

EXTRAIT du REGISTRE des DECISIONS du BUREAU

SEANCE ORDINAIRE DU 10 MAI 2016

Publié le

Certifié exécutoire

Le Président

DECISION n° 16 – B 10

L'an deux mille seize, le dix mai à dix-sept heures trente, le Bureau s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Gilles D'ETTORE, Président.

**Etaient présents :** Madame, Messieurs MILLER Michèle (suppléante), BIOLA Alain, D'ETTORE Gilles, FORTÉ Francis, GEISEN Claude (suppléant), LIBRETTI Jacques, PESCE Serge.

**Absents excusés :** Messieurs, BIOLA Alain, BRESSON Didier, LACAS Frédéric et VOGEL-SINGER Alain.

Le Bureau a choisi pour secrétaire : Monsieur Francis FORTÉ.

Nombre de membres		Vote	
En exercice :	10	Pour :	6
Présents :	7	Contre :	0
Suffrages exprimés :	6	Abstention :	0

**OBJET : CONSULTATION PREALABLE DANS LE CADRE D'UNE REVISION ALLEGEE DU PLU – COMMUNE DE MONTAGNAC**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-10, L.2122-22 et L.2122-23 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.141 et suivants, L.142 et suivants, L.153-16 et suivants, L.153-31 et suivants, L.153-36 et suivants et L132-9 ;

**Vu** la délibération n°2014-20 portant délégation de compétences aux membres du Bureau ;

**Vu** la demande d'avis par laquelle la Commune de MONTAGNAC sollicite l'avis du Syndicat Mixte au titre des articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme ;

\*\*\*\*\*

**Considérant :**

1. Les délibérations de la commune :
  - o en date du 11 mai 2007, le conseil municipal a approuvé son PLU ;
  - o en date du 3 décembre 2009, le conseil municipal a approuvé la révision simplifiée du PLU ;
  - o en date du 11 mars 2015, le conseil municipal a prescrit la révision allégée du PLU ;
2. La transmission, en date du 18 mars 2016 par la commune de MONTAGNAC, du projet de révision allégée et de l'invitation à son examen conjoint le 15 avril 2016.

**Objet de la procédure :**

L'objet de la révision numéro 2 concerne l'hôtel des rocailles. Pour le moment cet hôtel est classé en VAUd, secteur à vocation d'hébergement hôtelier. D'une capacité de 12 chambres et classé 2 étoiles, cet hôtel souhaite aujourd'hui développer sa capacité d'accueil touristique avec l'implantation d'une douzaine de modules HLL type mobil-homes sur les parcelles limitrophes.

Les parcelles en question sont classés en zone A malgré une perte de la destination agricole de la zone. Celle-ci redore un aspect naturel avec des Pins d'Alep et du sous-bois arbustif.

L'objectif de cette révision est donc **d'étendre le secteur VAUd** à vocation d'hébergement touristique sur les parcelles limitrophes concernées par le projet et d'autoriser sur ce secteur élargi les HLL.

En rouge :  
Zones actuelles

Orange : Zone  
projet



La zone projet apparaît être dans le maillage vert du SCoT et dans un espace à enjeux agri-paysagers. Cela implique les prescriptions suivantes :

« Les documents d'urbanisme doivent garantir les continuités écologiques afin de permettre le déplacement des espèces animales et végétales et le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique.

- Une attention particulière doit être portée aux interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels afin de prévenir des impacts indirects sur ces derniers. Ces zones d'interface peuvent être identifiées par les documents locaux d'urbanisme comme des coupures d'urbanisation qui peuvent néanmoins accueillir des activités sportives ou de loisirs, **à condition que celles-ci soient aménagées par des moyens limitant l'artificialisation**. Les projets d'urbanisation et d'aménagements doivent comporter une analyse des incidences sur les milieux naturels et sur la biodiversité.
- Les espaces naturels, agricoles ou forestiers constituent des milieux naturels importants pour la biodiversité et à ce titre, **ils doivent être protégés.** »

→ **Orientation 1.1.2. du DOG**

Pour les espace à enjeux agri-paysagers, les communes, à travers leur document d'urbanisme assurent une **urbanisation contenue**.

→ **Orientation 1.2.2. du DOG**

Le SCoT prescrit également la limitation de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels (**orientation 1.4.1. du DOG**). Ce qui signifie que les projets d'urbanisme doivent s'inscrire dans une **logique de durabilité et d'économie foncière**.

Le secteur du projet, qui est zoné en A et qui a un caractère naturel, serait donc zoné en AU. Par conséquent, la possibilité d'implanter à l'avenir des constructions non réversibles telles que des hôtels, des habitations, des commerces est laissée à la commune. **Cet aspect est donc contraire à l'ensemble des éléments apportés ci-dessus**. Il semblerait plus opportun aux services du SCoT de classer cette zone en N (comme cela est généralement fait pour les campings par exemple). Le fait d'avoir un classement en N avec possibilité d'avoir des HLL rendrait compatible le projet avec les orientations citées.

**DECIDE A L'UNANIMITE**

- **D'EMETTRE** un **avis favorable** sur la procédure de révision allégée du PLU de la commune de MONTAGNAC au titre des articles L.153-31 et suivants Code de l'urbanisme ;
- **D'EMETTRE** la **réserve** suivante : Le périmètre d'extension tel qu'il est indiqué et réglementé n'est pas cohérent avec le projet affiché par la commune ainsi que le DOG du SCoT (notamment son Axe 1) puisque le règlement permettrait l'artificialisation de la zone projetée.
- **D'EMETTRE** la **recommandation** suivante : Le fait de zoner l'extension par un zonage indicé « N » permettrait de rendre compatible le projet avec le SCoT.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois**

**Gilles D'ETTORE**



17 mai 2016  
Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois  
11 rue d'Alger - 34500 Béziers