



Département du **GARD**  
Commune de **SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS**  
*Hôtel de Ville – 376, avenue des Mimosas*  
*30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS*

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION n° 1

---

Pièce | **RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
**1** | *Justifications des modifications*

Procédure prescrite par DCM le : **7 juillet 2022**  
Procédure approuvée par DCM le : **4 avril 2024**

Stéphane GAZABRE  
UADG – URBANISME  
73, allée Kléber  
34 000 MONTPELLIER



*Avec le concours de*

**Nikolay  
SIRAKOV**

*Géomaticien – Cartographe*  
*59, Grand'Rue Jean Moulin*  
*34 000 MONTPELLIER*



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>I. EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>3</b>
<b>II. COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE</b>	<b>4</b>
<b>III. LA COMPOSITION DU PLU</b>	<b>4</b>
<b>IV. DEROULEMENT DE LA MODIFICATION</b>	<b>5</b>
<b>V. LES MODALITES DE LA CONCERTATION</b>	<b>6</b>
<b>2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS</b>	<b>7</b>
<b>I. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
<b>A. MISE EN PLACE D'UNE REGLE DE REcul SUR LES FOSSES IDENTIFIES PAR LES SERVICES DE LA COMMUNE</b>	<b>7</b>
<b>B. RAJOUTER UNE REGLE SUR L'ENTRETIEN ET LA GESTION DES FOSSES ET COURS D'EAU</b>	<b>8</b>
<b>C. RENDRE OBLIGATOIRE LES BASSINS DE RETENTION POUR TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS</b>	<b>9</b>
<b>D. MODIFIER LA REGLEMENTATION DES PANNEAUX THERMIQUES</b>	<b>9</b>
<b>E. REVOIR L'ASPECT DES ANNEXES EN ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
<b>F. APPORTER DES PRECISIONS A LA REGLE DES TOITS PLATS</b>	<b>12</b>
<b>G. APPORTER DES PRECISIONS A LA REGLE DE STATIONNEMENT DES ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
<b>H. REPRENDRE LA REDACTION DES « FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS » DE LA ZONE AGRICOLE A LA ZONE URBAINE</b>	<b>13</b>
<b>I. REVOIR LA REGLEMENTATION DES CLOTURES DE LA ZONE URBAINE (POINTS 7 ET 8)</b>	<b>14</b>
<b>J. RENDRE OBLIGATOIRE LA CREATION DE PLACE DE MIDI</b>	<b>19</b>
<b>K. REGLEMENTER LES PISCINES</b>	<b>21</b>
<b>L. REVOIR LE REGLEMENT DES ZONES UBH1 ET UBH2 DES SERRES</b>	<b>22</b>
<b>M. APPORTER DES PRECISIONS SUR LE STATIONNEMENT DE LA ZONE UEC</b>	<b>28</b>
<b>N. PERMETTRE LA REALISATION DE L'EXTENSION DU CIMETIERE EN ZONE NATURELLE</b>	<b>30</b>
<b>II. MODIFICATIONS DES OAP</b>	<b>36</b>
<b>A. OAP DES COSTES</b>	<b>36</b>
<b>B. OAP DU SERRE</b>	<b>37</b>
<b>C. OAP DE CAUSSONILLE</b>	<b>39</b>
<b>D. OAP SERRE DE COURLAS</b>	<b>40</b>
<b>III. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES</b>	<b>43</b>
<b>IV. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>44</b>
<b>A. LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° ER08</b>	<b>44</b>
<b>B. LA CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° ER16</b>	<b>46</b>
<b>V. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>48</b>
<b>3. ÉVALUATION DES IMPACTS DES MODIFICATIONS PROJETEES</b>	<b>50</b>
<b>I. IMPACTS SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS / MIXITE ET DIVERSITE DE LA POPULATION</b>	<b>50</b>
<b>II. IMPACTS SUR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>50</b>
<b>III. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES ESPACES DE PRODUCTION</b>	<b>50</b>
<b>IV. IMPACTS SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE, SUR LA RICHESSE PAYSAGERE ET LE PATRIMONIALE</b>	<b>50</b>
<b>V. IMPACTS SUR LES RESSOURCES, ET NOTAMMENT LA RESSOURCE EN EAU</b>	<b>51</b>

<b>VI. IMPACTS SUR LES DEPLACEMENTS</b>	<b>51</b>
<b>VII. IMPACTS PAR RAPPORT AUX RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>51</b>

# 1. Préambule

## I. Exposé des motifs

*Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Julien-les-Rosiers a été approuvé par délibération du conseil municipal le 20 février 2020.*

*Depuis son approbation, le PLU de Saint-Julien-les-Rosiers n'a fait l'objet d'aucune modification ou révision. En 2021, une procédure de modification du PLU est engagée. Cette modification est destinée, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à accompagner le développement du territoire pour garantir une meilleure mise en application des dispositions définies dans le PLU approuvé. En effet, après son approbation, il est apparu quelques erreurs dans la mise en application de certaines règles.*

*Afin d'y remédier et d'apporter des modifications ponctuelles de zonage ou d'orientations d'aménagement et programmation (OAP) ou règlementaires, cette modification permettra de tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre.*

*Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public est réalisée durant la phase d'élaboration de la procédure de modification.*

*Pour rappel, l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 clarifie et simplifie les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme. La procédure de modification du PLU relève ainsi des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.*

*La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), et plus particulièrement son article 40, **modifie le régime de l'évaluation environnementale des PLU et étend le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures PLU, SCOT et cartes communales qui nécessitent une évaluation**<sup>1</sup>.*

*Conformément à l'article L453-41 du code de l'urbanisme : « 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 résultante, 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. »*

*Ainsi, les modifications portent sur :*

- Une clarification et amélioration de la compréhension de certaines dispositions du règlement écrit du PLU (zones urbaines, agricoles et naturelles) ;*
- Des réajustements de certains emplacements et tracés graphiques ;*
- Des prises de dispositions pour garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires sur les secteurs de Caussonille, Costes, Serre de Courlas et Le Serre ;*

---

<sup>1</sup> L'entrée en vigueur de la loi est immédiate.

- *La suppression et l'ajout d'emplacements réservés ;*
- *Agrandissement du cimetière ;*
- *Des compléments apportés aux annexes.*

## II. Coordonnées de la Maîtrise d'ouvrage

La présente procédure de modification de droit commun du PLU de Saint-Julien-les-Rosiers est conduite par le Maire de la commune, Serge BORD.

Hôtel de ville - 376, avenue des Mimosas - 30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

**Contact Technique** : Stephan LOPEZ (DGS) et Mylène AGNIEL (Service urbanisme)

## III. La composition du PLU

Le PLU de Saint-Julien-les-Rosiers comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un règlement (écrit et graphique), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et il est complété par des annexes.

Le **rapport de présentation** présente l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial. Il justifie l'articulation avec les autres documents de planification de rang supérieur comme le schéma de cohérence territoriale (SCoT Pays des Cévennes), le plan local de l'habitat (PLH d'Alès Agglomération), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires d'Occitanie (SRADDET – Occitanie 2040) ...

Il justifie également les orientations retenues et les règles contenues dans le PLU. Enfin, il met en avant l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences du projet.

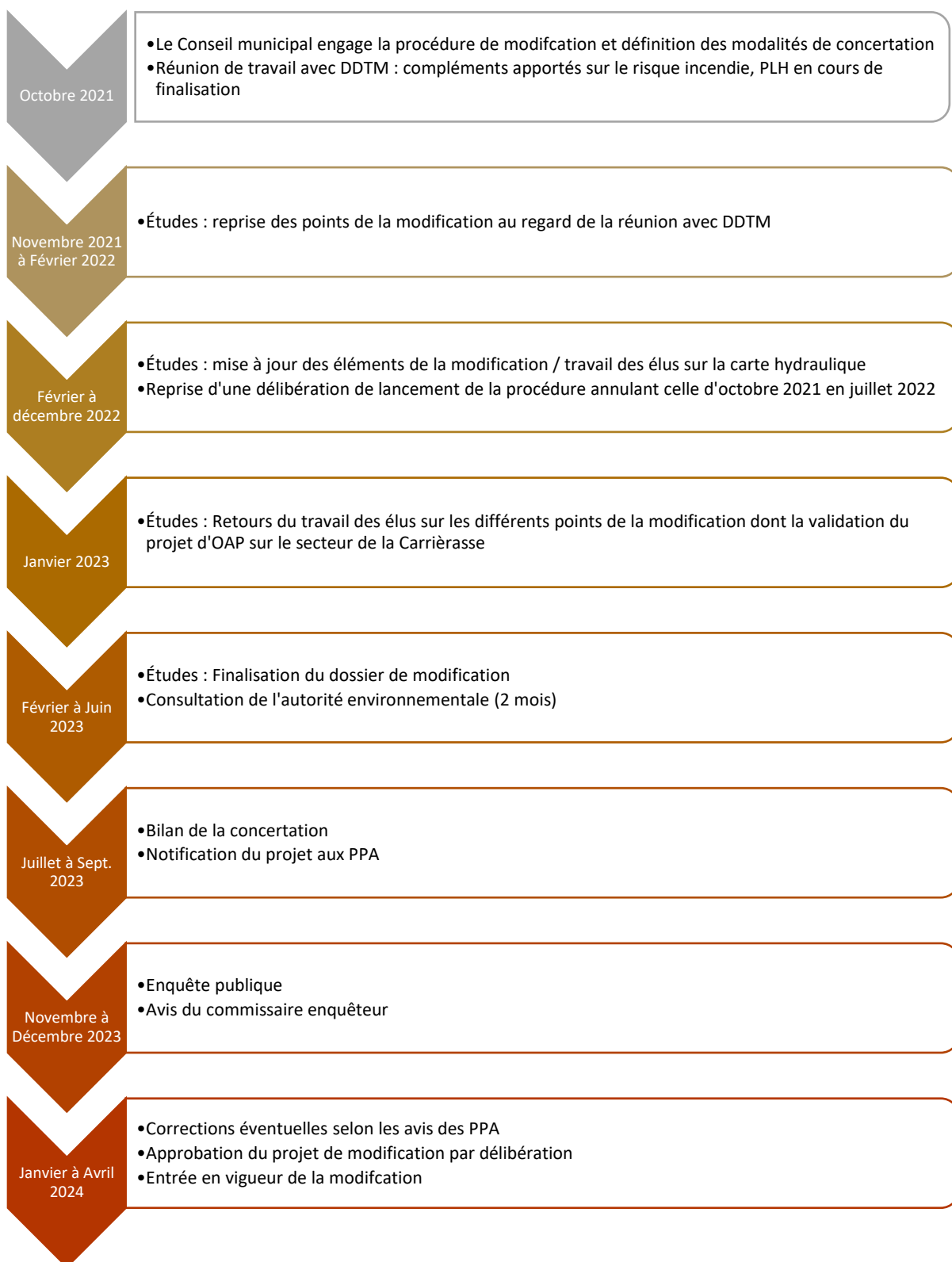
Le **PADD** énonce les orientations générales en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, de paysage, de déplacement... Il est la traduction de la volonté politique du projet d'aménagement du PLU pour les 10 – 12 ans à venir. Ce document est la colonne vertébrale du PLU avec lequel l'ensemble des autres pièces doivent être en cohérence.

