République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 mars 2013

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GUIRAUD AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 mars 2013 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés : M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Jean-Marcel JOVER, M. Christian LASSALVY, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, Madame Monique GIBERT, Monsieur Christian DOUCE, M. David CABLAT, M. Jean-Claude MARC, Madame Danielle MORALES, Mme Florence QUINONERO, M. Jean Pierre VANLUGGENE -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérome CASSEVILLE, M. Olivier LECOMTE suppléant de Mme Sylvie CONTRERAS, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Excusés : M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, Mme Catherine JOSIEN

Absents : Mme Marie-Claude BEDES, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Pascal DELIEUZE, M. Sébastien LAINE

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 38	Pour 38 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.
Vu que par délibération en date du 19 décembre 2012, le Conseil municipal de la commune de Saint-Guiraud a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant que l'élaboration du PLU a pour principaux enjeux de maîtriser le développement communal afin de préserver les paysages et l'environnement, valoriser et maintenir les caractéristiques rurales du village, organiser les déplacements et assurer le bon fonctionnement des équipements (voirie, réseaux, assainissements, école…) nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants,
Considérant qu'il a été décidé de reconsidérer le zonage et le règlement du futur document d'urbanisme et d'insérer des orientations d'aménagement et de programmation, afin de ne pas subir certaines options du Plan d'Occupation des Sols (POS),
Considérant que le projet de PLU prévoit l'accueil de 70 habitants de plus en 10 ans (à l'horizon 2022) nécessitant la création d'environ 30 logements sur la même période (sur la base de 2,3 habitants/logement et en comptant l'effet de desserrement), soit un rythme de développement 3 fois supérieur à celui indiqué dans le PLH actuel (1 logement/an, soit 10 en 10 ans),
Considérant qu'il est également prévu à une échéance plus lointaine l'ouverture à l'urbanisation soumise à modification du PLU de 2 zones 1AU visant la création de 13 logements sur des lots d'environ 800 m² (assainissement collectif),
Considérant que l'objectif du PLH pourrait être adapté dans le cadre de la révision du PLH en cours,
Considérant que le projet de PLU vise une urbanisation peu dense ; il est en effet prévu la construction d'environ 30 logements (en tenant compte d'un coefficient de 30% de rétention foncière) sur 4 hectares au total, dont 1,2 ha de terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle dans les quartiers déjà urbanisés et 2,8 ha en frange,
Considérant qu'en ne tenant pas compte de l'éventuelle rétention foncière, il est envisagé la construction de :

- 4 logements en zone Ua (lots de 500 m² ; assainissement collectif)
- 16 logements en zone Ub (lots de 800 m² ; assainissement collectif)
- 7 logements en zone Uba (lots de 1 200 m² ; assainissement autonome)
- 6 logements en zone IIAU Mas Auriaux (lots de 800 m² ; assainissement collectif)
- 7 logements en zone IIAU Sud Est (lots de 1 200 m² ; assainissement individuel)
- 8 logements en zone IAU Succarels (lots de 800 m² ; assainissement collectif)
- 5 logements en zone IAU Cavaliers (lots de 800 m² ; assainissement collectif)

Considérant que la production de lots à bâtir de taille variant de 800 à 1 200 m² ne permettra pas la diversification de l'offre de logements, l'accueil de ménages aux revenus modestes et la lutte contre l'étalement urbain,
Considérant que les COS et emprises au sol prévus par le règlement des différentes zones permettent pourtant une certaine densification de l'urbanisation et par conséquent une production de logements bien supérieure à celle affichée par le projet de PLU,
Considérant que conformément au PLH, le projet de PLU ne prévoit pas l'obligation de créer des logements sociaux (PLUS et PLAI) dans les secteurs soumis à la réalisation d'opérations d'ensemble,
Considérant qu'au vu de la production envisagée (3 fois supérieure au PLH), il serait nécessaire de prévoir dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, l'obligation de créer au moins 20% de logements sociaux pour les secteurs soumis à la réalisation d'opérations d'ensemble et disposant du réseau d'assainissement collectif (zones IIAU Mas Aurieux, IAU Succarels et Cavaliers) afin de diversifier l'offre de logements sur la commune.
Considérant que le taux pourra être revu en fonction des objectifs fixés par le PLH révisé.
Considérant que la communauté de communes, en tant que personne publique associée, doit donner un avis sur ce projet de PLU,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'émettre un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Guiraud, sous réserve que celle-ci prenne en compte les éléments retenus lors de la commission Aménagement de l'espace exposés ci dessous:
* augmenter la densité de construction dans les zones Ub, IIAU Mas Auriaux, IAU Succarels et Cavaliers afin de permettre la réalisation effective de logements plus diversifiés,
* prévoir l'obligation de réserver 20% pour les secteurs soumis à la réalisation d'opérations d'ensemble et disposant du réseau d'assainissement collectif (zones IIAU Mas Aurieux, IAU Succarels et Cavaliers) afin de diversifier l'offre de logements sur la commune.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 795 le 28/03/2013 Publication le 28/03/2013 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130325-lmc144583-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes Communauté de Communes Vallée de l'Hérault 34150 GIGNAC Louis VILLARET