

COMMUNE DE PUISSESGUIER
(34620)

Département de l'Hérault



PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L123-13-3 du Code de l'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION - EXPOSÉ DES MOTIFS



Urbanisme et Territoires

URBANISME ET TERRITOIRES

Octobre 2013

28, AVENUE DE MAURIN • CENTRE D'AFFAIRES MERCURE • 34000 MONTPELLIER
TÉL. : 04.34.11.36.73 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

COMMUNE DE PUISSESGUIER
(34620)

Département de l'Hérault

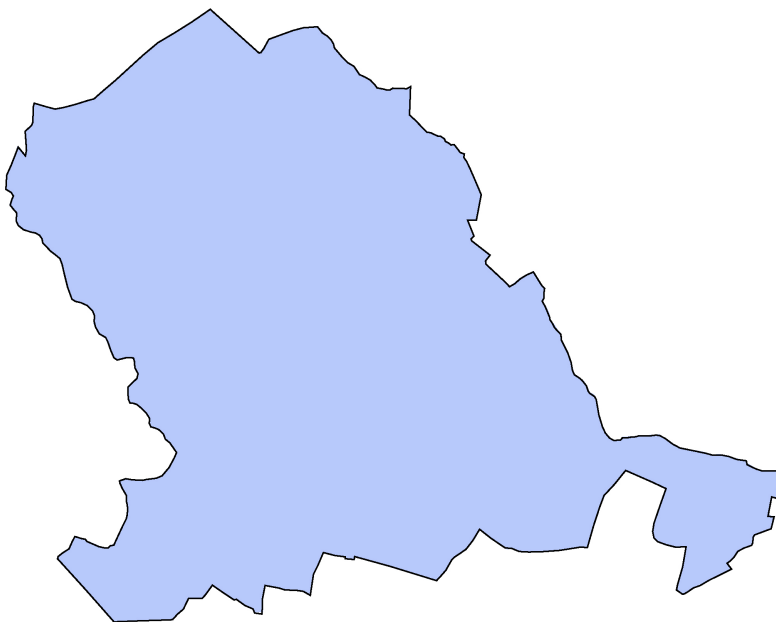
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
1 - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	4
2 - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
I - MODIFIER LE RÈGLEMENT (ARTICLE UA7).....	7
1 - EXPOSÉ DES MOTIFS.....	8
2 - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	10
3 - EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	10
II - RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES...11	
1 - EXPOSÉ DES MOTIFS.....	12
2 - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	12
3 - EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	14

Préambule



1- LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le nouveau régime de la procédure de modification simplifiée est défini par l'article 3 de l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et codifié aux articles L123-13-1 et L123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

1.1 - LES CONDITIONS DE FOND

Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L123-13-3 I

En dehors des cas mentionnés à l'article L123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L123-1-11 ainsi qu'aux articles L127-1, L128-1 et L128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. ***Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.***

1.2 - LES CONDITIONS DE FORME

Article L123-13-1

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Article L123-13-3 II

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant 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 ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

À 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.

Article R123-24

Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R123-25 :

(...)

b) La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme, en application des articles L123-10, L123-13 à L123-13-3 ; (...)

Article R123-25

Tout acte mentionné à l'article R123-24 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

(...)

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

(...)

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

2- HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Puisserguier est dotée depuis 1985 d'un document d'urbanisme local.

Le plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 1985.