Le **règlement** fixe les règles à appliquer en matière de construction et d'urbanisation pour chaque zone (urbaine – U, à urbaniser – AU, agricole – A, naturelle – N). Il s'agit du document incontournable pour déterminer la constructibilité d'un terrain. Il contient également un ou des plan(s) de zonage et des prescriptions règlementaires.

Les **OAP** déterminent les règles d'aménagement ou de réhabilitation propres à certains secteurs ou quartiers de la commune jugés comme sensibles ou prioritaires par les élus et les services. Tous les projets doivent être compatibles avec les OAP qui peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les **annexes** se composent de diverses informations ayant une incidence sur l'occupation des sols comme les servitudes d'utilité publique (canalisation de gaz, monuments historiques, plan de prévention des risques...); les risques répertoriés (retrait-gonflement des argiles, inondation et ruissellement, incendie – feux de forêt...); les annexes sanitaires et des informations complémentaires (le bruit, plan communal de sauvegarde...).

## IV. Déroulement de la modification



### **La phase d'enquête publique :**

- *Composition du dossier : comprenant pièces et avis des Personnes Publiques Associées préalablement consultées.*
- *Désignation du commissaire enquêteur ; saisine du tribunal administratif pour désignation du Commissaire enquêteur ; désignation du commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif dans le délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants.*
- *Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête (15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête) et après concertation avec le commissaire enquêteur.*
- *Publicité de l'enquête : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.*
- *Déroulement de l'enquête : durée de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le Commissaire enquêteur.*
- *Rapport d'enquête : dans le délai de 30 jours, dressage d'un rapport minute par le commissaire enquêteur le dernier jour ou le lendemain du dernier jour de l'enquête, nécessitant une réponse du maître d'ouvrage rapidement.*

## **V. Les modalités de la concertation**

Par délibération du 07 juillet 2022, le Conseil Municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification du PLU.

Les objectifs poursuivis par la concertation sont de permettre aux administrés, associations locales et de protection de l'environnement et à toute autre personne concernée par le projet de :

- Prendre connaissance des modifications qui sont apportées au PLU,
- Donner son avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant formuler des observations ou propositions sur les points de modification.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil municipal qui en prendra délibération. Ce bilan sera tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie et joint au dossier d'enquête publique.

La concertation se déroulera de février à mai 2023. Le dossier de présentation sera mis à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune.

### **Le dossier sera mis à jour autant de fois que nécessaire au vu de l'avancement de l'étude du projet.**

Pour contribuer au projet, chacun peut communiquer ses observations :

- Sur le registre mis à disposition à la mairie,
- Par voie postale à Hôtel de ville – 376, avenue des Mimosas – 30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS
- Par courriel à : [urba@saintjulienlesrosiers.fr](mailto:urba@saintjulienlesrosiers.fr)



## 2. Présentation des modifications

*Les modifications apportées au PLU impacteront le rapport de présentation, le règlement, les plans de zonage, la liste des emplacements réservés et les OAP.*

*Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.*

### I. Modifications réglementaires

Les modifications sont reportées en rouge.

#### **A.** Mise en place d'une règle de recul sur les fossés identifiés par les services de la commune

L'interprétation des règles de recul pose problème quand il s'agit d'un fossé. Sur la commune, il y a des fossés cadastrés mais inexistantes et d'autres fossés non cadastrés mais existants.

Les services communaux ont donc apportés un complément sur les règles de recul sur des fossés présents et non répertoriés par le PPRi ou le cadastre en identifiant des fossés sur son territoire. Cela fait suite à des problèmes rencontrés lors de l'instruction des permis avec le service instructeur d'Alès Agglomération.

**Il est rappelé que les règles édictées concernant le PPRi, l'érosion des berges et le zonage pluvial ne sont pas concernées par cette modification et continuent de s'appliquer de fait sur l'ensemble du territoire.**

***La règle édictée pour ces « autres fossés » est la suivante : Pour toute nouvelle construction, un recul de 3 mètres de l'axe du fossé, identifié sur la carte en annexe du règlement, doit être appliqué.***

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 1 / CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :**

#### **Les modalités d'application de la règle de recul des fossés identifiés par les services de la commune**

Pour toutes les parcelles concernées par un fossé identifié par les services de la commune sur la carte en annexe du règlement, un recul obligatoire de 3 mètres doit être respecté pour toute nouvelle construction.

Pour tous les autres fossés présents sur le terrain mais pas référencés sur le site [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) ou sur la carte du chevelu hydraulique, interdiction de construire dans le lit du fossé. Les constructions devront se faire à compter du haut des berges du fossé et l'entretien reste à la charge du propriétaire.

## EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il faut rappeler que la décision finale pour les permis revient au Maire. De plus, en ayant un document d'urbanisme opposable et en application depuis le 20 février 2020, le service instructeur d'Alès agglomération doit se conformer aux règles et documents qui s'y appliquent.

**Ainsi la modification envisagée a pour vocation à clarifier la règle en se basant sur le PLU approuvé en février 2020 et complété par cette analyse du chevelu hydraulique (les fossés).**

### **B. Rajouter une règle sur l'entretien et la gestion des fossés et cours d'eau**

Dans les règles générales du règlement du PLU, une partie sur l'entretien et la gestion des fossés et cours d'eau sera rajoutée en rappel des règles édictées dans les différents documents (PPRi, Zonage pluvial). A savoir :

*L'article L215-14 du Code de l'environnement dispose que « le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes ».*

*De plus, l'article L215-16 du Code de l'environnement rappelle que « si le propriétaire ne s'acquitte pas de l'obligation d'entretien régulier qui lui est faite par l'article L. 215-14, la commune, le groupement de communes ou le syndicat compétent, après une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai déterminé dans laquelle sont rappelées les dispositions de l'article L. 435-5, peut y pourvoir d'office à la charge de l'intéressé.*

*Le maire ou le président du groupement ou du syndicat compétent émet à l'encontre du propriétaire un titre de perception du montant correspondant aux travaux exécutés. Il est procédé au recouvrement de cette somme au bénéfice de la commune, du groupement ou du syndicat compétent, comme en matière de créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine. »*

#### LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 1 / CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :

### **Les modalités d'entretien et de gestion des fossés et cours d'eau (pour toutes les zones)**

*Conformément aux articles L215-14 et L215-16 du Code de l'environnement, « le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes.*

*Si le propriétaire ne s'acquitte pas de l'obligation d'entretien régulier qui lui est faite par l'article L. 215-14, la commune, le groupement de communes ou le syndicat compétent, après une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai déterminé dans laquelle sont rappelées les dispositions de l'article L. 435-5, peut y pourvoir d'office à la charge de l'intéressé.*

*Le maire ou le président du groupement ou du syndicat compétent émet à l'encontre du propriétaire un titre de perception du montant correspondant aux travaux exécutés. Il est procédé au recouvrement de cette somme au bénéfice de la commune, du groupement ou du syndicat compétent, comme en matière de créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine. »*

#### **EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

Il s'agit de renforcer et surtout rappeler l'obligation d'entretien et de gestion des fossés et cours d'eau pour éviter au maximum des problèmes d'inondation. Les modifications envisagées ont pour objectif de sécuriser et faciliter les interventions des personnels compétents en cas de risque d'inondation. Il s'agit également de rappeler à tout propriétaire concerné par un fossé ou un cours d'eau, sa responsabilité dans la gestion du libre écoulement des eaux et l'entretien de ces derniers.

### **C. *Rendre obligatoire les bassins de rétention pour toutes nouvelles constructions***

Afin d'éviter tout problème et répondre à la gestion des eaux pluviales, il a été décidé de rendre obligatoire la réalisation de bassins de rétention pour toutes nouvelles constructions.

#### **LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 1 / CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :**

### **Les modalités de gestion des bassins de rétention au sein des secteurs ne disposant pas de règles de gestion des eaux pluviales**

Afin d'éviter tout problème et répondre à la gestion des eaux pluviales, il est obligatoire de réaliser des bassins de rétention pour toutes nouvelles constructions (cf. Chapitre 6 des annexes du règlement).

#### **EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

Il est décidé d'appliquer cette règle uniquement aux secteurs ne disposant pas de règles de gestion des eaux pluviales. Cette règle s'appliquera à l'ensemble des zones du PLU concernées.

### **D. *Modifier la réglementation des panneaux thermiques***

Dans le règlement de la zone urbaine (pages 81 et 82), il est mentionné pour les zones Ua, Ub et ses sous-secteurs : « *Les panneaux thermiques solaires seront intégrés aux pans de toiture et ne dépasseront pas les 3 m<sup>2</sup> de surface.* »

- ↳ Rencontrant des problèmes d'application, il est décidé d'augmenter la surface maximale des panneaux thermiques et autoriser la pose en surimposition ou de façon intégrée. En zones Ua, la surface totale ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE / Les toitures :**

- Les panneaux thermiques solaires seront intégrés aux pans de toiture, **devront être calibrés aux besoins réel du logement et ne dépasseront pas les 20 m<sup>2</sup> de surface et ne dépasseront pas les 3 m<sup>2</sup> de surface sont autorisés.**

**Pour les secteurs Ub et ses sous-secteurs (sauf Ubh1) :**

- La pente de la toiture traditionnelle doit être comprise entre 30 et 35% ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du pan de la toiture. En cas de pose en toiture, ils seront intégrés au pan de toiture (intégrés au bâti de la toiture ou en surimposition).
  - **Les panneaux photovoltaïques** : éviter le pastillage sur le toit et préférer recouvrir entièrement le toit d'une petite annexe par exemple. Il est autorisé sous conditions l'installation au sol (superficie = à l'autonomie en consommation et bonne insertion paysagère)
  - **L'éolien (inférieur à 12m)** : une éolienne est admise dans la mesure où elle ne dépasse la hauteur des bâtiments environnants (la limite est fixée au chéneau).
  - **Les panneaux thermiques<sup>2</sup>** seront intégrés aux pans de toiture **et devront être calibrés aux besoins réel du logement. et ne dépasseront pas les 3 m<sup>2</sup> de surface sont autorisés.**

**EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

Il s'agit de faciliter l'application de la règle lors de l'instruction des demandes et de distinguer la règle de la zone urbaine Ua du reste des zones urbaines car les enjeux sont différents. La zone Ua correspond au centre ancien et historique de la commune.

## **E. Revoir l'aspect des annexes en zones urbaines**

Le règlement prévoit que les annexes doivent être réalisées avec les mêmes matériaux (pages 80 et 83) que le bâtiment principal. La hauteur des annexes en zone urbaine (page 79) est limitée au rez-de-chaussée quand elles ne sont pas en limite séparative.

