



Séance du 8 juillet 2021

Nombre de Membres

Afférents au conseil municipal

15

En exercice

15

Qui ont pris part à la délibération

10

Date de Convocation

01/07/2021

Date de l'affichage

02/07/2021

L'an deux mil vingt-et-un et le huit du mois de juillet, à vingt heures trente,

le conseil municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle polyvalente, route de Montamaud afin de faciliter le respect des mesures barrières préconisées dans le cadre de la crise sanitaire de COVID-19, sous la présidence de M. Sébastien LAINÉ, adjoint au maire.

Présents : BOUDES Jean-Pierre, GENTILHOMME Céline, LANOT Monique, LEGRAND Magda, MARTINEZ Charles-François, PEREIRA Victor, PERRET Roger, SARROUY Edwige, SCHUEHMACHER Jérôme

Excusés ayant donné pouvoir : HOCHART Danièle (pouvoir à Mme LEGRAND), MALAVAL Céline (pouvoir à M. SCHUEHMACHER), PRUNIER Daniel (pouvoir à M. BOUDES)

Excusé : CROS Jean-Claude

Absente : DESCAILLAUX Arlette

Mme Monique LANOT a été nommée secrétaire.

DEL21047 - ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DU PLU

Monsieur LAINÉ rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

Il rappelle la chronologie du dossier.

1/ La prescription de la transformation du POS valant approbation du PLU

Par délibération en date du 2 avril 2015, le conseil municipal a décidé de prescrire la mise en révision du plan d'occupation des sols (POS) pour le transformer en PLU, a défini les objectifs poursuivis par cette mise en révision et a défini les modalités de la concertation du PLU.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- mettre en conformité le document d'urbanisme local avec les objectifs fixés par les lois SRU, UH, Molle, ENE et ALUR ;
- l'adapter aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à l'évolution des besoins de la population ;
- accompagner le développement urbain avec les nouveaux équipements nécessaires ;
- préserver et valoriser l'environnement, les paysages, le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie de qualité.

Une réunion avec les acteurs agricoles du territoire communal a été organisée le 5 octobre 2015.

A la faveur du diagnostic territorial engagé dans le cadre de la procédure, la commune a pu affiner ses besoins au titre du projet de PLU en cours.

Ainsi, par délibération du 7 juillet 2016, le conseil municipal a souhaité délibérer afin d'affiner les objectifs poursuivis et relancer la phase de concertation. Les objectifs fixés dans la délibération du 2 avril 2015 étaient confirmés et complétés par les objectifs suivants :

- recentrer l'urbanisation sur le village ;
- limiter l'étalement urbain dans les mas ;
- constituer des réserves foncières afin notamment de répondre aux besoins en termes de place de stationnement (mas d'Agrès) ;
- créer éventuellement une zone artisanale ou commerciale afin de regrouper de petits commerces de proximité, des artisans et de professions libérales (village) ;
- intégrer la suppression des COS et fixer des règles strictes de gabarit (hauteur, emprise, recul,...) permettant de protéger la qualité architecturale et paysagère de la Commune et éviter une trop forte densification hors du centre du village ;
- rectifier et toiletter la réglementation applicable à certaines zones ;
- supprimer certains emplacements réservés prévus dans le POS étant donné que certains projets liés à ces emplacements réservés ne seront pas réalisés et en créer de nouveaux.

Les modalités de la concertation n'étaient pas modifiées et celle-ci était relancée.

Par délibération du 20 octobre 2016, le conseil municipal a décidé que serait applicable au PLU de la commune de La Boissière l'ensemble des dispositions des réglementaires des articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 portant sur la recodification du code de l'urbanisme.

Une réunion a eu lieu en mairie le 10 janvier 2017 au cours de laquelle les personnes publiques associées (PPA) ont pu s'exprimer.

Un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a eu lieu au sein du conseil municipal le 26 janvier 2017, lequel a été sanctionné par un procès-verbal.

Deux réunions de concertation ont eu lieu, 16 mars 2017 et 24 novembre 2017, au cours desquelles le public a pu accéder aux informations complémentaires relatives au projet et s'exprimer auprès des élus. La seconde réunion de concertation (24 novembre 2017) avait pour objet de présenter le nouveau projet de PADD avant de le soumettre au débat en conseil municipal.

