

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « VALLEE DE L'HERAULT »**
BP 15 - 100 chemin Marc Galtier – 34 150 GIGNAC

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'Hérault

Séance du 19 décembre 2005

Nombre de membres		
Afférents Au conseil communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
42	42	30

Date de convocation
13 décembre 2005

Date d'affichage

Date de retrait d'affichage

Objet de la délibération

L'an deux mille cinq, le dix neuf décembre à 18h, les membres du Conseil communautaire dûment convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes de St Bauzille de la Sylve, sous la présidence de Louis VILLARET, Président.

Présents : M. AGOSTINI Jean André - M. CADILHAC Jean François - Mme MARTIN Françoise - M. DEJEAN Maurice - M. JOVER Jean Marcel - M. LASSALVY Christian - M. POUJOL Robert - M. CALAS Alain - M. VILLARET Louis - M. YVANEZ André - M. ARNAL Richard - M. MANEIRO Charles - M. Claude. CARCELLER - Mme FOURNEL Michèle - M. MATEU Gabriel - M. DONNADIEU Jacques - M. ASENSI Raphaël - M. NOUGAREDE Elie - Mme VIVEN Isabelle - M. TOURET Jean Louis - M. ANDRIEUX Jacques - M. REQUIRAND Daniel - M. ASTIE Michel - M. LAURIAK Gérard - Mme GUERRE Nicole - M. PALOC Eric

Absents excusés : M. DIAZ Manuel - M. SALASC Philippe - M. SIDERIS André - M. GOMEZ René - Mme BARRAL Hélène - M. CABELLO Gérard - M. SANCHEZ Norbert - M. BELLOC Jean Paul - M. ROQUAIN Jean Michel - M. DELFAU Gérard - Mme GERBAL Renée - M. Jean François RUIZ - M. GHIBAUT Jean-Pierre - M. GASTAN François

Absents : - M. PIERRUGUES Georges - M. PONCE Jean Claude
M. Norbert SANCHEZ donne pouvoir à Mme Françoise MARTIN
Mme Hélène BARRAL donne pouvoir à M. Jacques DONNADIEU
M. Jean Paul BELLOC donne pouvoir à M. Jacques ANDRIEUX
M. Jean Pierre GHIBAUT donne pouvoir à M. Michel ASTIE
M. Claude CARCELLER est désigné secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint le Conseil communautaire peut délibérer.

110-2005

**Révision du plan local d'urbanisme de Saint André de Sangonis –
Avis de la communauté de communes**

Monsieur J.M. Jover, rapporteur, explique que la commune de Saint André de Sangonis a adressé son projet de plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal du 21 juillet 2005 à la communauté de communes Vallée de l'Hérault en tant que personne publique associée.

Monsieur J.M. Jover précise que ce projet de plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une délibération du conseil communautaire.

Le projet de révision porte essentiellement sur :

- La restructuration des quartiers sud-est dans le secteur du chemin de Gignac et Rive Moulin. Cette zone a été urbanisée et mitée par un habitat pavillonnaire diffus postérieurement à la création de la carte communale et antérieurement à la création du POS en 1991.
- Le développement d'un nouveau quartier Nord-Ouest « derrière la ville » qui a pour ambition le rééquilibrage de la ville vers le Nord au-delà de la N109 avec la création d'un collège. Cet espace est divisé en deux secteurs : Auz, de réalisation immédiate et Aud soumis pour son urbanisation à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Ces deux quartiers sont prévus sous forme de Zones d'Aménagement Concerté. La commune souhaite développer un habitat de ville plus dense que l'habitat pavillonnaire
- La création de zones naturelles protégées en particulier le long des ruisseaux du Lagarel, du vallon de la rivière de la Lergue, du Lagamas et de l'Hérault.
- La création d'une voie nouvelle appelée circulade nord pour desservir les quartiers extérieurs de la ville sans orienter toutes les circulations vers le centre ville.

