



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 KUZNIAC, 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 consigné 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

juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr

De: Mairie de Lagamas <commune.lagamas@wanadoo.fr>
Envoyé: lundi 12 juin 2023 18:48
À: juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr
Objet: RE : lien modification 1 simplifiée du PLU de Saint Jean de Fos

Bonjour,

Le Maire et le conseil municipal accusent réception des documents relatifs à l'objet cité ci-dessus et n'ont aucune remarque à formuler.

Cordialement,

Manon DIAW
Secrétaire de Mairie
COMMUNE DE LAGAMAS
04 67 57 60 76



LAGAMAS

Le secrétariat de Mairie est ouvert le lundi de 17h15 à 19h et le jeudi de 9h à 13h.

Le : 01 juin 2023 à 11:44 (GMT +02:00)

De : "juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr" <juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr>

À : "sg@ville-aniane.fr" <sg@ville-aniane.fr>, "GIGNAC - Mme Myriam ZELLAGUI" <urbanisme@ville-gignac.com>, "commune.lagamas@wanadoo.fr" <commune.lagamas@wanadoo.fr>, "contact@montpeyroux34.com" <contact@montpeyroux34.com>, "Mairie de Saint Guilhem" <mairie-st-guilhem@orange.fr>, "contact@coeur-herault.fr" <contact@coeur-herault.fr>, "contact@cc-vallee-herault.fr" <contact@cc-vallee-herault.fr>, "Audrey JOLLY" <Audrey.JOLLY@cc-vallee-herault.fr>

Objet : lien modification 1 simplifiée du PLU de Saint Jean de Fos

Bonjour,

J'ai un retour de problèmes de téléchargement des documents avec le lien apparaissant sur le courrier et veuillez trouver ci-après le lien de téléchargement :

<https://www.swisstransfer.com/d/687e7d10-17ef-461a-91c9-8b0b73c31a01>

Une belle journée à vous et restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Bien cordialement



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par : Olivier BLASCO
Téléphone : 04 99 74 31 50
Mél : ddpp@herault.gouv.fr
olivier.blasco@herault.gouv.fr
Référence : DDPP34 2023 00600

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE



MAIRIE DE ST JEAN DE FOS
22 JUIN 2023
COURRIER ARRIVE LE

**Direction départementale
de la protection des populations**

Montpellier, le 14 juin 2023

**Mairie de Saint-Jean-de-Fos
Place de la Mairie
34150 SAINT JEAN DE FOS**

Objet : Modification du PLU - Saint Jean de Fos

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 1^{er} juin 2023, vous avez sollicité l'avis de mes services sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Fos.

Les installations classées relevant du domaine de compétence de la Direction départementale de la protection des populations (DDPP) concernent principalement les activités d'élevages et les industries agroalimentaires y compris la viticulture.

Les distances d'éloignement vis-à-vis des habitations sont prescrites dans les arrêtés ministériels relatifs aux élevages relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. La plus fréquente est 100 mètres, y compris pour les annexes. Une réciprocité existe au titre de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime pour les futures constructions occupées par des tiers.

Les arrêtés ministériels concernant les activités relatives à la préparation de produits alimentaires à partir de matières premières d'origine animale ou végétale imposent une distance minimale de 10 mètres des limites de propriété à l'exception des chais (rubrique 2251) pour lesquels la distance est réduite à 5 mètres.

Concernant la commune de Saint Jean de Fos, je n'ai ni remarque particulière, ni dossiers en cours. Le projet de modification du PLU de la commune que vous m'avez transmis le 1er juin 2023 n'appelle pas d'observation de la part de la DDPP de l'Hérault.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Pour le directeur,
L'adjointe au chef du service santé, protection animale
et environnement

Clémentine TADIELLO



Gignac, le

16 JUIN 2023

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE

S²LOW

Mairie de SAINT JEAN DE FOS
A l'attention de Monsieur le Maire
Place de la Mairie
34150 SAINT JEAN DE FOS

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos- Consultation PPA – Avis mairie de Gignac

Nos réf. : 23/062 - SP/MZ – Affaire suivie par Stéphanie PEREZ
☎ : Service urbanisme. : 04.67.57.01.78

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Jean de Fos, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Après examen du dossier, j'émetts un avis favorable sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Par délégation,
Olivier SERVET



Mairie de Gignac – Place Auguste Ducornot – CS 70048 – 34150 GIGNAC
04.67.57.01.78 – urbanisme@ville-gignac.com



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Louise Diraison
Références : D23-001278
T : 04.67.67.44.73
E : ldiraison@herault.fr

MAIRIE DE SAINT JEAN DE FOS
23 JUIN 2023
COURRIER ARRIVE LE

Montpellier, le 20 JUIN 2023



AT / 10000

MONSIEUR PASCAL DELIEUZE
MAIRE DE GIGNAC
HOTEL DE VILLE
PLACE DE LA MAIRIE
34150 SAINT JEAN DE FOS

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité, par courrier reçu le 02 juin 2023, l'avis du conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Fos.

