

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Ville de PEZENAS



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1



2 – Notice explicative

Par délibération en date du 18 mai 2021, le Conseil Municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PEZENAS prescrite le 9 novembre 2016.

Dans le cadre du contrôle de légalité, reçu en mairie le 7 juillet 2021, l'examen du dossier a conduit à quelques signalements qui méritent d'être pris en compte mais qui ne constituent pas pour autant des réserves au titre du contrôle de légalité.

D'autre part, la Ville souhaiterait prendre en compte :

- la non-intégration du périmètre de protection du monument historique classé de « l'ancienne Eglise de Bébian,

C'est pourquoi la Ville de PEZENAS a souhaité engager la première modification simplifiée de son PLU :

1- Afin de répondre aux remarques de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité du 7 juillet 2021 :

- . **Objet 1 : Report graphique de l'Amendement Dupont art L.111-6 du Code de l'Urbanisme.**
- . **Objet 2 : L'adéquation besoins/ressources en eau potable.**
- . **Objet 3 : Report graphique de la servitude de mixité sociale pour le secteur St Christol.**
- . **Objet 4 : L'impression du règlement graphique.**
- . **Objet 5 : Le règlement écrit de la zone Agricole A2.**
- . **Objet 6 : Liste des bâtiments autorisés à changer de destination.**

2- Afin de corriger une erreur matérielle au sein du règlement et du plan des servitudes :

- . **Objet 7 : Reporter le périmètre des 500m de protection autour de l'ancienne Eglise de Bébian sur le plan des servitudes d'utilité publique.**

Au regard des différents points envisagés, la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de PEZENAS respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - o diminuer ces possibilités de construire ;
 - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - o d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision simplifiée, régit par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté du Maire du 1^{er} juillet 2022.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, la délibération du 21 juillet 2022 fixe les modalités de mise à disposition du dossier.

Ainsi, après avoir été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), le dossier (contenant des avis éventuels des PPA) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois aux services techniques de la Ville de PEZENAS (boulevard Jacques Monod) ;
- accompagné d'un registre aux services techniques permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de la Ville de PEZENAS : <https://www.ville-pezenas.fr/urbanisme>

Un site Natura 2000 est présent sur la commune :

- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR9102005 « Aqueduc de Pézenas ».

Le projet ne présente pas d'incidences significatives sur un site Natura 2000 ou sur l'environnement et compte tenu des modifications mineures, la modification simplifiée ne devrait pas être soumise à évaluation environnementale.

Toutefois, en application du 3° de l'article R.104- 12 du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) est saisie pour avis conforme, dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

La MRAE rendra un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale sera réputé favorable.

Cet avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire seront mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier de mise à disposition du public (C. urb., art. R. 104-35, al. 4).

Objet 1 : Report graphique de l'Amendement Dupont L.111-6 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification simplifiée est justifiée car l'intention de la Ville n'a jamais été en effet de rendre constructibles les espaces au Sud-Est et Sud-Ouest de la ZAE Les Rodettes.

Il ne s'agit pas d'avantage de réduire les possibilités de construire au sens de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où les dispositions de l'article L111-6 du CU (RNU) font déjà directement obstacle à cette constructibilité.

En effet, l'Amendement Dupont a été supprimé, au sein du PLU approuvé, car les parcelles restantes sont soit occupées (stationnement, stockage) ou représentent des talus non aménageables (propriété Etat).



