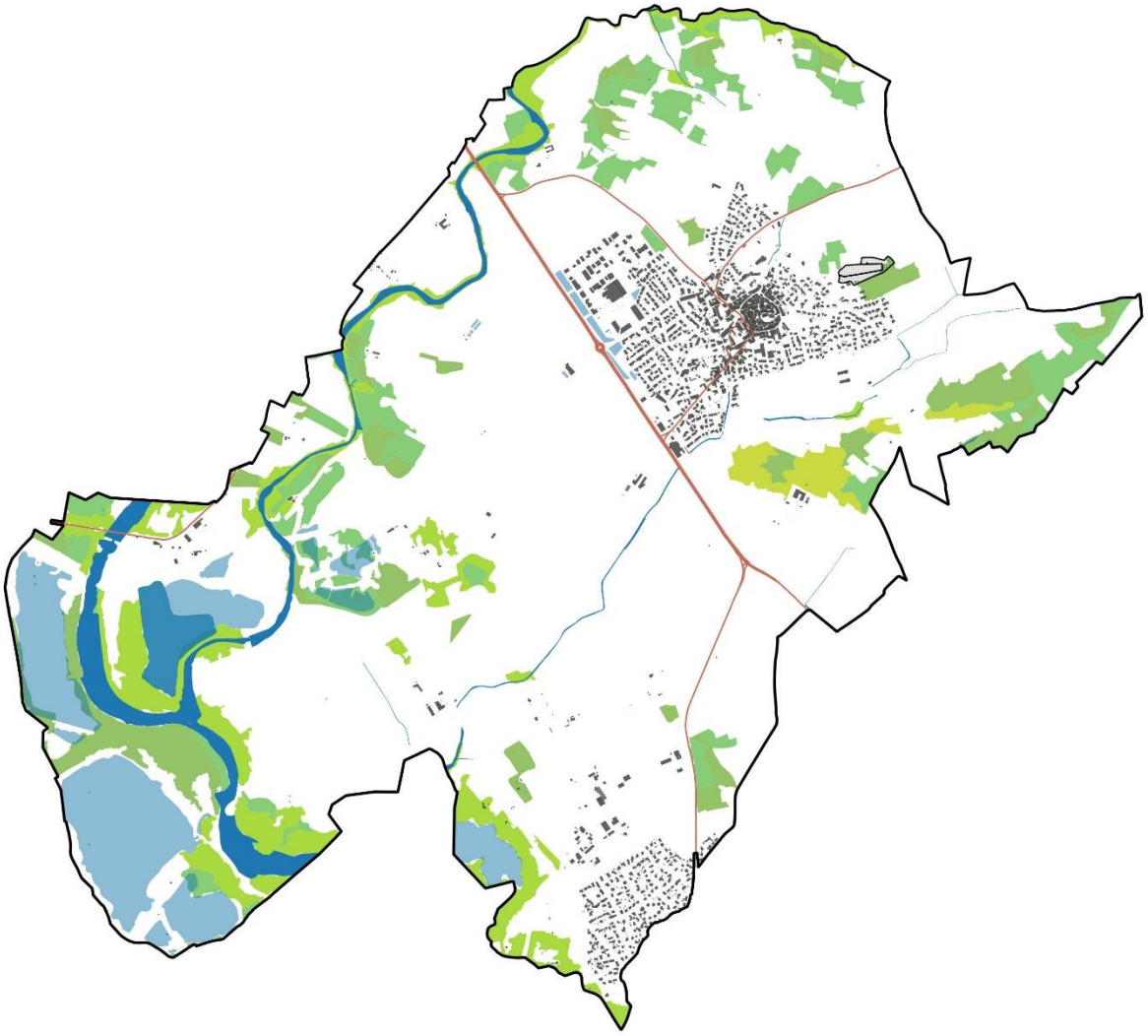
PLU de Thézan-lès-Béziers

Modification n°1

1 – Additif au rapport de présentation



Département de l'Hérault
Date : Juin 2024

SOMMAIRE

Préambule **2**
Le choix de la procédure de modification simplifiée **3**
Exposé des motifs **5**
Objet n°1 : Réduction de la zone Ns 5
Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4 6
Objet n°3 : Création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun 7
Objet n°4 : Création d'un emplacement réservé –Jardins maraîchers ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Contenu du dossier de modification simplifiée n°1 ..... **10**
Objet n°1 : Réduction de la zone Ns 11
Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4 19
Objet n°3 : Création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun 24
Objet n°4 : Création d'un emplacement réservé –Jardins maraîchers ..... **Erreur ! Signet non défini.**
SYNTHESE **32**
ANNEXES **33**
Annexe 1 33
Annexe 2 35
Annexe 3 36

PREAMBULE

Le PLU de Thézan-lès-Béziers a été approuvé le 16 novembre 2020 par le Conseil communautaire de la Communauté de communes Les Avant-Monts (CCAM).

Cette approbation a fait l'objet d'un contrôle de légalité (annexes 1 et 2) de la part des services de l'Etat qui préconise d'apporter des changements au document d'urbanisme approuvé et donc d'effectuer une modification du PLU.
Par délibération du 15 novembre 2021, le Conseil municipal de la ville de Thézan-lès-Béziers a sollicité la Communauté de communes Les Avant-Monts pour lancer une procédure de modification de son PLU (voir annexe 3).
Cette procédure est ainsi engagée en vue de procéder à la réduction du secteur Ns demandée dans le contrôle de légalité. La collectivité y associe 2 autres objets :

- un ajustement du règlement du secteur UE4
- la mise en place de deux emplacements réservés au niveau de la Place de Verdun

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure comporte trois objets :

- **Objet n°1 : Réduction de la zone Ns**

L'objectif est de réduire le périmètre de la zone Ns du PLU de Thézan-lès-Béziers afin d'assurer la compatibilité entre le PADD et l'étendue du secteur Ns relatif à la production d'énergie solaire. Ce point est explicitement demandé par le contrôle de légalité.

- **Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4**

Le secteur UE4 correspond à la Zone d'Activités Economiques de la Malhaute. Le règlement écrit visant ce dernier est restrictif, notamment concernant le pourcentage d'extension de l'emprise au sol et les interdictions de construction. Ainsi, la procédure vise à apporter plus de souplesse à ce dernier afin de mieux correspondre à d'éventuelles demandes et ainsi de mieux optimiser le foncier déjà urbanisé.

- **Objet n°3 : Créations d'emplacements réservés sur le secteur de la Place de Verdun**

La Place de Verdun permet de sortir du centre de Thézan. Elle est devenue avec le temps un carrefour de voies problématique au vocabulaire très routier. La création d'emplacements réservés sur ce secteur vise à ce que la commune récupère des emprises pour travailler à une fluidification du trafic par le biais d'élargissements de l'espace public.

La procédure dont il est question ici ne relève pas de la révision, aucun des points listés à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme n'étant concerné par la portée de l'évolution du PLU envisagée :

> *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
>
> > *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
> >
> > *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
> >
> > *3° Soit de réduire 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.*
> >
> > *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.*
> >
> > *5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

A la lecture de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure relève de la procédure de modification de droit commun :

> *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
>
> > *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
> >
> > *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
> >
> > *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
> >
> > *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code »*

En effet, dans le secteur UE4, les possibilités de construire sont majorées de plus de 20%.

Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU apparaît donc justifié puisque dans le secteur UE4, les possibilités de construire sont majorées de plus de 20%.

Les trois objets de la procédure de modification simplifiée susmentionnés entrainent une évolution :

- Du règlement écrit du PLU
- Du règlement graphique du PLU
- De la liste des emplacements réservés

EXPOSE DES MOTIFS

Objet n°1 : Réduction de la zone Ns

1. Cadre règlementaire

Selon l'article L151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».*
Le code de l'urbanisme impose une cohérence entre le règlement et le PADD.