Après analyse des documents transmis, le projet de modification simplifiée n'appelle pas de remarque particulière pour le Service Prospective et Urbanisme.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable** à votre projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du Pôle de Solidarités Territoriales,

Frédéric MEJEAN



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service agriculture forêt**

Montpellier, le **21 JUIN 2023**

Affaire suivi par: Laurent THOMAS
Tél: 04 34 46 62 02
Mail: laurent.thomas@herault.gouv.fr

MAIRIE DE ST JEAN DE FOS
27 JUIN 2023
COURRIER ARRIVE LE

Monsieur le Maire,

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Jean de Fos, qui a été validé par le Conseil municipal, prévoit une consommation significative d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des éléments de saisine obligatoire.

A ce titre, votre projet doit faire l'objet d'un avis obligatoire de la CDPENAF. Aussi je vous invite à venir le présenter lors de la séance qui se tiendra le 18 juillet 2023, en salle Cassiopée à la DDTM, bâtiment Ozone à Montpellier. Je vous communiquerai par courriel (mairie.saintjeandefos@orange.fr) l'heure d'examen une semaine avant la séance.

Lors de la présentation de votre projet devant la commission, vous pourrez être accompagné par votre bureau d'études et vous aurez également la possibilité matérielle de présenter un diaporama de synthèse de votre projet.

Une notice vous a été envoyée sur votre boîte mail et il conviendra de me la retourner dûment complétée avant le 7 juillet 2023.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Pour la Chef du Service Agriculture Forêt
et par délégation

Vincent ARENALES
DEL CAMPO

**M. Le Maire
M. Pascal DELIEUZE
Place de la Mairie
34150 SAINT JEAN DE FOS**

juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr

De: Olivier SAUZEAU <Olivier.SAUZEAU@cc-vallee-herault.fr>
Envoyé: mardi 27 juin 2023 08:42
À: 'juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr'
Cc: Céline PERONNET; Audrey JOLLY
Objet: RE: Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Jean de Fos

Bonjour,

Suite à votre saisine officielle de la CCVH en tant que PPA sur votre procédure de modification simplifiée en cours, le service urbanisme a interrogé les différents services de la CCVH.

Il en ressort que la CCVH n'a pas de remarques particulières à formuler dans le cadre de cette procédure.

Cependant, nous suivons avec intérêt la procédure notamment dans le cadre de la poursuite de notre accompagnement technique.

Cordialement,

Pour la CCVH

Olivier SAUZEAU
Directeur Général des Services Techniques
Pôle Aménagement Environnement
04 67 56 41 99
Communauté de communes Vallée de l'Hérault
2 parc d'activités de Camalcé - BP 15 - 34150 GIGNAC
www.cc-vallee-herault.fr



De : juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr <juridique.mairiesaintjeandefos@orange.fr>
Envoyé : jeudi 1 juin 2023 09:52
À : Contact CCVH <Contact@cc-vallee-herault.fr>; Audrey JOLLY <Audrey.JOLLY@cc-vallee-herault.fr>
Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Jean de Fos

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint le courrier de saisine pour avis des Personnes Publiques Associées sur la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Fos dans lequel se trouve le lien pour le téléchargement des documents afférents. J'attire votre attention sur la date butoir au 30 juin 2023 d'activation du lien de téléchargement.

Je vous remercie de bien vouloir me retourner dans les meilleurs délais par courriel un récépissé de réception et de téléchargement des pièces relatives à la procédure de modification.

Vous en remerciant par avance et dans cette attente,

Bien cordialement



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT

Tel. : 04.67.27.11.85

Mél : j.laffont@inao.gouv.fr

Vos réf. : n° 2023.07.865

Affaire suivie par :

Nos réf. : JL/051/23

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire

Mairie

34150 SAINT-JEAN-DE-FOS

MAIRIE DE ST JEAN DE FOS

17 JUL. 2023

LE COURRIER ARRIVE LE

Montpellier, le 11 juillet 2023

Monsieur le Maire ;

Par courrier reçu le 10 juillet dernier vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté de modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune.

