

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 18 Décembre 2018

Délibération N° 2018-24

L'an deux mille dix huit et le 18 décembre à 18h30 s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme NEIL Véronique, Maire, le Conseil Municipal de la Commune de POUZOLS Hérault.

Etaient présents: Jean BRENGUES, Francis RICARD, Cendrine BARTHE, Catherine CAGNEAUX, Marie-Pierre FLAMBARD, José BALLESTER, Benoît FREZOU, Guillaume COSTE, Rachel JOUBI

Etaient absents excusés : Christine HOULES, Catherine LIBES, Jean-Paul SIMIAN, Julien BIROCHEAU

Conseillers en exercice:	14
Présents:	10
Votants:	10
Date de la convocation :	04/12/2018

Objet : DELIBERATION PORTANT ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Mme le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Elle explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application des articles L.153-14 et L. 153-16 dudit code, le PLU doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche et à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

La commune n'étant pas couverte par un SCOT applicable, l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitée par le PLU est soumise à dérogation préfectorale après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, conformément à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ALUR du 24 mars 2014.

I - Rappel des objectifs et du déroulement de l'élaboration du PLU

Mme le Maire rappelle au Conseil Municipal les principales étapes de la révision du Plan d'Occupation des Sols - approuvé le 2 mars 2001 et dont la dernière modification a été approuvée le 28 juin 2011 - valant élaboration du PLU.

Par délibération en date du 24 septembre 2010, le Conseil Municipal de Pouzols a prescrit la révision de son Plan d'occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la base des grands objectifs suivants :

- Maîtriser la consommation d'espace et le développement anarchique du village essentiellement lié à des divisions foncières incontrôlées ;
- Reconsidérer le devenir des zones agricoles, confrontées à la crise aiguë de la viticulture, et des zones de loisirs.
- Intégrer les exigences des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Habitat et Urbanisme et de la Loi dite Grenelle II.

Par délibération en date du 19 décembre 2017, le Conseil Municipal de Pouzols a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Occitanie et soumis à dérogation préfectorale après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites

Ce projet de PLU ayant fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat, au regard notamment des objectifs de développement démographique et des principes de développement urbain de la commune, un nouveau projet de PLU a été établi.

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu en Conseil Municipal en date du 10 juillet 2018. Ce PADD s'articule autour de 3 axes majeurs, déclinés en orientations générales :

- **Axe I : Maîtriser le développement urbain de la commune**
 - Un objectif de 1 170 habitants à échéance du PLU.
 - Privilégier un développement urbain dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle, tout en maîtrisant l'évolution du tissu bâti. Sur les 80 logements à produire sur la durée du PLU, une cinquantaine pourront être produits au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.
 - Inscrire le développement urbain dans les espaces interstitiels en frange Est et Sud-Est de l'enveloppe urbaine. Au total, à peine 2,0 ha seront ainsi ouverts à l'urbanisation, répondant à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : à l'Est sur le secteur des

- Valmalles (pour environ 1,2 ha) ; au Sud-Est, de part et d'autre de la Route du Pouget, en limite de la commune limitrophe du Pouget (pour environ 0,9 ha).
- Organiser l'urbanisation des grands tènements fonciers libres en imposant la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, voire de plusieurs opérations cohérentes entre elles.
 - Favoriser la mixité urbaine et sociale et favoriser le développement d'une offre de logements plus diversifiée.
- **Renforcer la cohérence du village**
 - Délimiter une enveloppe urbaine plus cohérente et affirmer les limites de la zone urbaine venant d'appuyer sur des limites naturelles (versants boisés au Nord, Valat de janelles à l'est) ou bâties (entre de village Ouest).
 - Conforter l'offre d'équipements et requalifier les espaces publics du village
 - Améliorer les déplacements et promouvoir l'usage des modes doux pour les déplacements de courtes distances.
 - **Préserver et valoriser la plaine de l'Hérault**
 - Assurer une protection durable des milieux sensibles correspondant au fleuve Hérault et à sa ripisylve.
 - Favoriser une appropriation sociale respectueuse du site et de son identité.
 - Pérenniser la vocation agricole des secteurs à forte valeur agronomique

Le PADD définit les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec la production d'un potentiel d'une cinquantaine de logements par réinvestissement urbain dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle et la délimitation de 2 secteurs à urbaniser d'une superficie totale de 2,0 ha en continuité immédiate voire en interstices de la zone urbaine (secteur des Valmalles et parcelles vierges le long de la Route du Pouget).