Les équipements publics nécessaires à la mise en œuvre de ce projet de PLU sont :

- Augmentation des capacités de la STEP (7000 EQH)
- Amélioration du fonctionnement du réseau EU
- Création de bassins de régulation inondation en particulier au nord de la commune
- Nécessité d'améliorer le rendement du réseau AEP et de renforcer le forage (nappe alluviale)
- Création d'équipements scolaires (ZAC Nord)
- Création d'équipement commercial et de service (ZAC Sud)
- Gare routière

Le projet de plan local d'urbanisme est ambitieux sur le plan de l'organisation urbaine car il vise à développer deux nouveaux quartiers urbains et augmenter la population de 4 400 habitants aujourd'hui à 7 500 habitants à l'horizon 2008 (+70%). Les zones Aud permettront quant à elle d'augmenter la population, après réalisation de la station d'épuration, à 9 000 habitants. Le rapport de présentation prévoit une densité de population proche de 25 hab à l'hectare et 30% de logements collectifs ou aidés.

Les zones urbaines et à urbaniser ont été réorganisées en terme de zonage, la complexité avérée du POS qui consacrait le mitage pré existant a été simplifiée. Les paysages urbains à créer recherche les objectifs suivants :

- lutter contre le tout libéral et limiter la spéculation foncière et immobilière (définition de ZAD et de ZAC),
- organiser la mixité sociale en prévoyant la réalisation de 30% de logements sociaux au minimum
- organiser la mixité urbaine en créant des lieux de densité différenciée (maisons de ville, petits collectifs, villas libres sur parcelle ...)

- réorganiser la circulation autour des entrées de ville et de la circulaire
- constituer des formes urbaines organisées autour d'espaces et d'équipements publics.

Monsieur J.M. Jover ajoute que les zonages et règlements figurant dans le projet appellent les observations suivantes :

Zone Ucb zone d'activités « La garrigue »

La zone Ucb, concernant la zone d'activités « La Garrigue », est étendue de manière significative. Elle inclut dans son nouveau périmètre des parcelles occupées par des habitations, ce qui est peu compatible et ne se justifie pas. Ce zonage présente également un problème de cohérence par rapport aux règles d'inconstructibilité établies le long de la RN109 et de l'A750 par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, mettant en cause l'intérêt d'un aménagement des terrains situés au nord de la N109. Par ailleurs, le choix d'une urbanisation de 7 hectares entre le chemin de Jandos et la rue des Bleuets imposerait la création d'un emplacement réservé entre la rue de la Lucque et le chemin de Jandos, permettant de mailler les liaisons internes de la zone plutôt que de concentrer toute la circulation sur la rue des chênes verts.

Les articles Ucb1 et Ucb2 doivent permettre l'implantation d'activités tertiaires.

L'article Ucb2 autorise la création de logement dans la limite de 40% de la SHON du bâtiment d'activités et de 200 m² hors œuvre nets par logement. Ces règles sont trop larges, la vocation de la zone d'activité n'étant pas d'accueillir de l'habitat. Je vous prie de le limiter à 20% et 80m² par lot, en cohérence avec les autres zones d'activités de la Communauté de communes. Il y a lieu de supprimer le débord autorisé du panneau indiquant la raison sociale à l'article Uc11.

Zones Au d'urbanisation future

Les zones Aud, AUe et AUz prévoient une urbanisation importante du nord de la commune et de son entrée Est, ce qui porterait la population totale de la commune à 7 500 habitants dans un premier temps, mais permet d'aller eu-delà dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone Aud. Celle-ci est conditionnée par la réalisation des travaux d'extension des capacités de la station d'épuration communale à 7 000 équivalent habitants. Il nous semble qu'il ne s'agit pas de la seule condition à émettre car des problèmes sont repérés par le schéma directeur d'équipements d'alimentation en eau potable (remplacement des installations de pompage, renforcement de la capacité de stockage. Les possibilités d'interconnexion avec le réservoir d'eau de Jonquières ne semblent pas pérennes car ces ressources proviennent d'un forage lui-même limité (SIAEP du Puits de Rabieux), pour lequel il est nécessaire d'envisager une diversification de l'approvisionnement. Je vous rappelle à ce sujet notre courrier du 19 août dernier concernant l'étude d'interconnexion entre la commune de Saint André et les deux syndicats du Puits de Rabieux et du Puits du Drac.