- ↳ Enlever l'obligation d'être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal et mettre à la place que les constructions annexes devront avoir le même aspect que le bâtiment principal et être en harmonie avec l'existant.
- ↳ Enlever l'obligation de faire des annexes limitées au rez-de-chaussée.

---

<sup>2</sup> Un panneau photovoltaïque transforme la lumière du soleil en électricité. Il peut alimenter des convecteurs ou l'éclairage du logement.

En revanche, un capteur solaire thermique transforme l'énergie solaire en chaleur. Cette chaleur peut être transmise aux radiateurs ou aux sanitaires.

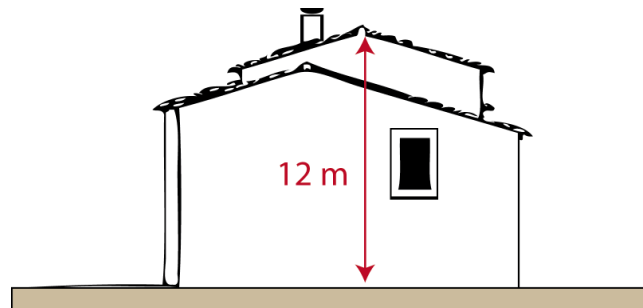
**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / Hauteur des constructions :**

**Pour tous les secteurs :**

- La hauteur est mesurée à compter du niveau sol en façade sur rue jusqu'au faîtage.
- En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...
- **La hauteur des équipements d'intérêt général ou public n'est pas règlementée.**

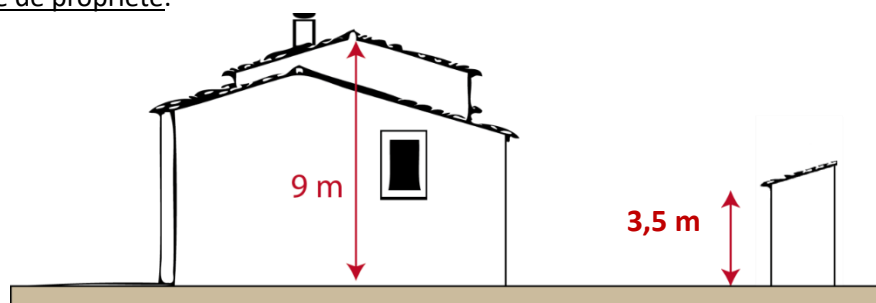
**Pour le secteur Ua :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit, en limite de propriété.



**Pour le secteur Ub et ses sous-secteurs (sauf Ubh1) et, pour les secteurs Ue et Uec :**

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres ;
- La hauteur des constructions annexes est limitée à ~~2,5 mètres~~ 3,5 mètres à l'égout du toit, en limite de propriété.



**La hauteur des annexes qui ne sont pas implantées en limite séparative est limitée au rez-de-chaussée.**

**Pour le secteur Ubh1 :**

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres ;
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit, en limite de propriété.

- ~~La hauteur des annexes qui ne sont pas implantées en limite séparative est limitée au rez-de-chaussée.~~
- Les différences de hauteur entre les constructions contiguës doivent être marquées par un décroché de 60 cm minimum. Le faitage du bâti secondaire doit être à un niveau inférieur de celui du bâti principal en respectant aussi cet écart minimal de 60 cm.

### EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il s'agit de faciliter la réalisation de ces annexes en n'imposant plus l'utilisation des matériaux mais en imposant un aspect similaire à la construction principale et une harmonie avec l'existant.

## F. Apporter des précisions à la règle des toits plats

La règle mise en place en matière de toit plat / toit traditionnel appelle à des problèmes d'interprétation notamment quand un PC prévoit plusieurs maisons.

- ↳ Préciser que la règle des toits plats s'applique à chaque maison construites (PC individuel ou collectif)

### LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE / Les toitures :

**En zone Ub et ses sous-secteurs (sauf Ubh1) :** les règles suivantes s'appliquent à chaque construction autorisée sur la base des permis individuel ou collectif déposés en mairie.

- **Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :**
  - Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le toit plat est autorisé.
  - Entre 150 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le toit plat est autorisé jusqu'à 80%. Les 20% restants devront correspondre à une toiture traditionnelle avec une pente comprise entre 30 et 35%.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup>, le toit plat est autorisé jusqu'à 70%. Les 30% restants devront correspondre à une toiture traditionnelle avec une pente comprise entre 30 et 35%.
- **Pour les constructions collectives à usage d'habitation :**
  - Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le toit plat est autorisé.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup>, le toit plat est autorisé jusqu'à 70%. Les 30% restants devront correspondre à une toiture traditionnelle avec une pente comprise entre 30 et 35%.

### EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il s'agit de clarifier l'application de la règle en précisant que cela s'applique à chaque construction prévue au permis de construire ou d'aménager afin d'éviter les problèmes d'interprétation comme cela a pu déjà être le cas.

Il s'agit également d'harmoniser les constructions en assurant une meilleure intégration au paysage avoisinant.

## G. Apporter des précisions à la règle de stationnement des zones urbaines

La règle mise en place en matière de nombre de stationnement appelle à des problèmes d'interprétation notamment pour les équipements et bâtiments publics.

- ↳ Préciser que la règle de stationnement ne s'applique pas pour les équipements et bâtiments publics.

### LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE :

En zone Ua, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, dans la mesure où elles ne dépassent pas l'accueil de plus de 25 véhicules. Cet article ne s'applique pas aux activités liées directement à l'automobile ni à l'activité de commerces **ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics** ;
- (...)

En zones Ub, Ubb, Ubh2 et Ubo sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) ;
- (...)
- Les autres équipements recevant du public (aires de stationnement), dans la mesure où elles ne dépassent pas l'accueil de plus de 25 véhicules. Cet article ne s'applique pas aux activités liées directement à l'automobile ni à l'activité de la grande distribution ou aux commerces alimentaires **ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics** ;
- (...)

En zone Ubh1, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- (...)
- Les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, dans la mesure où elles ne dépassent pas l'accueil de plus de 25 véhicules. Cet article ne s'applique pas aux activités liées directement à l'automobile ni à l'activité de la grande distribution ou aux commerces alimentaires **ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics**.
- (...)

## H. Reprendre la rédaction des « façades, matériaux et couleurs » de la zone agricole à la zone urbaine

Dans la zone urbaine, il est mentionné que « les maçonneries devront être enduites ou crépis y compris les murs bahut des clôtures » (page 80). Une règle différente est appliquée à la zone agricole.

- ↪ Il est décidé de reprendre la rédaction de la zone agricole à savoir « *les maçonneries devront être enduites ou crépis, à l'exception du traitement de la pierre apparente (existante ou parement), y compris les murs bahut des clôtures.* »

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE / Façades, matériaux et couleurs :**

**Pour tous les secteurs U sauf Ubh1, Ue et Uec :**

- Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture (façades et toitures) doivent s'intégrer dans leur environnement ;
- ~~Les maçonneries devront être enduites ou crépis y compris les murs bahut\* des clôtures~~ Les maçonneries devront être enduites ou crépis, à l'exception du traitement de la pierre apparente (existante ou parement), y compris les murs bahut\* des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.
- Les annexes ~~seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal~~ devront avoir le même aspect que le bâtiment principal et être en harmonie avec l'existant.

**EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

Il s'agit de clarifier l'application de la règle en l'harmonisant à l'ensemble des zones du PLU.

## **I. Revoir la réglementation des clôtures de la zone urbaine (points 7 et 8)**

La rédaction actuelle ne prévoit pas la possibilité de brise-vue ou autre choix de matériaux et il est obligatoire de doubler la clôture par une haie végétale.

- ↪ Il est décidé de reprendre la rédaction en ajoutant la possibilité des brises-vues et rendre optionnel le doublement de la clôture par une haie végétale.
- ↪ Afin de faciliter la compréhension de la règle, ajouter de nouveaux schémas.

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE / 7. Les clôtures donnant sur l'espace public et 8. Les clôtures en limite séparative :**

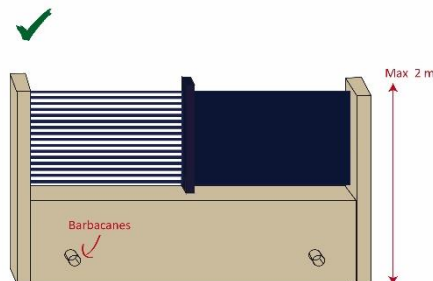
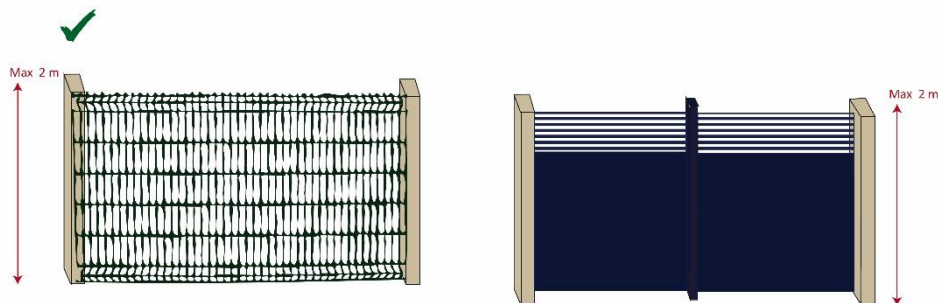
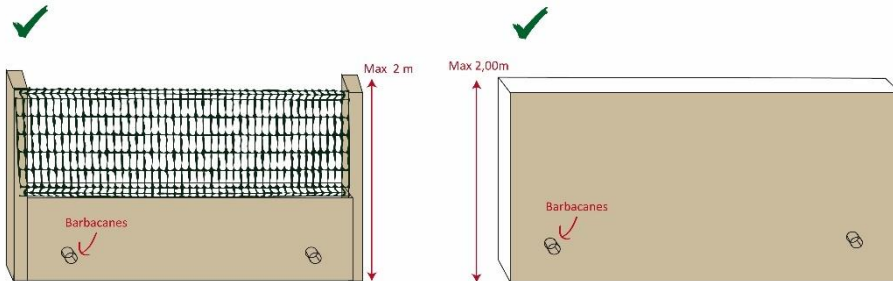
### **7. Les clôtures donnant sur l'espace public**

**Pour les zones Ua, Ub et ses sous-secteurs (sauf Ubh1) :**

- Les clôtures devront être enduites ou crépis sur tous leurs côtés et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Afin de permettre le libre écoulement des eaux, elles devront être équipées de barbacanes. **Elles peuvent être doublées d'une haie.**
- Elles doivent être constituées :