A la suite de la première réunion de concertation, les élus ont retravaillé le document afin de tenir compte des observations du public, des PPA et des élus. La première version du PADD a donc été modifiée et complétée. Cette version amendée a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 26 janvier 2017.

Le volet agricole du projet de PLU s'est appuyé sur les observations du représentant de la chambre d'agriculture émises à la faveur d'une réunion organisée le 8 mars 2018 en mairie et d'une visite du territoire communal.

Par délibération en date du 27 septembre 2018, le conseil municipal a actualisé les objectifs poursuivis par le projet de PLU et relancé la phase de concertation.

Les objectifs généraux, définis dans les délibérations du conseil municipal des 2 avril 2015 et 7 juillet 2016, ont été réaffirmés, au même titre que les objectifs particuliers suivants :

- limiter l'étalement urbain dans les mas ;
- rectifier et toiletter la réglementation applicable à certaines zones ;
- supprimer certains emplacements réservés prévus dans le POS, tenant la non-réalisation des projets pour lesquels ils avaient été fixés initialement ;
- constituer des réserves foncières pour notamment répondre aux besoins en termes de stationnement (mas d'Agrès).

Les objectifs suivants étaient cependant réadaptés :

- conforter l'urbanisation existante dans les quatre entités que sont le village, le mas d'Agrès, le mas d'Alhem et le secteur de la route de La Taillade ;
- prendre en considération la suppression des règles de coefficient d'occupation des sols (COS) et de superficie minimale des terrains constructibles et déterminer des règles applicables aux constructions qui soient de nature à protéger la qualité architecturale et paysagère de la commune et éviter une trop forte densification hors du centre du village.

Les objectifs suivants étaient abandonnés :

- recentrer l'urbanisation sur le village ;
- créer éventuellement une zone artisanale ou commerciale afin de regrouper de petits commerces de proximité, des artisans et des professions libérales.

Un second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a eu lieu au sein du conseil municipal le 18 octobre 2018.

Le 4 juillet 2019, une réunion s'est tenue avec les PPA en amont de l'arrêt du projet afin de leur présenter ce document.

Une troisième réunion publique s'est tenue le 12 septembre 2019, dont l'objet était la présentation au public du projet de règlement et du projet de carte de zonage.

2/ La concertation avec le public et les personnes publiques associées

Aux termes de sa délibération en date du 2 avril 2015, le conseil municipal a fixé les modalités suivantes relatives à l'organisation de la phase de concertation comme suit :

« Moyens d'information à utiliser :

- *affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires*
- *article spécial dans la presse locale*
- *articles dans le bulletin municipal*
- *réunion avec les associations et les groupes économiques*
- *réunion publique avec la population*
- *exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté*
- *dossier disponible en mairie.*

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- *un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture - possibilité d'écrire au maire;*
- *des permanences seront tenues en mairie par M. le maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le conseil municipal*
- *des réunions publiques seront organisées.*

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU. A l'issue de cette concertation, M. le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU. ».

Les modalités de la concertation ont été scrupuleusement respectées par la Commune.

Une mention de l'approbation de la délibération du 2 avril 2015 fixant les modalités de la concertation a fait l'objet d'une insertion dans le journal le Midi Libre du 25 avril 2015, d'un affichage en mairie et la délibération a été publiée sur le site Internet de la commune.

Un dossier des études en cours relatives au projet de révision générale du PLU, avec mise à jour du dossier jusqu'à ce que le conseil municipal tire le bilan de la concertation et approuve le dossier définitif du projet, a été mis à la disposition de toutes les personnes intéressées en mairie.

Dès le 4 mai 2015, un registre a été mis à disposition du public en mairie.

Des articles sur le projet de PLU ont été régulièrement publiés dans le bulletin municipal.

Trois réunions publiques avec la population se sont tenues : les 16 mars 2017, 24 novembre 2017 et 12 septembre 2019.

Une exposition publique a été organisée en mairie avant l'arrêt du projet dès le 9 septembre 2019.

Des permanences en Mairie ont été tenues par M. LAINÉ, adjoint au maire en charge de l'urbanisme. Les permanences ont eu lieu le :

- Mercredi 28 Août 2019
- Mercredi 4 Septembre 2019
- Mercredi 11 Septembre 2019
- Mercredi 18 Septembre 2019
- Mercredi 25 Septembre 2019.

