Département de l'Hérault

ARRONDISSEMENT

DE BEZIERS

Objet :

Modification n°3 du PLU
En vue de débloquer une
Zone 0-AU secteur
« Les Hauts de la Méjarié »

N° : D – 2022 – 04 – 11 - 08

Nombre de Membres

Afférents Au conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	23	23

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le
ID : 034-213401359-20220411-D_2022_04_11_08-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LESPIGNAN

SEANCE DU 11 AVRIL 2022

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-François GUIBBERT, Géraldine ESCANDE, Bernard GUERRERE, Françoise CRASSOUS, Yann RAMIREZ, Marie-Jeanne MULLER, Claude VIDAL, Didier MONTIER, Marie-Josée GOTH, Jean-Philippe GARCIA, Thierry CELMA, Béatrice RIERA, Thierry LOPEZ, Mylène NAUDIN, Myriam AGUILA, Laure GIMENO, Julien PUJOL, Julien RIBES, Solène PELLE.

Procurations : Mme CHOLLET Marie à M. Bernard GUERRERE, M. René COUSIN à Mme Marie-Jeanne MULLER, M. Olivier MONROS à M. Julien RIBES, Mme Agnès TOMASO à Mme Françoise CRASSOUS.

Absents :

Secrétaire de séance : M. Bernard GUERRERE

Début de séance : 18h30

Monsieur le Maire rappelle que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 03 juillet 2017. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution d'urbanisme, dont la dernière procédure, une modification qui a été approuvée par Délibération en Conseil Municipal du 12 avril 2021.

Monsieur Le Maire précise qu'il convient d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser « bloquée » (0-AU), afin de poursuivre une production de logements au gré des besoins de la population.

L'ouverture d'une zone à l'urbanisation nécessite qu'« *une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Dans cet objectif, il a été procédé à un inventaire des potentialités d'urbanisation du tissu urbain (cf. cartographie ci-jointe) du village de Lespignan. Il a consisté à analyser dans les zones urbaines ou dans les zones à urbaniser en cours de remplissage du PLU, le potentiel de réinvestissement urbain actuel par rapport à celui recensé dans le rapport de présentation de la révision générale approuvée en 2017.

A cette date, il avait été comptabilisé 10,6 hectares de « dents creuses ». En 2022, le village ne compte plus que 4,3 hectares de « dents creuses ».

Monsieur le Maire précise que depuis 2017, les secteurs de dents creuses ont été comblés à plus de 50% par rapport au diagnostic établi dans la révision générale. Les opérations d'urbanisation immédiate ont été aménagées ou sont en cours d'aménagement à plus de 70%.

Le secteur visé pour l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit sur un foncier d'environ 6200 m², s'insérant en bordure d'un interstice du tissu urbain pavillonnaire, et en accroche d'une voie de desserte. Il a vocation à accueillir un projet d'habitation dans un cadre paysager.

Même si l'opération présente une taille modérée, aucune dent creuse du village ne permet d'accueillir ce projet. Les parcelles restant à bâtir dans les opérations d'aménagement d'ensemble et notamment dans la ZAC Camp Redoun, possèdent déjà un programme et un phasage dans le temps, ne pouvant pas non plus intégrer le projet.

Monsieur le Maire rappelle que la nécessité d'urbaniser ce secteur a été actée dans la révision générale du PLU approuvée en 2017, et que son ouverture à l'urbanisation désormais nécessaire, suit le rythme progressif de l'urbanisation des zones « bloquées ».

Concernant le choix de la procédure pour permettre l'évolution du PLU, ce projet n'affecte pas l'économie générale du document d'urbanisme et n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Au vu de l'objet du projet, n'exigeant pas le recours à une procédure de révision, les adaptations du PLU seront réalisées par le biais d'une procédure de modification.

Monsieur le Maire précise que la procédure de modification prescrite à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme permet la prise en compte de ces objectifs.

Il rappelle que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Il est soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal, organe délibérant dans le cas prévu à l'article L. 153-8 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le
ID : 034-213401359-20220411-D_2022_04_11_08-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants relatifs aux procédures de modification du plan local d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-38 relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement »,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2017,

Vu la modification simplifié n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2018,

Vu la rectification du règlement de la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme suite au jugement du tribunal administratif du 29 novembre 2018, approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2018,

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2020,

Vu la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2021.

CONSIDERANT que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas la mise en œuvre du projet envisagé,

CONSIDERANT qu'il est aujourd'hui nécessaire de prescrire la modification du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0-AU,

CONSIDERANT que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, n'a pour effet de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances,

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU se trouve dès lors justifiée,

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des présents + 4 procurations,

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le
ID : 034-213401359-20220411-D_2022_04_11_08-DE

DECIDE :

D'ENGAGER la procédure de modification n°3 du PLU pour les objectifs définis.

D'APPROUVER la justification motivant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, qui ne permettent pas non plus la faisabilité opérationnelle du projet.

DE DONNER délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la modification du PLU.

DE SOLLICITER l'Etat pour qu'une dotation soit allouée à la commune permettant de couvrir tout ou partie de prestations ou de services concernant la modification du PLU.

QUE la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme. Elle sera affichée en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

QU'une copie de la présente délibération sera adressée à M. le Sous-Préfet de Béziers.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Après dépôt en Préfecture
De l'Hérault le 13 AVR. 2022
Et publication ou notification
Du 13 AVR. 2022
Le Maire :

MAIRIE DE LESPIGNAN (Hérault)

Le Maire,

MAIRIE DE LESPIGNAN (Hérault)

Jean-François GUIBBERT