

## LA BOISSIERE - SEANCE DU 18 OCTOBRE 2018

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la commune de LA BOISSIERE

### Séance du 18 octobre 2018

#### **Nombre de Membres**

Afférents au Conseil Municipal  
15

En exercice  
15

Qui ont pris part à la délibération  
8

Date de Convocation  
12/10/2018

Date de l'affichage  
12/10/2018

L'an deux mil dix-huit et le dix-huit octobre

à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Sébastien LAINÉ, adjoint à l'urbanisme.

**Présents :** Rodolphe AUGÉ, Jean-Pierre BOUDES, Sabine CHAUSSAT, Carine CHEYNET, Victor PEREIRA, Roger PERRET, Daniel PRUNIER

**Excusés :** Aurélie COIGNARD, Jean-Claude CROS, Julie LABRY, Régis LOUBET, Jessica MARTINEZ-DUPLUS, Sylvain SECONDY

**Absent :** Baptiste LALFERT

M. AUGÉ a été nommé secrétaire.

#### **Objet de la délibération : PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME**

M. LAINÉ, adjoint à l'urbanisme, invite M. BONNET, urbaniste, à prendre place autour de la table et fait un bref exposé sur la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de La Boissière, il rappelle que,

- par délibération du conseil municipal en date du 2 avril 2015, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du POS pour le transformer en PLU, a défini les objectifs poursuivis par cette mise en révision et a défini les modalités de la concertation ;
- par délibération en date du 7 juillet 2016, le conseil municipal a souhaité délibérer afin d'affiner les objectifs poursuivis et relancer la phase de concertation ;
- par délibération en date du 20 octobre 2016, le conseil municipal a décidé que serait applicable au PLU de la commune de La Boissière l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- 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 ;
- deux réunions de concertation ont eu lieu, 16 mars 2017 et 24 novembre 2017, au cours desquelles le public a pu s'exprimer,
- par délibération en date du 27 septembre 2018, le conseil municipal a souhaité délibérer afin de mettre à jour les objectifs poursuivis et relancer la phase actuelle de concertation :

#### 1.1-Objectifs généraux

Ces objectifs, définis dans les délibérations du conseil municipal des 2 avril 2015 et 7 juillet 2016, sont réaffirmés. Il s'agit de :

-mettre en conformité le document local d'urbanisme avec les objectifs et les règles fixés par

\* la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),

\* la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (dite loi UH),

\* la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi Molle).

-mettre en œuvre les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II), en procédant à une évaluation environnementale, en adaptant le contenu obligatoire du PLU et en intégrant les objectifs environnementaux prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

-mettre en conformité le document local d'urbanisme avec la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), notamment en adaptant :

\* le PADD qui doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

- \* le rapport de présentation lequel doit analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et exposer les règles qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers;
- \* le règlement du fait de la suppression du COS et de la règle de superficie minimale des terrains constructibles.
- adapter le document local d'urbanisme aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à l'évolution des besoins de la population ;
- accompagner le développement urbain par les nouveaux équipements publics 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.

### 1.2- Objectifs particuliers

Les objectifs suivants sont réaffirmés :

- 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 sont 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 sont 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.

M. l'adjoint à l'urbanisme rappelle qu'en l'état du diagnostic territorial, un premier projet de PADD a été établi par l'urbaniste en charge de l'élaboration du PLU et rappelle que :

- en application de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :
  - définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
  - définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
  - fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.
- en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet de PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;
- il appartient par conséquent aux conseillers municipaux de débattre des orientations générales du PADD, ce document étant l'expression claire d'un projet et d'une politique globale d'aménagement. Il a donc pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il tient une place capitale dans le PLU, en tant que clef de voute ;
- les orientations générales du PADD résultent autant du diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation que des choix opérés par la commune et des objectifs qu'elle s'est fixés. C'est donc un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Un premier projet de PADD a été établi.

M. LAINÉ rappelle que ce projet de PADD, avant d'être débattu en séance du conseil municipal, avait déjà été présenté et discuté par les conseillers municipaux à deux reprises :

- le projet de PADD a été présenté par M. Bonnet, urbaniste, en COPIL PLU élargi aux conseillers municipaux non membres du COPIL ;
- le projet de PADD a également été évoqué en séance du conseil municipal en date du 15 décembre 2016.

Lors de ces échanges, des questions et des observations ont été formulées, notamment sur les points suivants :

- des interrogations ont été formulées par rapport au zonage à venir du secteur des Granges et le choix a été fait de le classer en zone inconstructible ;
- des questions ont été posées par Madame Martinez-Dupuis sur les zones agricoles ; M. Lainé a répondu que la carte de zonage du PLU à venir distinguerait entre les zones agricoles constructibles et les zones agricoles protégées, inconstructibles ;
- des explications ont été données sur le calcul de l'objectif de population.