2. Exposé des motifs

Le PLU approuvé en 2020 présente une superficie de 79,95 ha en zone Ns. Toutefois, si le PADD a pour orientation de *Poursuivre l'engagement pour le développement des réseaux d'énergie* en citant notamment le projet déjà réalisé de 9ha, mais sans émettre une emprise précise arguentée pour les nouveaux projets, cette jauge à près de 80 ha a été considérée comme excessive par les services de l'Etat.
Il ressort donc de ces éléments une incompatibilité entre les objectifs du PADD et le règlement graphique, comme l'a souligné le contrôle de légalité.
Ainsi afin d'assurer la compatibilité du règlement graphique avec le PADD, l'emprise du secteur Ns doit être réduite.

Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4

1. Cadre règlementaire du règlement écrit

Le règlement d'un PLU (article L. 123--1--5 du Code de l'Urbanisme) « fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 ».

2. Exposé des motifs

Le secteur UE4 qui correspond « à la Zone d'Activités Economiques de la Malhaute accessible à partir de la RD19 et en provenance du quartier d'habitat du même nom » est assez restrictive dans le règlement du PLU de Thézan-lès-Béziers.
Des projets ne peuvent être réalisés en raison de contraintes trop fortes qui pèsent sur ce secteur au niveau des destinations possibles et des emprises au sol.
Ainsi, la collectivité souhaite assouplir le règlement écrit afin de mieux optimiser son foncier à destination d'activités économiques.

Objet n°3 : Création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun

1. Cadre règlementaire des emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, complété par les dispositions de l'article 156-III de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, les PLU peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou encore à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

2. Exposé des motifs

La place de Verdun est un axe routier fréquenté mais dont la configuration spatiale (manque de place, volumes bâtis contraignants…) entraîne une circulation peu fluide et potentiellement accidentogène.
Le manque d'espace et de visibilité pose des problèmes de fonctionnalité. Ainsi, la collectivité souhaite résoudre, en faisant l'acquisition de foncier, via la création d'emplacements réservés, ces problématiques.
Les emprises devant être obtenues en mobilisant l'outil des emplacements réservés vont permettre de réorganiser les circulations de façon plus fonctionnelle et d'engager une véritable requalification des espaces publics.

La présente modification a pour objet de créer deux nouveaux emplacements réservés dans le secteur de la place de Verdun au bénéfice de la commune.

Vue aérienne de la Place de Verdun

Place de Verdun

Stationnement de la Place de Verdun

Accessibilité à la Place de Verdun depuis la rue Etienne Querelle

Accessibilité à la Place de Verdun depuis l'Avenue de Béziers

La modification n°1 du PLU de Thézan-lès-Béziers porte donc sur les objets suivants :

- **Réduction du secteur Ns – Marginalement, une partie de la zone A indûment classée en zone A sera reclassé en secteur Ns**
- **Ajustement du règlement écrit pour permettre dans le secteur UE4 une densité bâtie plus forte et l'accueil de projets touristiques**
- **Création de 2 emplacements réservés (ER) à proximité de la place de Verdun pour permettre une réorganisation des flux automobiles et une requalification des espaces publics**

CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1

L'objet n°1 relatif à la réduction de la zone Ns entraine l'adaptation :

- Du règlement graphique

L'objet n°2 relatif à l'évolution du règlement écrit de la zone UE4 entraine l'adaptation :

- Du règlement écrit

L'objet n°3 relatif à la création d'emplacements réservés sur le secteur de la Place de Verdun entraine l'adaptation :

- De la liste des emplacements réservés
- Du règlement graphique

Objet n°1 : Réduction de la zone Ns

La réduction du périmètre de la zone Ns entraine une modification du règlement graphique du PLU de Thézan-lès-Béziers.

1. Etat des lieux

L'actuel PLU de Thézan-lès-Béziers dispose d'un secteur Ns pour la production d'énergie solaire.
Ce dernier est recensé sur trois zones pour une surface totale de 799 565 m² qui n'est pas en rapport avec le PADD.

Libellé de la zone	Surface (m²)	Caractéristiques du terrain
Zone naturelle – production photovoltaïque – Kougna et les Pounches – Frange Ouest	232135	Etendue d'eau
Zone naturelle – production photovoltaïque – Gragne Porcs	204781	Etendue d'eau
Zone naturelle – production photovoltaïque – Clos de la Marre	362649	Ancienne carrière et parc photovoltaïque

Zones Ns du PLU de Thézan-lès-Béziers

Sur les 3 secteurs le constat est le suivant :

- Frange Ouest – Lieu-dit Kougna et les Pounches – le plan d'eau (ancienne carrière) est désormais affecté à un espace de loisirs pour de la pêche. La collectivité ne souhaite pas revenir sur ce point. L'ensemble du secteur Ns peut donc être déclassé.

- Lieu-dit Gragne Porcs – Il s'agit également d'un plan d'eau (ancienne carrière) mais non utilisé.

Un projet doit couvrir la plus grande part de ce plan d'eau avec un impact réel sur sa totalité.
Le site est difficilement accessible. L'impact visuel d'un projet photovoltaïque est limité, tant du fait de la configuration spatiale (difficulté d'accès, passage le plus facile par le site de la carrière exploitée) que d'un rideau d'arbres périphérique.

Vue depuis le Clos de la Marre 1 – le plan d'eau se situe derrière la frange arborée à l'arrière-plan

Vue du plan d'eau par drone

- Lieux-dits Clos de la Marre et Croix des Vignals – Il comprend un vaste secteur d'anciennes carrières décaissées par rapport au sol naturel dont une partie a déjà été mobilisée pour une centrale photovoltaïque.

Partie centrale avec un premier projet photovoltaïque de 9ha – Vue depuis le Sud-Est

L'opération dite Clos de la Marre 1 sera une centrale implantée au Sud et Sud-Ouest de cette première centrale. Il faut observer au premier plan un secteur participant à l'exploitation de l'ancienne carrière. Ce secteur classé en zone A dans le PLU a fait l'objet d'une erreur manifeste et aurait dû être classé en N, Nc ou Ns.

Du fait du décaissement et des rideaux d'arbres périphèriques, les sites d'implantation de panneaux sont très peu visibles.

Croix des Vignals – Vue depuis le Sud-Est

Au Nord, le dernier projet doit être également implanté dans un secteur décaissé peu visible, la différence étant que la végétation est moins présente sur son pourtour.

2. Justification

Un des objectifs du PADD stipule qu'avec la reconversion potentielle des carrières en champs photovoltaïques une fois les gisements épuisés, la commune souhaite limiter le développement des activités et "instaurer une limite définitive d'exploitation afin de préserver le terroir de plaine, le paysage et l'environnement en général".

Au lieu-dit Kougna et les Pounches, le déclassement complet des terrains en Ns pour les classer en N va dans le sens des nouveaux usages et des attentes de l'Etat.

Au lieu-dit Gragne-Porcs, le projet inclut une étendue d'eau. Bien que les panneaux photovoltaïques ne couvrent que 6,62 hectares, l'ensemble du projet s'étend sur une superficie totale de près de 19ha hectares pour inclure et délimiter l'étendue d'eau.