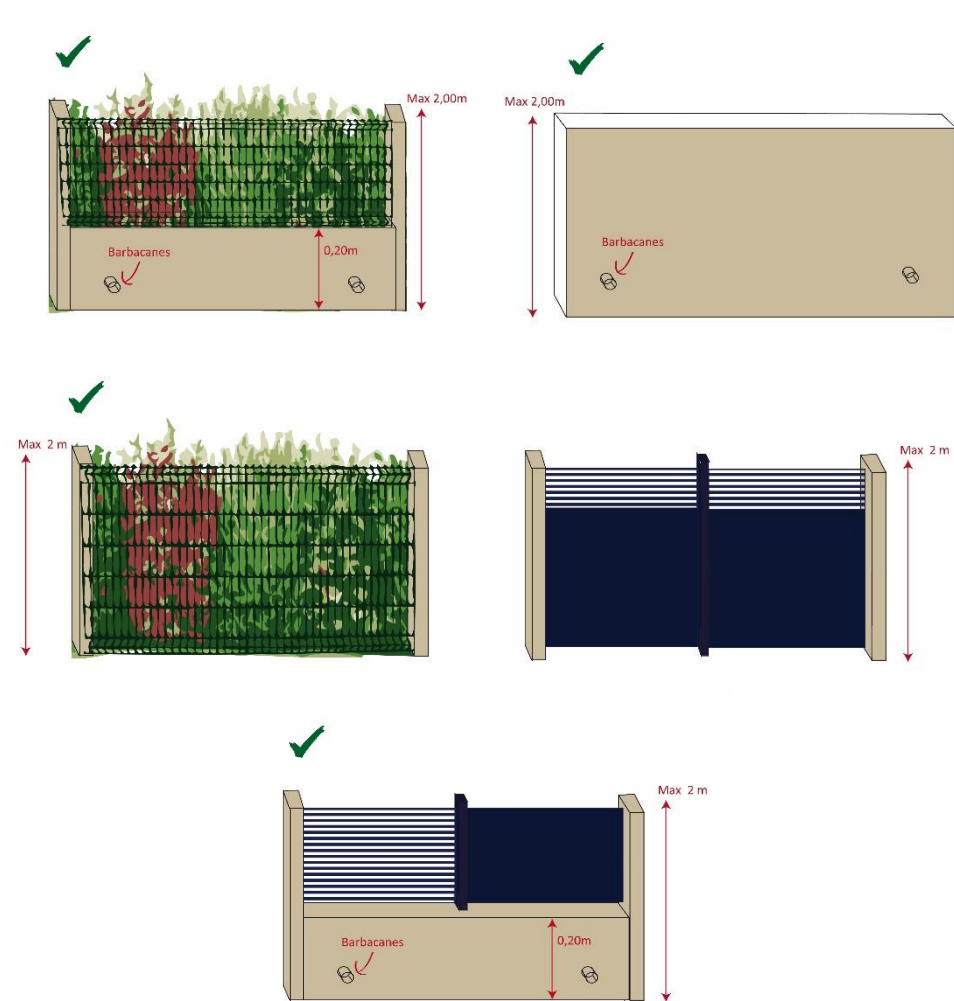
- Soit d'un mur bahut avec barbacanes, surmonté d'un grillage ~~et doublé d'une haie végétale~~ ;
- Soit d'un mur plein ~~doublé d'une haie végétale~~ ;
- Soit d'un grillage ~~doublé d'une haie végétale~~ ;
- Soit d'un brise-vue tout hauteur ;
- Soit d'un mur bahut avec barbacanes, surmonté d'un brise-vue



#### **Pour le secteur Ubh1 :**

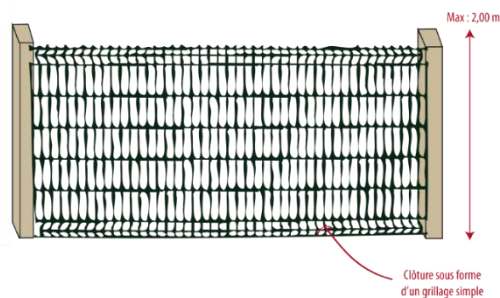
- Les clôtures devront être enduites ou crépis sur tous leurs côtés, ou bien constituées de pierres apparentes, et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Afin de permettre le libre écoulement des eaux, elles devront être équipées de barbacanes.
- Elles doivent être constituées :
  - Soit d'un mur bahut de 0,20 mètre avec barbacanes, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur plein doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un brise-vue tout hauteur ;
  - Soit d'un mur bahut de 0,20 mètres avec barbacanes, surmonté d'un brise-vue.
- Sont interdits :

- Les enduits imitant la pierre par empreinte,
- Les éléments préfabriqués en béton, en tôle ondulée et tout autre matériau dont l'utilisation normale ne correspond pas à un usage de clôture.



#### Pour les zones Ue et Uec :

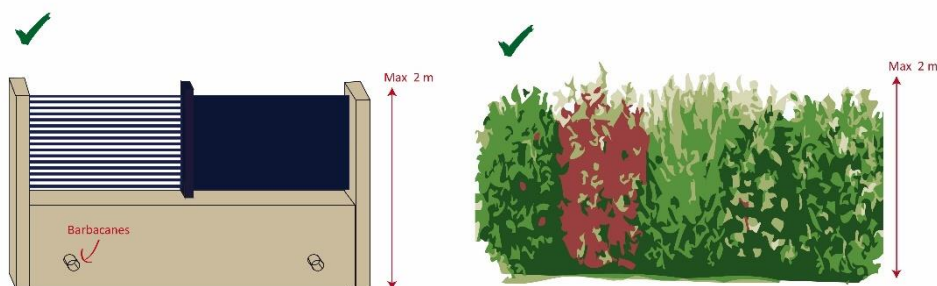
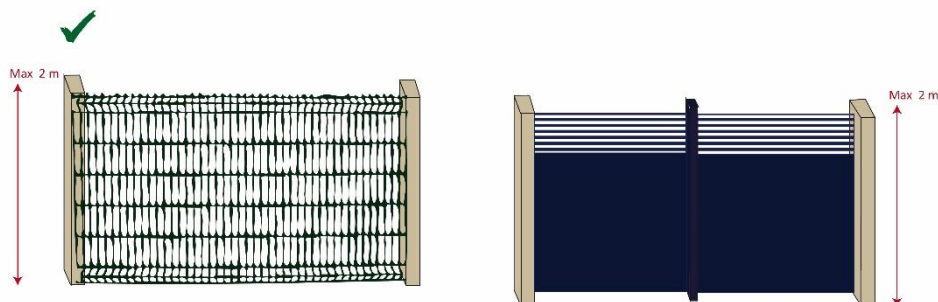
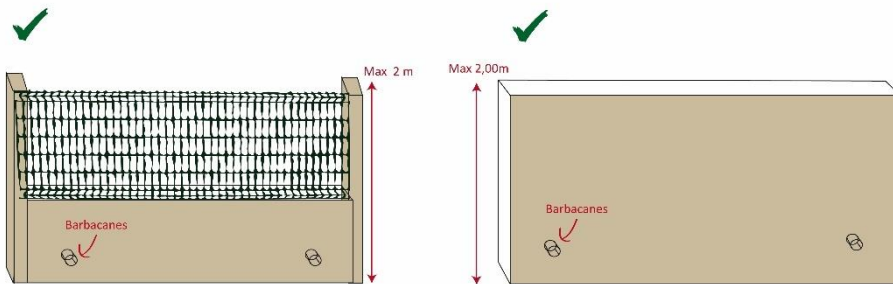
Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre d'assurer une visibilité totale (transparence). Elles prendront la forme d'un grillage simple, non doublé de haie. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres de hauteurs.



### 8. Les clôtures en limite séparative

#### Pour les zones Ua, Ub et ses sous-secteurs (sauf Ubh1) :

- Les clôtures devront être enduites ou crépis sur tous leurs côtés et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Afin de permettre le libre écoulement des eaux, elles devront être équipées de barbacanes.
- Elles doivent être constituées :
  - Soit d'un mur bahut avec barbacanes, surmonté d'un grillage ~~et doublé d'une haie végétale~~ ;
  - Soit d'un mur plein ou d'un grillage ~~doublé d'une haie~~ ;
  - Soit d'un brise-vue tout hauteur ;
  - Soit d'un mur bahut avec barbacanes, surmonté d'un brise-vue.
  - Soit d'une haie végétale ne pouvant excéder 2 mètres.



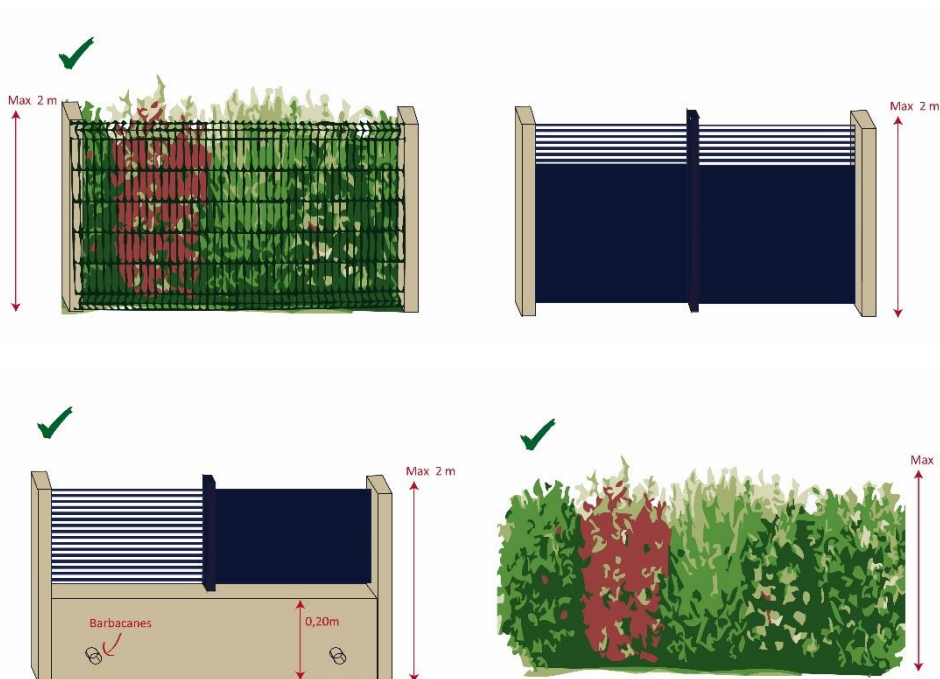
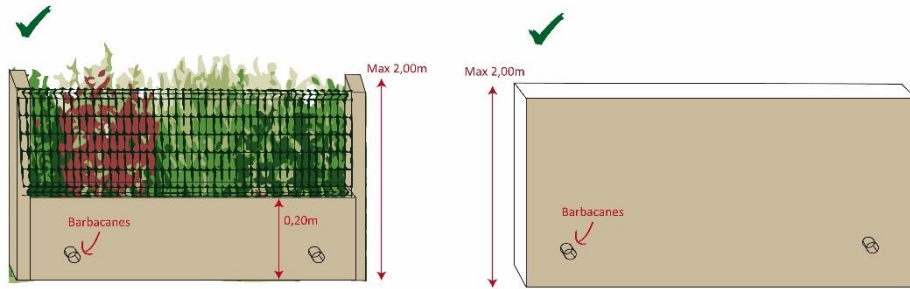
### Pour le secteur Ubh1 :

- Les clôtures devront être enduites ou crépis sur tous leurs côtés, ou bien constituées de pierres apparentes, et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Afin de permettre le libre écoulement des eaux, elles devront être équipées de barbacanes.
- Elles doivent être constituées :
  - Soit d'un mur bahut de 0,20 mètre avec barbacanes, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ;

- Soit d'un mur plein doublé d'une haie végétale ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- Soit d'un brise-vue tout hauteur ;
- Soit d'un mur bahut de 0,20 mètres avec barbacanes, surmonté d'un brise-vue.
- Soit d'une haie végétale ne pouvant excéder 2 mètres.