3/ Le bilan de la concertation tiré et l'arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2019

Au regard des observations formulées par les administrés tant dans le registre de concertation, que par envoi postal ou encore par courriel ainsi que lors des permanences tenues en mairie par lui-même, et résumé dans le document annexé aux convocations à la séance du conseil municipal du 19 décembre 2019, le conseil municipal a tiré un bilan favorable de la concertation, étant précisé qu'au total 45 observations écrites ont été formulées démontrant une mobilisation importante de la population, en sus des réunions publiques.

Parmi ces observations :

- 27 sont à vocation d'habitat,
- 3 sont à vocation d'activités,
- 1 est à vocation agricole,
- 1 est à vocation de loisirs,
- 12 sont à vocation d'informations,
- 1 autre.

Il est précisé que les objectifs poursuivis par la commune, définis dans les délibérations des 2 avril 2015, 7 juillet 2016 et 27 septembre 2018, ont été respectés et que les observations du public et des personnes publiques associées ont été prises en compte.

Par délibération en date du 19 décembre 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

4/ La consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale :

Aux termes de son avis en date du 1^{er} octobre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie a précisé que le PLU de la Commune était dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Conformément aux articles L 153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis le 11 février 2020 pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées ou consultées à leur demande.

Aux termes de cette consultation, la commune a réceptionné les avis explicites suivants favorables et favorables sous réserves et recommandations :

- du Préfet de l'Hérault (note de synthèse des services de l'Etat),
- du SCOT Pays Cœur d'Hérault,
- du Conseil Départemental de l'Hérault,
- de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- de la Communauté des Communes de la Vallée de l'Hérault,
- de l'Institut national des appellations d'origine,
- de la Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- de l'Autorité Régionale de la Santé,
- du Centre régional de la propriété forestière.

Seule la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au projet.

Etant rappelé qu'à défaut de réponse, les avis des autres personnes publiques concernées sont réputés favorables, en vertu de l'article R153-5 du code de l'urbanisme, à l'issue du délai de consultation.

5/ L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée en mairie du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020, dans le respect des règles fixées par le code de l'environnement (mise à disposition d'un dossier complet de PLU, ainsi que réalisation des formalités réglementaires de publicité de l'enquête publique par voie d'affiche, de presse et par tout autre moyen).

Il résulte des observations recueillies et du rapport du commissaire enquêteur que le public a pu prendre connaissance du projet dans des conditions matérielles optimales et a pu s'exprimer librement par écrit ou oralement notamment lors des permanences.

L'enquête publique a engendré une forte participation du public et 94 observations ont été faites décomposées comme suit :

- 12 observations sur le registre d'enquête ;
- 35 observations déposées directement auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences ;
- 25 observations ont été adressées par courrier papier ;
- 22 observations par envoi dématérialisé.

Les observations formulées durant l'enquête ont porté essentiellement sur les points suivants :

- le souhait de reclassement en zone urbaine d'emprises foncières maintenues en zone naturelle ou agricole ;
- la volonté de réduire les surfaces classées en zone agricole protégée (sans possibilités de constructions) jugées trop étendues, au profit de l'augmentation du zonage agricole A (qui elle permet des constructions agricoles) ;
- la réduction des espaces boisés classés.

A l'issue de cette enquête, Monsieur Patrick FERRE, commissaire enquêteur désigné, a émis un avis favorable au projet de PLU en estimant que « *le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de La Boissière soumis à la présente enquête publique est :*

- *globalement cohérent,*
- *conforme aux textes en vigueur (et notamment les Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, le Code rural et le Code Général des Collectivités Territoriales),*
- *compatible notamment avec le Programme Local de l'habitat et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau,*
- *porteur d'un projet de réinvestissement urbain sans consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels, répondant d'une part aux enjeux de préservation et protection de ces espaces et d'autre part à leur bon état écologique, à l'absence d'impact significatif notamment sur les zones Natura 2000, et au total, sans atteinte grave à l'environnement,*
- *Et compte tenu des engagements de la commune vis-à-vis de son Programme d'Aménagement et de Développement Durable dans son « mémoire en réponse » détaillé de prendre en considération la plupart des observations non contraires à son PADD faites par les Personnes Publiques Associées et le public ».*

6/ Les modifications proposées résultant de l'enquête, des avis des PPA et des observations du public

La prise en compte des observations du public, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur, ont abouti à des modifications ponctuelles du projet de PLU conformes à l'intérêt général qui, en raison de leurs caractéristiques et de leur nombre limité ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du projet.