La zone de parc photovoltaïque déjà réalisée, qui correspond à une partie du secteur « Ns – Clos de la Marre », représente environ 9ha. Elle correspond à un ancien site de carrière.
Les 2 secteurs en projet restant sont évalués à environ :

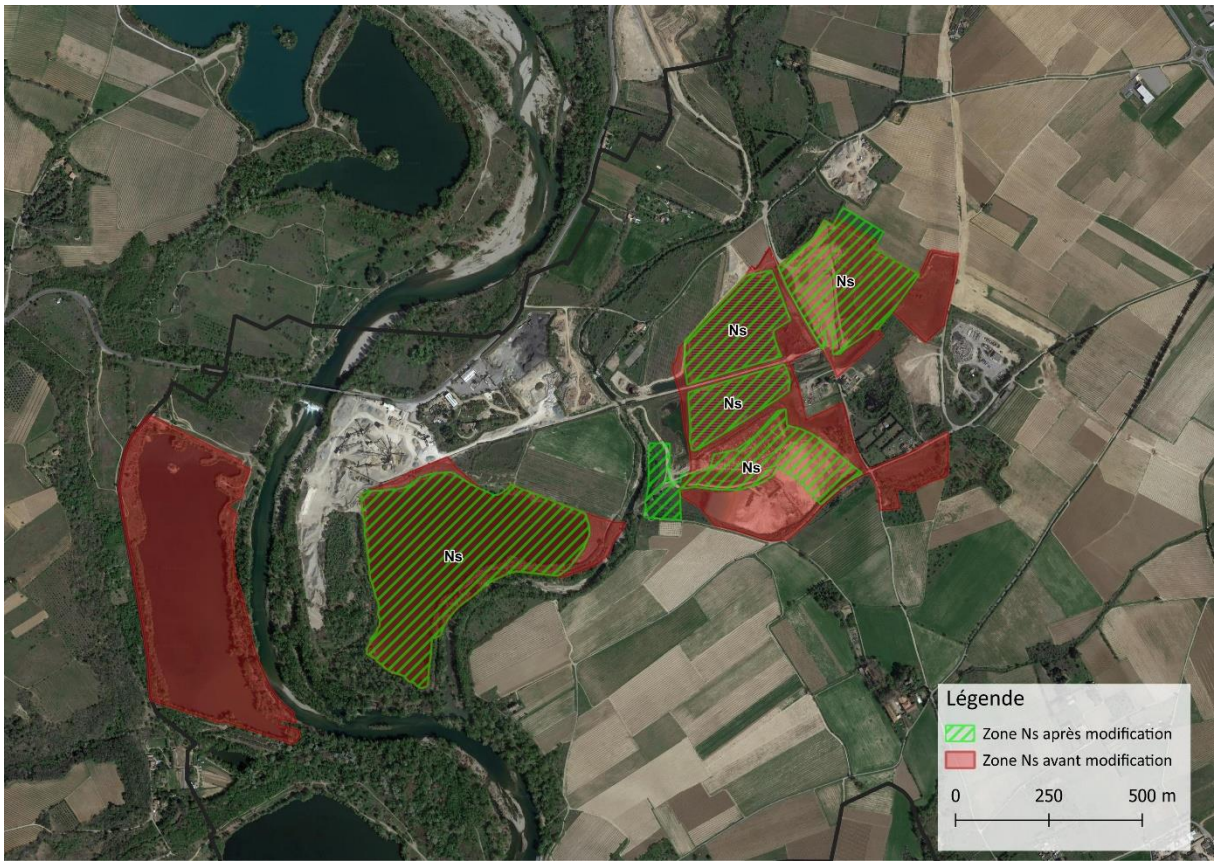
- 6,6ha pour le Clos de la Marre n°1
- 8ha pour la Croix de Vignals

Ces secteurs sont définis en fonction des emprises clôturées afin de tenir compte de tout le projet.

Libellé de la zone	Surface Ns avant modification	Surface Ns après modification	Différence
Zone naturelle – production photovoltaïque – Kougna et les Pounches – Frange Ouest	232.135 m²	0 m²	- 232.135 m²
Zone naturelle – production photovoltaïque – Gragne Porcs	204.781 m²	187.917 m²	- 16.864 m²
Zone naturelle – production photovoltaïque Centrale existante Clos de la Marre n°1 Croix de Vignals	362.649 m²	83.307 m² 79.823 m² 66.207 m²	- 133.312 m²
TOTAL	**799.565 m²**	**417.254 m²**	**-382.311 m²**

Cette réduction concourt à la préservation des milieux naturels et permet une adéquation entre les objectifs du PADD et le règlement graphique.
Une partie du projet du Clos de la Marre 1 comprend un secteur classé en zone A mais a été intégré à la procédure en vertu du fait qu'il s'agit d'une erreur matérielle, le terrain n'étant pas d'agricole.

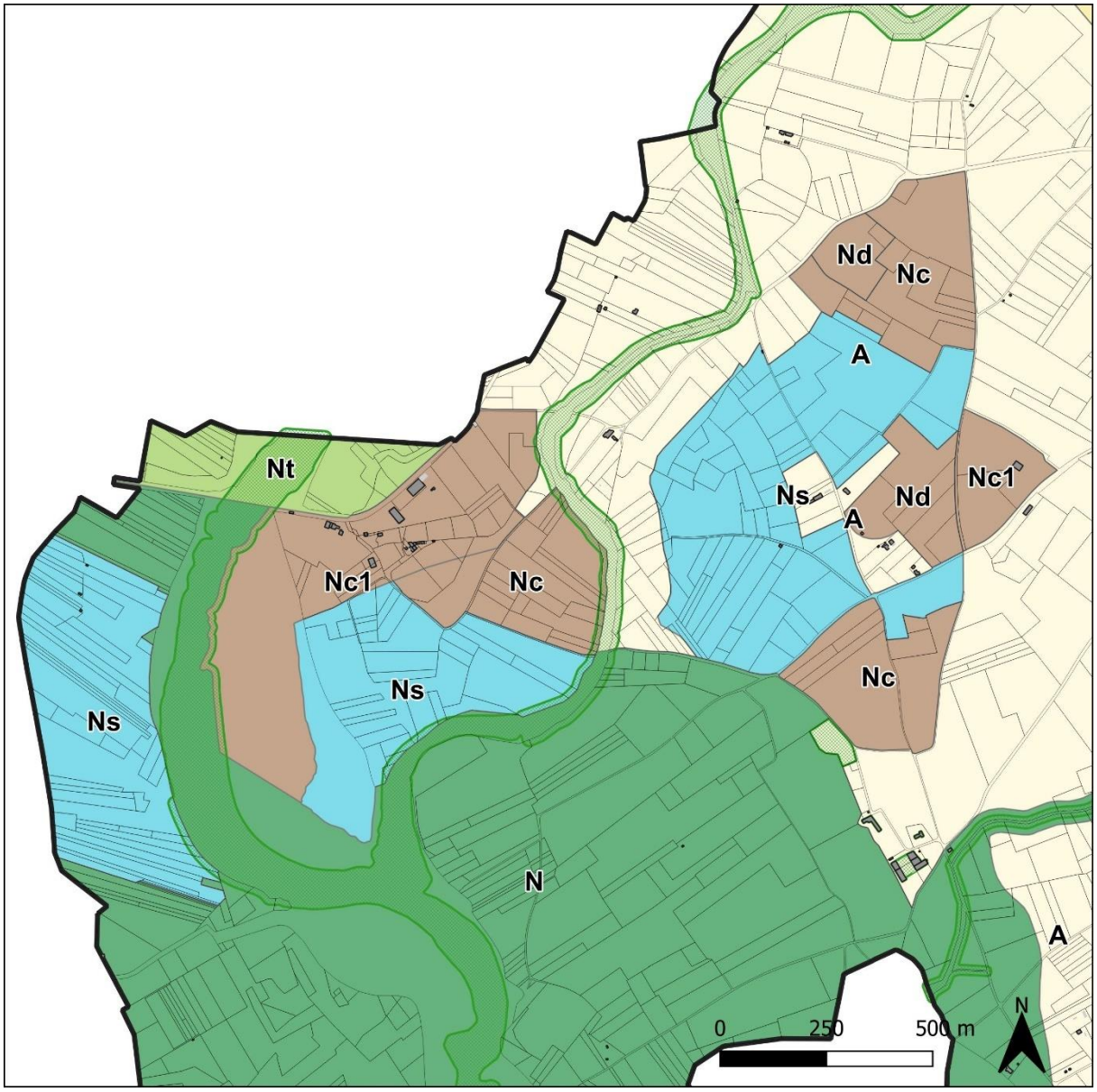
La procédure mène a une réduction drastique des emprises classées en Ns avec une réduction de près de 48% de leur surface.