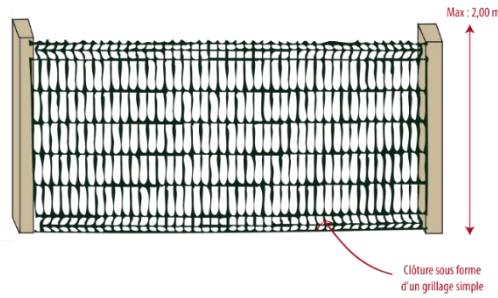
■ Sont interdits :

- Les enduits imitant la pierre par empreinte,
- Les éléments préfabriqués en béton, en tôle ondulée et tout autre matériau dont l'utilisation normale ne correspond pas à un usage de clôture.



**Pour les zones Ue et Uec :**

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre d'assurer une visibilité totale (transparence). Elles prendront la forme d'un grillage simple, non doublé de haie. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres de hauteurs.



## EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

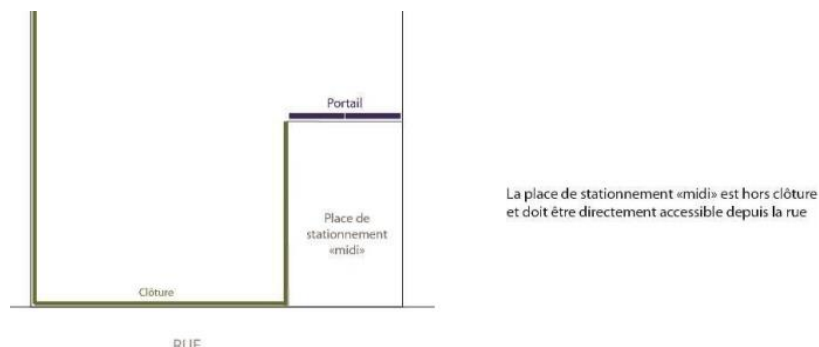
Il s'agit de simplifier les possibilités en enlevant l'obligation de haie systématique à la clôture et permettre l'utilisation de brise-vue, initialement interdit.

## J. Rendre obligatoire la création de place de midi

Elles devront être réalisées en zone Ub et ses sous-secteurs pour toutes nouvelles constructions.

- ↪ La clôture devra laisser libre d'accès, en la contournant, une place de stationnement privée située entre la rue et le bâtiment d'habitation afin de générer une « place de midi »
- ↪ Ajouter un schéma
- ↪ Rajouter une définition au lexique : Place de midi ou parking de midi est une place de parking à accès simple et rapide. C'est une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.
- ↪ Imposer une règle d'implantation des portails :
  - Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.
  - Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

Exemple de schémas et de rédaction :



Au moins une place pourra être matérialisée sous la forme d'une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, située hors clôture ; elle permettra de créer au moins une place de stationnement hors clôture et sur le terrain d'assiette de la construction (dit « place de midi »).

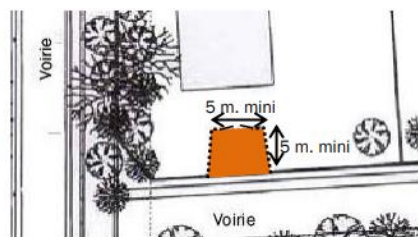


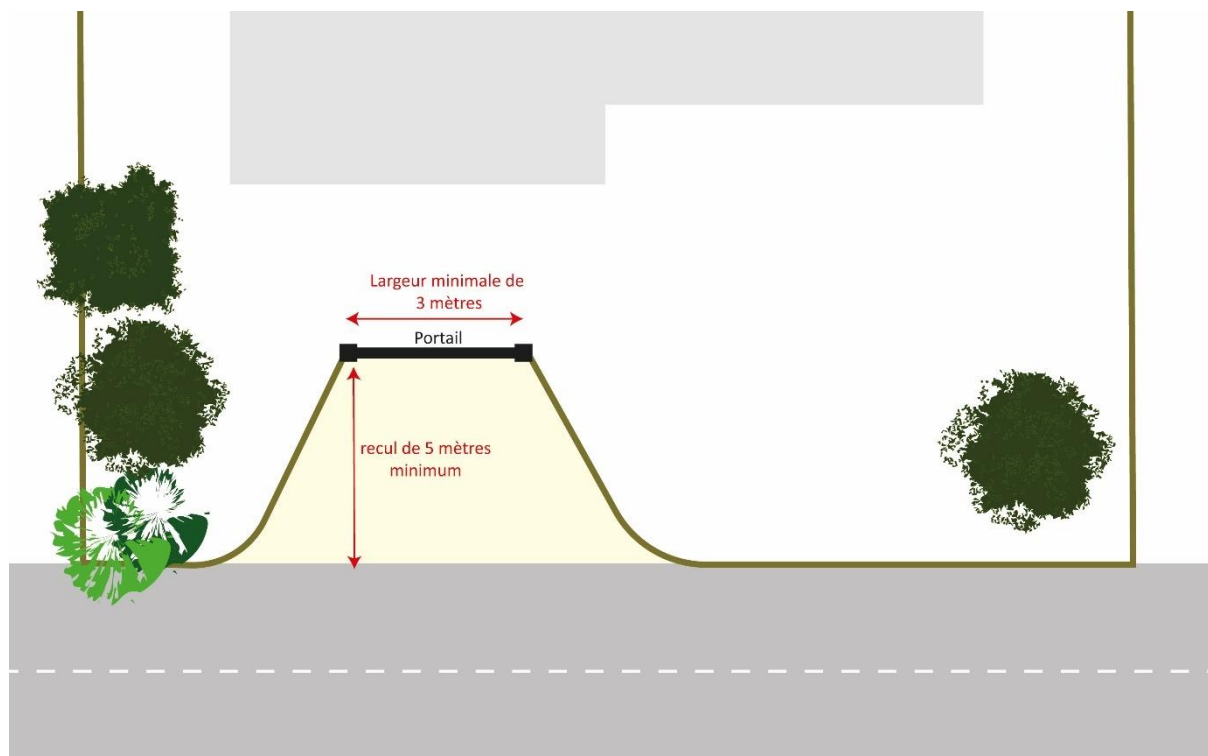
Schéma « place de midi »

L'entrée de la propriété doit avoir une largeur minimale de 3 mètres, et elle doit être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement futur ou actuel de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie ouverte à la circulation publique. Toutefois en cas d'impossibilité technique démontrée, un retrait différent pourra être accepté. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX / DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :**

**En zones Ub et ses sous-secteurs :** Tout accès direct nouveau est interdit sur les RD904 et RD906 sauf ceux prévus à l'OAP.

Pour toute nouvelle construction, une place ou parking de midi sera obligatoire pour accéder à la parcelle. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum du retrait de l'alignement et les pans coupés devront obligatoirement permettre de dégager la visibilité pour sécuriser l'entrée et la sortie. La largeur minimale sera de 3 mètres.



Sur les parcelles situées à l'angle de deux voies (privée ou publique), la clôture comportera un pans coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

L'entrée de la propriété doit avoir une largeur minimale de 3 mètres, et elle doit être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement futur ou actuel de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie ouverte à la circulation publique.

Toutefois en cas d'impossibilité technique démontrée, un retrait différent pourra être accepté. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés

#### EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La création de ces aires de stationnement ouvert est motivée par des raisons de sécurité : difficultés de passage des véhicules de secours, stationnement temporaire gênant en bordure de voie publique pour accéder à sa propriété, problème de visibilité sur les trottoirs et pistes cyclables pour le passage des enfants, poussettes et vélos...

## K. Réglementer les piscines

- **En zone Ua**

Au vu de la taille des parcelles et de la configuration de la zone, il conviendrait de ne pas restreindre l'implantation des piscines quand c'est possible.

↳ Préciser que les piscines pourront être réalisées sans restriction d'implantation.

#### LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 / CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / 1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### **9. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Pour le secteur Ua :

- Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.
- **Les piscines pourront être réalisées sans restriction d'implantation en zone Ua.**

### **10. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en limite séparative\* est autorisée dans les cas suivants :

- Au droit d'une construction existante implantée en limite séparative ;
- Constructions qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- À l'intérieur d'une opération d'ensemble, et à l'exclusion des limites externes de l'opération d'ensemble sur lesquelles les règles de distance s'appliquent ;
- Annexes ou constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,5m au faîtage ;
- Équipements d'intérêt collectifs ou services publics.
- **Les piscines pourront être réalisées sans restriction d'implantation en zone Ua.**

#### EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il s'agit de faciliter son application en zone urbaine Ua au vu de la taille des parcelles.

## L. Revoir le règlement des zones Ubh1 et Ubh2 des Serres

Des incohérences sont présentes entre le règlement de la zone et celui du permis d'aménager.

- ↳ Reprendre le permis d'aménager du projet en zone UBh1 pour que le PA et le règlement coïncident ainsi que celui pour le secteur des Serres en UBh2

### LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE 3 :

## **Chapitre 1 / Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées**

En zone Ubh1, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureaux et commerciale (de détail uniquement) ;
- **Les équipements publics, sportifs et d'intérêt collectif et services publics ;**
- Toutes les constructions et installations admises et situées en limite avec une zone boisée, doivent respecter une obligation de débroussaillage de 50 mètres autour de la construction ou de l'installation pour réduire les risques de feux de forêt ;
- Les constructions et installations, pour être autorisées doivent être intégrées  ~~dans une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement (pièce 3.3 du présent plan local d'urbanisme)~~  dans le permis d'aménager du lotissement communal « Cœur de Village » ;
- ~~Les installations classées protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité immédiate d'habitations et qu'elles n'aggravent pas les risques et les nuisances supportées par les populations ;~~
- Les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, dans la mesure où elles ne dépassent pas l'accueil de plus de 25 véhicules. Cet article ne s'applique pas aux activités liées directement à l'automobile ni à l'activité de la grande distribution ou aux commerces alimentaires.
  - Les constructions à vocation artisanale dans la mesure où elles ne produisent pas des nuisances supplémentaires au voisinage.
  - Les entrepôts commerciaux et/ou artisanaux dans la mesure où ils ne dépassent pas les 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impact, loi sur l'eau, ...)