Vue aérienne ZAE Les RODETTES

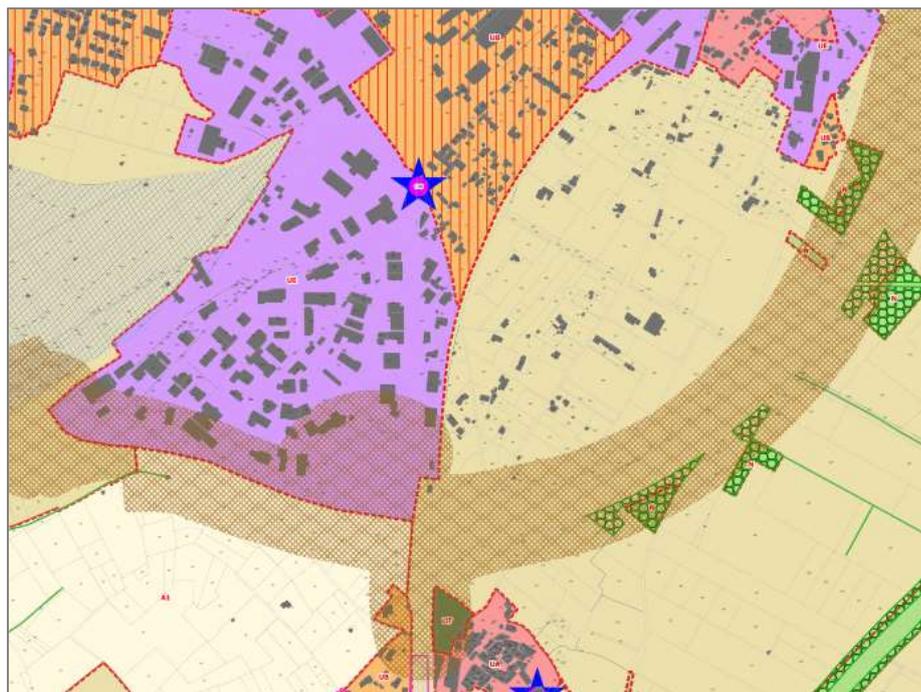


PLU de 2015



PLU approuvé le 18 mai 2021

Donc la Ville propose de reporter à nouveau l'Amendement Dupont, comme en 2015, dans le cadre de la présente modification simplifiée.



Zonage projeté après modification simplifiée

Objet 2 : L'adéquation besoins/ressources en eau potable

Pour cette thématique l'Etat demande à la Ville de démontrer l'adéquation des besoins en eau potable par rapport aux ressources disponibles.

La Ville complète le dossier approuvé par une note de calcul (juin 2021) ainsi qu'une attestation récente (31 août 2021) rédigées et signée par les représentants de la CAHM (gestionnaire du réseau eau Potable et Eaux Usées).

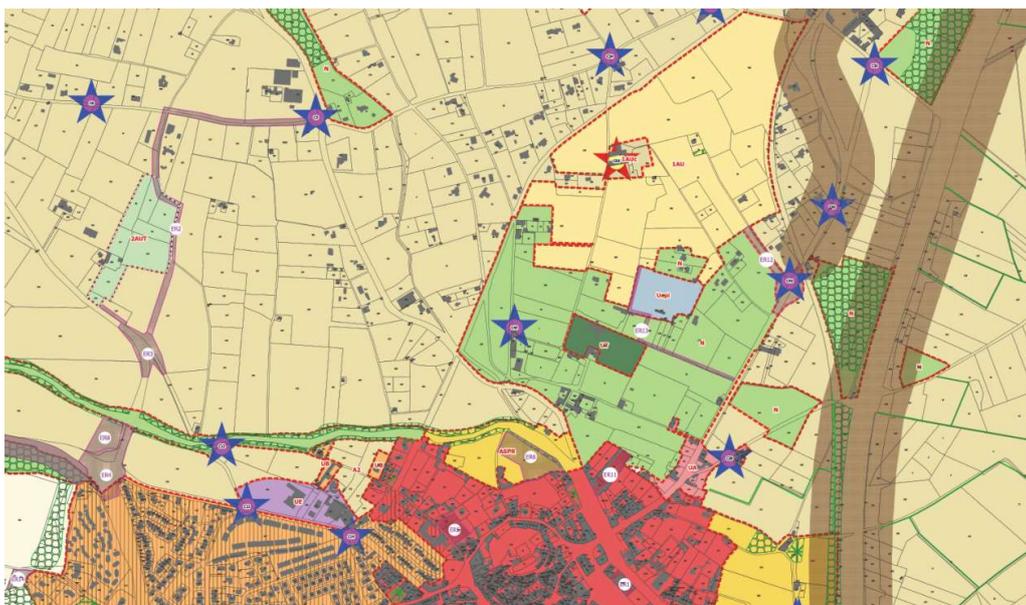
Le programme d'investissement prévu entre 2018 et 2023 a été présenté et devrait permettre l'atteinte du rendement du seuil de 75% à l'échéance 2023 soit une économie d'eau prévue de 161 063 m³/an.

Ces éléments seront mis à jour dans le PLU au sein des Annexes Sanitaires (6-1), rubrique Alimentation en Eau Potable – Données CAHM.