Bilan des emprises modifiées

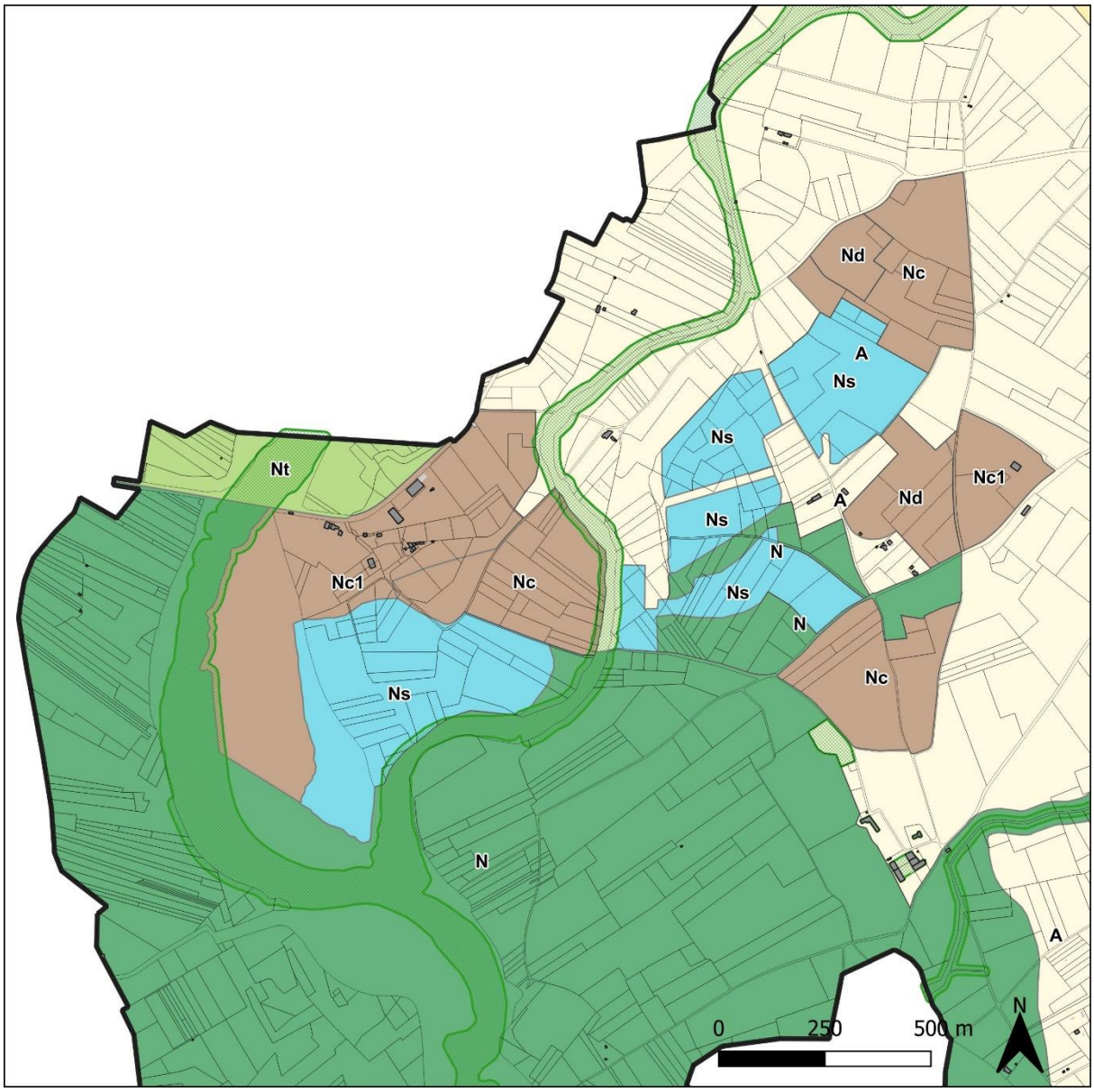
3. Les ajustements apportés au règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification :



Zonage existant du PLU de Thézan-lès-Béziers

Extrait du règlement graphique après modification :



Projet de zonage du PLU de Thézan-lès-Béziers

BILAN DES SURFACES

Tableau des Surfaces AVANT la modification simplifiée du PLU			Tableau des Surfaces APRES la modification simplifiée du PLU	
Zones	**Surfaces (ha)**		**Zones**	**Surfaces (ha)**
Uep	4,94		Uep	4,94
UE1	1,01		UE1	1,01
UE2	0,9		UE2	0,9
UE3	15,76		UE3	15,76
UE4	17,24		UE4	17,24
UBc	0,55		UBc	0,55
UBb	2,32		UBb	2,32
UBa	0,81		UBa	0,81
UB	84,84		UB	84,84
UA	11,92		UA	11,92
Total des zones urbaines	**140,29**		**Total des zones urbaines**	**140,29**
AUZ	6,18		AUZ	6,18
Total des zones à urbaniser	**6,18**		**Total des zones à urbaniser**	**6,18**
Ap	206,35		Ap	206,35
A	548,78		A	552,83
Total des zones agricoles	**755,13**		**Total des zones agricoles**	**759,18**
Nt	10,45		Nt	10,45
Ns	79,96		Ns	41,73
Nd	7,76		Nd	7,76
Nc1	30,56		Nc1	31,08
Nc	29,97		Nc	29,62
N	295,94		N	329,95
Total des zones naturelles	**454,64**		**Total des zones naturelles**	**450,59**
Total du territoire communal	**1 356,24**		**Total du territoire communal**	**1 356,24**

Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4

L'évolution du règlement de la zone « UE4 » entraîne une modification du règlement écrit du PLU de Thézan-lès-Béziers.

1. Etat des lieux

Le règlement écrit du secteur UE4 est restrictif.
En effet, l'emprise au sol ne peut être supérieure à 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération dans ce secteur ; alors qu'elle n'est limitée qu'à 50% dans les autres secteurs des zones U et AU, soit les secteurs UB, UE1, UE2, UE3 et AU.
De plus, sont interdites dans le secteur UE4 « les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique » et de « centre de congrès et d'exposition ».

2. Justification

La limitation très restrictive de l'emprise au sol peut être un véritable frein à l'installation ou au développement des entreprises sur le territoire. Il faut considérer que la commune de Thézan ou même la CCAM ont un foncier à vocation économique limité. Il est donc d'un intérêt évident pour la collectivité d'augmenter le pourcentage d'emprise au sol possible. Il reste à un niveau raisonnable, similaire à celui des autres secteurs, de 50%, tenant compte des enjeux visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Augmenter l'emprise au sol possible pour les entreprises va également dans le sens d'une optimisation du foncier dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en évitant de devoir recourir à des extensions pour répondre aux besoins.

En outre, en interdisant les constructions à vocation hôtelière et touristique dans le secteur UE4, un projet intéressant pour l'économie locale est bloqué. En effet, un projet d'hôtel a été porté à la connaissance des élus.
Ainsi, la collectivité souhaite instaurer plus de souplesse dans ce secteur afin de permettre que certains projets bénéfiques pour le territoire aboutissent. Elle souhaite supprimer l'interdiction des constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition pour le secteur UE4. Ce changement n'entraîne aucun préjudice pour le fonctionnement des activités de la zone ou pour des territoires voisins.
Ainsi, le règlement écrit du PLU de Thézan-lès-Béziers est ajusté en ce sens.

3. Les ajustements apportés au règlement écrit

3.1. Première modification

Extrait du règlement écrit avant la modification :

II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Dans le cas d'implantation de part et d'autre de dispositifs de rétention, de talus planté, de noue verte, un recul de 4 mètres peut être admis afin de maximiser les surfaces constructibles.

Dans le secteur UE1, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19.

Dans le secteur UE4, Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD19 et les clôtures doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la RD19.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en UE4 où la distance minimale est fixée à 5 mètres.

Les constructions annexes nouvelles telles que garages, remises etc... sont admises (seulement en secteur UE3) en limite séparative :

- Si leur hauteur totale ne dépasse pas 3,5 mètres
- Si leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres
- Si leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² sur un même terrain et sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain).

