

Objet :

Modification n° 3 PLU
zone AU0 en Zone AU
le Moulin à Vent

N° 77/2019/2.1.2

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CAZOULS LES BEZIERS

Séance du 04 Avril 2019

L'an deux mille dix-neuf et le quatre avril 2019 à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe VIDAL.

Présents : MM VIDAL, BACCOU, BOZZARELLI, DAMBLEMONT, DECOR, DUPUY, FERREIRA, GUILLEMET, MARTIN, PEGURET, SENAL, SOULAIROL
Mmes ALLEMAND, BERLOU, CHASTAN, COUDERC, GAIRE, GUARDIA, LANDES, MEGRET, ROUQUET-TAFANI, TUCA

Procurations : Mme MARTINEZ à Mme CHASTAN

Excusée : Mme GARCIA

Monsieur Le Maire expose que :

Par Délibération en date du 7 juillet 2011, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme, lequel a fait l'objet de procédures de modification approuvées les 31 janvier 2013 et 29 mars 2018.

Par Délibération en date du 30 juin 2016, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision du PLU de la commune, dont les modalités de concertation ont été précisées par Délibération du 24 juillet 2017.

Monsieur Le Maire précise que le PLU de la Commune doit aujourd'hui faire l'objet d'une modification pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Moulin à vent » afin de répondre aux besoins en logements des Cazoulines.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation nécessite qu'« *une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Dans cet objectif, il a été procédé à un inventaire des potentialités d'urbanisation du tissu urbain (cf. cartographie ci-joint) du village de Cazouls-lès-Béziers. Il a consisté à analyser dans les zones urbaines ou dans les zones à urbaniser en cours de remplissage du PLU, le potentiel :

- De logements dans les opérations d'aménagement d'ensemble entrées en phase opérationnelle, correspondant à des « coup-partis ». Il s'agit d'opérations ayant fait l'objet d'un dossier de création de ZAC, d'un PAE, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, approuvé par délibération ou arrêté de la collectivité ;
- De logements dans les opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent entrer en phase opérationnelle à très court terme ;

- De logements dans les secteurs de dent creuse, définie comme une unité foncière, une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, inséré(e) dans un tissu urbain construit. En sont exclus, les zones inconstructibles, les espaces verts et les jardins destinés à être conservés. Ce mode de réinvestissement urbain dépendant de propriétaires, il a été déterminé un taux de réalisation de 85% des possibilités identifiées ;
- De logements dans les secteurs de densification, défini comme une unité foncière, une parcelle ou un groupe de parcelles bâties, pouvant accueillir de nouvelles constructions. Ce mode de réinvestissement urbain étant marginal et dépendant de la volonté de propriétaires, il a été déterminé un taux de réalisation de 20% ;
- De logements par le réinvestissement de logements vacants, pour lequel il a été déterminé un taux de réalisation de 15%.

Au terme de cette analyse, il a été inventorié un potentiel d'environ :

- **100 logements** dans les opérations des Escondals et de la Margue, qui ont déjà produit 41 logements. Elles correspondent à des opérations déjà entrées en phase opérationnelle ;
- **115 logements** dans les opérations de Combarnaud, de Bellevue et du hameau agricole. Elles correspondent à des opérations qui doivent entrer en phase opérationnelle à très court terme ;
- **50 logements dans les secteurs de dent creuse ou de densification**, après application des taux de réalisation ;
- **15 logements par le réinvestissement de logements vacants.**

Rappelons que le **Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) du Biterrois a défini Cazouls-lès-Béziers comme l'une des «centralités de bassin» avec la Commune de Murviel-lès-Béziers. Ce classement implique notamment des prescriptions fortes notamment, en matière de démographie, d'habitat et de densité.**

Sur la période 2012-2025, le S.Co.T. du Biterrois demande aux communes de participer à l'effort de production de logements en adéquation avec les prévisions de croissance attendues sur le Biterrois pour les prochaines années. Ainsi, **pour la Commune de Cazouls-lès-Béziers, l'objectif à atteindre de production de logements est fixé à 1168.**

Depuis 2012, ce sont environ 260 logements qui ont été créés. En s'appuyant sur l'inventaire des potentialités d'urbanisation décrit ci-dessus, ce sont environ 215 logements qui seront produits dans les opérations en phase opérationnelle ou en instance de l'être, qui ne peuvent être considérées comme des secteurs présentant des capacités d'urbanisation encore inexploitées.

Ce sont 65 logements environ qui seront produits dans les secteurs de dents creuses, de densification ou par le réinvestissement de logements vacants, dont la configuration ne permet pas d'envisager des opérations de plus d'une dizaine de logements.