Par la suite, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

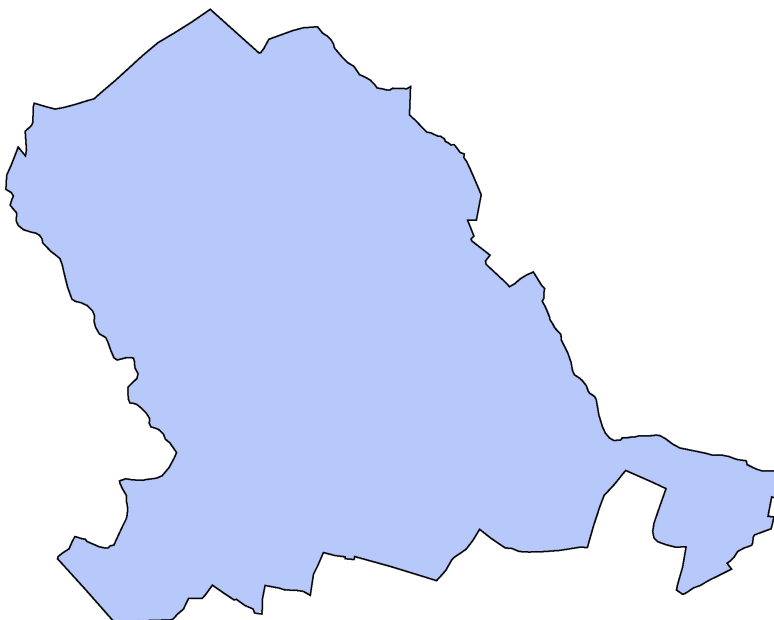
- 1^{ère} révision approuvée par délibération en date du 28 septembre 1990,
- 2^{ème} révision approuvée par délibération en date du 17 février 1998,
- 1^{ère} modification approuvée par délibération en date du 3 décembre 2001,
- 2^{ème} modification approuvée par délibération en date du 12 juillet 2004,
- révision simplifiée approuvée par délibération en date du 5 décembre 2005.

Par délibération en date du 5 février 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision générale du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

La modification simplifiée n°1 aujourd'hui entreprise au titre de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme poursuit deux objets :

- modifier le règlement de la zone UA en son article 7,
- rectifier une erreur matérielle sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme.

I. Modifier le règlement (article UA7)



1 - EXPOSÉ DES MOTIFS

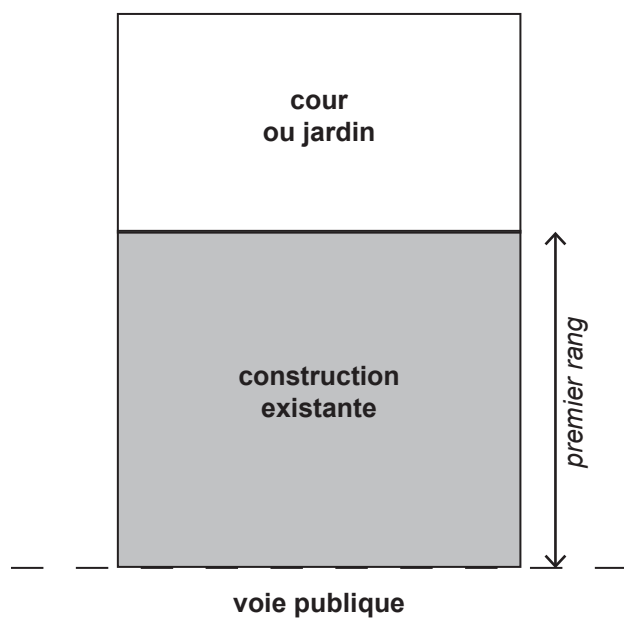
Le PLU approuvé délimite une zone UA correspondant, selon le règlement de la zone, « *au centre ancien de l'agglomération de Puisserguier ainsi que du hameau de Manière, se caractérisant par un bâti ancien de forte densité et une implantation généralement en ordre continu à l'alignement des voies* ». (règlement - page 12 - Caractère de la zone).

Pour tenir compte de cette typologie d'implantation, l'article 7 du règlement de la zone UA prévoit que « *Les constructions et installations nouvelles seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre* ». Il s'agit de « *créer, maintenir ou rétablir des fronts bâtis continus sur la voie* » (rapport de présentation - page 123).

