

# Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT JEAN DE FOS

## NOTICE EXPLICATIVE

### Sommaire

I.	Objet de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme .....	2
a.	Origine du projet.....	2
b.	Prise en compte du contexte réglementaire et des enjeux locaux.....	2
c.	Objectifs et approche retenue .....	3
II.	Mise en œuvre des modifications. ....	4
a.	Modifications à opérer.....	4
b.	Choix de la procédure de modification simplifiée .....	6
c.	Aspects réglementaires de la procédure de la modification simplifiée.....	6

#### REMARQUE :

Lors de votre lecture en format numérique, en cliquant sur le logo de la CCVH en pied de page (dès la p2), vous reviendrez directement au sommaire du document pour une plus grande aisance de lecture. De même, le sommaire est dynamique et permet un accès direct au rubrique en cliquant dessus.

## I. Objet de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme

### a. Origine du projet

La commune de St Jean de Fos possède un **PLU approuvé en date du 01/08/2013** qui n'a jamais été amendé depuis. Au regard du développement de l'urbanisation, les élus ont souhaité retravailler sur **le règlement du PLU** en vue de **le rendre plus efficient** et plus adapté au territoire. Un travail d'analyse a donc été entrepris en lien avec le service urbanisme mutualisé de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, sur **chacune des 10 zones existantes** :

- UA – centre-village et première couronne.
- UB – seconde couronne.
- UC – urbanisation récente.
- UE – site de la cave coopérative.
- UP – espace d'équipements d'intérêt collectif.
- 1AU – extension urbaine en partie urbanisée.
- 2AU – extension urbaine bloquée dans l'attente des travaux de la STEP.
- A1 – zone agricole inconstructible, ceinture paysagère pour le village.
- A2 – zone agricole constructible.
- N – zone naturelle.

En complément, d'autres points sont également identifiés :

- Précision d'une Orientation d'Aménagement Programmée.
- Mise à jour d'annexes et de références juridiques.

### b. Prise en compte du contexte réglementaire et des enjeux locaux

D'un point de vue réglementaire, ce travail se place en amont d'une réflexion à mener très prochainement sur le besoin d'évolution du PLU au regard de **l'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)** et des nouvelles obligations à respecter en matière de consommation d'espace. Ainsi, **aucune modification du projet global d'urbanisation** tel qu'il fut initialement conçu, n'est ici envisagée.

L'objectif poursuivi au travers de cette remise à niveau du règlement du PLU est de le **rendre plus efficient au regard des réalités de terrain**. Grâce à **une concertation entre élus, instructeurs et experts, des réponses opérationnelles** sont ici proposées pour répondre à des questions locales spécifiques. Ce travail pourra donc utilement contribuer à une réflexion globale sur le projet d'urbanisation communal si le besoin d'évolution du PLU ultérieur est posé.

Enfin, le projet prend en compte la problématique actuelle de **la disparition du commerce et de l'artisanat en centre-ville** que connaissent de nombreux villages. En effet, le nouveau règlement vise à interdire les changements de destination afférents, en zone UA, et à permettre le développement de l'activité artisanale. En complément, une délibération (accompagnée d'une cartographie du secteur UA) instituant un droit de préemption dédiée sera également prise.

### c. Objectifs et approche retenue

Au vue des remontées de terrains et dans la poursuite du projet d'urbanisation décliné au sein du PLU, les modifications à opérer sont déclinées autour de **plusieurs grands axes** que sont :

- L'insertion paysagère qualitative des constructions,
- La conservation du commerce et l'artisanat en centre-ville,
- La cohérence avec le Plan Local de l'Habitat (PLH),
- La gestion des eaux pluviales,
- Le traitement qualitatif des espaces collectifs dans les opérations d'ensemble,

Cela sans exclure la recherche d'une plus grande clarté et d'une meilleure compréhension.

Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il s'agit notamment de continuer à :

- « Se développer sans s'étaler » (p6), puisque le plan de zonage ne sera pas modifié.
- **« Se développer sans subir »** (p6), en mettant à jour les règles encadrant la construction.
- A faire des **enjeux paysagers une priorité et un levier pour l'aménagement** (p11) dans le contexte du Grand Site de France Saint-Guilhem-le-Désert, Gorges de l'Hérault, tout en préservant les éléments patrimoniaux.
- Soutenir le développement économique en **valorisant les atouts locaux** (dont l'activité artisanale de poterie p21).
- Etre **compatible avec le Plan Local d'Habitat** (p8).
- Dynamiser la requalification et la réhabilitation du centre historique (p8).
- Participer à la préservation de la biodiversité (p14).
- Prendre en compte les risques naturels notamment pluvial.

Pour accompagner la démarche, il a été **fait appel à l'Architecte Paysagiste Conseil du Grand Site de France** afin que les préconisations participent à l'embellissement du village dans sa perception proche et lointaine. Une sensibilité particulière a également été portée au respect des plantations et de la biodiversité. A noter, que le document a été **soumis en première lecture à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France**.

Enfin, la procédure **s'accompagne de l'adoption de deux délibérations** visant à rendre l'ensemble plus opérationnel :

- L'une visant à instaurer un droit de préemption commercial et artisanal.
- L'autre visant à instaurer le dépôt d'une autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :
  - Création de clôture.
  - Démolition de construction.
  - Ravalement de façade.