La commune de Saint-Jean-de-Fos est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Huile d'olive du Languedoc » ; « Languedoc » ; « Lucques du Languedoc » et « Terrasses du Larzac ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Saint-Guilhem-le-Désert », « Terres du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le PLU de Saint-Jean-de-Fos approuvé en date du 01/08/2013 n'a pas été modifié depuis cette date. Le règlement a donc été revu et retravaillé pour le rendre plus efficient et plus adapté. Les principales orientations sont l'insertion paysagère des constructions, la conservation du commerce et de l'artisanat en ville, la cohérence avec le plan local de l'habitat, la gestion des eaux pluviales et le traitement qualitatif des espaces collectifs.

Ces orientations n'entraînent pas de modification du plan de zonage, ni de nouvelles réductions de surfaces agricoles ou naturelles. L'amélioration de l'aspect et de l'insertion des constructions dans le paysage est un point positif pour la valorisation et l'image des produits agricoles.

Après étude du dossier, l'INAO n'a donc pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Copie DDTM 34

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER

697 av. Etienne Mehal

CA Croix d'Argent

34070 MONTPELLIER

Tél : 04.67.27.11.85

INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE

Rue du Pont de l'Avenir

CS 50127

11100 NARBONNE

Tél : 04.68.90.62.00

INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC

Centre Technique du Vin

52 Place Jean Moulin 2ème étage

81600 GAILLAC

Tél : 05.63.57.14.82

INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE

Tél : 05.34.26.51.45

INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan

Tél : 04.68.34.53.38

INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

www.inao.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE



**Direction régionale
des affaires culturelles**

ST JEAN DE FOS
26 JUL. 2023
BOPIER ARRIVE LE

L'architecte des bâtiments de France

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de la mairie
34 150 Saint Jean de Fos

Affaire suivie par : Faten CHOUIKHA
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de l'Hérault
Tél. : 04.67.02.32.36.
Courriel : udap.herault@culture.gouv.fr

Montpellier, le 21/07/2023

Objet : Saint Jean de Fos – PLU modification simplifiée N1 - Avis UDAP
Réf. : **A 23 001071**
Copie à : DDTM

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre notification pour avis pour La modification simplifiée du PLU de Saint Jean de Fos.
Je n'ai pas d'observation à formuler concernant la modification du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France,

Faten Chouikha



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme**

Affaire suivie par : STU/AP
Téléphone : 04 34 46 60 00
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le **24 JUL. 2023**

**Lettre recommandée avec accusé de réception
AR : 1A 199 102 0310 4**

**MAIRIE DE ST JEAN DE FOS
28 JUL. 2023
COURRIER ARRIVE LE**

Monsieur le maire,

Par courrier du 1^{er} juin 2023 et en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le dossier de modification simplifiée n° 1 de votre plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit des adaptations du règlement.

Après examen, ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

1. Dans les dispositions générales du règlement

Le texte renvoie à des références d'articles du code de l'urbanisme qui sont parfois erronées. Elles devront être vérifiées et corrigées.

Par exemple, en page 4 (liste non exhaustive) :

Le paragraphe relatif aux secteurs de mixité sociale mentionne qu'un pourcentage des programmes de logements peut être affecté à des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme. Cette référence d'article est erronée. Le règlement doit mentionner l'article L. 151-15.

Il dispose également que ces secteurs de mixité sociale sont repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme. Cet article ne s'applique que pour les règlements dits « modernisés » et doit être remplacé par la référence R. 123-12.

2. Règlement des zones U

- dans le caractère de la zone, le règlement institue un secteur de préservation de la diversité commerciale. En conséquence, le règlement graphique devra le délimiter (même s'il englobe toute la zone Ua). Le plan modifié devra être intégré au dossier de modification.

**Monsieur Pascal DELIEUZE
Hôtel de ville
Maire
Place de la Mairie
34150 SAINT-JEAN-DE-FOS**

Par ailleurs, le conseil municipal ayant délibéré pour soumettre à déclaration préalable le ravalement de façade, cette information pourrait être rajoutée dans le caractère de la zone au même titre que l'obligation de déclaration préalable pour l'édification de clôtures.

l'article UA 6 prévoit un recul des constructions de 10 mètres « par rapport aux berges ». Il convient de préciser le nom du ou des ruisseaux concernés ;

- les articles UA, UB, UC et AU 6 et 7 prévoient une implantation particulière pour les bassins des piscines. En application de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le règlement du PLU ne peut instituer de règles différentes dans une même zone pour les constructions appartenant à une même destination. Les piscines en tant qu'annexes à l'habitation doivent être soumises aux mêmes règles que les habitations. Le règlement sera modifié en conséquence.