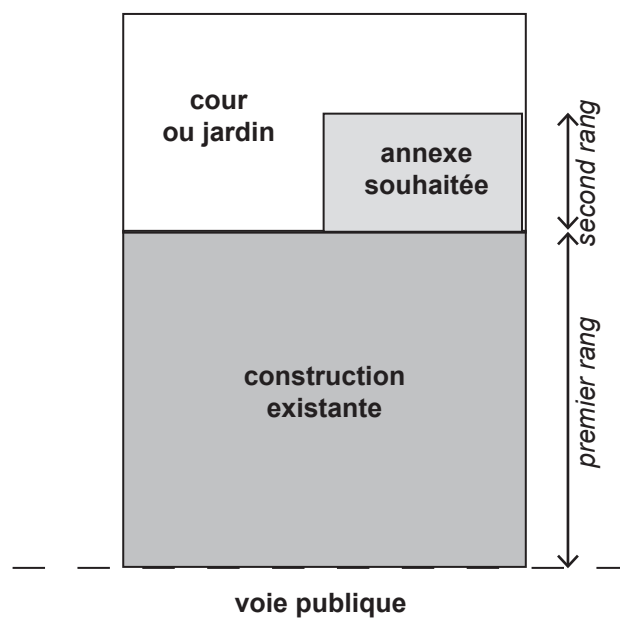
Si cette prescription doit impérativement être suivie pour les constructions en premier rang sur les parcelles (sauf exception prévue par le règlement), elle peut toutefois s'avérer contraignante pour les constructions en deuxième ou troisième rangs (c'est-à-dire celles édifiées à l'arrière de la construction implantée à l'alignement de la rue), notamment les bâtiments annexes, les piscines, ... En effet, il en résulte une obligation d'implanter les annexes d'une limite latérale à l'autre, au mépris des besoins réels justifiant leur édification, de la cohérence du bâti et au détriment, selon le cas, des cours et jardins existants (voir illustration page suivante).

Illustration de l'inadaptation de la règle à l'implantation d'une annexe en second rang

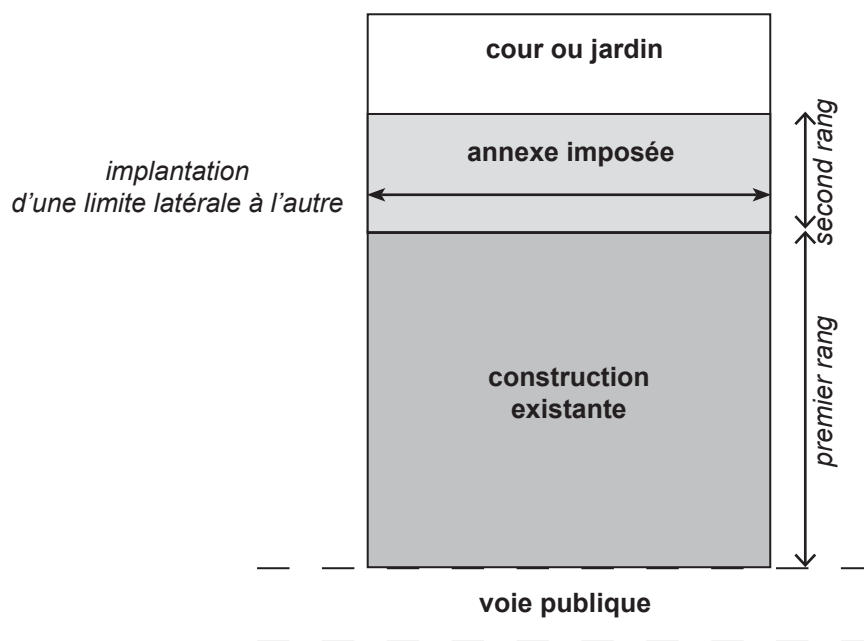
Situation initiale



Projet d'annexe en second rang



L'application stricte du règlement donne la situation suivante



II - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°1 est entreprise en vue de modifier le règlement de la zone UA en son article 7 par l'introduction d'une exception au principe général d'implantation en ordre continu pour les constructions édifiées en second ou troisième rangs.

Il s'agit de libéraliser les dispositions réglementaires pour tenir compte des inadaptations de la règle aux cas exposés plus haut.

L'article UA 7 est modifié comme suit :

«Pour les constructions édifiées en second ou troisième rang :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).»

III - EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

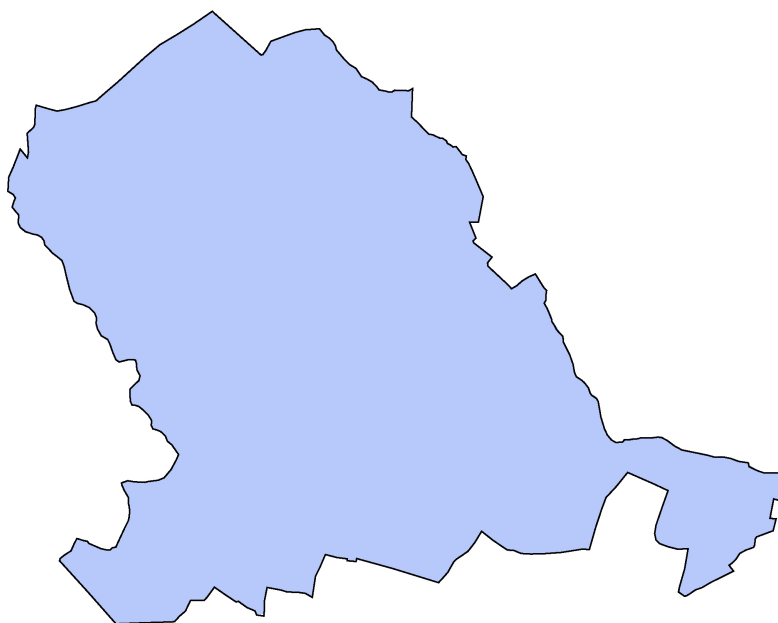
III.1 - EFFETS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification simplifiée emporte la modification de l'article UA7 tel que précisé ci-dessus sans affecter autrement le règlement écrit ni aucune autre pièce du plan local d'urbanisme.

III.2 - EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification n'emporte aucun effet notable sur l'environnement. Au regard de l'environnement bâti, la nouvelle exception n'a pas pour effet de remettre en cause le principe général d'implantation en ordre continu des constructions en premier rang et n'a donc pas pour effet de modifier l'économie générale de la zone.

II. Rectifier une erreur matérielle sur les documents graphiques



1 - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le PLU approuvé délimite une zone UDc au lieu-dit la Trente, positionnée entre la zone agglomérée de Puisserguier et le quartier résidentiel du Four à Chaux, entre la RD16E2 et l'ancienne voie ferrée.

Au vu du règlement écrit (page 19), la zone UDc correspond «à l'emprise de l'ancienne gare ferroviaire, à vocation mixte d'habitat et d'équipements touristiques en lien avec la voie verte».

Elle est en effet le support d'un projet communal de valorisation touristique de l'ancienne gare ferroviaire en lien avec le projet de voie verte porté par la Communauté de Communes (voir rapport de présentation page 100). Le site est d'ailleurs identifié sur la carte de synthèse des orientations du projet d'aménagement et de développement de la ville inscrite au PADD (voir page 19).

Or la délimitation de cette zone lors de l'élaboration du PLU a, par confusion, suivi le tracé extérieur de l'ancienne voie ferrée matérialisée au cadastre et non les limites parcellaires, omettant l'emprise de la voie ferrée et privant ainsi la zone UDc de son fondement propre.