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres. Cette distance minimale requise est de 5 mètres dans le secteur UE4.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération. Elle est limitée à 20% dans le secteur UE4.

33

34310_reglement_20201116.doc

Extrait du règlement écrit après la modification :

La phrase surlignée en jaune et barrée est supprimée.

II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Dans le cas d'implantation de part et d'autre de dispositifs de rétention, de talus planté, de noue verte, un recul de 4 mètres peut être admis afin de maximiser les surfaces constructibles.

Dans le secteur UE1, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19.

Dans le secteur UE4, Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD19 et les clôtures doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la RD19.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en UE4 où la distance minimale est fixée à 5 mètres.

Les constructions annexes nouvelles telles que garages, remises etc... sont admises (seulement en secteur UE3) en limite séparative :

- Si leur hauteur totale ne dépasse pas 3,5 mètres
- Si leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres
- Si leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² sur un même terrain et sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain).

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres. Cette distance minimale requise est de 5 mètres dans le secteur UE4.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération. ~~Elle est limitée à 20% dans le secteur UE4.~~

33

34310_reglement_20201116.doc

3.2. Deuxième modification

Extrait du règlement écrit avant la modification :

I] : « USAGE DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS »

UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Dans le secteur UE1 :

Toute nouvelle construction est interdite hormis les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés ».

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés »
2) Seulement dans les secteurs UE2 et UE4, les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma (conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés » pour UE3)
3) Seulement dans le secteur UE4, les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition
4) Les piscines
5) Les constructions annexes indépendantes et disjointes de l'habitation telles que garages, ... sauf en UE3
6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
10) Les villages vacances
11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ainsi que les containers maritimes et ferroviaires pour le stockage de biens sans lien avec l'activité initiale
12) Les carrières

Sont limités / encadrés :

Dans le secteur UE1 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve :

- ✓ De respecter un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19 ;
- ✓ De préserver la force de l'architecture de la cave coopérative.

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve :
   - ✓ D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone ;
   - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
   - ✓ D'être intégrées au volume général du bâtiment d'activités dont elles dépendent et d'être « solidaire » de ce dernier en cas de vente ;
   - ✓ De se limiter à une surface de plancher maximale de 80 m².
   - ✓ Qu'il ne s'agisse pas d'une transformation en habitation d'un bâtiment d'activités.

31

34310_reglement_20201116.doc

Extrait du règlement écrit après la modification :

I] : « USAGE DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS »

UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Dans le secteur UE1 :

Toute nouvelle construction est interdite hormis les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés ».

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés »
2) Seulement dans les secteurs UE2 et UE4, les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma (conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés » pour UE3)
3) ~~Seulement dans le secteur UE4, les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition~~
4) Les piscines
5) Les constructions annexes indépendantes et disjointes de l'habitation telles que garages, … sauf en UE3
6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
10) Les villages vacances
11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, …), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ainsi que les containers maritimes et ferroviaires pour le stockage de biens sans lien avec l'activité initiale
12) Les carrières

Sont limités / encadrés :

Dans le secteur UE1 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve :

- ✓ De respecter un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19 ;
- ✓ De préserver la force de l'architecture de la cave coopérative.

Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve :
   - ✓ D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone ;
   - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
   - ✓ D'être intégrées au volume général du bâtiment d'activités dont elles dépendent et d'être « solidaire » de ce dernier en cas de vente ;
   - ✓ De se limiter à une surface de plancher maximale de 80 m².
   - ✓ Qu'il ne s'agisse pas d'une transformation en habitation d'un bâtiment d'activités.

31

34310_reglement_20201116.doc

Objet n°3 : Création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun

Les pièces du PLU de Thézan-lès-Béziers à modifier sont les suivantes :

- Liste des emplacements réservés – Document n°3
- Règlement graphique

1. Etat des lieux

Dans le PLU approuvé en novembre 2020, le PADD met en avant à travers plusieurs objectifs la volonté d'améliorer le cadre de vie de la ville de Thézan-lès-Béziers, notamment par une amélioration et un remaniement des espaces publics et de leur fonctionnement.
En premier axe, la commune vise un « renforcement de l'attrait du centre ancien ». Cela passe par la réhabilitation de certains espaces publics, la création de stationnements, et la gestion du patrimoine immobilier à des fins de valorisation et de créations de logements. Il pourrait s'y ajouter des notions de désimperméabilisation et de renaturation.
Le second axe contient un objectif de « remodèlement du tissu urbain existant », soit la réorganisation de certains ensembles urbains en vue d'améliorer leur fonctionnement et de les rendre plus dynamiques.

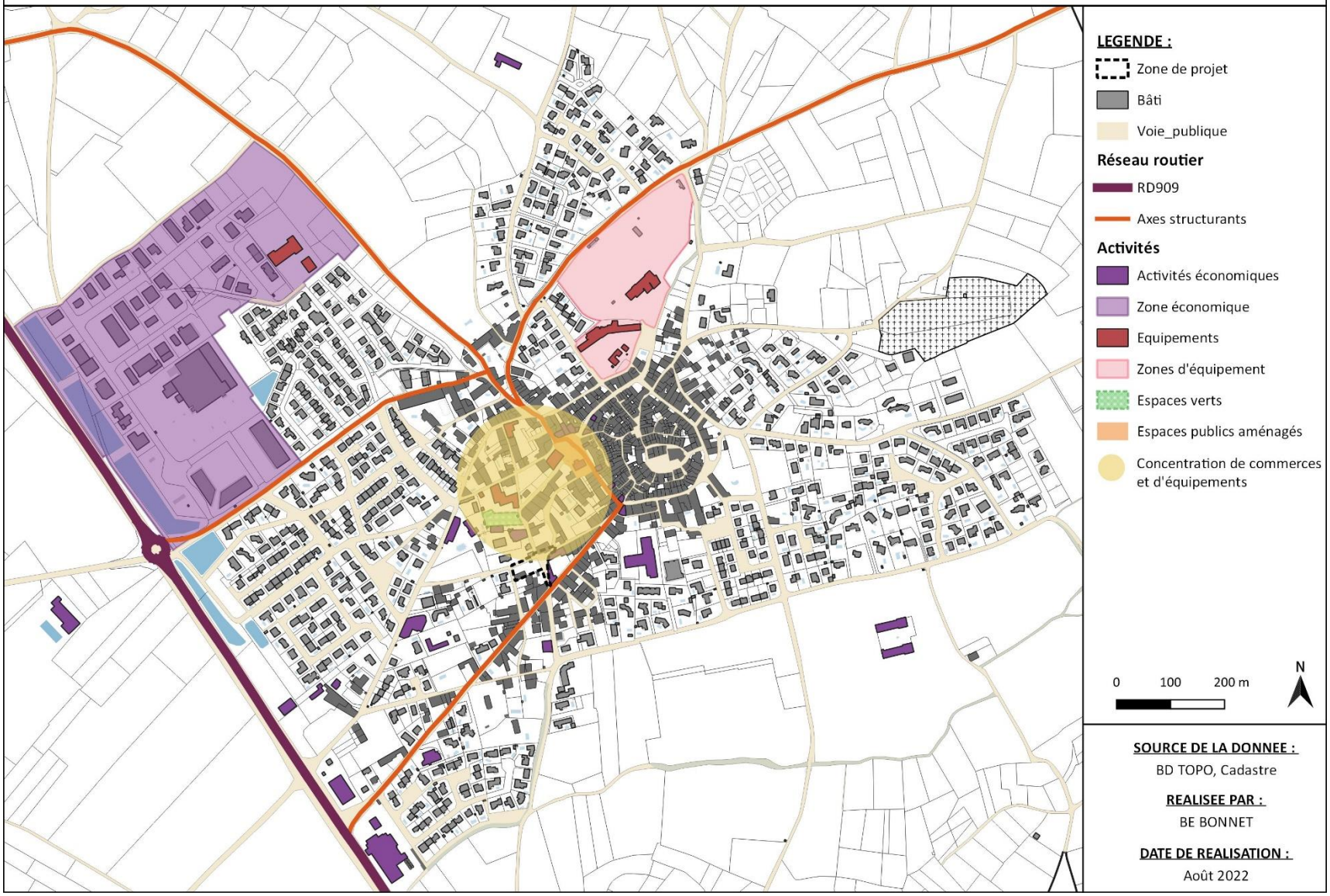
La Place de Verdun est un secteur propice au renforcement de l'attrait du centre ancien. Proche de l'avenue de Béziers à laquelle elle relie le centre ancien, et à proximité des zones de commerces et d'équipements, elle apparait comme un lieu stratégique.
Sa position dans le plan de circulation du tour de ville y amène quotidiennement un nombre important de véhicules. Cet espace, exclusivement routier, ne permet pas réellement d'autres usages que celui de la circulation automobile.