Ces zones sont concernées par le PPRi de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers qui s'applique, se reporter au chapitre 1 et aux suivants du titre II du présent document.



## Chapitre 2 / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Volumétrie et implantation des constructions

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Pour le secteur Ubh1 :

Les constructions ~~seront accolées ou elles~~ seront implantées à une distance de 3 mètres minimums les unes par rapports aux autres sur une même propriété. ~~La distance est égale à la hauteur divisée par 2.~~

### 4. Hauteur des constructions

#### Pour le secteur Ubh1 :

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres ;
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit, en limite de propriété.
- ~~▪ La hauteur des annexes qui ne sont pas implantées en limite séparative est limitée au rez-de-chaussée.~~
- Les différences de hauteur entre les constructions contiguës doivent être marquées par un décroché de 60 cm minimum. Le faîtage du bâti secondaire doit être à un niveau inférieur de celui du bâti principal en respectant aussi cet écart minimal de 60 cm.

## Chapitre 2 / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Façades, matériaux et couleurs

#### Pour le secteur Ubh1 :

- Les différents volumes constituant les constructions doivent respecter une simplicité de forme en privilégiant les angles droits, cependant d'autres angles sont autorisés par exemple pour permettre le raccordement de volumes entre eux et/ou s'adapter aux caractéristiques du foncier...
- Pour éviter un linéaire de façade monolithique trop prononcé, au-delà de 20 mètres linéaire, il faut créer « des ruptures », suffisamment prononcées telles que :
  - La mise en place de balcon avec un débords de 80 cm minimum,
  - La création de loggia ouverte avec un retrait minimum de 120 cm,
  - La mise en place d'un élément annexe rapporté comme un préau, un auvent sur une entrée.
- Le fond des piscines doit être de couleur vert ou bleu foncé, beige, grise ou noire afin d'atténuer leur impact dans le paysage. Les accessoires de fermeture doivent se fondre dans la tonalité des jardins en privilégiant des teintes gris-vert, ou plus foncé comme un gris soutenu.

### 2. Les ouvertures

#### Pour tous les secteurs U :

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée et on conservera les alignements ;
- Les fenêtres de toit et châssis - verrières\* sont autorisés, s'ils sont intégrés dans le pan de toiture ;
- En plus, pour le secteur Ubh1 :
  - Les baies doivent être à dominante verticale,
  - Les pleins doivent dans une façade dominer les vides,
  - Une dégressivité des dimensions des baies (du bas vers le haut de la façade) devra être recherchée,
  - Cependant dans le cas d'une architecture moderne et contemporaine, la dominante verticale ne s'applique pas.

#### 4. Les toitures

##### Pour le secteur Ubh1 :

- La pente de la toiture doit être comprise entre 26 et 35% en privilégiant les toitures à deux pans. Les toitures à quatre pans égaux sont proscrites ;
- Les toitures terrasses sont autorisées et de préférence comme éléments de raccordement entre volumes. Elles seront préférentiellement végétalisées au-delà de 20 m<sup>2</sup> et ne pourront excéder 50% de l'ensemble des toitures d'une même propriété ;
- Les panneaux photovoltaïques seront intégrés :
  - Soit à la toiture en tuile
  - Soit posé sur le toit terrasse en parallèle de la façade la plus favorable lorsqu'ils seront visibles depuis la voirie
  - Soit posés à plat.
- Les couvertures devront être réalisées en :
  - Tuiles traditionnelles dites tuiles romanes de terre cuite de couleur claire ou en
  - Tuiles canal de terre cuite de couleur claire.

#### 6. Les bâtiments annexes et extensions\*

##### - Les annexes :

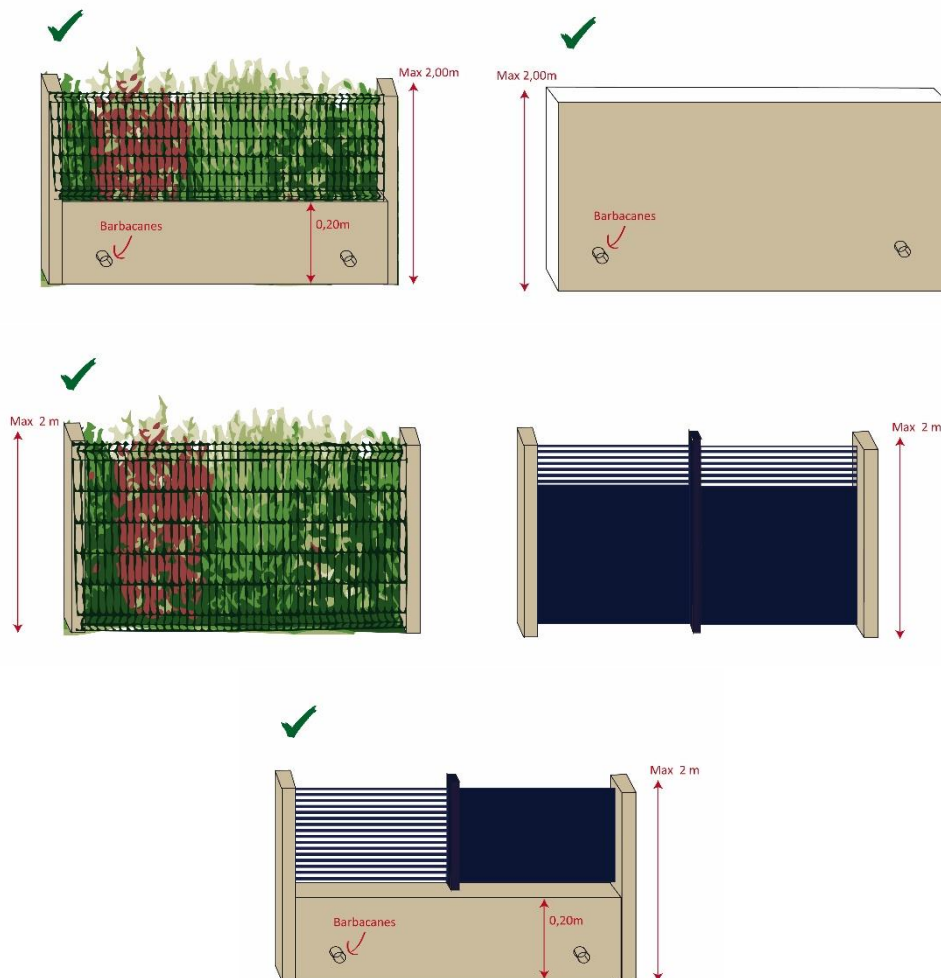
- Les extensions à la construction principale doivent présenter une harmonie avec le volume principal. Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits ;
- En secteur Ua, il est obligatoire d'utiliser des matériaux traditionnels pour les bâtiments annexes d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup>. En deçà de 10 m<sup>2</sup>, il est possible d'utiliser du bois en plus des matériaux traditionnels.
- En secteur Ubh1, les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

#### 7. Les clôtures donnant sur l'espace public

##### Pour le secteur Ubh1 :

- Les clôtures devront être enduites ou crépis sur tous leurs côtés, ou bien constituées de pierres apparentes, et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Afin de permettre le libre écoulement des eaux, elles devront être équipées de barbacanes.
- Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,20 mètre avec barbacanes, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur plein doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un brise-vue tout hauteur ;
  - Soit d'un mur bahut de 0,20 mètres avec barbacanes, surmonté d'un brise-vue.
- Sont interdits :
- Les enduits imitant la pierre par empreinte,
  - Les éléments préfabriqués en béton, en tôle ondulée et tout autre matériau dont l'utilisation normale ne correspond pas à un usage de clôture.

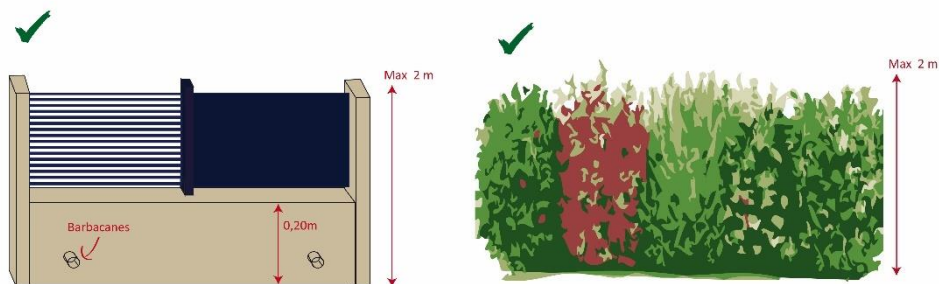
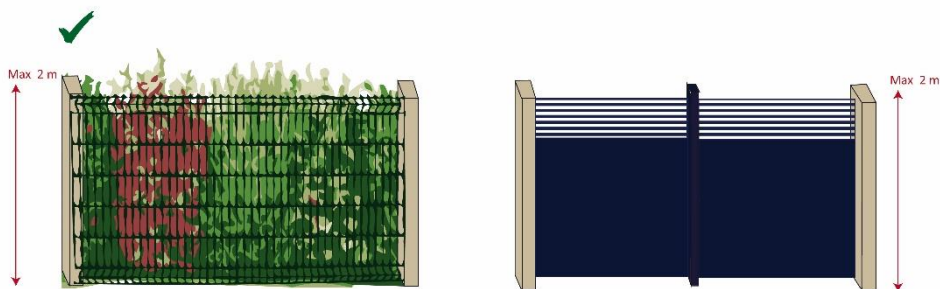
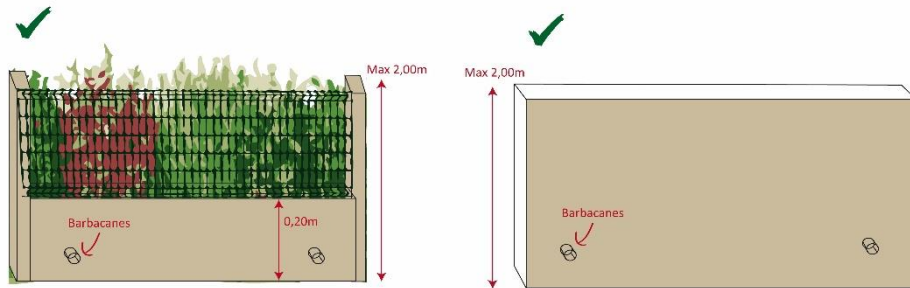


## 8. Les clôtures en limite séparative

### Pour le secteur Ubh1 :

- Les clôtures devront être enduites ou crépis sur tous leurs côtés, ou bien constituées de pierres apparentes, et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Afin de permettre le libre écoulement des eaux, elles devront être équipées de barbacanes.
- Elles doivent être constituées :
  - Soit d'un mur bahut de 0,20 mètre avec barbacanes, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur plein doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;

- Soit d'un brise-vue tout hauteur ;
  - Soit d'un mur bahut de 0,20 mètres avec barbacanes, surmonté d'un brise-vue.
  - Soit d'une haie végétale ne pouvant excéder 2 mètres.
- Sont interdits :
- Les enduits imitant la pierre par empreinte,
  - Les éléments préfabriqués en béton, en tôle ondulée et tout autre matériau dont l'utilisation normale ne correspond pas à un usage de clôture.