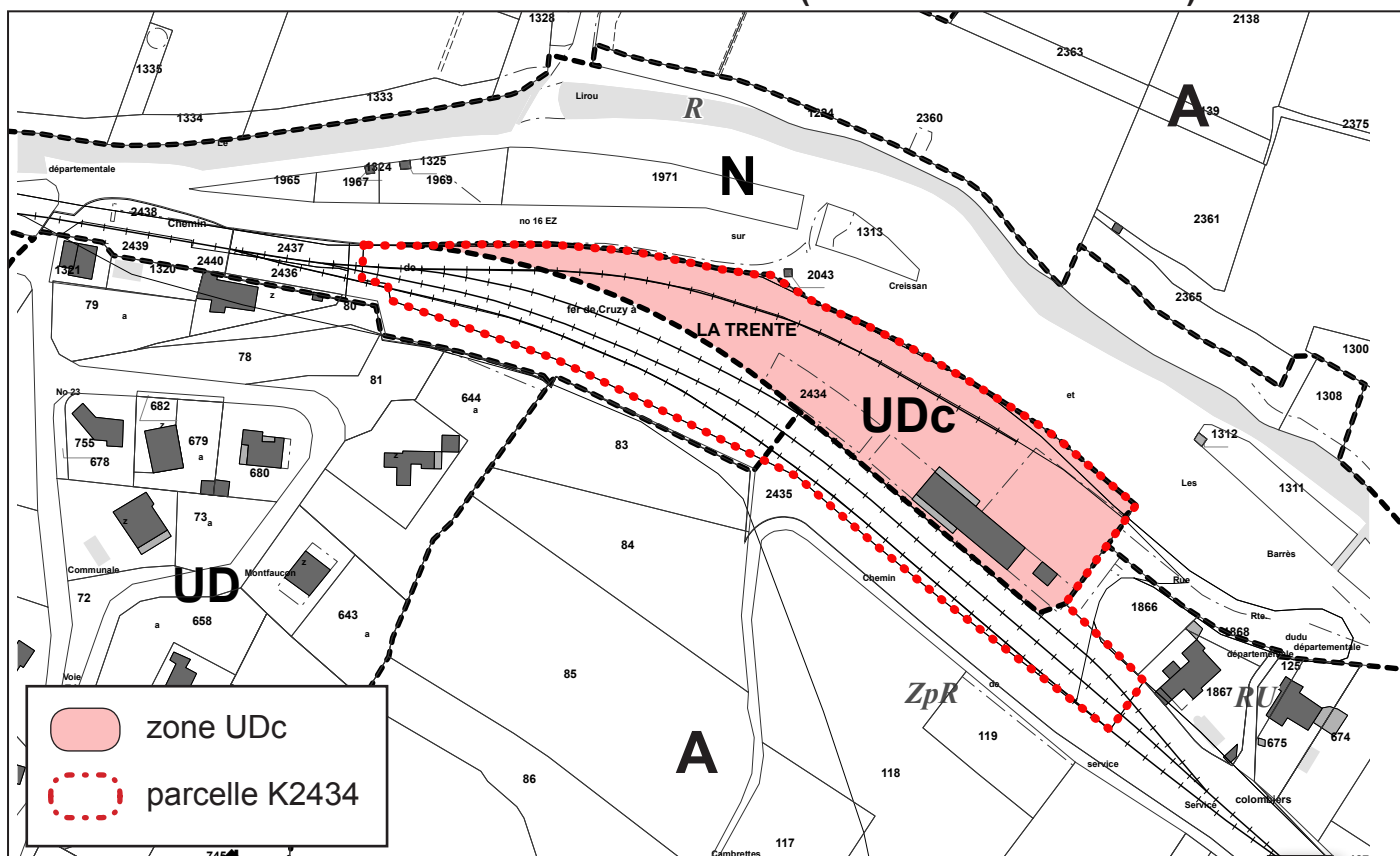
Cette erreur matérielle induit une bande de terrain non constructible entre la future voie verte, dont les études en cours progressent, et la zone UDc, qui serait un obstacle majeur à tout projet en synergie avec les attentes communales. Elle pourrait même à terme, si cette situation reste en l'état, devenir un *no man's land* très difficile à entretenir.