Paradoxalement, malgré un usage presque exclusivement routier et du fait d'une configuration spatiale contrainte, la place paraît accidentogène avec des problèmes de vitesse et de vue.
Ainsi, l'alignement du bâti sur la voie publique, complété par des murs de pierre relativement hauts, coupe la visibilité et a pour conséquence créer de l'insécurité pour les usagers, notamment pour les piétons.
En termes d'ambiance, l'espace parait fermé, minéral et ne présente aucune aménité. Le stationnement lui-même est peu optimisé.

Deux points problématiques apparaissent avec un resserrement de l'espace public :

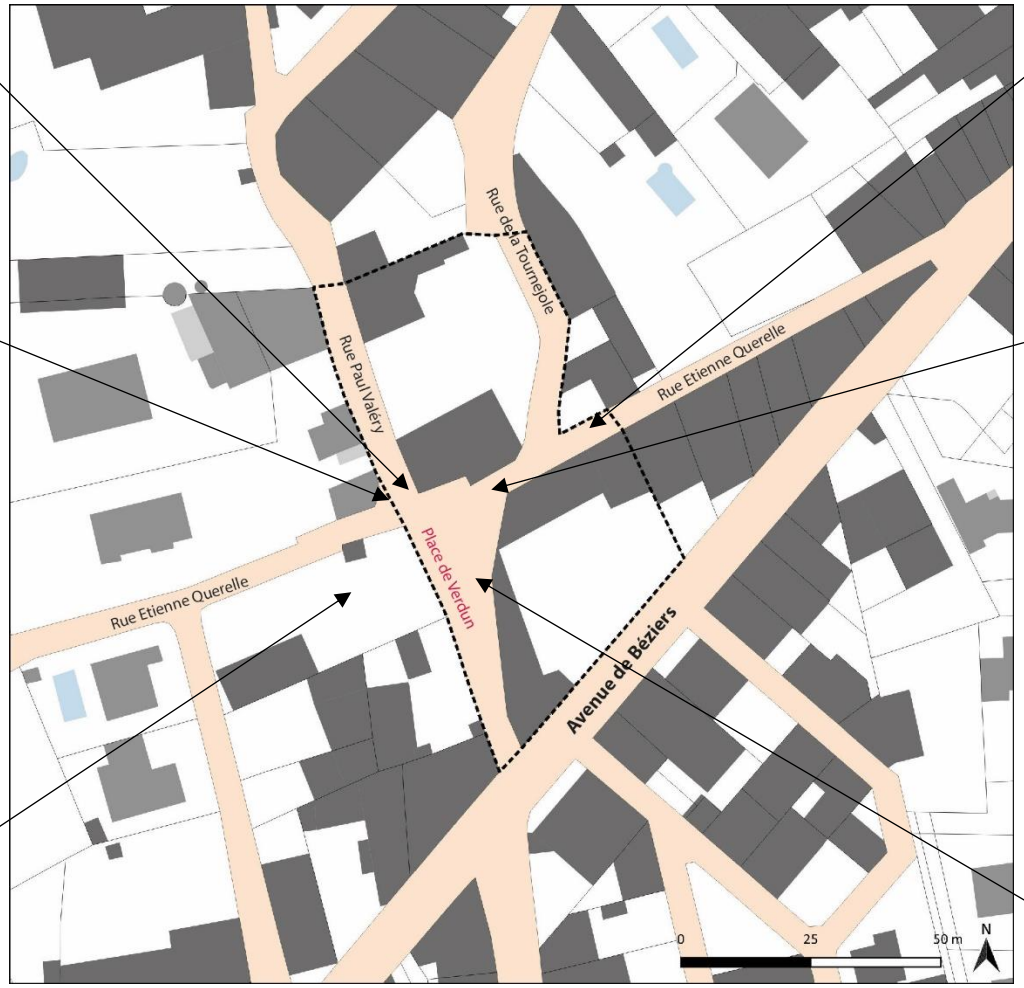
- Du fait de l'avancée d'un bâtiment au Nord de la place
- Du fait de l'étroitesse de la voie donnant sur l'avenue de Béziers

Fonctionnement global de la ville de Thézan-lès-Béziers



→ l'arrivée depuis la rue Paul Valéry et la rue Etienne Querelle donne une faible visibilité vis-à-vis des voitures qui arrivent de l'avenue de Béziers

→ le long de rue Etienne Querelle, un petit terrain en friche présente une opportunité d'ouverture de l'espace public pour, a minima, améliorer la visibilité



→ la convergence des rues d'Etienne Querelle et de la Tournejole est un goulot étroit par lequel passe une grande partie de la circulation en provenance du centre

→ Place de Verdun non aménagée avec très peu de stationnement

2. Justification

Afin de résoudre les différentes problématiques afférentes à la Place de Verdun, un simple réaménagement de la voie publique ne peut suffire. En effet, une telle action ne peut satisfaire les objectifs de fluidité de la circulation, de diversification de l'usage de la voie publique, de décentralisation de l'offre de stationnement sur la Place de Verdun.

Les actions à mener sur les deux points problématiques sont :

- La démolition de l'avancée bâtie en frange Nord – Cette démolition nécessaire justifie la mise en place d'un emplacement réservé
- La déviation de la circulation vers l'avenue de Béziers en privilégiant la rue Etienne Querelle. Une démolition, même partielle, du bâti formant angle entre la place et l'avenue aurait été coûteuse. Mais si la circulation doit emprunter la rue Etienne Querelle, un élargissement de la voirie y sera nécessaire. Cet élargissement n'impactera pas du bâti.

Ainsi, deux emplacements réservés sont mis en place :

- L'emplacement réservé n°17 d'une superficie de 21m².

Ce dernier correspond à un bâti vacant. La destruction de ce dernier permet d'augmenter à la fois la co-visibilité autour de la Place de Verdun, mais également d'agrandir le carrefour Nord de la place. La fluidité de la circulation est donc améliorée.

- L'emplacement réservé n°18 d'une superficie de 905 m².

Il correspond à une parcelle inexploitée, contenant deux bâtiments, dont un très petit, de dépôt de matériel, et délimitée par un muret. Au-delà de l'élargissement de la voirie, la collectivité, en couvrant l'ensemble de la parcelle d'un emplacement réservé vise la création d'un véritable espace public avec un espace vert et quelques places de stationnement.

Ces aménagements souhaités s'inscrivent pleinement dans les orientations et les objectifs du PADD notamment au travers de l'objectif « Remodeler le tissu urbain existant » présent dans l'axe n°2 du PADD. En effet, l'objectif est « d'organiser ou de réorganiser l'ensemble du tissu urbain en vue d'en améliorer le fonctionnement actuel et futur ». Le PADD n'a donc pas à être modifié.

En effet, cela permet de gagner des espaces afin de repenser l'organisation de la place de Verdun. L'élargissement de la voie publique via ces emplacements réservés permettra une amélioration de la circulation et permettra éventuellement de réaménager qualitativement ce secteur avec des espaces verts et du stationnement.
La vacance ou la sous-utilisation des parcelles alentours sont autant d'opportunités pour réorganiser la place.

