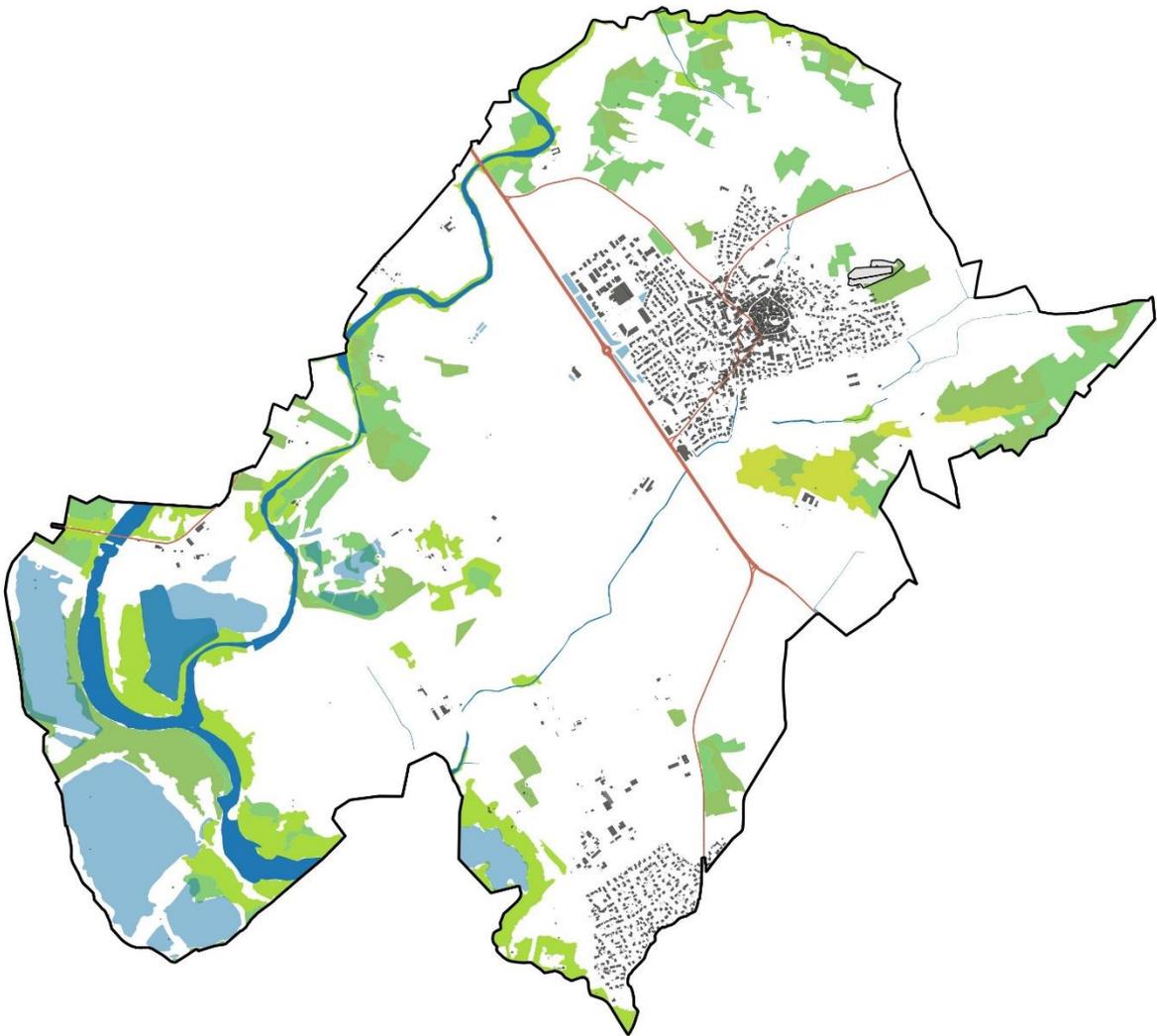




PLU de Thézan-lès-Béziers

Modification n°1 Résumé non technique



Département de l'Hérault
Date : Juin 2024

SOMMAIRE

Préambule	3
Le choix de la procédure de modification simplifiée	4
Objet n°1 : Réduction de la zone Ns	5
Exposé des motifs.....	5
Justification.....	6
Les ajustements apportés au règlement graphique	7
Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4	8
Exposé des motifs.....	8
Justification.....	8
Les ajustements apportés au règlement écrit.....	8
Objet n°3 : Création d’emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun	9
Exposé des motifs.....	9
Justification.....	9
Les ajustements apportés à la liste des emplacements réservés	11
Les ajustements apportés au règlement graphique	11
SYNTHESE.....	12

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 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 Malhauté. 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.

