

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE ORDINAIRE DU COMITE SYNDICAL DU 19 NOVEMBRE 2014

Nombre de membres	L'an deux mille quatorze, le 19 novembre à dix-sept heures trente, le Comité Syndical s'est réuni à Margon, en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gilles D'ETTORE, Président.
En exercice : 54 Présents : 31 Votants : 40 Suffrages exprimés : 40	Présent(e)s titulaires : Mesdames et Messieurs, Yannick ALLEGRE, Gérard BARRAU, Didier BRESSON, Rémi BOUYALA, Gwendoline CHAUDOIR, Gilles D'ETTORE, Francis FORTÉ, Sébastien FREY, Robert GAIRAUD, Gérard GAUTIER, Robert GELY, Michel HERAIL, Jean-Pierre LAMBERT, Jacques LIBRETTI, Jean-Claude MARCHI, Michèle MILLER, Richard NOUGUIER, Hervé OBIOLS, Stéphane PEPIN-BONET, Jean-Christophe PETIT, Serge PESCE, Daniel RENAUD, Michel SUERE, Emmanuel VILLANEUVA, conseillères et conseillers syndicaux titulaires.
Vote	Présent(e)s suppléant(e)s : Monsieur, Catherine CORBIER, Gilles DUCLOS, Claude GEISEN, Christian MARTINEZ, Gérard MILLAT, Pierre-Jean ROUGEOT, Laurence THOMAS, conseillères et conseillers syndicaux suppléants.
Pour : 40 Contre : 0 Abstention : 0	Absent(e)s excusé(e)s représentés par mandats : Mesdames et Messieurs, Gérard ABELLA, Alexandra BOUISSY, Alain CARALP, Guy COMBES, Norbert ETIENNE, Alexandra FUCHS, Dominique GARCIA, Yann LLOPIS, Jean-Pierre PEREZ, Luc ZENON, conseillère et conseillers syndicaux ayant donné respectivement mandat à Messieurs, Robert GELY, Michel SUERE, Serge PESCE, Yannick ALLEGRE, Francis FORTÉ, Didier BRESSON, Gérard GAUTIER, Gilles D'ETTORE, Pierre CROS, Michel HERAIL conseillers syndicaux.
Date de convocation	Absent(e)s excusé(e)s suppléés : Madame, Monsieur, Jordan DARTIER, Didier DIEZ, Stéphane HUGONNET, Frédéric LACAS, Christine PRADEL, Pierre POLARD, Patrick SOL, conseillère et conseillers syndicaux.
10 NOVEMBRE 2014	Absent(e)s excusé(e)s : Mesdames et Messieurs, Guy AMIEL, Alain BIOLA, Océane DELABERE, Bruno ENJALBERT, Valérie GONTHIER, Pascale LAUGE, Jean-Claude RENAUD, Edgar SICARD, Florence TAILLADE, Christophe THOMAS, Philippe VIDAL, Alain VOGEL-SINGER, conseillères et conseillers syndicaux titulaires.
Date de transmission en sous-préfecture	Le Comité Syndical a choisi pour secrétaire : Gwendoline CHAUDOIR
.....	OBJET : COMPTE RENDU DES DECISIONS DU BUREAU
Date d'affichage	Rapporteur : Le Président
.....	Conformément aux articles L.5211-10 et L.2122-23 du code Général des Collectivités Territoriales et en application de la délibération n°2014-20 du Comité Syndical en date du 26 mai 2014 donnant délégation au Bureau du Syndicat Mixte pour la formulation d'avis dans le cadre des procédures d'urbanisme prévues au code de l'urbanisme, je vous rends compte des décisions prises récemment :
Délibération	N° 14-B10 : Consultation préalable dans le cadre d'une déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU – commune de THEZAN-LES-BEZIERS :
N° 2014-38	L'objet de la présente déclaration de projet vise à ouvrir à l'urbanisation 4,43 hectares actuellement en zone agricole A2b au bénéfice de la zone AUe1 (Parc d'activités des Masselettes). → Avis favorable
Contrôle de légalité	N° 14-B11 : Consultation préalable dans le cadre d'une modification simplifiée N°1 Du PLU – commune de ROUJAN :
	Il s'agit d'un réajustement de la superficie de l'emplacement réservé n°3 dédié à l'élargissement et la création d'un écran végétal. → Avis favorable