Une réunion de présentation du projet de PADD aux personnes publiques associées s'est tenue le 10 janvier 2017.

A la suite des échanges qui ont eu lieu lors de trois rencontres évoquées *supra* et, en fonction des observations émises par les conseillers municipaux ainsi que par les personnes publiques associées, M. BONNET a retravaillé le projet de PADD afin de le faire évoluer.

M. LAINÉ rappelle que lors de la séance du conseil municipal du 26 janvier 2017, le projet de PADD ainsi établi a été débattu.

Lors de cette séance, tenant le fait que plusieurs échanges ont déjà eu lieu sur le projet de PADD, plusieurs élus ont indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur le projet de PADD tel que présenté.

M. LAINÉ rappelle que lors de la réunion en date du 10 janvier 2017 avec les personnes publiques associées (PPA), Mme FOURCAUD, représentant la DDTM, avaient formulé les observations suivantes :

- elle a demandé que l'objectif de limitation de la consommation d'espace en extension du village fixé à 3,4 ha soit limité à 3 hectares ; M. LAINÉ a rappelé qu'à la fin de la réunion avec les PPA, la limitation de l'extension de l'urbanisation à 3 hectares était actée ;
- elle a demandé la suppression de la référence à une surface minimale de 1000m<sup>2</sup> par lot ;
- sur la question de l'identification de secteurs dans lesquels la mise en place d'installations photovoltaïques au sol est prévue, elle a demandé à la Commune de mieux justifier le choix des secteurs retenus ainsi que l'intérêt environnemental de ces installations et la discrétion des projets ;
- elle a formulé les mêmes remarques concernant le refus d'implantation d'éoliennes, ce refus devant être mieux justifié par la Commune ;
- elle a également précisé que la Commune devait justifier la limitation de la capacité d'accueil de la population par rapport à la capacité de la ressource en eau potable et de la station d'épuration ;
- elle a également demandé que la Commune apporte des justifications plus précises sur son choix de classer une partie importante du territoire communal en zone agricole protégée inconstructible ;
- enfin, elle a indiqué que la Commune avait tout intérêt à prévoir une zone OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sur le secteur situé au nord du village, dans lequel une extension de l'urbanisation est prévue.

M. LAINÉ rappelle que les élus avaient pris bonne note de ces observations et qu'elles seraient prises en compte dans le cadre de la poursuite du travail d'élaboration du PLU.

Une première réunion publique de concertation a eu lieu le 16 mars 2017 afin de présenter le projet de PADD débattu. A la suite de cette première réunion de concertation les élus ont retravaillé le document afin de tenir compte des observations du public, des PPA et des élus.

Une seconde réunion publique de concertation a eu lieu le 24 novembre 2017 afin de présenter le nouveau projet de PADD avant de le soumettre au débat en conseil municipal.

M. LAINÉ rappelle que la présente séance concerne le débat sur le projet de PADD dans sa deuxième version, la première version débattue le 26 janvier 2017 ayant été retravaillée à la suite des observations émises par le public, les PPA et les conseillers municipaux.

Sont projetés sur l'écran de la salle du conseil municipal, le projet de PADD ainsi que les plans insérés dans le PADD. M. BONNET, urbaniste, commente les documents et détaille les modifications :

- dans l'axe 1 (limiter et densifier l'urbanisation existante) la spatialisation du développement de la commune a été revue. Une extension du village prévue dans le PADD initial, avec une consommation de l'espace de 3 hectares a été remplacée par une constructibilité à l'intérieur du bâti existant du village et l'ajout d'un secteur constructible au niveau de la route de La Taillade.

Toutes les zones constructibles ont la même base de règlement, sauf pour le secteur de la route de La Taillade où il ne sera possible de construire que dans les dents creuses.

- Les chiffres prévus à l'axe 4 (diversifier et qualifier l'offre en logements – limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles) correspondent aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes : 10 logements sociaux sont prévus dans le centre du village. La densité retenue à l'intérieur des dents creuses n'a pas été modifiée (15 logements à l'hectare).

M. AUGÉ demande si la localisation de ces logements sociaux est déjà définie.

M. BONNET lui répond qu'il s'agit de terrains privés sur lesquels il y aura lieu de prévoir un emplacement réservé.

- dans l'axe 2 (aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial) une voie verte est prévue, il s'agit de l'ancienne voie ferrée.