Objet 3 : Report graphique de la servitude de mixité sociale pour le secteur St Christol

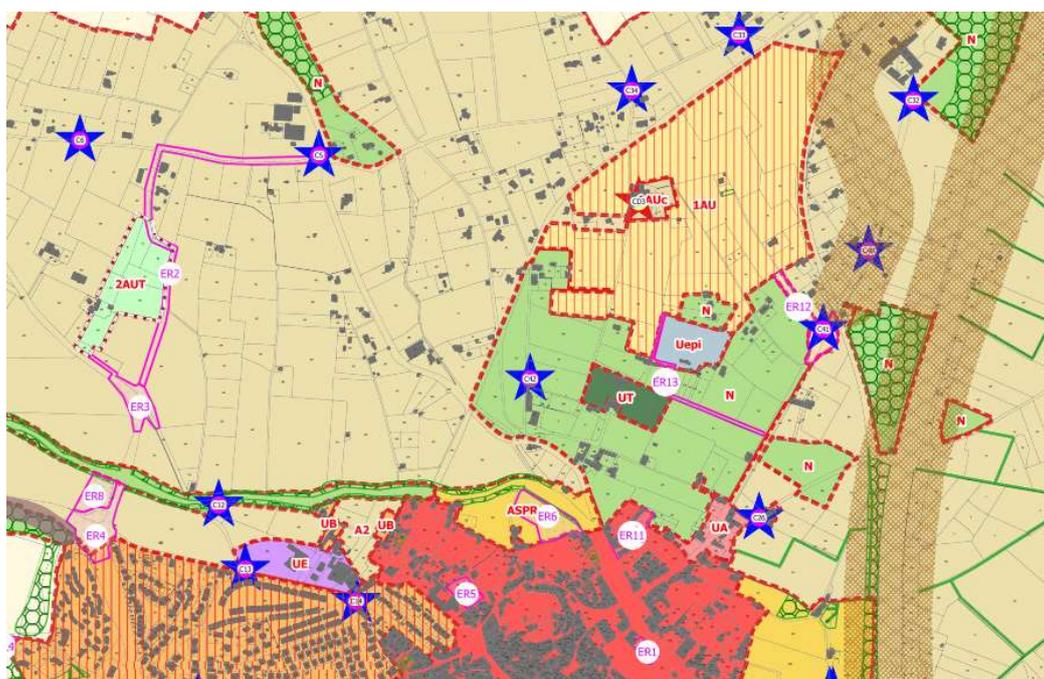
Le règlement écrit fait bien apparaître une servitude de mixité sociale pour le secteur 1AU de St Christol : « Les opérations d'ensemble devront comporter un pourcentage de logements locatifs dont des logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financements possibles. Un minimum de 25% de logements sociaux devra être réalisé sur cette zone ».

Le règlement graphique doit être complété en faisant apparaître clairement sur ce secteur 1AU cette servitude de mixité sociale.



|||| Secteur à programmation de logements mixite sociale en zone U et AU

PLU actuel approuvé le 18.05.21



|||| Secteur à programmation de logements mixite sociale en zone U et AU

Zonage projeté après modification simplifiée

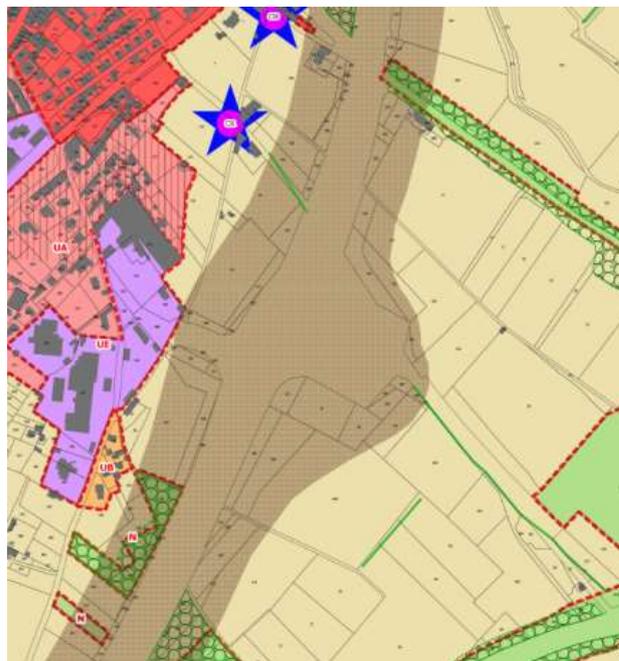
Objet 4 : L'impression du règlement graphique

Sur le plan de zonage « Zoom Centre » en partie Est, des décalages de calques apparaissent.