Les **capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées**, entendues au sens de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, **ne permettent pas de répondre aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du S.Co.T du Biterrois.** Il est à noter que ce dernier, en cours de révision, **avance des hypothèses plus modérées en matière d'apport démographique et de production de logements, dans lesquelles la Commune de Cazouls-lès-Béziers s'inscrit, en tenant notamment compte d'un projet de développement sur le secteur « du Moulin à vent ».**

Le **projet d'aménagement** sur ce secteur couvre une emprise d'environ 4,2 ha, qui est scindée par une servitude relative au réseau BRL. S'inscrivant en continuité nord-ouest du village, il est favorable au développement d'un nouveau quartier, avec des amorces viaires des quartiers avoisinants, dont les intentions de prolongement sont inscrites dans le PLU en vigueur. Le **projet d'aménagement doit permettre la production d'environ 65 logements, dont 20% logements sociaux**. Le secteur « du Moulin à vent » est actuellement classé en zone à urbaniser bloquée (AU0) du PLU.

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées qui se révèlent insuffisantes par rapport aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du S.Co.T du Biterrois, et de l'impossibilité de la faisabilité opérationnelle du projet envisagé dans les secteurs de dent creuse ou de densification, il apparaît nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « du Moulin à vent ».

Par rapport aux autres objectifs du S.Co.T du Biterrois, la Commune de Cazouls-lès-Béziers, avec ce projet d'aménagement, s'inscrit notamment dans le respect des prescriptions en matière de densité, de démographie, d'enveloppe d'extension urbaine à vocation d'habitat.

Le projet sur le secteur du « Moulin à vent » prévoit une densité minimale de 27,5 logements par hectare. Ce qui permet de s'inscrire dans l'objectif de densité minimale fixé pour la Commune de Cazouls-lès-Béziers à 27,5 logements par hectare de « surface propre de l'opération ». La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Le S.Co.T attribue, une enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat de 63 ha pour les Communes de Cazouls-lès-Béziers et Murviel-lès-Béziers. La Commune de Cazouls-lès-Béziers dispose ainsi d'une possibilité d'extension de 38 ha environ. Depuis 2012, elle a consommé 4,4 hectares. Par conséquent, le projet s'inscrit dans l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat du S.Co.T.

Le taux minimal de croissance annuel moyen de la population a été fixé à 1.9% d'ici à 2025. Alors que le TCAM de Cazouls-lès-Béziers a été de l'ordre de 1.5 entre 2012 et 2018, les projections de population futures à l'échelle de la Commune sont de l'ordre de 1.1%. Même si elles sont en-deçà des objectifs initiaux du S.Co.T, elles s'inscrivent dans les projections des travaux du S.Co.T en cours de révision, à prendre en compte.

Enfin, le projet d'aménagement qui prévoit 20% logements sociaux, s'inscrit dans les recommandations du S.Co.T. du Biterrois, proposant pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer de 15% de logements aidés en 2025 ou 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves.

Concernant le choix de la procédure pour permettre l'évolution du PLU, ce projet n'affecte pas l'économie générale du document d'urbanisme et n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Au vu de l'objet du projet, n'exigeant pas le recours à une procédure de révision, les adaptations du PLU seront réalisées par le biais d'une procédure de modification.

Monsieur le Maire précise que la procédure de modification prescrite à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme permet la prise en compte de ces objectifs.

Il rappelle que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Il est soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal, organe délibérant dans le cas prévu à l'article L. 153-8 du Code de l'Urbanisme.

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

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

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 à L.153-40,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-38 relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2011, et modifié par les procédures de modification approuvées par Délibérations du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2013 et en date du 29 mars 2018,

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite par Délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2016, et dont les modalités de concertation ont été précisées par Délibération du 24 juillet 2017.

CONSIDERANT que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas la mise en œuvre d'un programme de création de logements important,

CONSIDERANT qu'il est aujourd'hui nécessaire de prescrire la modification du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Moulin à vent ».

CONSIDERANT que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, n'a pour effet de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances,

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU se trouve dès lors justifiée,

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire par 23 voix pour,

- **DECIDE d'engager la procédure de modification n°3 du PLU pour les objectifs définis.**
- **DIT que la présente délibération, sera transmise à :**
 - **Monsieur Le Sous-Préfet de Béziers,**
 - **Monsieur Le Directeur Départemental des Territoires de l'Hérault – Antenne de Béziers.**
- **DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe qu'en vertu du décret N° 83. 1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art 9) (J.O. du 03/12/1983) modifiant le Décret 65.25 du 11 janvier 1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (Art 1 - A 16). La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification.
- notifié le 08 avril 2019
- transmis au représentant de l'Etat, le 08 avril 2019