Il en est de même concernant :

- les règles de stationnement dans la zone UA. Les gîtes classés comme habitations seront soumis aux mêmes règles que ces dernières ;
- l'article UE-1 qui n'autorise que les bureaux liés à l'activité viticole ;
- l'article UE-10 qui fixe une hauteur spécifique uniquement pour les caves de vinification et pas pour toutes les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'article A-10 qui fixe une hauteur spécifique pour les réservoirs d'eau ;
- pour les zones UC et AU, les servitudes de mixité sociale ont été modifiées et le règlement dispose qu'elles prévalent sur les dispositions inscrites sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Pour éviter toute confusion, il conviendrait de modifier également les OAP concernées.

3. Zones A et N

- dans les deux sous zones A1 et A2 ainsi que dans la zone N, le paragraphe de l'article 11 relatif aux clôtures dispose « qu'à proximité des bâtis la création de clôtures n'est autorisée que pour les activités autorisées dans la zone ». Cette règle semble très difficile à appliquer car la notion de « proximité des bâtis » est trop floue (distance, limites d'unité foncière ?).

Ensuite, la possibilité de se clore étant garantie par le code civil (article 647) qu'il y ait ou non une activité sur le terrain, cette règle est susceptible de créer une contradiction qui la rendra inapplicable.

Par ailleurs le règlement prévoit un type de clôture réservé « aux autres terrains ». Cette notion est également trop floue pour être applicable.

- l'article 2 de la zone A2 interdit « les constructions liées à l'élevage professionnel dans le périmètre de la chapelle St Génies ».

Pour pouvoir édicter des règles spécifiques au secteur (mais identiques pour une même destination), il convient de créer un sous zonage correspondant au périmètre de la chapelle en application de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme (rédaction antérieure au 28 décembre 2015) et de le justifier.

- l'article 2 dispose également que les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être intégrées ou accolées aux bâtiments d'exploitation. Cet article n'autorise pas les annexes à l'habitation.

Cependant, l'article A 2-10 précise une hauteur pour les annexes à l'habitation. Cette contradiction doit être levée.

Dans le cas où les annexes à l'habitation seraient autorisées, le règlement devra prévoir la zone d'implantation et les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L. 151-12 du code de l'urbanisme). Il en est de même pour les extensions d'habitation.

- sous-secteur Nh :

Le tableau de l'article N-2 précisant les destinations autorisées et interdites dans la zone N n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux infrastructures, réseaux public ou d'intérêt collectif.

Cependant l'article 3 autorise sous conditions les extensions et les annexes des constructions existantes dans le sous-secteur Nh.

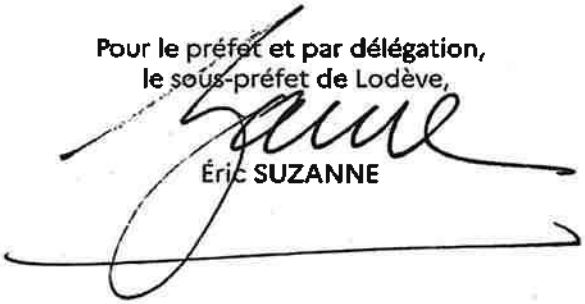
Pour plus de cohérence, le tableau de l'article 2 doit « autoriser sous conditions » les constructions pour lesquelles des extensions ou annexes sont permises.

En conséquence des remarques ci-dessus, le règlement sera modifié pour éliminer toutes les incohérences et illégalités. Les plans de zonage seront complétés et l'OAP de la zone 1AU modifiée.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à mes sentiments les meilleurs.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Lodève,


ÉRIC SUZANNE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par : Laurent THOMAS
Téléphone : 04 34 46 62 02
Mél : laurent.thomas@herault.gouv.fr

Monsieur le Maire,

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service agriculture forêt**

MAIRIE DE ST JEAN DE FOS
- 8 AOUT 2023
COURRIER ARRIVE LE

Montpellier, le **03 AOUT 2023**

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean de Fos était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière le 18 juillet 2023, a émis un avis favorable pour la modification simplifiée.