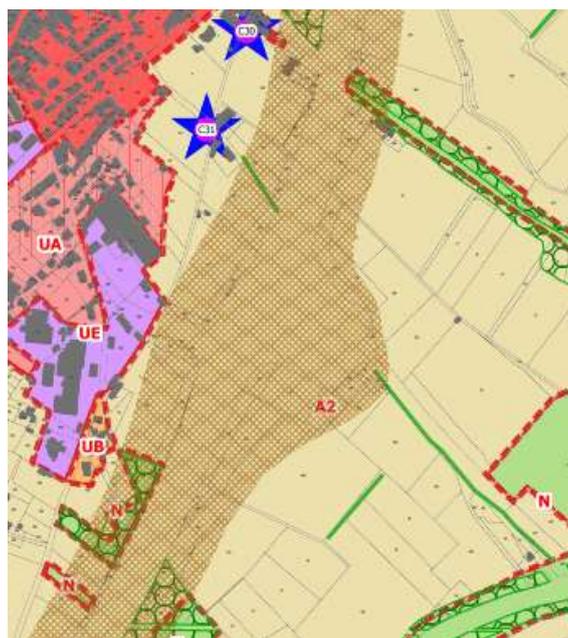
Il s'agit d'une erreur matérielle qui apparaît seulement sur les documents papier et non sur les documents numériques (problème d'impression sur traceur). Ces erreurs seront corrigées sur les plans « papiers ».



***PLU actuel approuvé le 18.05.21
Exemplaire Papier***



***PLU actuel approuvé le 18.05.21
Exemplaire numérique***



Zonage projeté après modification simplifiée

Objet 5 : Le règlement écrit de la zone Agricole A2

L'Etat demande que la rédaction du règlement de la zone A2 soit modifié en précisant que *« l'habitation doit être seulement autorisée à l'exploitant agricole à titre principal, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à la présence permanente et rapprochée de celui-ci, et en limiter strictement l'emprise au sol et la superficie, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère. »*

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, la Ville propose la rédaction ci-dessous pour « l'habitation » en zone A2 :

« L'habitation doit être seulement autorisée à l'exploitant agricole à titre principal, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à la présence permanente et rapprochée de celui-ci et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Pour rappel, ceci sera justifié lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme. Les constructions destinées à l'habitation seront construites dans un volume regroupé à celui de l'exploitation, sauf nécessité découlant de la topographie des lieux (implantation à 20m au maximum). Pour rappel, ceci sera justifié lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme. L'habitation aura une SDP de 90m² maximum. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée que simultanément ou postérieurement à celle des bâtiments d'exploitation. »

Il s'agit d'une précision, hors champs de l'article L153-41 du CU, le PLU prévoyant déjà le principe d'une emprise et surface limitées « *volume regroupé à celui de l'exploitation* », que la modification simplifiée ne fait dès lors que traduire.

La Ville propose également d'intégrer en préambule des **zones A et N** la référence à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

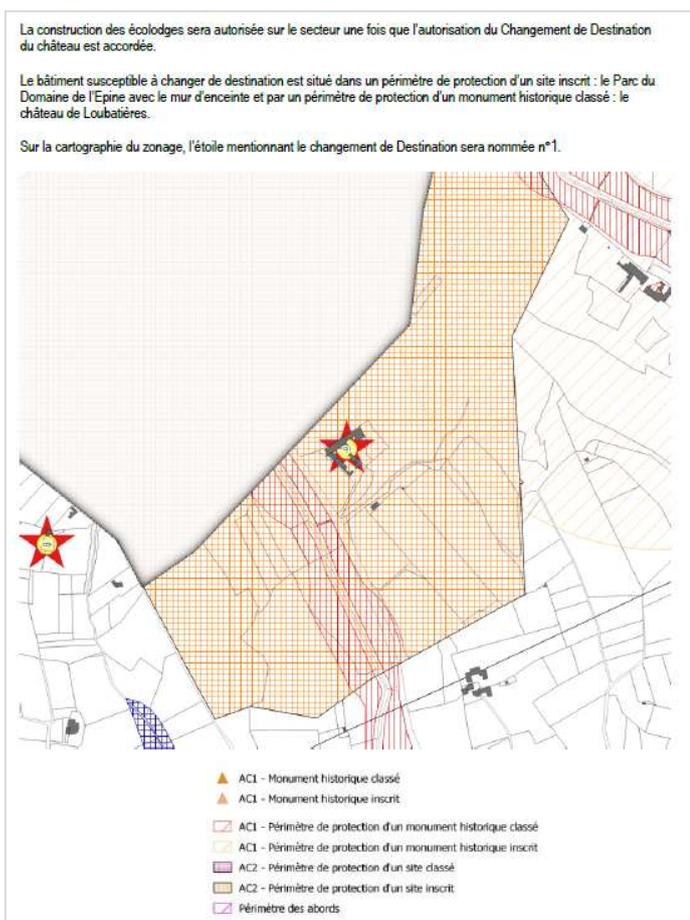
« Le projet peut être refusé ou n'être qu'accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture ; leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Objet 6 : Liste des bâtiments autorisés à changer de destination