2 - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

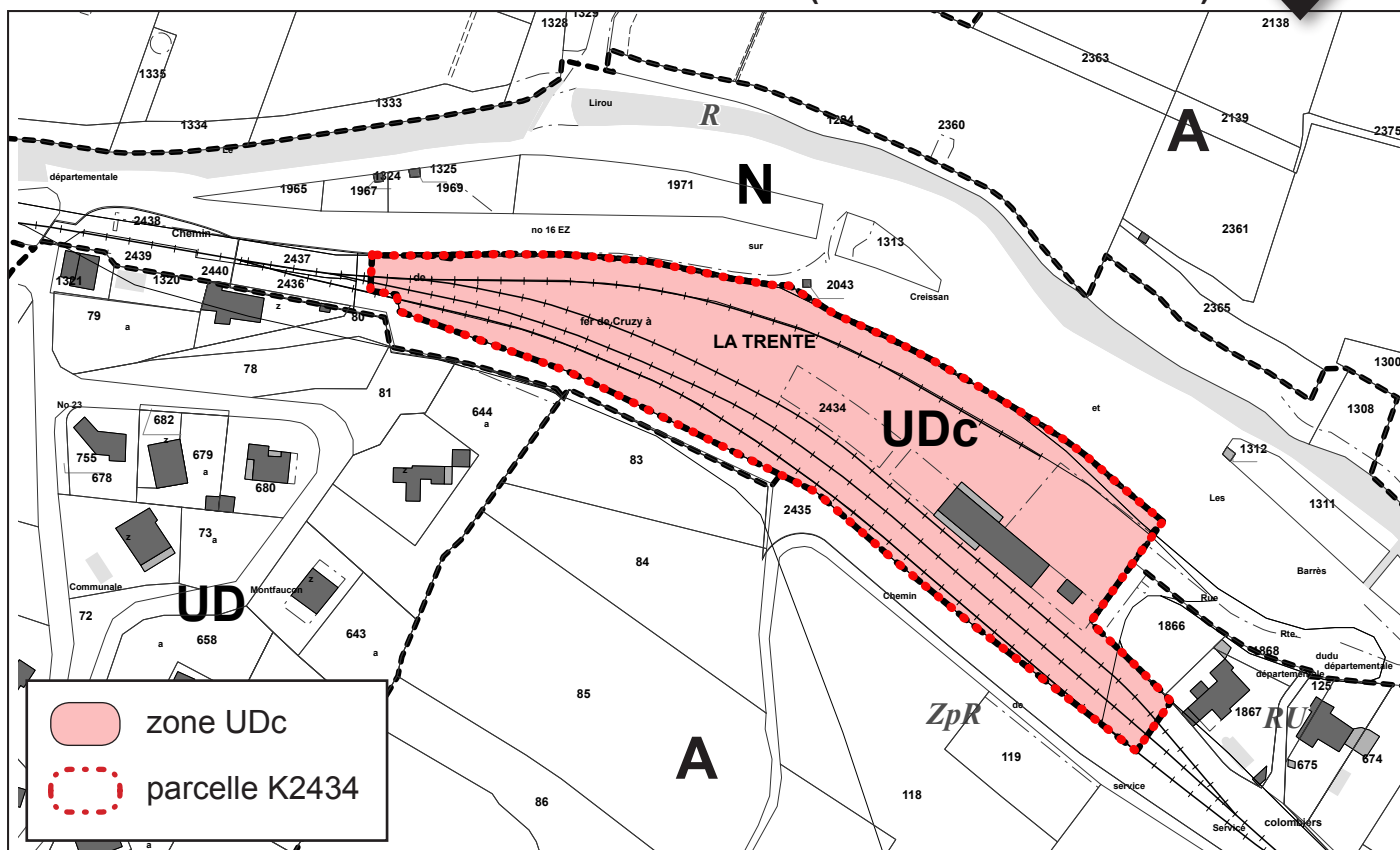
La modification simplifiée n°1 est entreprise afin de rectifier l'erreur matérielle constatée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme.

Il s'agit de procéder au reclassement en zone UDc de la portion de la parcelle n°K2434 (soit 7120 m²) correspondant à l'emprise de l'ancienne voie ferrée, indûment classée en zones A et N, tel que figurant sur la cartographie ci-après.

PLAN DE ZONAGE - ÉTAT ACTUEL (AVANT MODIFICATION)



PLAN DE ZONAGE - ÉTAT PROJETÉ (APRÈS MODIFICATION)



Nota : les trames de zones inondables sont transparentes pour une meilleure lisibilité des cartographies

3 - EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1 - EFFETS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification simplifiée emporte une modification des documents graphiques (plans 6.1 et 6.2) au niveau du classement de la parcelle n°K2434 sans affecter autrement les documents graphiques ni aucune autre pièce du plan local d'urbanisme.

Les documents graphiques 6.1 et 6.2 annexés au présent rapport ainsi que le tableau des surfaces ci-après constitueront les nouveaux référents du document d'urbanisme.

**TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU
(APRÈS MODIFICATION)**

ZONES	SURFACES (en ha)
ZONES URBAINES	144,51
UA	36,76
dont :	
UAa	6,33
UD	89,09
dont :	
UDa	2,47
UDb	3,40
UDc	1,54
UDy	12,58
UE	9,94
dont :	
UEa	5,53
UEb	4,41
UP	8,72
ZONES À URBANISER	31,70
1AU	8,79
1AUE	6,89
2AU	11,20
2AUE	4,82
ZONES AGRICOLES	2247,50
A	2233,77
A0	13,73
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	385,23
N	385,23
dont :	
Na	2,75
Nb	0,51
Nh	0,44
Nr	8,18
Nx	3,12

3.2 - EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

Si la rectification du zonage emporte un passage du secteur en cause des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) vers la zone UDC, elle ne concerne toutefois pas d'espaces agricoles ou naturels dans la mesure où le secteur correspond à l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

La présente procédure est par ailleurs dispensée de procéder à une évaluation environnementale dans la mesure où elle ne rentre pas dans le champ d'application de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme concernant les procédures de modification.