Les éléments de motivation de cet avis favorable sont les suivants :

Les modifications ne portent que sur des points précis du règlement du PLU et n'ont aucune incidence au regard de la consommation d'espace en zone A et N.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer de l'Hérault


Fabrice LEVASSORT

**M. le Maire de Saint-Jean de Fos
Place de la mairie
34150 Saint-Jean de Fos**

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



SCoT Pays
Cœur d'Hérault

MAIRIE DE ST JEAN DE FOS
19 AOÛT 2023
COURRIER ARRIVE LE

Mairie de Saint Jean de Fos
Monsieur le Maire
Pascal DELIEUZE

34150 Saint Jean de Fos

A Saint André de Sangonis,
Le 11 août 2023

Référents/ TL/MP/CT

Objet : **Modification du PLU de Saint Jean de Fos**
Réf. 23-78

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre dossier de modification simplifiée du PLU de Saint Jean de Fos.

Nous avons bien pris note que la présente procédure ne comporte aucune modification du projet global d'urbanisme communal mais porte simplement sur le toilettage du règlement. Nous avons également pris acte du travail de concertation mené avec la communauté de communes.

Globalement la présente procédure s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays Cœur d'Hérault. Nous profitons de ce courrier pour formuler une simple remarque. Il serait pertinent, dans le cadre de cette procédure de modification, d'annexer au PLU la carte des Obligations Légales de Débroussaillage (<https://old34.allias.fr/>).

Après lecture de votre dossier et sur proposition du Pôle Aménagement et Environnement, je délivre un avis favorable à votre demande.

Mes services et moi-même restons à votre disposition pour toute précision.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président
du SCoT du Pays Cœur d'Hérault

Jean-François SOTO

Aniane
Arboras
Argelliers
Aspiran
Aumelas
Béargue
Brignac
Cabrières
Campagnan
Canet
Celles
Ceyras
Clermont l'Hérault
Fontès
Fozzières
Gignac
Jonquières
La Boissière
La Vacquerie
Lacoste
Lagamas
Lauroux
Lavalette
Le Bosc
Le Caylar
Le Cros
Le Pouget
Le Puech
Les Plans
Les Rives
Liausson
Lieuhan Cabrières
Lodève
Mérifons
Montarnaud
Montpeyroux
Moureze
Nébian
Octon
Oimet et Villecom
Paulhan
Pégairolles de l'Escalette
Péret
Plaissan
Popian
Poujols
Pouzols
Purichabon
Pulacher
Romiguières
Roqueredonde
Saint André de Sangonis
Saint Bazille de la Sylve
Saint Etienne de Gourgas
Saint Félix de l'Hérault
Saint Félix de Lodez
Saint Guilhem le Désert
Saint Guiraud
Saint Jean de Fos
Saint Jean de la Blaquière
Saint Maurice de
Navacelles
Saint Michel
Saint Pargoire
Saint Paul et Valmarie
Saint Pierre de la Fage
Saint Privat
Saint Saturnin de Lucian
Salasc
Sorbs
Soubès
Soumont
Tressan
Uscles d'Hérault
Uscles du Bosc
Valmascle
Vendémian
Villeneuve

Siège administratif

Ecoparc Cœur d'Hérault « La Gamgue »
9, rue de la Lucques - 85100
34725 St André de Sangonis
04 67 02 01 01 - contact@coeur-herault.fr

Espace Novel.id

Ecoparc Cœur d'Hérault « La Gamgue »
1, rue du Moulin à Huile
34725 St André de Sangonis
04 99 91 46 36 - space@coeur-herault.fr

Modification simplifiée n° I 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

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE

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 vu règlementaire, 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/m² 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%.

Réalisation du dossier pour la commune :

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

- 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.

République Française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de l'Hérault - Commune de SAINT JEAN DE FOS-

Nombre de membres
En exercice présents ou représentés

15 15

Date de la convocation :
26 juillet 2013

Séance du 01 août 2013



Le premier août deux mille treize à dix huit heures quinze minutes, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur RUIZ Jean-François, Maire.
Étaient présents : RUIZ Jean-François, KOPAL Pierre, COUGOUREUX Gilles, VIDAL Franck, LANAVE Christine, AGUILAR Guy-Charles, LEAL Esther, FABRE Thierry, DESTAND Claude, BURTIN Yvan.

Absents excusés : LAMONT Didier (pouvoir à FABRE Thierry), SERIEIS Séverine (pouvoir à VIDAL Franck), CAPELLI Paul-Guy (pouvoir à RUIZ Jean-François), KUZNIAK Jocelyne (pouvoir à DESTAND Claude), DELIEUZE Pascal (pouvoir à KOPAL Pierre).