Philippe VIDAL

REÇU EN PREFECTURE

le 08/04/2019

Application agréée E-legalite.com

99_RU-034-213400690-20190404-DEL_77_2019

Commune de Cazouls-lès-Béziers

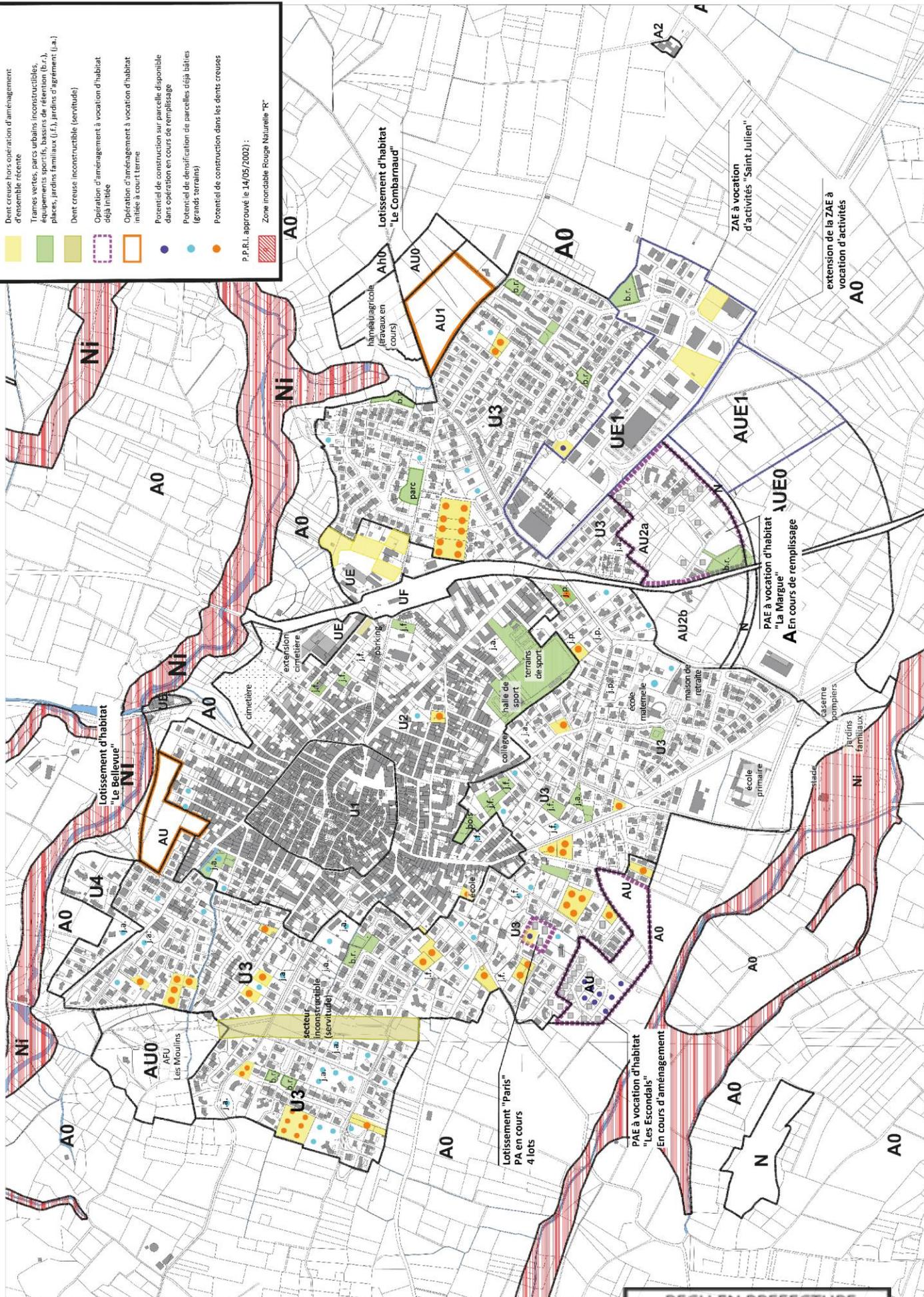
Février 2019

Echelle 1 / 7500

Légende :

-  Zone inondable Rouge Naturelle "R"
-  Dent creuse hors opération d'aménagement d'ensemble récente
-  Trames vertes, parcs urbains inconstructibles (j.a., j.p., j.f., j.a.)
-  Dent creuse inconstructible (servitude)
-  Opération d'aménagement à vocation d'habitat déjà initiée
-  Opération d'aménagement à vocation d'habitat initiée à court terme
-  Potentiel de construction sur parcelle disponible dans opération en cours de remplissage
-  Potentiel de densification de parcelles déjà bâties (grands terrains)
-  Potentiel de construction dans les dents creuses

P.P.R.I. approuvé le 14/05/2002 :



REÇU EN PREFECTURE
 le 08/04/2019
 Application agréée E-legalite.com