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

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

OBJET N°1 : REDUCTION DE LA ZONE Ns

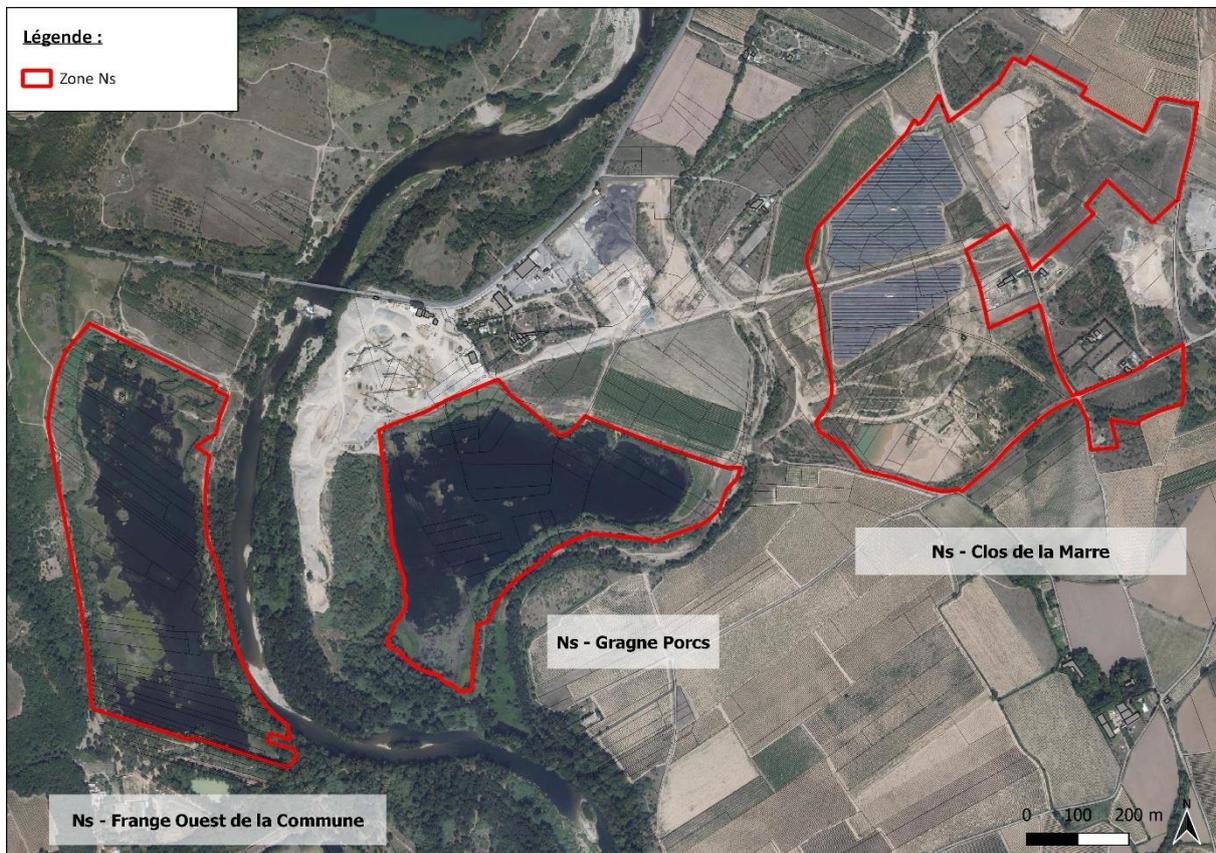
Exposé des motifs

L'actuel PLU de Thézan-lès-Béziers dispose d'un secteur Ns pour la production d'énergie solaire. Ce secteur représente une superficie totale de 79,95 ha. 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 arguée 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.

Libellé de la zone	Surface (m ²)	Caractéristiques du terrain
Zone naturelle – production photovoltaïque – Kougna et les Pouches – 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