ER38 à 42 et ER 51 à 54 : ces emplacements semblent ne prendre en compte que les projets de régulation des ruisseaux dans le cadre du projet de protection du cœur de ville contre les inondations. Leur emprise importante (6 hectares pour la zone Nord) en feront des éléments marquants de l'urbanisation nouvelle. Le rajout de nouveaux espaces de régulation des eaux pluviales propres à chaque projet d'urbanisation ne fera qu'accroître cet impact. Il apparaît nécessaire de les intégrer dans une réflexion paysagère et urbaine approfondie afin de ne pas en faire un équipement technique incompatible avec la volonté d'une urbanisation de qualité.

Le caractère de la zone AUe (zone composée essentiellement d'habitat individuel) n'est pas en conformité avec l'article 3 du titre 1 des dispositions générales. Il est étonnant que des procédures de lotissement soient autorisées à l'article AUe2 pour l'urbanisation de cette zone. Par ailleurs, le projet ne correspond pas à une composition urbaine conforme au projet communal (alignement, implantations par rapport aux limites séparatives, coefficient d'occupation des sols...)

Les deux premiers paragraphes de l'article AUz2 ne permettront pas de compenser les déficits d'organisation urbaine des anciennes zones IVNA dans la mesure où une juxtaposition de procédures de ZAC n'aboutira pas à la création d'un ensemble urbain. Il y aurait lieu de définir un schéma de voirie adapté aux emplacements réservés déjà reportés sur le plan afin de créer une trame urbaine stable. Nos remarques sur le PADD adressées au mois de janvier 2004 proposaient que des projets de composition urbaine et des cahiers des charges techniques soient élaborés pour l'ensemble des zones AU afin de mieux encadrer l'urbanisation future. Les articles de ce chapitre ne devraient être remplis que lors de la révision simplifiée ou des modifications créant la ou les ZAC (à l'identique du chapitre II zone AUD).

Je vous rappelle à ce sujet que les statuts de la communauté de communes prévoient dans leur article 4.1, sa consultation préalable pour la création et réalisation de ZAC et pour tout projet soumis à enquête publique.

Zone A, espaces agricoles

La zone agricole comporte un secteur Ab établissant des droits à construire à vocation d'habitation pour des exploitants agricoles. Ces droits sont peu compatibles avec un respect de l'égalité des citoyens. La notion de hameau agricole présentée par la commune concernait au préalable la possibilité de regrouper les constructions de hangars nécessaires à l'exploitation afin d'éviter le mitage de la zone agricole. Le règlement de ce secteur Ab est calé sur le règlement des zones urbaines et ne garantit pas une qualité architecturale adaptée au hameau de Cambous. Le choix d'implantation de cette zone à l'entrée du hameau de part et d'autre de la RD4 ne semble pas pertinent d'un point de vue paysager, d'autant que les articles concernant la zone Ab ne garantissent pas une qualité architecturale adaptée au hameau de Cambous.

Monsieur J.M. Jover informe qu'il n'est par ailleurs pas possible d'autoriser la construction de la future déchetterie au vu du règlement proposé de la zone A. Un projet d'implantation le long de l'ancienne VFIL ayant été étudié avec le Syndicat Centre Hérault, il y a lieu de prévoir la possibilité de construire cette future déchetterie.

L'emplacement réservé déchetterie figurant sur le plan en bordure de la RN109 doit être en conséquence supprimé.

Le Conseil, Oûi l'exposé du rapporteur, et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable aux dispositions du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint André de Sangonis, sous réserve que soient prises en compte les observations de la communauté de communes détaillées dans ce rapport.

Fait à Gignac, le

Le Président

Louis VILLARET