



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de l'Hérault – Commune de Saint-Jean-de-Fos

Séance du 14 décembre 2023

Nombre de membres : 16
En exercice présents : 14
Nombre de votants : 14

Date de convocation : 05 décembre 2023

Le quatorze décembre deux mille vingt-trois à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni salle du conseil sous la présidence de Monsieur Pascal DELIEUZE, maire.

Étaient présents : Pascal DELIEUZE, Jocelyne KUZNIAK, Thierry VERZENI, Christine GRANIER, Olivia GHIBAUDO, Marie-Christine PORCHEZ, Fabienne DRON, Régis MAHE, Christine FAYOS, Lionel VERNET, Aude FRIED, Yoann GALHAC, Eric BOISSERIE, Sandrine BRUSQUE

Absents : Franck SALVAGNAC, Frédéric NADAL

Secrétaire : Aude FRIED

OBJET : APPROBATION DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE FOS TIRANT LE BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme en vigueur et notamment ses articles L.153-37 et suivants ;
- Vu le code de l'urbanisme en vigueur et notamment ses articles L.153-45 et suivants ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Fos approuvé en date du 01/08/2013 ;
- Vu l'arrêté n°2023-91 en date du 11/05/2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos ;
- Vu le dossier de modification simplifié n°1 PLU, ci-joint annexé ;
- Vu la délibération de mise à disposition du public du dossier de la présente modification en date du 26/06/2023 ;
- Vu l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 17/04/2023 validant la demande de dispense d'Evaluation Environnementale déposée par la commune ;
- Vu l'avis favorable émis par la commune de Lagamas réceptionné en Commune en date du 12 juin 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis favorable émis par la commune de Gignac réceptionné en Commune en date du 16 juin 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis favorable émis par le Conseil départemental de l'Hérault réceptionné en Commune en date du 23 juin 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis sans réserve émis par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault réceptionné en Commune en date du 27 juin 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis sans réserve émis par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) réceptionné en Commune en date du 17 juillet 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis sans réserve émis par la Direction régionale des affaires culturelles réceptionné en Commune en date du 26 juillet 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis avec prescriptions émis par le Préfet via la Direction départementale des territoires et de la mer (service territoire et urbanisme) réceptionné en Commune en date du 28 juillet 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis favorable émis par la CDPENAF réceptionné en Commune en date du 8 août 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'avis favorable émis par le SCOT du Pays Cœur d'Hérault réceptionné en Commune en date du 19 août 2023, ci-joint annexé ;
- Vu l'affichage en Mairie de l'avis de mise à disposition du public du projet de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos du 04 août 2023 au 30 septembre 2023 ;
- Vu la publication de l'avis de mise à disposition du public du projet de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos dans un journal départemental en date du 26 juillet 2023 ;
- Vu mise à disposition effective du projet de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos entre le 04 août 2023 et le 30 septembre 2023 en Mairie ;
- Vu les observations émises par le public lors de la mise à disposition du public du projet de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos consignés dans un registre papier communal dédié ;



Vu la notice relative à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques du public, ci-joint annexée ;

Considérant que le PLU de la commune de Saint Jean de Fos doit faire l'objet d'une modification simplifiée en vue de :

- Rendre plus efficace le règlement du PLU à l'appui des remontées de terrain notamment en travaillant sur les aspects suivants :
 - o L'insertion paysagère qualitative des constructions en lien avec l'Architecte Paysagiste Conseil du Grand Site de France,
 - o La conservation du commerce et l'artisanat en centre-ville,
 - o La cohérence avec le Plan Local de l'Habitat (PLH),
 - o La gestion des eaux pluviales,
 - o Le traitement qualitatif des espaces collectifs dans les opérations d'ensemble.
- Ce travail s'accompagne de plusieurs délibérations, qui seront annexées au PLU visant à :
 - o Imposer des autorisations d'urbanisme dans le cas de l'édification de clôture, du ravalement de façade et de démolitions.
 - o Instituer un périmètre de préemption relatif à la préservation de l'offre commerciale communale.

Considérant les remarques émises par les Personnes Publiques Associées, les modifications suivantes ont été actées dans la version d'approbation des documents (voir notice explicative annexée) :

- Tout d'abord, par rapport à l'avis général du Préfet :
 - o Mise à jour de références juridiques.
 - o Précisions réglementaires pour une meilleure compréhension notamment.
 - o Suppression de plusieurs mentions en plusieurs zones relatives à la réglementation de points spécifiques (comme par exemple les piscines) non-identifiée au titre du code de l'urbanisme comme sous-destination existante à l'intérieur d'une même destination (comme par exemple, l'habitation).
 - o Extension des possibilités dérogatoires offertes aux constructions par opposition aux bâtiments.
 - o Mise en cohérence des servitudes de mixité sociale entre le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - o Modification des clôtures en zone agricole et naturelle en lien avec l'article L. 372-1 du code de l'environnement.
 - o Retour à la rédaction antérieure de 2013 concernant les possibilités de constructions agricoles en zone A2.
- Mais, également en lien avec l'avis de la Direction Départementale de Protection des Populations :
 - o Ajout d'une mention sur les périmètres de réciprocité vis-à-vis des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Enfin, au regard de l'avis du Pays Cœur d'Hérault :
 - o Annexion des Obligations Légales de Débroussaillage.

Considérant les remarques émises par le public, les modifications suivantes ont été actées dans la version d'approbation des documents (voir notice explicative annexée) :

- Retrait d'une augmentation de la hauteur des constructions d'habitation de 50cm à l'égout.
- Retour à la rédaction antérieure de 2013 concernant les possibilités de constructions agricoles en zone A2.

Exposé du Maire, lors de la séance les points suivants sont abordés :

- Rappel sur le choix de la procédure de modification simplifiée et son déroulement.
- Justification des adaptations apportées au document d'urbanisme au regard des avis PPA et des retours du public sur la base de la notice annexée à la présente délibération.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **TIRE** le bilan de mise à disposition du public et :
 - o **ACTE** les modifications apportées au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU suite à la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée ;
 - o **VALIDE** les réponses apportées aux observations formulées.



- **VALIDE** les évolutions apportées au regard de l'avis des Personnes Publiques Associées.
- **DECIDE** d'approuver la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos portée par Mr le Maire tel qu'elle leur est ici présentée ;
- **DIT** que cette délibération doit être :
 - o Transmise en préfecture en vue du contrôle de légalité dans un délai de quinze jours suite à son adoption.
 - o Affichée durant un mois en Mairie.
 - o Publiée par voie électronique (dans son intégralité sur le site internet gratuitement pendant 2 mois en version téléchargeable et non-modifiable).
 - o Publiée dans un journal départemental.
 - o Versée sur le portail de l'urbanisme*
 - o Consultable dans son intégralité sur simple demande d'un administré en commune.

**la publication sur le Géoportail conditionne le caractère exécutoire depuis le 01/01/2023.*

Ainsi fait et délibéré à Saint-Jean-de-Fos, les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,

Pascal DELIEUZE

Transmission au représentant de l'État le
Affichage / Publication le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
À Saint-Jean-de-Fos, le

Signé : Le Maire