



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### SEANCE DU 17 FEVRIER 2020

#### QUESTION A L'ORDRE DU JOUR

**OBJET** : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Nouvel arrêt du projet de P.L.U.

L'an deux mille vingt et le dix-sept Février, le Conseil Municipal de la Ville de PEZENAS s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur VOGEL-SINGER Alain, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs VOGEL-SINGER Alain - MARTINEZ Philippe - BAUDIERE Christine - DUFFOUR Gérard - FABRE Edith - GUERIN Marc - SATGER Annick - FRANCES Béatrice - CARME Louis - GRENIER Alain - GOMEZ Christiane - CARAYON Michel - GRASSEAU Alain - SANTANA Myriam - VIEILLEVIGNE Andrée - DEMOULIN Danièle - VERDEIL René - AZEMAR Danièle - LOPEZ Georges - RIVIERE Armand.

Absents excusés : Mesdames et Messieurs ROSSIGNOL Pierre - GINESTE Marion - NIATI Abdelkader - ICHER Muriel - PALMIER Jean-Camille - VIDAL Marie-Pierre - SLIMANI Sabrina - DASSENOY Chantal - GARCIN-SAUDO Julie.

Procurations : Madame GINESTE Marion à Madame SATGER Annick - Madame GARCIN-SAUDO Julie à Monsieur RIVIERE Armand.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que :

- par délibération en date du 9 Novembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, et défini à ce titre les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation,
- le Conseil Municipal a débattu le 8 Octobre 2018 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- par délibération en date du 25 Juin 2019, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision du P.L.U.,
- le projet de révision du P.L.U. arrêté a été communiqué pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration, ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, aux commissions et organismes cités aux Articles L 153-16, L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Du 13 Octobre au 11 Novembre 2019 s'est tenue l'enquête publique relative au projet de révision générale du P.L.U.

A la clôture de l'enquête publique, suite au procès-verbal de synthèse communiqué par le Commissaire Enquêteur et le mémoire en réponse établi par la Ville, le Commissaire Enquêteur a adressé son rapport et ses conclusions, avec un avis défavorable.

Initialement, le nouveau document d'urbanisme aurait dû être approuvé fin Janvier 2020.

Toutefois, il est apparu aujourd'hui nécessaire de reprendre le projet de révision du P.L.U. au vu notamment des éléments suivants :

1 - Nécessité de répondre aux points notamment réhibitoires émis dans l'avis de synthèse des services de l'Etat du 26 Septembre 2019 et pour améliorer le nouveau projet de P.L.U.

Les réponses à apporter portent notamment sur les thématiques suivantes : l'eau potable, les risques, la production de logements sociaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et les STECAL, les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les conditions de construction limitée et de changement de destination de certains bâtiments en zone agricole et naturelle, la mise à jour des servitudes d'utilité publique applicables.

Le projet de P.L.U. doit être adapté pour apporter les corrections, précisions ou compléments utiles au regard des différents points soulevés.

2 - Répondre aux observations émises par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.), autres personnes et organismes consultés sur le projet de révision du P.L.U. arrêté concernant notamment les zones agricoles et naturelles, la préservation des habitats naturels et continuités écologiques, les mobilités, qui rejoignent certains points relevés par l'Etat (l'eau potable, les conditions de constructibilité en zone A et N, des O.A.P. à préciser) et qui conduisent pour partie à amender le projet arrêté.

3 - Correction d'une erreur matérielle substantielle sur l'O.A.P. du quartier Saint-Christol, portant sur le périmètre, qui a été identifié trop tardivement pour être porté à la connaissance du public dans le cadre même de l'enquête publique.

Il convient aussi notamment de reprendre le projet de P.L.U. pour y intégrer l'étude Amendement Dupont de 1996 permettant l'urbanisation aux abords de l'A75 au niveau de la ZAE des Rodettes, y réintégrer une zone non aedificandi sur le secteur Perrière et de prévoir une augmentation de la proportion des espaces verts en zone urbaine UE pour améliorer encore le projet.

4 - Concernant le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, celui-ci émet un avis défavorable. Tout en observant le bon déroulement de l'enquête publique et la qualité de l'information pour le projet, il considère cependant que ce dernier n'est pas abouti et doit être repris.