PRIORITÉ
À DROITE

Rue Paul Valéry
Rue de la Tournayole
Rue Etienne Querelle
17
Place de Verdun
Rue Etienne Querelle
18
Avenue de Béziers
0 10 20 m
N

3. Les ajustements apportés à la liste des emplacements réservés

Le document n°3 présentant la liste des emplacements réservés comprise dans le règlement écrit du PLU de Thézan-lès-Béziers sera ainsi modifié. Les éléments surlignés en jaunes correspondent aux emplacements réservés ajoutés.

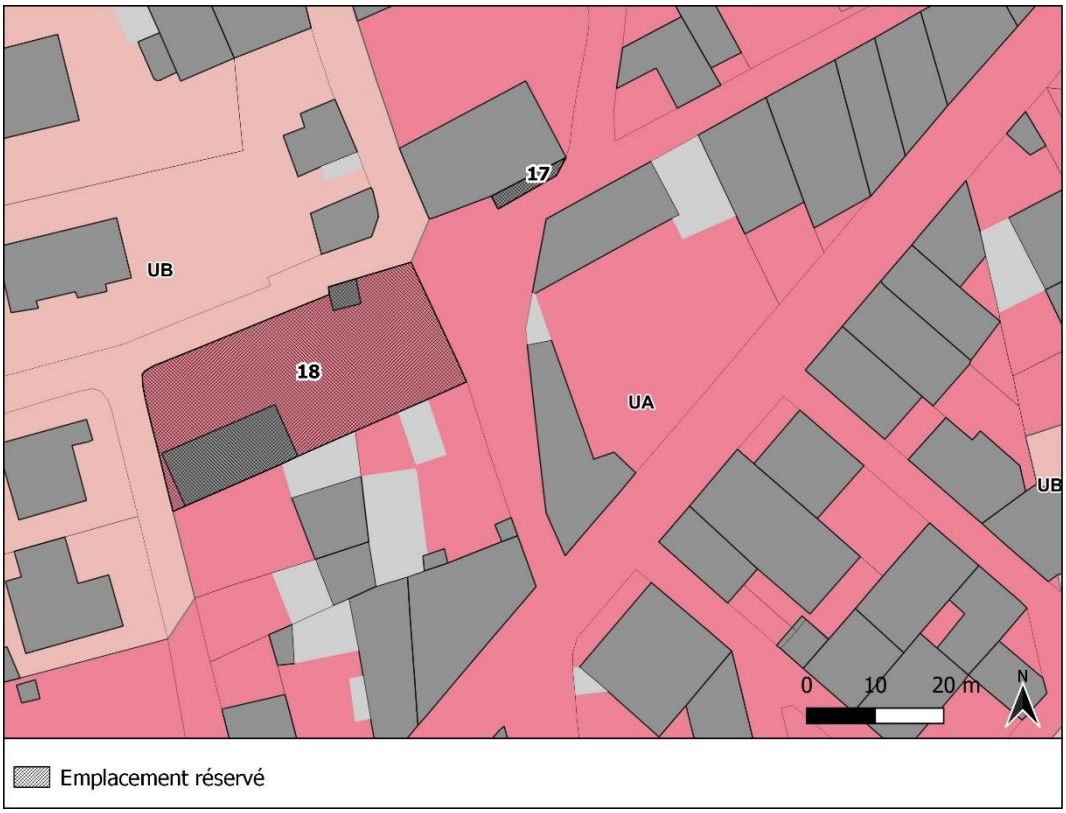
N° des Emplacements Réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m²)
1	Voie communale à la ZAE de la Malhaute : élargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	2204
2	Voie communale à la ZAE de la Malhaute : élargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	131
3	Chemin rural à la ZAE de la Malhaute : élargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1730
4-a	Réservation pour une bande de retrait de 10m par rapport à l'axe de la RD19 pour la création d'une zone tampon aménagée en espace paysager avec piste cyclable (partie Sud)	Commune	14525
4-b	Réservation pour une bande de retrait de 10m par rapport à l'axe de la RD19 pour la création d'une zone tampon aménagée en espace paysager avec piste cyclable (partie Nord)	Commune	12070
5	Raccord de voirie entre les rues Lucie Aubrac et Albert Camus	Commune	57
6	Agrandissement et réaménagement de la place de l'église (îlot bâti)	Commune	432
7	Aménagement d'une aire de stationnement à la rue Pasteur	Commune	361
8-a	Voie communale rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1 000 en tout
8-b	Voie communale rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1 000 en tout
8-c	Voie communale rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1 000 en tout
9	Voie Communale de liaison entre le chemin de Thézan à Pézenas et la rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée (rue Cabane)	Commune	Environ 1 500
10	Réservation pour raccordement entre la voie de desserte de la ZAE des Masselettes et la RD33 (Route de Murviel)	Commune	Environ 1 170
11	Réservation en vue de la création de bassins de rétention le long de la RD19 au Nord de la ZAE des Masselettes	Commune	17 528

12	Réservation pour création d'un fossé entre RD19 et Taurou	Commune	3 570
13	Réservation des terrains pour aménagement paysager en limite Nord-Ouest de la ZAE des Masselettes	Commune	280
14	RD33 : Section entre la limite de l'agglomération et la RD19 : Elargissement à 15 mètres de la plateforme drainée	Département	14 800
15	Giratoire sur la RD33 pour l'organisation de la desserte principale des futurs quartiers (zone AUZ)	Commune	1760
16-4	RD33 : Section entre rue Curie et limite Est de la commune : Elargissement à 15m de la plateforme drainée	Département	310
16-b	RD33 : Section entre rue Curie et limite Est de la commune : Elargissement à 15m de la plateforme drainée	Département	5885
17	Elargissement de la Place de Verdun	Commune	21
18	Elargissement de la Place de Verdun	Commune	905

4. Les ajustements apportés au règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification :

Extrait du règlement graphique après modification :



SYNTHESE

La procédure de modification permet aux collectivités de procéder à des ajustements mineurs de leur document d'urbanisme.

A la suite de l'approbation du PLU en date du 16 novembre 2020 et du contrôle de légalité relatif, la commune de Thézan-lès-Béziers et la CCAM ont décidé d'apporter quelques changements à ce dernier pour différentes raisons justifiées.

En premier lieu, le contrôle de légalité relatif à l'approbation du PLU préconisait de réduire l'étendue du secteur Ns relatif à la production d'énergie solaire afin de préserver les espaces naturels. Ainsi, la présente modification prend en considération cette remarque qui permet donc de rendre plus vertueux le document d'urbanisme approuvé.

En deuxième lieu, des difficultés ont été rencontrées dès l'approbation du PLU au niveau du règlement écrit dans le secteur UE4. En effet, certains projets positifs pour la commune ne peuvent être réalisés en raison de la rigidité de ce dernier.
La présente modification permet de rendre plus pragmatique le règlement écrit et de l'adapter aux demandes locales, tout en optimisant le foncier à vocation d'activités.

En dernier lieu, la modification permet à la collectivité de s'engager dans un travail sur l'optimisation de la tache urbaine et une plus forte implication de la collectivité dans le devenir de potentiels constructibles, dans l'aménagement d'espaces publics, dans la gestion des mobilités, etc. Les emplacements réservés n°17 et 18 créés dans le cadre de l'évolution du PLU permettent à la collectivité de réserver du foncier en vue d'une requalification globales des espaces publics de la place de Verdun et de ses abords.

Ainsi, la procédure engagée tend à améliorer le fonctionnement, l'opérationnalité et la qualité du document d'urbanisme.

ANNEXES

Annexe 1

PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

04 MAI 2021

Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest

Montpellier, le 29 AVR. 2021

Affaire suivie par : unité aménagement planification PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

2021-039

Par courrier du 8 mars 2021, vous avez apporté des réponses au contrôle de légalité du 25 janvier 2021 relatif à l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de Thézan-les-Béziers actée par délibération du conseil communautaire en date du 16 novembre 2020.