## Chapitre 2 / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### Pour le secteur Ubh1 :

45% de l'emprise foncière des lots 1,2,3 et 4 devront être non-imperméabilisés et/ou végétalisés.

30% de l'emprise foncière du lot 5 devront être non-imperméabilisés et/ou végétalisés.

### **Pour le secteur Ubh2 des Serres :**

30% de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et/ou végétalisés.

## **2. Aménagement des espaces extérieurs**

### **Précisions sur l'organisation des espaces verts pour le secteur Ubh1 :**

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface (exigée en pleine terre).

Cette superficie doit correspondre au moins à :

- 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière,
- 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas.

De plus, pour les constructions supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10% d'espaces libres doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant préférentiellement.

Pour les parcelles positionnées à l'angle de plusieurs voies, les 10% d'espaces libres pourront être réduits compte tenu de la configuration de l'unité foncière.

Le choix des arbres et arbustes à planter se portera sur des essences végétales locales et méditerranéennes, en privilégiant celles requérant pas ou peu d'arrosage.

## **Chapitre 2 / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères / Le stationnement**

### **1. Stationnement de véhicules motorisés**

#### **Pour le secteur Ubh1 et Ubh2 des Serres :**

- Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 2 places par logement, pouvant être réduit à 1 place pour les logements sociaux et assimilés,
- Pour les constructions destinées au bureau : au moins une place PMR,
- Pour les constructions destinées au commerce : au moins une place PMR,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : aucune exigence particulière.

### **2. Stationnement des vélos**

#### **Pour le secteur Ubh1 :**

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> est exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation.

Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux, sauf pour les locaux d'activités où ces places devront faire l'objet d'une simple mise en place d'arceaux et de signalisation au sol.

La surface de stationnement sera déterminée à raison de :

- 1m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m<sup>2</sup> au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces ;

## Chapitre 3 / Équipements et réseaux / Desserte par les voies publiques ou privées

### 2. Voirie

#### En zone Ubh1 :

Le macro-lot 4 pourra avoir une voie pour les engins de secours avec un accès depuis l'avenue des mimosas (non ouvert à la libre circulation).

## Chapitre 3 / Équipements et réseaux / Desserte par les réseaux

### 3. Gestion des eaux pluviales

#### En zone Ubh1 :

Les eaux pluviales devront être obligatoirement raccordées au réseau collecteur en amont des bassins. Aucune disposition par infiltration individuelle ne pourra se substituer à ce raccordement.

#### EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il s'agit de mettre en adéquation le règlement de la zone UBh1 avec les dernières réalisations qui ont été faites sur la commune, notamment autour de la salle Nelson Mandela. Il s'agit de proposer une cohérence avec l'existant et une continuité architecturale lancée depuis l'aménagement du secteur en face de la Mairie.

## M. Apporter des précisions sur le stationnement de la zone Uec

Des incohérences sont présentes entre le règlement de la zone et celui du projet de commerce.

- ↳ Reprendre le permis d'aménager du projet en zone Uec pour que le PA et le règlement coïncident.

## Le stationnement

### 1. Stationnement de véhicules motorisés

(...)

#### Pour le secteur Uec :

- ~~En application de l'article L111-6-1 du code de l'urbanisme~~, Les constructions, visées aux 1° et 4° de l'article L752-1 du code de commerce, peuvent prévoir une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnements annexes de ces commerces correspondant ~~à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces au maximum des trois quarts de la surface de plancher du commerce.~~
- Par ailleurs, les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## 2. Stationnement des vélos

### Pour tous les secteurs sauf Ubh1 et Uec :

#### 🌀 Pour les habitations :

Pour toute nouvelle opération de 5 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements.

#### 🌀 Pour les commerces, bureaux et équipements publics :

Pour toute nouvelle construction de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ou de la construction ;
- Constructions existantes ;
- Équipements d'intérêt collectif ou services publics

### Pour le secteur Uec :

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, 10% de la capacité du parc de stationnement devra être affecté au stationnement des vélos. Soit 11 places de stationnement.

(...)

## N. Permettre la réalisation de l'extension du cimetière en zone naturelle

Le règlement du zonage pluvial en zone Ru-NU interdit la création de nouveaux cimetières (point 7 de l'article 1 – pages 54-55 de REGLEMENTATION DE L'URBANISATION VIS A VIS DU RUISSELLEMENT PLUVIAL)<sup>3</sup>

Du fait de la nécessité pour la commune de prévoir l'extension du cimetière existant, des modifications du règlement doivent être opérées sur :

- Les dispositions générales du Règlement écrit du PLU (chapitre 2 du titre II) afin de faciliter la compréhension des règles applicables et rendre cohérent les informations présentes sur cette pièce et la pièce 4.3.2 du PLU ;
- Une précision est faite au règlement écrit de la zone N (cf. chapitre 1 – p135) ;
- Une modification au Règlement du zonage pluvial (annexes du PLU – Pièce 4.3.2) à la page 55 du fichier intitulé « REGLEMENTATION DE L'URBANISATION VIS A VIS DU RUISSELLEMENT PLUVIAL »

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE II** (p49 du Règlement écrit – pièce 3.2) :

### Chapitre 2 / Le risque de ruissellement avant

#### Principes de prise en compte du risque d'inondation par RUISSELLEMENT

Les modalités de prise en compte du risque inondation par ruissellement, synthétisées dans le tableau qui suit, doivent être cohérentes avec celles prises en compte pour le risque de débordement. On pourra donc utilement se référer au règlement type des PPRi en annexe.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

	URBANISÉS	NON URBANISÉS
FORT	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inconstructibles</li><li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage à PHE +30cm ou TN+1m sans PHE)</li><li>- Adaptations possibles en centre urbain</li></ul>	
NON QUALIFIÉ	<ul style="list-style-type: none"><li>- Constructibles avec calage à PHE +30cm ou TN +80cm sans PHE</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions</li></ul>

<sup>3</sup> Document dans les pièces ANNEXES du PLU – Pièce 4.5



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions</li> </ul>
MODÉRÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles avec calage à PHE +30cm ou TN +80cm sans PHE</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions</li> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions</li> </ul>
EXONDÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles avec calage à TN +30cm</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension d'urbanisation possible (voir le paragraphe précédent)</li> <li>- Calage à TN +30cm</li> <li>- Pas d'établissement stratégiques</li> </ul>

## Chapitre 2 / Le risque de ruissellement après

Les principes réglementaires des différentes zones en fonction des aléas sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Les clauses réglementaires pour chaque zone sont détaillées dans la pièce 4.5 du PLU.

	Urbanisé - U	Non urbanisé - NU
Ruissellement <b>Ru</b>	<p><b>Ru-U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructible avec calage à TN+80 cm</li> <li>- Pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain</li> </ul>	<p><b>Ru-NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions</li> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions</li> </ul>
Secteurs exondés pour une pluie historique de référence ou une pluie centennale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructible avec calage à TN+30 cm</li> <li>- Pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions</li> <li>- Calage à TN+ 30 cm</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques</li> </ul>

A la différence du risque inondation par débordement de cours d'eau, pour le risque inondation par ruissellement des travaux et des aménagements sont envisageables après la réalisation de mesures d'exondement.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- Démontrer par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure ;

- Réaliser des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AU TITRE VI** (p117 du Règlement écrit – pièce 3.2) :

## **Chapitre 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité / Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées**

Et, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages

∴

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics **comme un cimetière** ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants ;

**LES MODIFICATIONS SONT FAITES AUX CLAUSES RÉGLEMENTAIRES DU ZONAGE DE RUISSELLEMENT**  
(p55 des clauses réglementaires – pièce 4.3.2) :

### **D.II.2. Clauses réglementaires applicables en zone de ruissellement Non quantifié Non Urbanisée (Ru-NU) avant**

#### **Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone Ru-NU**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
  - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
  - 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1e) la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,
  - 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
  - 1g) la création de nouvelles déchetteries,
  - 1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- 2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- 7) la création de nouveaux cimetières,

## **D.II.2. Clauses réglementaires applicables en zone de ruissellement Non quantifié Non Urbanisée (Ru-NU) après**

### **Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone Ru-NU**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
  - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
  - 1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1e) la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,
  - 1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
  - 1g) la création de nouvelles déchetteries,
  - 1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- 2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

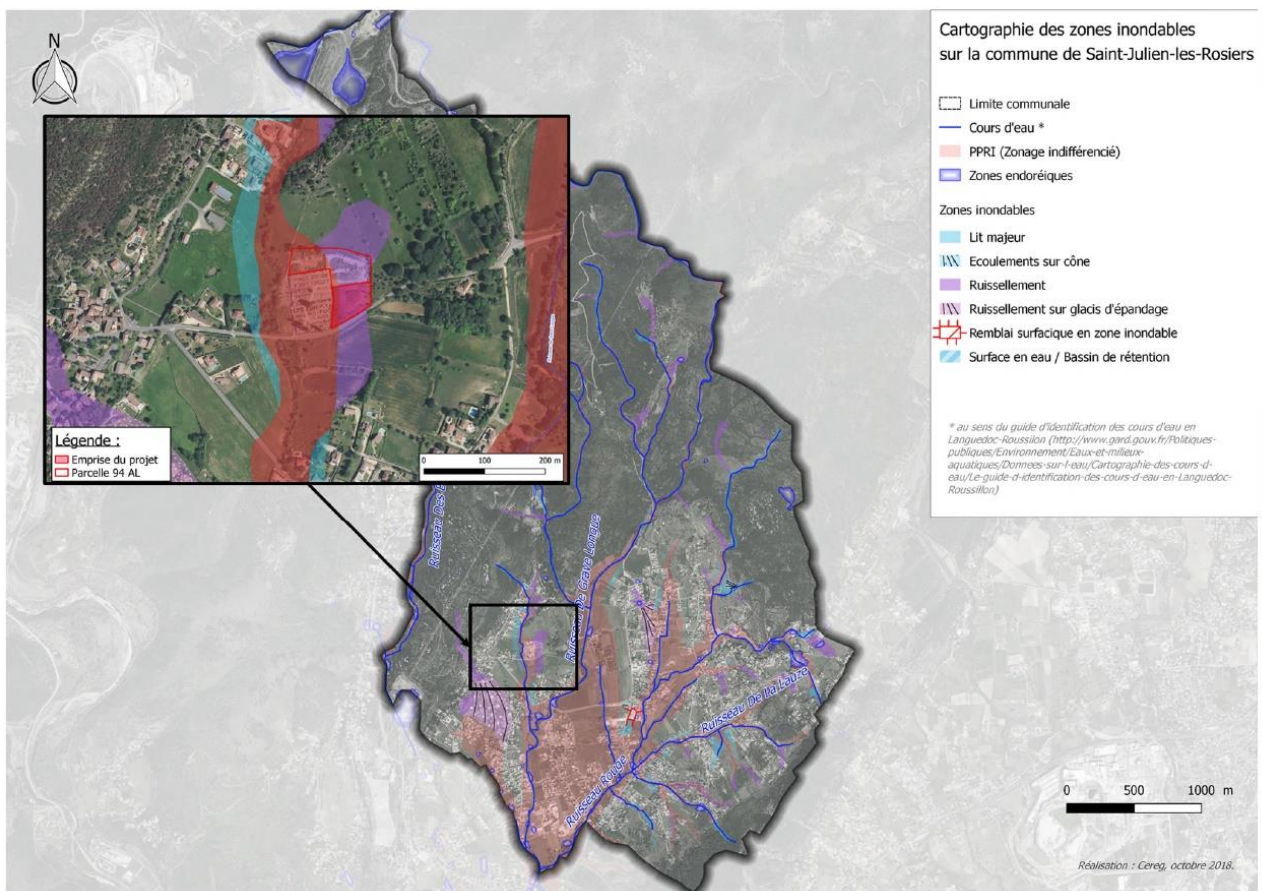
6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,

7) la création de nouveaux cimetières,

### EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il s'agit de mettre en adéquation le règlement de la zone N et adapter le règlement du zonage pluvial pour permettre l'agrandissement du cimetière communal.