Il fait état des remarques du public concernant le projet allant de demandes ou observations ponctuelles (zonage, règlement...) à des considérations plus générales (évolution démographique, risques inondations...), avec des points négatifs, rédhibitoires ou restant à améliorer, qui l'emportent, selon lui, sur les points positifs.

Le Commissaire Enquêteur confirme la réponse du projet de P.L.U. aux besoins d'évolution de la Commune. En revanche, il met en cause notamment la perspective d'évolution démographique de la Commune (+ 1 %/an d'habitants), l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser par rapport à la réhabilitation de logements en centre-ville, l'importance des zones inondables, la localisation de la zone commerciale Saint-Martin Bonneterre, et les conditions d'urbanisation de Saint-Christol (absence de phasage, inondabilité dans le secteur, desserte en eau potable, liaisons douces avec le centre-ville, conservation du caractère des lieux...).

A ce stade, il convient de rappeler que la perspective d'évolution démographique recoupe celle aujourd'hui étudiée dans le cadre de la révision du SCOT qui confirme l'attractivité du territoire sur le moyen et long terme. Concernant l'ouverture à l'urbanisation, elle est aujourd'hui très limitée par rapport au P.L.U. en vigueur avec une réduction d'environ 30 ha et la Ville porte un objectif important de remobilisation de 80 logements vacants en centre-ville.

Par ailleurs, les risques inondations sont bien pris en compte, en concertation notamment avec les services de l'Etat de même la desserte en eau potable, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ayant confirmé le bon rendement du réseau.

La zone économique de Saint-Martin se justifie quant à elle par la proximité, de l'échangeur 61 de l'A75, des deux autres ZAE des Aires et des Rodettes et de l'actuelle base logistique au lieu-dit Conas.

Sur tous ces points, il n'y a pas lieu de faire évoluer le projet.

Concernant le quartier de Saint-Christol, comme indiqué, l'O.A.P. de Saint-Christol figurant dans le projet de P.L.U. arrêté doit être affinée. Elle doit être en effet reprise, étant précisé que la définition actuelle du projet répond largement aux observations qui ont été faites.

Au total, il convient de procéder à différentes corrections, plus ou moins importantes, du projet de P.L.U. arrêté qui résultent en partie des consultations réalisées, mais aussi à des adaptations nécessaires à apporter au dossier. Ces corrections au projet initial de P.L.U. sans bouleverser les options essentielles du projet impliquent reprendre la procédure de révision en vue d'un re-arrêt du projet de P.L.U.

Ces corrections sont ainsi intégrées dans le nouveau projet de révision du P.L.U. à arrêter, tel que figurant en annexe de la présente délibération.

Ce nouveau projet arrêté sera ensuite soumis à une nouvelle consultation des P.P.A. et autres personnes et organismes concernés et à une nouvelle enquête publique.



Monsieur le Maire invite le Conseil à délibérer :

### LE CONSEIL

- Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu le Code de l'Environnement,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune en vigueur,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Novembre 2016 prescrivant la révision du P.L.U.,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 Octobre 2018 concernant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Juin 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du P.L.U.,
- Vu le projet de révision du P.L.U. arrêté,
- Vu les avis émis sur le projet de révision du P.L.U. arrêté,
- Considérant que les modifications importantes à apporter au projet de révision du P.L.U. arrêté conduisent à reprendre la procédure de révision du P.L.U. au stade de l'arrêt du projet,
- Après en avoir délibéré,
- Décide de reprendre la procédure de révision générale du P.L.U. au stade de l'arrêt du projet en abrogeant la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Juin 2019 en ce qu'elle arrête le projet de P.L.U. révisé tel qu'annexé alors,
- Décide d'arrêter le nouveau projet de révision du P.L.U. tel qu'annexé à la présente délibération,
- Dit que le projet de P.L.U. sera communiqué pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration, ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, aux commissions et organismes cités aux Articles L 153-16, L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme,
- Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'Article R 153-21 du Code de l'Urbanisme (affichage en Mairie pendant 1 mois avec mention de cet affichage insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le Département + publication au recueil des actes administratifs de la Commune + mention par chacune de ces formalités de publicité et d'affichage du ou des lieux où le dossier d'arrêt de projet peut être consulté),
- Dit que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'affichage et transmission au représentant de l'Etat dans le Département (Sous-Préfecture de Béziers).

Vote : 16 voix pour et 6 contres.

Fait et délibéré à PEZENAS, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