Il est mentionné au sein de la « liste des bâtiments autorisés à changer de destination » du PLU approuvé que le Château L'Épine accueillera un projet d'écologes.

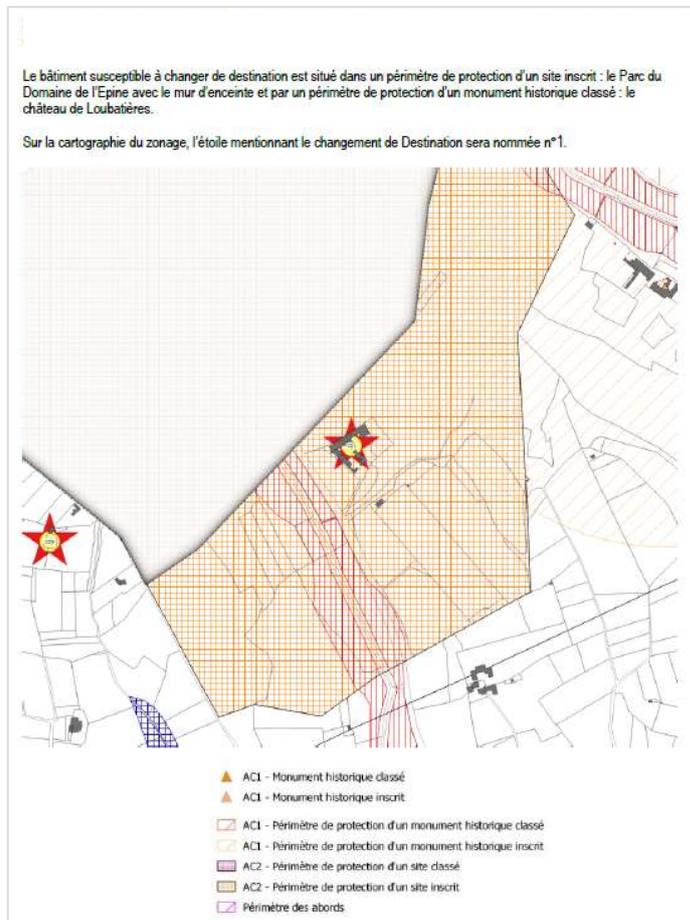
Il s'agit d'une erreur matérielle car comme il est mentionné au sein des réponses à l'avis de synthèse de l'Etat (p.18), il n'y a plus de porteur de projet. Cependant l'intention de valoriser le domaine demeure un axe de développement touristique important à l'échelle du territoire (SCOT + AGGLO + convention EPF).

Donc au sein de cette liste, le **projet d'écologes** pour le château L'Épine sera supprimé (p.3).



PLU actuel approuvé le 18.05.21

4-1 –Règlement écrit « Liste des bâtiments autorisés à changer de destination »