Approbation du Plan Local d'Urbanisme Le Conseil Municipal

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L110, L121-1, et L123-10 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2011 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation du public menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012 donnant acte au Maire du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2012 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation avec le public et soumettant le projet pour avis aux personnes publiques associées en application de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Considérant qu'au terme de l'avis du Préfet en date du 06 novembre 2012, le projet de PLU arrêté a du être repris pour intégrer les remarques et se conformer aux dispositions des articles L110, L121-1 et L122-2 du Code de l'Urbanisme ;

- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 décembre 2012 relative à la reprise du projet de Plan Local d'Urbanisme et de la concertation avec le public ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013 arrêtant le projet modifié de Plan Local d'Urbanisme et tirant un nouveau bilan de la concertation avec le public et soumettant le projet pour avis aux personnes publiques associées en application de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Vu les avis écrits suivants reçus dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées en application de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme ;
 - . l'avis du Préfet de l'Hérault en date du 25 avril 2013 faisant état de l'avis de synthèse des services de l'Etat ;
 - . l'avis du Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault en date du 23 avril 2013 ;
 - . l'avis du Président de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault en date du 03 avril 2013 relatif à la délibération du conseil communautaire en date du 25 mars 2013 ;
 - . l'avis du Président du Conseil Général de l'Hérault en date du 26 avril 2013 ;
 - . l'avis du Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault en date du 19 avril 2013 ;
 - . l'avis du Président de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 07 mars 2013 ;
 - . l'avis du Président du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Cœur d'Hérault en date du 03 avril 2013 ;
 - . l'avis du Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en date du 27 mars 2013 ;
- Vu l'absence d'avis écrits des autres personnes publiques associées destinataires du projet de Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme ; considérant qu'au terme de cet article, à défaut d'avis écrit, ces avis sont réputés favorables ;
- Vu les avis suivants reçus en application de législation particulières :
 - . l'avis du Président du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur d'Hérault en date du 03 avril 2013 accordant une dérogation pour les ouvertures à l'urbanisation au titre de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme ;
 - . l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en date du 15 mai 2013 au titre de l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Vu l'absence d'avis écrit de l'autorité environnementale relatif à l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme ; considérant qu'au terme de l'article R121-15 du Code de l'Urbanisme, à défaut de s'être prononcée dans un délai de 3 mois à compter de sa saisine, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler ;
- Vu l'arrêté municipal en date du 02/05/2012 mettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à enquête publique du 23/05/2013 au 24/06/2013 ;
- Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 24 juillet 2013 donnant un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme ;

- Considérant que les résultats de l'enquête publique et l'avis des personnes publiques associées nécessitent que soient apportées des modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme telles qu'indiquées sur la liste annexée à la présente délibération ; considérant que ces modifications restent mineures et n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet soumis à enquête publique ;
- Considérant qu'au terme de l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme le conseil municipal doit délibérer pour approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu les pièces composant le Plan Local d'Urbanisme ;
- Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré ;

**A la majorité des suffrages (10 voix pour, 4 contre, 1 abstention)
DECIDE que :**

Article 1 :

La révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération est approuvée.

Article 2 :

La présente délibération sera transmise au Préfet et affichée pendant un mois en mairie conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'Urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département en application des mêmes articles.

Article 3 :

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article 2, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué, et un mois après sa transmission au Préfet conformément à l'article L123-12 du Code de l'Urbanisme si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan, ou, dans le cas contraire, à compter de l'intervention des modifications demandées.

Article 4 :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré à St Jean de Fos, Les jour, mois et an que dessus.



**Le Maire,
Jean-François RUIZ**



DÉLIBÉRATIONS

20160019

République Française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de l'Hérault - Commune de SAINT JEAN DE FOS

Nombre de membres 19
En exercice présents 16

Séance du 12 juillet 2016

Date de la convocation : 07 juillet 2016

Le douze juillet deux mille seize à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni à la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Maire

Etaient présents : AGUILAR Guy-Charles, FABRE Thierry, COMBACAL Chantal, SOYER Chantal, SUPERSAC Philippe, GREGOR Nelly, CAUDERLIER Maurice, DUPY-BOIX Marie-José, DELIEUZE-GRANDMAN Marie-Christine, STAMM Pascal, BERNHEIM Frédéric, FOURNIER-GIL Laetitia, VIDAL Franck, DELIEUZE Pascal, ALIA Christine, CARCENAC Yvan

