté de Communes a élaboré un projet de modification. Celui-ci, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, a été transmis le 17 juillet 2025 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis conforme en application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

L'avis rendu par la MRAe le 15 septembre 2025 a conclu à l'obligation de procéder à une telle évaluation sous la responsabilité de la personne publique compétente. En conséquence, le projet de modification du PLUi doit faire l'objet d'une phase de concertation préalable.

La présente délibération précise les objectifs poursuivis par cette modification ainsi que les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable.

## **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION**

---

La procédure de 1<sup>ère</sup> modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Sud-Hérault est prescrite en application des articles L 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, afin de pouvoir modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le Programme d'Orientations et d'actions (POA), sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni réduire une protection (zone Agricole, Naturelle, qualité des sites et des paysages) ou induire de graves risques de nuisances.

Les objectifs poursuivis par la modification du PLUi de Sud-Hérault sont notamment les suivants :

- De faire évoluer le document pour prendre en compte certaines observations 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 ;

Il est précisé que la présente procédure de modification du PLUi sera soumise à évaluation environnementale et enquête publique.

## **MODALITES DE CONCERTATION**

---

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40 d'accélération et de simplification de l'action publique, la concertation du public est rendue obligatoire pour les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale. Les modalités de concertation doivent être définies par une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Sud-Hérault. La concertation sera ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de 1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLUI de Sud-Hérault et prendra fin à la clôture des registres dans les conditions définies ci-après.

Les modalités de concertation définies ci-après auront pour objectif de permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés, d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées, examinées et conservées par l'autorité compétente.

### **a) Pour s'informer**

- Informations mises à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Hérault (<https://www.cc-sud-herault.fr/>), relayée sur les sites internet communaux et sur les panneaux Pocket des communes ;
- Exposition permanente et évolutive sur la modification, au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault (1 allée du Languedoc 34620 Puisserguier), aux heures habituelles d'ouverture du public ;
- Article dédié à la procédure de modification du PLUi dans le journal intercommunal de la Communauté de Communes Sud-Hérault ;
- Dossier numérique consultable au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault, aux heures habituelles d'ouverture du public ;

### **b) Pour s'exprimer**

- Par Internet : un registre d'observations dématérialisé sera accessible sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Hérault et permettra au public de consigner ses observations ;
- Par courrier : le public aura en outre la possibilité d'envoyer ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault – 1 allée du Languedoc – 34620 PUISSEGUIER, en précisant en objet « Concertation de modification n°1 du PLUi »
- Sur un registre papier disponible au siège de la communauté de communes Sud-Hérault et dans les communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb et Saint-Chinan aux heures habituelles d'ouverture du public.

**c) La clôture de la concertation**

- Le bilan de la concertation sera tiré par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud-Hérault avant le début de l'enquête publique et sera joint au dossier d'enquête.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-2, L101-3, L103-2 et suivants, L 153-36 et suivants ;

**VU** le Code de l'Environnement :

**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 délibération du conseil communautaire portant approbation du PLUi en date du 24 janvier 2023 ;

**VU** la délibération n°2023-001 du Conseil Communautaire relative à l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans et approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

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

**VU** la délibération n°2024-015 du Conseil Communautaire relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels ;

**VU** l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 15 septembre 2025 ;

**CONSIDÉRANT** les objectifs de la modification du PLUi définis dans l'arrêté n°2024-117 du Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault en date du 05 février 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure à mener entre dans le champ d'application des dispositions de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme qui prévoit :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».*

**CONSIDÉRANT** l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 15 septembre 2025 qui a décidé de soumettre la procédure modification du PLUi à évaluation environnementale par la personne publique responsable ;

**CONSIDÉRANT** que la modification du PLUi est soumise à évaluation environnementale ;

**CONSIDÉRANT** que l'article L103-2 du code de l'urbanisme prévoit que la modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a alors lieu d'indiquer les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure ainsi que les modalités de la concertation ;

**CONSIDÉRANT** que le bilan de la concertation sera arrêté par le Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault conformément aux articles L.103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme et versé au dossier de l'enquête publique obligatoire ;

Monsieur le Président invite le conseil à se prononcer.

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

**Article 1 :**

D'ouvrir la concertation avec le public prévue par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

**Article 2 :**

Dit que les objectifs de la procédure sont :

- De faire évoluer le document pour prendre en compte certaines observations 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 ;

### **Article 3 :**

Le projet de modification fera l'objet, à minima, des modalités de concertations suivantes :

- Informations mises à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes Sud-Hérault (<https://www.cc-sud-herault.fr/>), relayée sur les sites internet communaux et sur les panneaux Pocket des communes ;
- Exposition permanente et évolutive sur la modification, au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault (1 allée du Languedoc 34620 Puisserguier), aux heures habituelles d'ouverture du public ;
- Article dédié à la procédure de modification du PLUi dans le journal intercommunal de la Communauté de Communes Sud-Hérault ;
- Dossier numérique consultable au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault, aux heures habituelles d'ouverture du public ;
- Mise en place d'un registre d'observations dématérialisé ;
- Contribution par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault – 1 allée du Languedoc – 34620 PUISSERGUIER, en précisant en objet « Concertation de modification n°1 du PLUi »
- Registre papier disponible au siège de la communauté de communes Sud-Hérault et dans les communes de Capestang, Cessenon-sur-Orb et Saint-Chinian aux heures habituelles d'ouverture du public ;

### **Article 4 :**

Dit que le bilan de la concertation sera arrêté par le Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault, conformément aux articles L.103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme ;

### **Article 5 :**

Dit que conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier modification du PLUi de Sud-Hérault sera notifié à Monsieur le Préfet de l'Hérault et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du même code, avant ouverture de l'enquête publique ;

### **Article 6 :**

La présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Sud-Hérault – 1 allée du Languedoc 34620 PUISSERGUIER et dans les mairies des communes membres de la Communauté de Communes, durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département de l'Hérault.

### **Article 7 :**

De préciser que la présente délibération sera exécutoire de plein droit après l'accomplissement des mesures de publicité édictées à l'article 8 et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

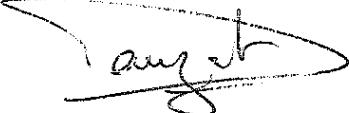
### **Article 9 :**

La directrice générale des services de la Communauté de Communes Sud-Hérault, est chargée de l'exécution de la présente délibération

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

*Pour copie conforme.*

***La secrétaire de séance***



**DAUZAT Elisabeth**

**Le Président,**

**Jean-Noël BADENAS**



- Acte rendu exécutoire après :
- Dépôt en Préfecture le :
- Affichage le :
- Publié le :
- Notification le :