2 - Contenu règlementaire du PLU

Par suite, le dossier de PLU a été mis en forme conformément à l'article L . 151-2 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

1° Un rapport de présentation mis en forme conformément à l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), le PLU de Pouzols étant soumis à évaluation environnementale.

2° Le projet d'aménagement et de développement durables ou PADD.

3° Les orientations d'aménagement et de programmation portant sur les zones UDe/UA des Lauzes, UDae des Prunelles et IIAU des Valmalles.

4° Un règlement composé de deux plans de zonage (Commune et zone agglomérée) et du règlement écrit.

5° Des annexes :Annexe Servitudes d'Utilité Publique ;Annexes sanitaires ;Annexes relatives aux risques (risque retrait –gonflement des argiles, risque sismique, risque d'exposition au plomb) ; Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie ; classement sonore des infrastructures de transport terrestre ; règlement de l'ASA du canal de Gignac.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent :

- **la zone UA** correspondant au centre ancien dense et aux faubourgs de POUZOLS et à son extension Sud au niveau du carrefour de l'Avenue du Pouget et de la Rue des Lauzes ; la zone UA inclut un secteur UAp à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif et de loisirs.
- **la zone UD** correspondant aux zones d'extension récentes, essentiellement composées d'habitat individuel et aux secteurs suffisamment équipés pour accueillir les constructions futures. La zone UD comporte 4 secteurs distincts : un secteur UDa non desservi par le réseau collectif d'assainissement incluant un sous-secteur UDae dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ; un secteur UDb de moindre densité au Sud et à l'Est ; un secteur UDe le long de la Rue des Lauzes dont l'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique ; un secteur UDp à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, socio-culturel et de loisirs.
- **La zone Us** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale.

- **Les zones à urbaniser** correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une seule zone AU est délimitée en frange Est du village ; son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise.

- **La zone agricole A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle inclut un secteur agricole strict Ap sensible sur le plan paysager.

- **La zone agricole N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des

paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle inclut un seul secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), le **secteur NI** à vocation d'équipements de loisirs liés à la pêche (base Aquapêche de la Fédération Départementale de Pêche).

Sont par ailleurs délimités au PLU :

- **4 emplacements réservés** en vue de la réalisation d'équipements ou espaces publics : ER n°1 et 4 en vue de la création d'une voie de liaison entre le Chemin des Millièrès et le Chemin des Bages, ER n°3 en vue de l'extension de la station d'épuration, ER n°4 le long de la Rue des Prunelles.
- **les Espaces Boisés Classés** au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- **les secteurs soumis aux dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme** dont 10% au moins de la superficie devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- **le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol**, en application du c) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) correspondant à l'emprise des installations existantes et des secteurs déjà exploités de la carrière à ciel ouvert de matériaux alluvionnaires située en limite Ouest du territoire communal.
- **Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) :**
 - les zones d'aléa délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant Sud de l'Hérault, approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 Juin 2007 ;
 - les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage du stade F99 tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 ;
 - le périmètre non aedificandi de 100 m autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale, à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public.