Absents excusés : FERRIER-FABRE Bénédicte (pouvoir à N. GREGOR), KUZNIAK Jocelyne (pouvoir à F. VIDAL), FAYOS-CAPELLI Christine (pouvoir à P. DELIEUZE)

Secrétaire : BERNHEIM Frédéric

Délibération portant sur :

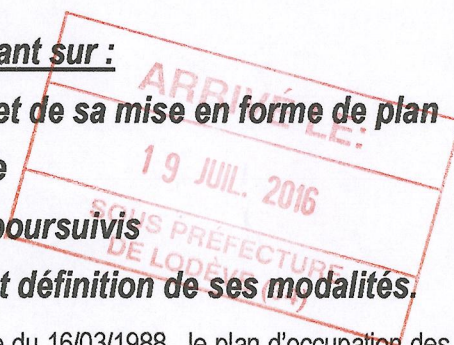
- la Prescription de la révision générale du POS et de sa mise en forme de plan local d'urbanisme
- la précision des objectifs poursuivis
- l'ouverture de la concertation avec le public et définition de ses modalités.

M. le Maire rappelle au conseil municipal que par délibération en date du 16/03/1988, le plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé, puis modifié le 11/10/1999.

L'ancienne municipalité avait élaboré un plan local d'urbanisme (PLU). Ce dernier avait été approuvé par la délibération du conseil municipal en date du 1er août 2013.

Cependant, par un jugement en date du 18 février 2016, le tribunal administratif de MONTPELLIER a annulé la délibération approuvant la révision générale du POS et sa transformation en PLU pour des motifs tirés de l'absence de définition d'objectifs dans la délibération initiale de prescription et du défaut de consultation de l'autorité environnementale.

Cette annulation a remis en vigueur le POS conformément aux dispositions combinées des articles L.600-12 et L.174-6 du code de l'urbanisme.



DÉLIBÉRATIONS

En effet, en application de l'article L600-12 du code de l'urbanisme : « L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur. »

En outre, et en vertu de l'article L174-6 du même code : « L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L. 600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur. »

Il résulte du jugement rendu par le Tribunal Administratif et de l'application des dispositions précitées que l'annulation du PLU a pour effet la remise en vigueur le POS à titre dérogatoire, la règle de caducité des POS au 31 décembre 2015 (article L174-1 du code de l'urbanisme) ne s'appliquant pas en l'espèce.

Le POS est ainsi redevenu opposable pour l'instruction des autorisations de construire.

Il est nécessaire aujourd'hui de prendre en compte cette annulation, nonobstant la procédure d'appel à l'initiative de la commune, actuellement pendante, qui n'a pas d'effet suspensif.

La procédure d'élaboration du PLU permettra d'intégrer un cadre législatif qui a beaucoup évolué depuis 2009.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » mais surtout à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » ont intégré des dispositions tendant à la réalisation des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de la modération de la consommation de l'espace.

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi « ALUR » et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ont ensuite refondu le contenu du règlement du PLU.

Aujourd'hui, le POS apparaît totalement obsolète et ne permet pas la réalisation des objectifs poursuivis par la commune.

Il apparaît important de bâtir un nouveau document d'urbanisme conforme à l'évolution des projets de la commune et des besoins des administrés.

Enfin, la commune prendra en compte les avancées du SCoT en cours d'élaboration.

Pour lancer la procédure d'élaboration du PLU, le conseil municipal doit définir les objectifs poursuivis par la commune et les modalités de la concertation avec le public et toutes les personnes intéressées.

Les objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme sont les suivants :

- Préparer l'avenir du village en redéfinissant les équilibres nécessaires en termes d'habitat, de déplacements, de besoins de stationnements, d'économie, de tourisme, d'environnement et de développement culturel, compte tenu des évolutions enregistrées ces dernières années dans ces domaines ;
 - Créer un réseau de circulation douce à partir de l'existant dans le village qui permette à la fois de stimuler et de sécuriser la circulation piétonne et touristique ;
 - Favoriser les projets d'activités artisanales et artistiques et les « hôtels d'entreprises » ;
 - Préserver le caractère du village et favoriser l'intégration des formes urbaines dans l'environnement et le paysage.
- Un soin particulier sera apporté aux entrées du village et à la préservation de la qualité architecturale existante ;