N° 14-B12 : Consultation préalable dans le cadre d'une demande de création d'un magasin de commerce non spécialisé à dominante non alimentaire – commune de COLOMBIERS :

Il s'agit d'une création d'un magasin de commerce de commerce non spécialisé à dominante non alimentaire au sein d'un bâtiment existant. Après réalisation du projet, la surface de vente sera de 689 m².

→ **Avis favorable**

N° 14-B13 : Consultation préalable dans le cadre d'une modification simplifiée N°2 du PLU – commune de COLOMBIERS :

Il s'agit de :

- réarticuler le contenu du schéma de l'orientation d'aménagement et sa traduction dans le règlement du PLU pour la zone Ub-a en modifiant les articles 6 et 7 de la zone Ub.
- toiler les articles 11 des zones Ub, Uc, Ud, Um, Ut-c et A.

→ **Avis favorable**

N° 14-B14 : Consultation préalable dans le cadre d'une Modification du PLU – commune de CAUX :

Cette procédure de modification vise à satisfaire 3 objectifs différents :

- permettre la conduite d'un projet de développement de l'activité agricole, porté par un exploitant viticole de la commune.
- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU délimitée au sud de la commune.
- corriger des erreurs matérielles et faire une mise à jour réglementaire.

→ **Avis favorable**

N° 14-B15 : Consultation préalable dans le cadre d'une Révision Allégée du PLU – commune de PINET :

La commune de Pinet est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en avril 2013.

Aujourd'hui, le PLU en vigueur va évoluer avec cette première révision allégée qui a pour objectif la correction du zonage pour une meilleure mise en œuvre opérationnelle. L'objet de cette procédure porte sur un renforcement de la zone AU5 (déclassement de terrains le long de la RD), un reclassement en zone U2 d'une partie de AU5 déjà urbanisée.

Cette révision allégée poursuit également l'objectif de préciser la programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU (reprendre l'organisation AU3 à AU5).

Enfin, le dernier objectif poursuivi est un toilettage du zonage avec le classement en zone U2 de la zone AU2 qui, devenue urbanisée, peut être reclassée.

→ **Avis favorable**

N° 14-B16 : Consultation préalable dans le cadre d'une Déclaration de projet et mise en compatibilité du POS – commune de VENDRES :

Cette procédure remplace celle de 2011 (Révision simplifiée du PLU) pour le même objet. La procédure avait donné lieu à un avis favorable de la part du Syndicat.

Mais en octobre 2012, le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé le POS de la commune et l'obligeant à revenir à son POS.

L'ensemble du projet reste inchangé : la superficie totale est de 5,4 ha dont 3,7ha consommés sur les zones agricoles. La seule différence est qu'une piscine communautaire (à la résidence) est créée.

La Commune de Vendres sollicite donc l'avis du Syndicat Mixte pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone UE, destinée à l'accueil d'habitats et d'équipements qui représenterait une superficie totale d'environ 3,75

ha, actuellement classée en zone A.

→ **Avis favorable**

N° 14-B17 : Consultation préalable dans le cadre d'une modification n°1 du PLU – commune de MONTELS :

La commune de Montels, ayant approuvé récemment son PLU, a décidé de :

- Mettre à jour son plan des servitudes avec le périmètre de protection des monuments historiques autour de l'ancien Château ;
- D'aller plus loin en améliorant le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des secteurs concernés par la Périmètre de Protection Modifié (PPM).

