**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-JEAN-DE-FOS 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<br>Contre 0<br>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 la délibération en date du 30 janvier 2013, par laquelle le Conseil municipal de la commune de St-Jean-de-Fos 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 300 habitants de plus en 10 ans nécessitant la création d'environ 160 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 1,45 fois supérieur à celui indiqué dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) (11 logements/an, soit 110 en 10 ans).
Considérant que cet objectif est ainsi plus proche de la moyenne du nombre de logements autorisés depuis 2008 (18 logements/an),
Considérant que l'objectif du PLH pourrait être adapté dans le cadre de la révision du PLH en cours,
Considérant que la densité de construction n'est pas adaptée dans la zone 1AUA pour la construction de petits collectifs et de logements individuels groupés (50 logements sur 2,98 ha, soit seulement 17 logements/ha),
Considérant qu'il est nécessaire que la programmation de logements en secteur 2AU indiquée dans le rapport de présentation (30 logements sur 1,94 ha, soit seulement 15 logements/ha) le soit également dans les orientations d'aménagement et de programmation,
Considérant qu'il manque également un schéma dans l'orientation d'aménagement du secteur 1AUB,
Considérant que le projet de PLU prévoit que 30% de la surface de plancher soit réservée à du logement locatif social dans les zones Uca et 1AUA,
Considérant que ces secteurs ne totalisant que 70 (dont 20 à vocation sociale) des 160 logements programmés (en tenant compte des 30 logements prévus en zone 2AU), il est nécessaire d'appliquer cette obligation à d'autres secteurs (en zones Ub, Uc et 2AU, sous réserve que l'ouverture à l'urbanisation se fasse pas le biais d'opérations d'ensemble de taille permettant la création de cette offre locative sociale, à partir de 4 000 ou 5000 m² par exemple).

Considérant qu'il faudrait que soit précisée clairement dans le règlement des zones Uc et 1AUb l'obligation de réserver 30% de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements PLUS ou PLAI.
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-Jean-de-Fos, 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 la zone 1AU afin de permettre la réalisation effective de logements collectifs et individuels groupés ;
* prévoir l'obligation de réserver 30% de la surface de plancher à des logements à vocation sociale dans les zones Ub, Uc et 2 AU sous réserve que l'ouverture à l'urbanisation se fasse pas le biais d'opérations d'ensemble dont la taille permettra la création de cette offre locative sociale.

| | |
|---|---|
| Transmission au Représentant de l'Etat<br>N° 796 le 28/03/2013<br>Publication le 28/03/2013<br>Notification le<br>DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE<br>Gignac, le<br>Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130325-lmc144582-DE-1-1<br>Le Président de la communauté de communes<br>Signé : Louis VILLARET | Le Président de la communauté de communes<br>Communauté de Communes Vallée de l'Hérault 34150 GIGNAC<br>Louis VILLARET |