DÉLIBÉRATIONS

- Mettre en valeur les ateliers historiques qui participent à la signature culturelle du village et permettre la création de nouveaux ateliers artisanaux, artistiques et de commerce ;
- Prendre en compte les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité en cohérence avec le Grand site et les zones Natura 2000 ;
- Adapter la réglementation d'urbanisme locale aux risques naturels connus ;
- Intégrer des dispositions en matière d'énergie renouvelables et de développement durable ;
- Créer des emplacements réservés en fonction des projets et des besoins communaux notamment pour la réalisation de places de stationnements ;
- Prévoir et préserver des espaces boisés classés (EBC) en fonction de l'évolution des boisements et des intérêts paysagers à préserver ;
- Conserver le caractère agricole et rural de la commune et maîtriser le développement urbain ;
- Travailler le règlement des zones A pour protéger le bon usage des terres arables et contrôler l'évolution urbaine.

Les modalités de la concertation

Dans le but d'offrir les meilleures garanties de transparence et de participation du public à la procédure de mise en révision du document local d'urbanisme, Monsieur le Maire propose à son conseil municipal d'ouvrir à compter de la présente délibération une très large concertation avec toutes les personnes intéressées, notamment les habitants, les associations locales, les représentants des différentes professions et de toutes les catégories sociales.

A cet effet, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de délibérer sur les modalités suivantes relatives à cette phase préalable de concertation :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation après l'approbation de la présente délibération sur le site Internet de la commune (<http://mairie-saintjeandefos.fr/>), dans la rubrique des annonces légales du journal Le MIDI LIBRE et affichage de cet avis en mairie.
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public.
- Mise à disposition en mairie des documents consultable sur place jusqu'à ce que le conseil municipal tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.
- Mise en ligne sur le site Internet de la commune des actes de procédures au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques d'informations et d'échanges sur le projet jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

A l'issue de cette phase préalable de concertation, Monsieur le Maire précise qu'il en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera pour arrêter le projet et le soumettre à enquête publique.

Après avoir rappelé qu'une procédure de révision générale de PLU s'opère dans les formes de la procédure de révision générale du POS et de sa mise en forme de PLU, Monsieur le Maire invite son conseil municipal à se prononcer.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de M. le Maire et après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L600-12, L174-6, L153-11, L103-3, L132-7, L132-9;

Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2001 et la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, ainsi que leurs décrets d'application ;

DÉLIBÉRATIONS

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I »

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II ».

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010

Vu la loi d'Avenir pour l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2014

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi « ALUR »,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/03/1988 portant approbation du plan d'occupation des sols (POS) modifié le 11/10/1999;

Vu le jugement du tribunal administratif de MONTPELLIER en date du 18 février 2016 portant annulation de la délibération du 1^{er} août 2013 approuvant la révision générale du POS et sa transformation en PLU;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2012 portant publication du périmètre d'élaboration du SCoT Cœur d'Hérault

Considérant la volonté constante du conseil municipal d'adapter le PLU aux évolutions législatives et réglementaires et aux besoins de la commune,

Décide avec 4 voix contre (M.VIDAL et M. DELIEUZE ainsi que leur pouvoir respectif) et 15 voix pour:

Article 1 :

De prendre acte des effets du jugement portant annulation du PLU intervenu après le 31 décembre 2015 et de la remise en vigueur du POS immédiatement antérieur

Article 2 :

De prescrire la révision générale du POS et de sa mise en forme de plan local d'urbanisme

Article 3 :

D'approuver les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU tels que sus exposés.

Article 4 :

D'approuver les modalités de la concertation telles que décrites ci-dessus et d'organiser la concertation prévue à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Article 5 :

Dit qu'à l'issue de la phase préalable de concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui en délibérera.

DÉLIBÉRATIONS

Article 6 :

Dit que les personnes visées aux articles L132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme pourront être consultées à leur demande.

Article 7 :

Rappelle qu'en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme « A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

Article 8:

Dit que la présente délibération :

- **Sera transmise, avec le dossier y joint, au représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité ainsi qu'aux personnes publiques associées (articles L132-7-4 et L132-9 du code de l'urbanisme).**
- **Sera tenue à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture avec le registre de la concertation.**
- **Sera affichée pendant un mois en mairie.**
- **Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (rubrique des annonces légales).**

Ainsi fait et délibéré à St Jean de Fos, les jour, mois et an que dessus.

Transmission au représentant de l'Etat
N° le
Publication le
Notification le
DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE
A Saint Jean de Fos, le 19/07/16
Signé :

Le Maire de Saint Jean de Fos

Guy Charles AGUILAR