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 Pouches, 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.

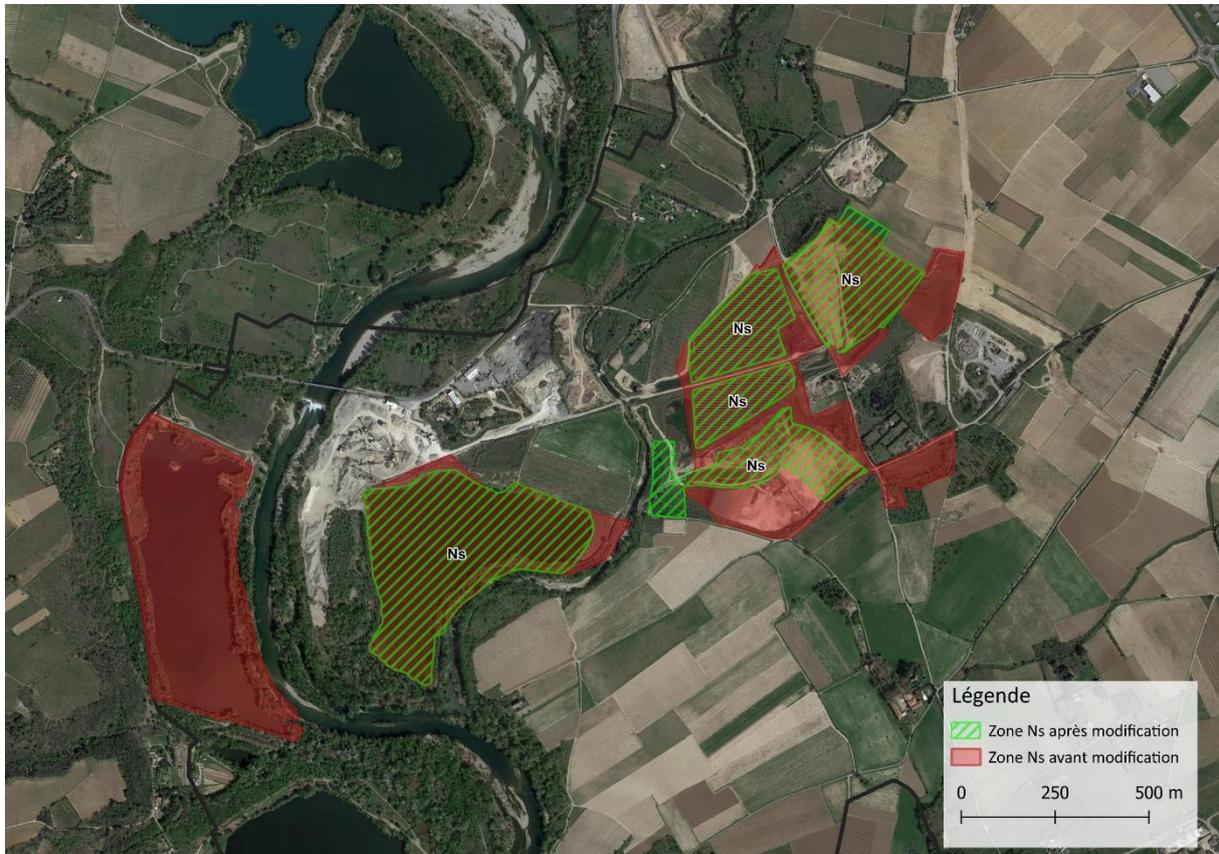
Libellé de la zone	Surface Ns avant modification	Surface Ns après modification	Différence
Zone naturelle – production photovoltaïque – Kougna et les Pouches – Frange Ouest	232.135 m ²	0 m ²	- 232.135 m ²
Zone naturelle – production photovoltaïque – Gragne Porcs	204.781 m ²	187.917 m ²	- 16.864 m ²
Zone naturelle – production photovoltaïque Centrale existante Clos de la Marre n°1 Croix de Vignals	362.649 m ²	83.307 m ² 79.823 m ² 66.207 m ²	- 133.312 m ²
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.