## II. Mise en œuvre des modifications.

### a. Modifications à opérer

La présente procédure porte sur « **le toilettage** » du règlement du PLU de la commune de ST JEAN DE FOS qui reprendra sur les points suivants :

- Travail en vue d'une meilleure insertion paysagère des constructions en lien avec l'Architecte Paysagiste Conseil du Grand Site de France dans le but de :
  - Lutter contre la dénaturation du petit patrimoine bâti.
  - Proposer une amélioration qualitative du bâti (toiture, façade, ouverture, ...).
  - Inclure un nuancier (enduits, menuiseries et grillages).
  - Tendre à l'amélioration des perspectives paysagères à proximité de la chapelle St Geniès en A1.
  - Réorganiser le déploiement des constructions en zone agricole constructible, dite A2.
  - Inclure de nouvelles règles pour les clôtures.
  - Mieux intégrer les installations techniques (unité extérieure de ventilation, coffrets, ...).
  - Favoriser la continuité et l'entretien des fossés existants.
  - Mieux respecter les plantations nouvelles et existantes.
  - Orienter les porteurs de projets sur le choix des espèces à retenir.
  
- Conserver le commerce et l'artisanat en centre-ville, améliorer la gestion touristique.
  - Interdire le changement de destination des commerces en zone UA en parallèle de l'adoption d'une délibération relative à la préemption des fonds commerciaux et artisanaux en zone urbaine.
  - Valoriser l'artisanat local en zone UB, UC, UE.
  
- Affinage de la compatibilité PLU / PLH sur la base du jugement de la Cours d'Appel Administrative de Marseille en date du 16/12/2016.
  - Rendre la servitude plus efficiente aux regards des enjeux sur le territoire en zone UB, UC, 1AU.
  
- Insertion de prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales au regard notamment des préconisations de la Mission Inter-Service de l'Eau :
  - Imposer une cuve de rétention de 120l/m<sup>2</sup> imperméabilisée pour les projets ne disposant pas d'une gestion collective.
  - Imposer du stationnement perméable pour le logement individuel.
  
- Travail en vue de l'amélioration qualitative des opérations d'ensemble.
  - Rendre plus qualitatifs les voiries et les espaces collectifs.
  - Imposer du stationnement visiteur dans les opérations d'ensemble.
  - Imposer des espaces verts collectifs à hauteur de 15%.

- Insertion de prescription relative à l'usage des énergies renouvelables :
  - Encadrer les possibilités de déploiement.
  - Apporter des précisions sur l'implantation de panneaux en toiture.
  
- Autres modifications techniques diverses :
  - Encadrer des vidanges de piscine dans le pluvial communal (en toutes zones).
  - Modifier les conditions d'implantation des annexes en zone UA, UB, UC, 1AU.
  - Modifier/préciser certaines règles de stationnement.
  - Modifier certaines hauteurs en zone A1, A2.
  - Ajouter des dérogations d'implantation des équipements publics en zone A1, A2 et N.
  - Mettre à jour des références juridiques contenues dans les dispositions générales.
  - Insérer un lexique fondé sur le lexique national de l'urbanisme.
  - Insérer des mentions à usage pédagogique en toutes zones.
  - Insérer des précisions réglementaires.
  - Rechercher une amélioration de l'efficacité rédactionnelle du document dans toutes les zones.
  - Mettre à jour l'annexe au règlement du PLU que constitue le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.
  - Ajouter une annexe au règlement du PLU qui constitue le guide des essences végétales préconisé par le CAUE dans l'Hérault.

Pour information, l'ensemble de ces informations sont reprises et détaillées précisément dans le document de travail « identifications des modifications ». **Les nouveautés sont surlignées en jaune**. Quant au lexique, les parties qui sont adaptées du règlement national de l'urbanisme sont **surlignées en gris**.

En parallèle, d'autres documents du PLU sont également impactés par la présente procédure :

- **Précision d'une Orientation d'Aménagement Programmée** : identification précise du risque inondable inhérent au ruissèlement sur le secteur et mise à jour des références aux servitudes de mixité sociale.
- **Mise à jour des annexes du PLU** par annexion de l'arrêté de classement de l'Eglise Saint Jean Baptiste et des Obligations Légales de Débroussaillage.

## b. Choix de la procédure de modification simplifiée

Pour opérer ces modifications, il a été choisi une procédure relevant du **régime de la modification**, au titre des articles L. 153-31, L. 153-34, L. 153-36, L. 153-45 du code de l'urbanisme, puisque :

- Le PADD du PLU n'est ni modifié, ni contredit.
- Il n'y a pas d'ouverture d'espaces à l'urbanisation.
- Il n'y a pas de réduction de zone agricole, naturelle, ou de protection.

Pour cette modification, il a été retenu **le format « simplifié »** au regard des articles L. 153-36 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, car les changements opérés :

- Constituent une mise à jour des règles d'urbanisme dans le prolongement du projet d'urbanisation initialement décliné dans le PADD.
- Tendent à une amélioration qualitative des constructions **avec un impact mineur sur le gabarit** en favorisant une densification ou une urbanisation plus harmonieuse.
- Orientent la faisabilité des projets en vue de leur monter en gamme **sans pour autant réduire les droits à bâtir** sur le territoire.
- N'impactent pas le plan de zonage du PLU.

## c. Aspects règlementaires de la procédure de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée relève des articles L. 153-41 et suivants du code de l'urbanisme :

- **Article L. 153-45** : La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'un commun membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

- Article L153-41 : *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.

- Article L. 151-28 : *Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :*

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

Réalisation du dossier pour la commune :

Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, Service Ingénierie Mutualisé en matière d'Urbanisme.

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

- **Article L. 153-46** : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- **Article L. 153-47** : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettent de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- **Article L. 153-48** : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.