3 - Bilan de la concertation

Mme. le Maire explique les modalités selon lesquelles la concertation publique a été mise en œuvre, conformément à la délibération du 24 septembre 2010 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Annonce de la concertation par affichage de la délibération en Mairie et une insertion dans la presse
- Numéro du Bulletin Municipal, mise à disposition d'un dossier en mairie et permanences d'Elus
- Mise à disposition d'un registre
- mise à disposition d'un registre

Ces modalités ont été enrichies :

- Mise à disposition des documents d'étude en Mairie et sur le site Internet de la commune, au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du PLU
- Organisation de réunions publiques : 3 octobre 2017 avant le premier arrêt du PLU et 16 octobre 2018 (présentation des adaptations portées au projet de PLU).

Conformément à l'article L 300-2 et R. 153-3 du code de l'urbanisme, il convient de tirer le bilan de la concertation avant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Durant cette phase de concertation, les observations ont porté sur :

- la définition des besoins fonciers au regard de la croissance démographique attendue ;
- le projet communal sur le tènement foncier de la Rue des Lauzes ;
- le déclassement des secteurs par rapport au POS et les motifs mis en avant par les services de l'Etat ;
- des demandes spécifiques à certaines parcelles ; ces demandes ont fait l'objet d'un examen au cas par cas au regard des besoins d'extension urbaine de la commune compte tenu des projections démographiques retenues.

Les éléments ont été examinés et les réponses apportées :

- les objectifs de croissance démographiques ont dû être révisés sur la base du taux annuel moyen de 1,5% préconisé par les Services de l'Etat, en prenant pour base la population INSEE 2015, le besoin de production de nouveaux logements sur la durée du PLU a ainsi été ramené de 110 à seulement 80 dont 54 dans les limites de l'enveloppe urbaine.
- au regard des exigences des services de l'Etat en terme de limitation de la consommation d'espace, les besoins fonciers sont passés de 4,2 à 2,0 ha seulement, sur la base d'une densité moyenne minimum de 15 logements à l'hectare. Il a en conséquence été nécessaire de réduire de façon significative les zones d'extension initialement envisagées, notamment en frange Est de la zone urbaine, dans le secteur des Valmalles Est et de Bel Air, excédentaires au regard des besoins de production de logements . La priorité a été donnée aux tènements fonciers en enclaves au sein de la zone urbaine (Les Luzes, Les Prunelles, Route du Pouget) ou en quasi-interstice, sur le secteur des Valmalles Ouest.
- Les demandes concernant le classement en zone constructible de parcelles supplémentaires n'ont par conséquent pu recevoir d'avis favorable.

.....

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.153-1 et suivants et suivants, L. 103-6 et les articles R. 123-1 à R. 123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2010 prescrivant la révision du Plan d'occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation.

Vu débat sur les orientations du PADD en Conseil Municipal en date du 10 juillet 2018.

Considérant que la concertation a été menée tout au long de l'élaboration du projet de PLU conformément aux modalités définies par la délibération du 24 septembre 2010, prescrivant l'élaboration du PLU

Vu le bilan de la concertation présenté par Mme. le Maire

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associées et les annexes ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être arrêté et transmis, conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 , à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et à leur demande aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de zones est soumise à demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa version avant la Loi ALUR du 27 mars 2014, la commune n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) applicable

Après avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des présents :

APPROUVE : l'exposé de Madame Le Maire

ANNULE : la délibération en date du 19 décembre 2017 tirant le bilan de la concertation et procédant au premier arrêt du PLU

TIRE : le bilan de la concertation tel que présenté par Mme le Maire

ARRÊTE : le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté

PRECISE : que le projet de PLU sera communiqué pour avis :

- à Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault et aux services de l'Etat concernés
- aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme : Conseil Régional Occitanie, Conseil Départemental de l'Hérault, Communauté de communes Vallée de l'Hérault, SYDEL Cœur d'Hérault, Chambre

d'Agriculture de l'Hérault, Chambre des Métiers de l'Hérault, Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault

- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- à M. le Préfet de l'Hérault, au titre de la demande de dérogation au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa version avant la Loi ALUR du 27 mars 2014
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés en ayant fait la demande

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Le Maire,

Transmis au Représentant de l'Etat le 20 DEC. 2018
Publié le