En effet, si le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale FR 9112003 «Minervois»), la modification simplifiée n'a pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 et n'entre donc pas dans le champ d'application de l'article R121-16 1° du Code.

D'une part, la parcelle concernée par le changement de zonage se positionne hors du périmètre de la ZPS, le point le plus proche étant situé à 1200 mètres de la zone. Son urbanisation n'a donc pas d'effet direct sur le site Natura 2000.

D'autre part, la ZPS est proposée principalement pour la conservation de deux espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux, l'Aigle de Bonelli (1 couple nicheur) et l'Aigle royal (2 couples nicheurs). Le Busard cendré (25 à 35 couples) et le Faucon pèlerin (2 couples) sont également des espèces importantes de ce territoire. Onze autres espèces de l'annexe I sont recensées dans le périmètre de la ZPS mais les connaissances encore imparfaites sur ce secteur ne permettent pas d'avancer des données fiables en matière d'effectifs.

En tout état de cause, la parcelle en cause, se caractérisant comme une friche ferroviaire largement artificialisée à proximité de sites urbains et de la RD 16E2, ne constitue pas un habitat potentiel pour les espèces d'oiseaux ayant justifié l'institution de la ZPS (voir tableau ci-après). Les travaux, aménagements, ouvrages ou installations mises en place sur la zone ne sont donc pas susceptibles d'affecter le cycle biologique des espèces ou de réduire leurs zones de chasse. Au surplus, cette parcelle est dehors de tout Périmètre National d'Action (PNA) pour les espèces les plus menacées (notamment pour l'Aigle de Bonelli).

CARACTÉRISATION DES HABITATS D'ESPÈCES AYANT JUSTIFIÉ LA DÉSIGNATION DE LA ZPS

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	STATUT SUR LA ZPS	HABITATS
Aigle de Bonelli	Hieraaetus fasciatus	Résidente	massifs accidentés avec garrigue dégradée et hautes falaises, milieux ouverts pour la chasse
Aigle royal	Aquila chrysaetos	Résidente	escarpements rocheux et milieux ouverts pour la chasse
Alouette lulu	Lullula arborea	Résidente	milieux ouverts avec quelques buissons et bosquets, vignobles à flanc de coteau et cultures céréalières
Bondrée apivore	Pernis apivorus	Reproduction	boisements entrecoupés d'espaces ouverts de plaines et collines
Bruant ortolan	Emberiza hortulana	Reproduction	milieux ouverts variés (steppes, cultures, garrigue à chêne kermès, landes à buis et genévriers, pelouses sèches)
Busard cendré	Circus pygargus	Reproduction	régions de basse et moyenne altitude et milieux très ouverts (prairies de fauche et cultures céréalières)
Circaète Jean-le-blanc	Circaetus gallicus	Reproduction	régions accidentées où alternent milieux ouverts (landes et pelouses) et boisements
Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus	Reproduction	végétation basse clairsemée (dunes, landes, friches, tourbières, régénérations forestières), sous-bois buissonneux (chênaies pubescentes, taillis clairs, lisières de pinèdes, coupes)
Faucon pèlerin	Falco peregrinus	Résidente	régions accidentées avec des falaises ; en hiver, milieux plus ouverts, grandes plaines agricoles
Fauvette pitchou	Sylvia undata	Résidente	milieux fermés bas (garrigues à chênes kermès ou romarin, landes, régénérations forestières)
Grand-duc d'Europe	Bubo bubo	Résidente	collines avec quelques barres rocheuses à proximité de milieux ouverts pour la chasse
Œdicnème criard	Burhinus oedicnemus	Reproduction	plaines agricoles, bords graveleux des rivières, dunes friches, landes, pelouses sèches, bocages, vignobles
Pie-grièche écorcheur	Lanius collurio	Reproduction	milieux semi-ouverts riches en buissons, en zones herbeuses et en perchoirs naturels
Pipit rousseline	Anthus campestris	Reproduction	milieux sablonneux ou rocailleux ouverts, steppes, pelouses, garrigues, lit sec des cours d'eau, gravières, lavandaies