Les ajustements apportés au règlement graphique



Bilan des emprises modifiées

OBJET N°2 : ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UE4

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.

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.

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.

Les ajustements apportés au règlement écrit

Deux dispositions spécifiques au secteur UE4 sont supprimées.

1. Concernant les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités, est supprimée la mention suivante concernant les interdictions : « seulement dans le secteur UE4, les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition »
2. Concernant l'emprise au sol, est supprimé la disposition selon laquelle « elle est limitée à 20% dans le secteur UE4 »

OBJET N°3 : CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES SUR LE SECTEUR DE LA PLACE DE VERDUN

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.

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.

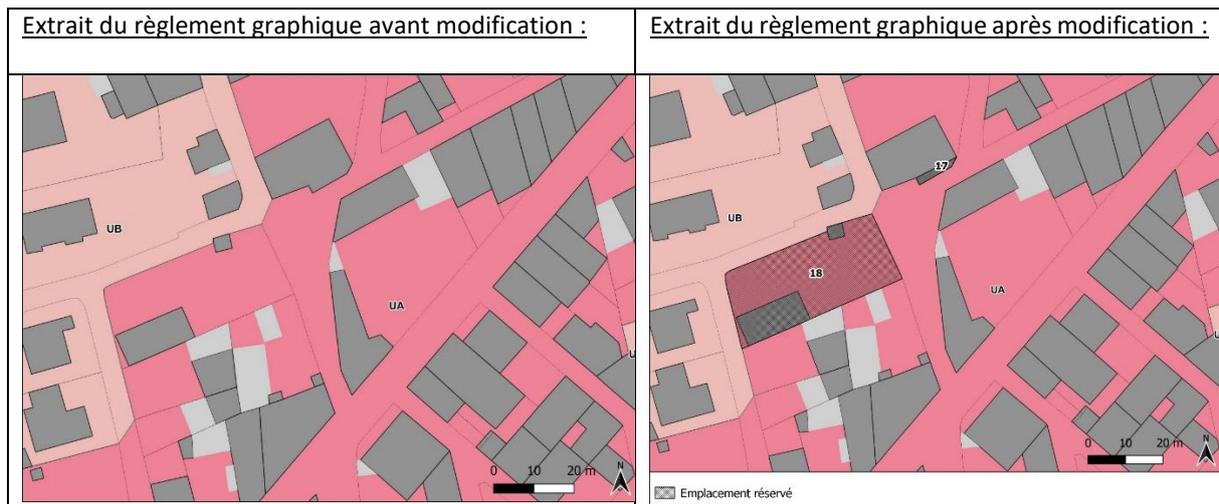


Les ajustements apportés à la liste des emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont ajoutés dans la liste des emplacements réservés :

N° des Emplacements Réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m ²)
17	Élargissement de la Place de Verdun	Commune	21
18	Élargissement de la Place de Verdun	Commune	905

Les ajustements apportés au règlement graphique



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.