Au sujet du zonage des activités d'exploitation de carrière (Nc), activités connexes (Nc1 et Nd) et secteurs relatifs à la production d'énergie solaire (Ns), aucune modification n'est apportée au document approuvé. En particulier, l'évolution du secteur Ns, passant de 17,78 ha dans le document arrêté à 79,95 ha dans le document approuvé, est maintenue.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) rappelle les objectifs visés par la commune dans le cadre de la révision générale de son PLU. Il est mentionné en page 3 : *« Il est souhaitable de limiter le développement du parc photovoltaïque au projet déjà réalisé soit une emprise de 9 ha. La superficie de la zone N5s est aujourd'hui de 29 ha 58 a 97 ca, mais compte tenu de l'impact environnemental il est préférable, dans un premier temps, de se limiter à la zone déjà réalisée et de remettre en zone N5 la différence soit 20 ha 58 a 97 ca qui pourront éventuellement faire l'objet d'une modification en cas de nécessité »*. Le code de l'urbanisme impose une cohérence entre le règlement et le PADD (article L151-8). Dans le cas présent, en définissant une zone Ns d'une emprise de 79,95 ha, le règlement graphique est incohérent avec le PADD qui invite à limiter le secteur pour la production d'énergie solaire à 9 ha, zone qui pourra évoluer ultérieurement en cas de nécessité.

Enfin, il est rappelé que le PADD affiche la volonté de la collectivité de contenir le développement de l'exploitation des carrières ainsi que des autres activités et instaurer une limite définitive d'exploitation en vue de préserver le terroir de plaine, le paysage et l'environnement en général. Les quatre arrêtés préfectoraux relatifs à l'exploitation des carrières, disponibles en pièce *4_Annexes/Autres_annexes/Dossier_AP_Carrières*, ne permettent pas de justifier l'ensemble des limites du secteur Nc d'une emprise totale de 29,97 ha, notamment les secteurs « Croix des Vignals Sud » et « Croix des Vignals Nord », qui selon la dernière vue aérienne Google satellite constituent des terrains à l'état naturel sans trace d'activités d'exploitation. Quant aux secteurs Nc1 et Nd, leurs limites doivent également être justifiées.

Monsieur Francis BOUTES
Président de la Communauté de Communes Les Avant-monts
ZAE L'Audacieuse
34480 MAGALAS

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Pour ce qui concerne la prise en compte de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, imposée par le règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondation PPRi Moyenne Vallée de l'Orb (approuvé en 2002), contrairement à ce qui est indiqué, le plan 4.4c intitulé *Servitude PM1 (Risque Inondation)* ne représente pas ces petits cours d'eau et ne se trouve pas dans le dossier_PPRi auquel renvoie le règlement écrit (page 3).

Pour finir, le document libellé *Evolution du projet entre arrêt et approbation* indiquait que le dossier de la révision du zonage d'assainissement collectif et non collectif devant passer en enquête publique serait joint au dossier de PLU. Or le dossier sanitaire, disponible uniquement dans la version numérique du dossier de PLU, transmise le 4 février 2021, ne comprend qu'une carte du zonage d'assainissement datée de novembre 2020 sans davantage de précision, notamment sur l'état d'avancement de cette procédure.

***

En définitive, des ajustements et justifications restent à apporter au PLU de Thézan-les-Béziers, qui, en l'état, présente une incohérence entre les pièces du PADD et du règlement, pouvant être constitutive d'une illégalité du document d'urbanisme.

Le présent courrier s'inscrit dans le cadre du contrôle de légalité du PLU de Thézan-les-Béziers approuvé le 16 novembre 2020. Dans l'hypothèse où ces modifications ne seraient pas opérées, je me réserve la possibilité de déférer cette procédure de révision générale devant le juge administratif conformément aux dispositions des articles L2131-1 à 6 du code général des collectivités territoriales.

Merci de votre attention.
A votre disposition pour en parler.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Béziers,

Pierre CASTOLDI

2/2

Annexe 2

PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest

Béziers, le 20 JUIL. 2021

Affaire suivie par : unité aménagement planification PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr
2021-063

Monsieur le Président,

Lors de la réunion du 1er juin dernier en présence de Monsieur le maire de Thézan-les-Béziers et de Madame Rajaut, relatif aux suites à donner au contrôle de légalité du plan local d'urbanisme de Thézan-les-Béziers, approuvé le 16 novembre 2020, il était convenu l'engagement à court terme d'une procédure de modification du PLU visant à réduire la surface dédiée au photovoltaïque (environ 80 ha actuellement à environ 50 ha après modification).

Or je note que dans votre courrier en réponse du 24 juin 2021, vous évoquez la possibilité de traiter ce sujet dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Cette possibilité est à écarter car d'une part, le processus d'élaboration du PLUi de la communauté de communes Les Avant-Monts n'est pas suffisamment avancé pour aboutir dans un délai proche et d'autre part, les choix en matière d'installation de production d'énergie renouvelable doivent être concertés et validés à l'échelle de l'ensemble des communes composant le territoire avant d'être traduits dans le document d'urbanisme intercommunal.

Par conséquent, je vous remercie de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU de Thézan-les-Béziers sous les meilleurs délais et de me tenir informé.

Les réponses aux autres points soulevés dans mon courrier du 29 avril 2021 restent à produire et pourront également être intégrées à cette modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma sincère considération.

Bien cordialement.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Béziers,

Pierre CASTOLDI

Monsieur Francis BOUTES
Président de la Communauté de
Communes Les Avant-monts
ZAE L'Audacieuse
34480 MAGALAS

1/1

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Annexe 3

Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20211221-317-2021-AR
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

LES AVANT-MONTS
Communauté de communes
OUEST HÉRAULT

ARRETE n°317 /2021
DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES AVANT-MONTS
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de THEZAN LES BEZIERS

Le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thézan-Les-Béziers approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16/11/2020,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'adapter le PLU afin de :

- réduire le périmètre de la zone Ns conformément à la demande de la DDTM,
- faire évoluer le règlement de la zone UE4 relative à la ZAE de la Malhaute
- instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la place de Verdun conformément au périmètre d'étude qui est établi en application de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme.

QUE ces évolutions n'entrainent aucune conséquence sur les orientations d'aménagement contenues dans le PADD du PLU.

CONSIDERANT que les adaptations envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification ordinaire du PLU conformément aux dispositions de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme ;

QU'en effet, elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du PADD
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle,
- réduire une protection
- comporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser

CONSIDERANT qu'il y aura lieu ultérieurement de déterminer si la modification du PLU devra être soumise ou non à évaluation environnementale.

Communauté de Communes les Avant Monts– ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS
Téléphone : 04.67.36.07.51 – Fax : 04.67.36.25.86

Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20211221-317-2021-AR
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

LES AVANT-MONTS
Communauté de communes
OUEST HÉRAULT

QU'ainsi, le DREAL sera saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas conformément aux articles R 104-34 et suivants du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les PPA mentionnées à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme feront l'objet d'une enquête publique durant laquelle e public pourra formuler ses observations.

QUE les modalités de ladite enquête publique seront précisées par arrêté.

CONSIDERANT qu'à l'issu de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification ordinaire du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2 : La modification du PLU concernera :

- la réduction du périmètre de la zone Ns conformément à la demande de la DDTM,
- l'évolution du règlement de la zone UE4 relative à la ZAE de la Malhaute
- l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la place de Verdun conformément au périmètre d'étude qui est établi en application de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme le projet sera notifié au préfet, aux PPA et fera l'objet d'un affichage en communauté de communes durant un mois, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Magalas, le 21 décembre 2021
Le Président,
Monsieur BOUTES Francis

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT MONTS

Communauté de Communes les Avant Monts– ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS
Téléphone : 04.67.36.07.51 – Fax : 04.67.36.25.86