- dans l'axe 3 (encadrer l'activité agricole et encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune) un nouveau secteur agricole constructible a été prévu. Les secteurs agricoles constructibles tiennent compte des projets et sièges d'exploitations recensées. En cas d'arrivée de nouvelles exploitations ou de nouveaux exploitants ne possédant pas de terrains dans un des trois secteurs agricoles constructibles la commune pourrait mettre à disposition du foncier.

Mme CHEYNET demande de situer les parcelles communales qui pourraient être mises à disposition. M. BONNET lui répond que ces terrains sont à l'intérieur des zones constructibles agricoles, l'idée étant de limiter le mitage en zone agricole, le règlement du PLU permettra de limiter l'impact du bâti.

- dans l'axe 5 (préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune) les espaces boisés classés seront limités.

- dans l'axe 6 (permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune) il n'y a pas de changement, la commune étant essentiellement résidentielle, les entreprises sont situées à l'intérieur des tissus existants, d'autres entreprises pourront s'y installer, la commune n'a pas la compétence pour les zones artisanales.

M. LAINÉ déclare le débat ouvert et invite les membres du conseil municipal à présenter leurs observations.

M. AUGÉ souhaite savoir qui valide le PADD.

M. LAINÉ lui répond qu'il n'y a pas de validation, le document sera soumis aux personnes publiques associées.

Mme CHEYNET rappelle que la DDTM souhaitait un développement du village.

M. LAINÉ lui répond qu'il s'agit de recommandations.

Mme CHEYNET demande si le secteur des Granges est considéré comme un secteur urbanisé.

M. LAINÉ répond que l'Etat a émis des avis défavorables pour des déclarations préalables pour certains découpages de parcelles dans le secteur des Granges.

Mme CHEYNET en conclut que la DDTM ne se positionne pas favorablement pour les constructions dans cette zone.

M. LAINÉ lui répond que tel n'est pas nécessairement le cas et que la DDTM émettra un avis si elle le souhaite sur le PADD.

M. BONNET précise que le secteur de la route de la Taillade est considéré comme un secteur à habitat diffus.

M. LAINÉ rappelle qu'il y a également eu trois avis défavorables pour des projets en frange du village.

M. PRUNIER souhaite savoir comment des logements sociaux pourraient être réalisés dans les dents creuses.

M. LAINÉ lui répond qu'il y a du terrain dans le village.

M. AUGÉ souhaite savoir si le PLU, tel qu'il a été présenté ce soir, peut obtenir un avis favorable des services de l'Etat.

M. BONNET lui répond que, si l'on considère que la DDTM demande de limiter la consommation d'espace, la commune ne peut pas aller au-delà, ce projet devrait satisfaire la DDTM au niveau de la consommation de l'espace.

Mme. CHAUSSAT rappelle que la première volonté de la DDTM était de développer le village.

M. BONNET lui répond que la DDTM laisse à la commune de faire le choix du lieu de développement en limitant la consommation de l'espace, pour ce service il est préférable de densifier les zones bâties existantes.

M. AUGÉ demande si tous les terrains qui étaient constructibles au POS le seront dans le PLU.

M. LAINÉ lui répond par la négative, considérant que le coefficient d'occupation des sols n'existe plus, le chiffre de la population exploserait.

M. AUGÉ demande si le projet fera l'objet d'un avis de la chambre d'agriculture, notamment pour les zones Ap.

M. LAINÉ lui répond que cette zone est très étendue mais justifiée afin d'assurer la protection des paysages, il rappelle que les projets actuels et futurs ont été pris en compte et que les zones agricoles constructibles englobent des terrains communaux permettant l'installation de projets non connus à ce jour. La chambre d'agriculture est une personne publique associée qui émettra un avis sur le projet de PLU si elle le souhaite.

M. LAINÉ a demandé si d'autres personnes souhaitaient formuler des questions ou des observations sur le nouveau projet de PADD.

Les élus ont répondu par la négative.

M. LAINÉ clôt les débats, remercie les personnes ayant participé à cette réunion et indique qu'un procès-verbal de cette réunion sera établi puis produit en tant que pièce nouvelle au dossier de PLU et versé au dossier mis à la concertation.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD, dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de La Boissière.

La présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et fera l'objet d'un affichage pendant un mois.

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

Pour copie conforme,

Pour le maire empêché,  
L'adjoint au maire,



Sébastien LAINÉ

DEL18048



Acte rendu exécutoire  
Après publication ou notification le

**14 DEC. 2018**

Et dépôt en Préfecture le

Accusé de réception en préfecture  
034-213400351-20181018-DEL18048-DE  
Date de télétransmission : 13/12/2018  
Date de réception préfecture : 13/12/2018