→ **Avis favorable**

N° 14-B18 : Consultation préalable dans le cadre d'une modification n°2 du PLU – commune de MONTELS :

Le règlement de la zone A sera modifié dans le cadre de cette procédure afin de préserver davantage le paysage agricole et les perceptions lointaines sur le bourg de Montels. En effet, dans sa rédaction actuelle, il n'apparaît pas clairement que la commune ne souhaite pas admettre de projet agricole de dimension industrielle incompatible avec l'image rurale que le conseil municipal cherche à valoriser sur son territoire.

→ **Avis favorable assorti d'une recommandation** en tant que personne publique associée sur la Modification n°2 du PLU de la commune de Montels.

Il est recommandé de justifier la procédure sur le développement du « tourisme vert de qualité » pour motiver ces corrections. (cf. orientations 1.4.4 sur la réduction du mitage et l'objectif 4.3 - Redéployer l'activité touristique).

Une remarque est également faite : demande d'une meilleure rédaction du dossier pour une meilleure compréhension.

N° 14-B19 : Consultation préalable dans le cadre d'une modification n°3 du PLU – commune de MONTELS :

Cette procédure vise à créer deux emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°6 permettra à la commune de maîtriser la totalité de l'avenue de l'étang ; axe principal (voire unique) du village ;
- L'emplacement réservé n°7 permettra la mise en œuvre d'un sentier de découverte du village et de ses origines. Cette idée issue des Services des Architectes des Bâtiments de France, s'inscrit dans la volonté municipale de mise en valeur du village et de son patrimoine.

Par conséquent, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront modifiés

→ **Avis favorable**

N° 14-B20 : Consultation préalable dans le cadre d'une modification n°4 du PLU – commune de MONTELS :

Il s'agit de modifier la réglementation de la hauteur des clôtures dans le règlement dont la rédaction actuelle ne correspond pas aux ambitions du nouveau Conseil Municipal.

Par conséquent, les articles 11, relatifs aux aspects extérieurs, du règlement des zones U et AU sont modifiés.

→ **Avis favorable assorti d'une recommandation** en tant que personne publique associée sur la Modification n°4 du PLU de la commune de Montels.

Il est recommandé un traitement qualitatif sur les limites séparatives (végétalisées, enduites...) vues depuis le domaine public. (cf. objectif 5.2 – Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole et orientation 5.3.3 – Qualité des espaces publics).

N° 14-B21 : Consultation préalable dans le cadre d'une Modification simplifiée n°1 du PLU – commune de MONTELS :

Cette modification simplifiée consiste en la **rectification d'une erreur matérielle au niveau du tracé de la zone U3a pour y intégrer la parcelle «B-650».**

Par conséquent, le plan de zonage et le tableau des surfaces sont modifiés.

→ **Avis favorable**

N° 14-B22 : consultation préalable dans le cadre d'une Modification simplifiée n°2 du PLU – commune de MONTELS :

Pour rappel, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). De fait, la surface de plancher maximale autorisée ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

Par conséquent, seul les articles 5 et 14 du règlement des zones U et AU est modifié.

→ **Avis favorable**

N° 14-B23 : consultation préalable dans le cadre d'une Modification simplifiée n°1 du PLU – commune de QUARANTE :

Pour rappel, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). De fait, la surface de plancher maximale autorisée ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

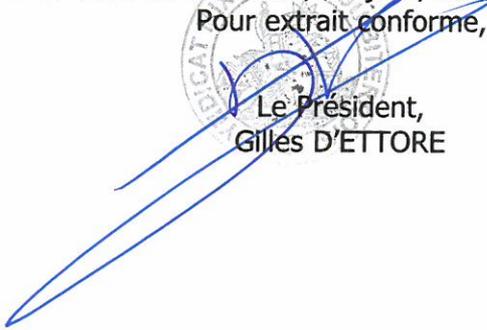
Par conséquent, seul les articles 5 et 14 du règlement des zones U et AU est modifié.

→ **Avis favorable**

Le Comité Syndical, **prend acte** de cette proposition à l'unanimité

Ainsi délibéré à Béziers, les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,


Le Président,
Gilles D'ETTORE