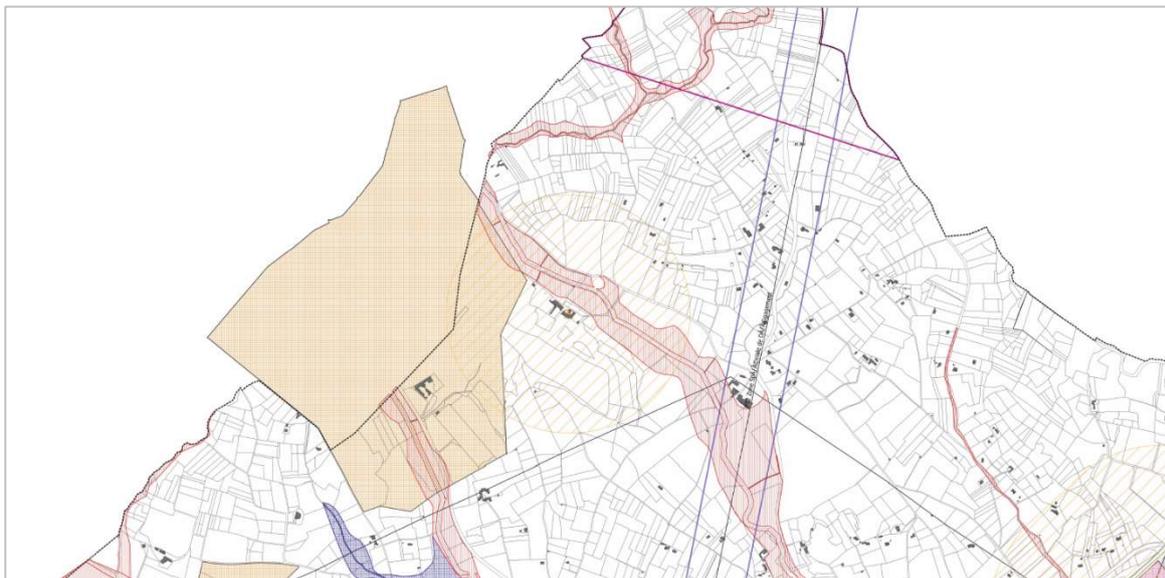


PLU projeté après modification simplifiée

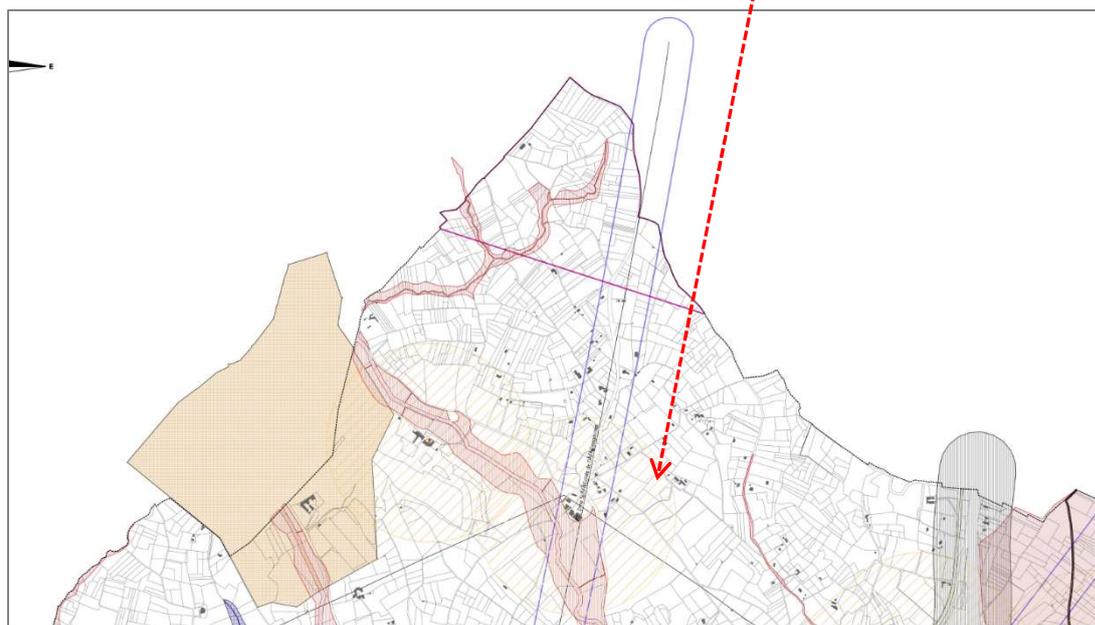
4-1 –Règlement écrit « Liste des bâtiments autorisés à changer de destination »

. **Objet 7 : Reporter le périmètre des 500m de protection autour de l'ancienne Eglise de Bébian sur le plan des servitudes d'utilité publique.**

Plan Nord des Servitudes au PLU en vigueur :



Cartographie des Monuments Historique de la DRAC Occitanie



Zonage projeté après modification simplifiée