La note de synthèse versée au dossier de PLU détaille les modifications et les compléments apportés au projet conformément aux réserves et recommandations émises par le commissaire enquêteur, à certaines remarques du public et aux avis des personnes publiques associées.

Les plus significatives étant les suivantes :

- **Forme et lisibilité du document :** erreurs ou oublis touchant à la forme, mise à jour du diagnostic environnemental
- **Développement urbain et consommation foncière :** prise en compte de l'avis de la CDPENAF en ce qui concerne les annexes et extensions en zone A
- **Environnement :** reprise de dispositions afin de mieux protéger les espaces naturels
- **Agriculture :** mise à jour des données ; ajustement du zonage pour étendre une partie de la zone A, réduction de la zone Ap

- Energies renouvelables : adaptation du règlement pour aller dans le sens de la DDTM et de la chambre d'agriculture d'interdire les centrales photovoltaïques au sol en zone agricole
- Réseaux : des compléments sont apportés au dossier pour les réseaux d'eau et d'assainissement ; modification du zonage afin de prendre en compte la capacité des stations d'épuration
- Risques et servitudes : des compléments sont apportés
- OAP : reclassement de la zone en AU
- STECAL : suppression de la zone NI
- Changement de destination possible pour un bâtiment situé au Sud-Ouest de la commune.

Après avoir rappelé la procédure de révision du PLU, le sens des avis des personnes publiques associées, les observations émises par le public durant l'enquête publique, le sens du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur,

Monsieur LAINÉ invite le conseil municipal à approuver le PLU.

Le conseil municipal,

Ouï l'exposé de Monsieur l'adjoint au maire, après en avoir délibéré,

A 11 voix pour et 2 voix contre (MARTINEZ-SARROUY),

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-11, L. 153-14, L103-2 à L.103-6, L132-7, L132-9, L. 300-2 et R153-3,

Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2001 et la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, ainsi que leurs décrets d'application,

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I »,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II »,

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010,

Vu la loi d'Avenir pour l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2014,

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi « ALUR »,

Vu la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 2 avril 2015 prescrivant la révision générale du PLU et fixant les modalités de la concertation avec le public,

Vu les délibérations des 7 juillet 2016 et 27 septembre 2018 complétant les objectifs poursuivis et relançant la concertation,

Vu le procès-verbal du débat au sein du conseil municipal du 26 janvier 2017 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la décision rendue par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 1^{er} octobre 2019,

Vu les observations du public, des personnes publiques associées, des élus,

Vu le procès-verbal du débat au sein du conseil municipal du 18 octobre 2018 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans sa deuxième version,

Vu le projet de PLU de la commune de LA BOISSIERE comprenant notamment, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement, les plans de zonage, les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires,

Vu le dossier de concertation et son bilan, notamment le registre destiné aux observations du public, les lettres adressées en mairie et au service urbanisme, ainsi que les procès-verbaux des réunions publiques,

Vu la délibération du 19 décembre 2019 par laquelle le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU,

Vu la notification du projet de PLU aux personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020 dans des conditions régulières et ayant permis une bonne participation du public,

Considérant le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur rendus le 22 décembre 2020 et qui ont été transmis au Préfet de l'Hérault et au tribunal administratif de Montpellier et mis à la disposition du public,
Considérant les modifications que le conseil municipal souhaite apporter au projet de PLU arrêté postérieurement à l'enquête publique,
Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

DECIDE D'APPROUVER le PLU tel qu'exposé par Monsieur LAINÉ et intégrant les adaptations présentées dans la note de synthèse jointe, telle qu'exposée et annexée à la présente,

DIT que la présente délibération sera :

- transmise, avec le dossier y joint, au représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité,
- tenue à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que l'entier dossier de PLU approuvé,
- affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

DECIDE D'AUTORISER Monsieur LAINÉ à prendre tout acte utile et à signer toute pièce nécessaire à ce dossier.

Pièces jointes à la délibération : l'entier dossier de PLU approuvé (également consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture) comprenant le bilan de la concertation, les avis des PPA et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Le dossier de PLU approuvé a été mis à la disposition des membres du conseil municipal afin d'être consultable en version papier en salle des délibérations du conseil municipal.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,

Acte rendu exécutoire
Après publication ou notification le

19 JUIL. 2021

Et dépôt en Préfecture le



L'adjoint au maire,
Sébastien LAINÉ