### LOCALISATION DE L'EXTENSION DU CIMETIERE et FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE DU SECTEUR



Carte issue de l'étude hydraulique réalisée par le BE CEREG

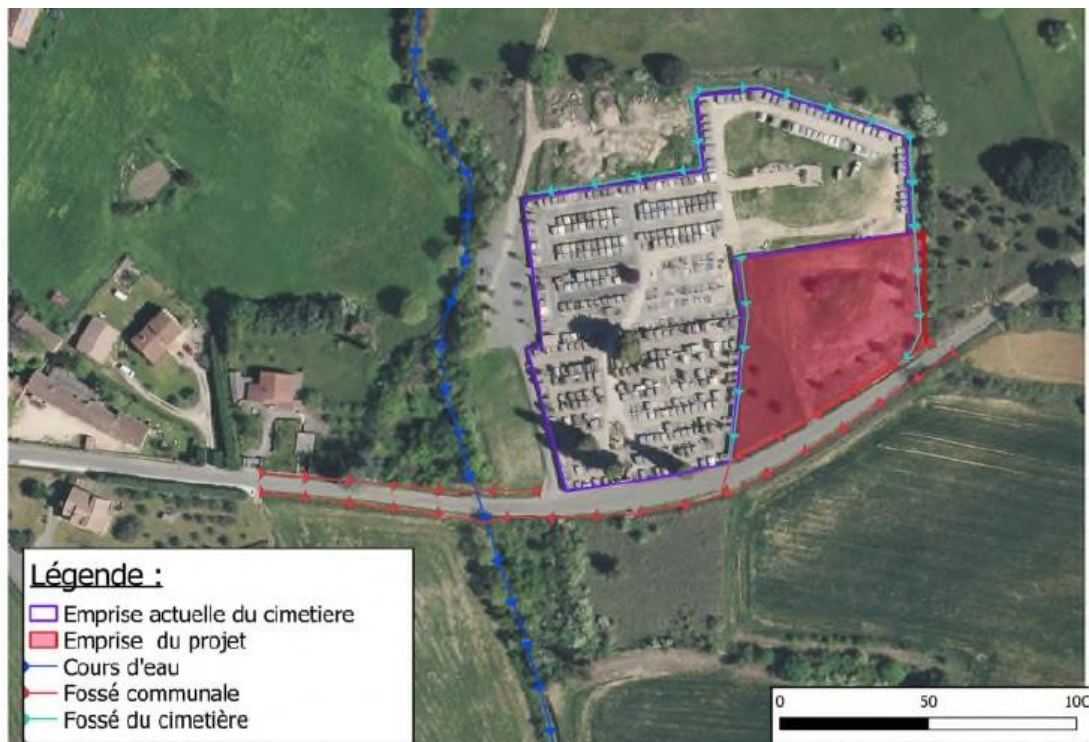


Illustration 8 : Réseau hydrographique et fossé

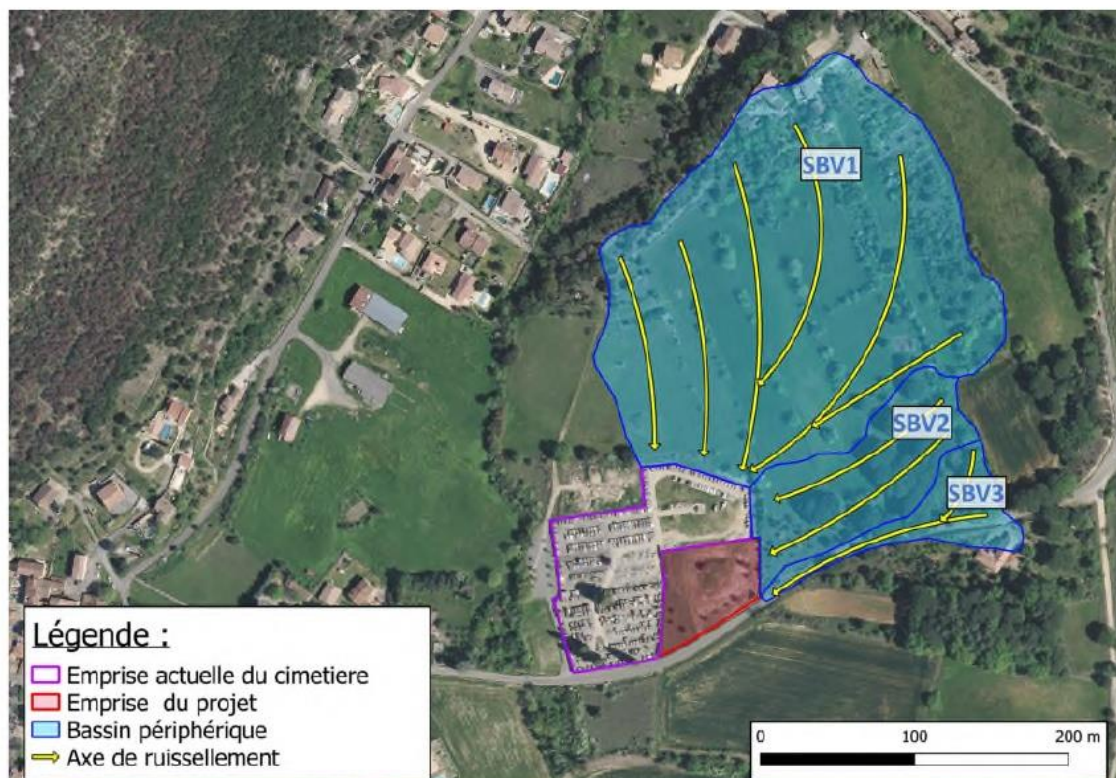


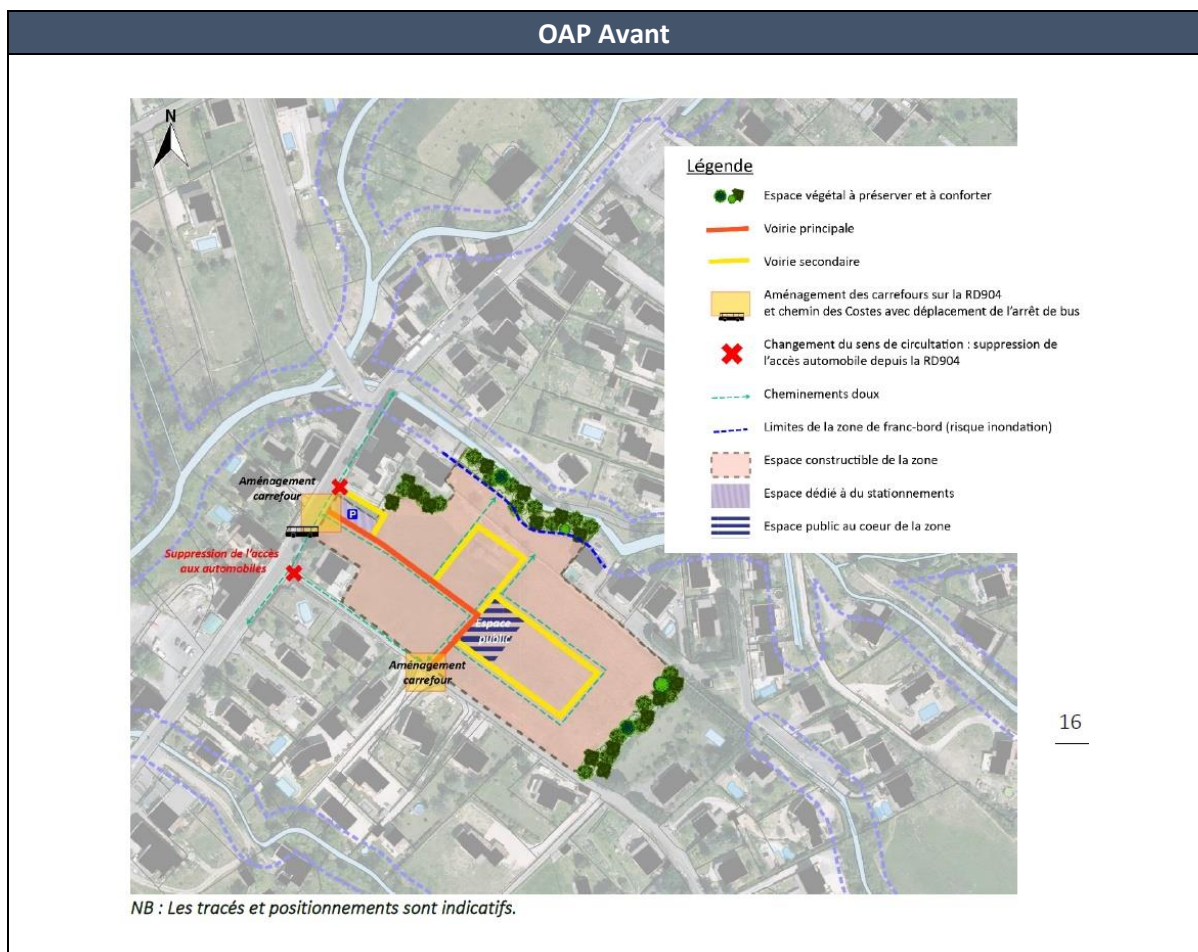
Illustration 11 : Bassins versants périphériques

## II. Modifications des OAP

### A. OAP des Costes

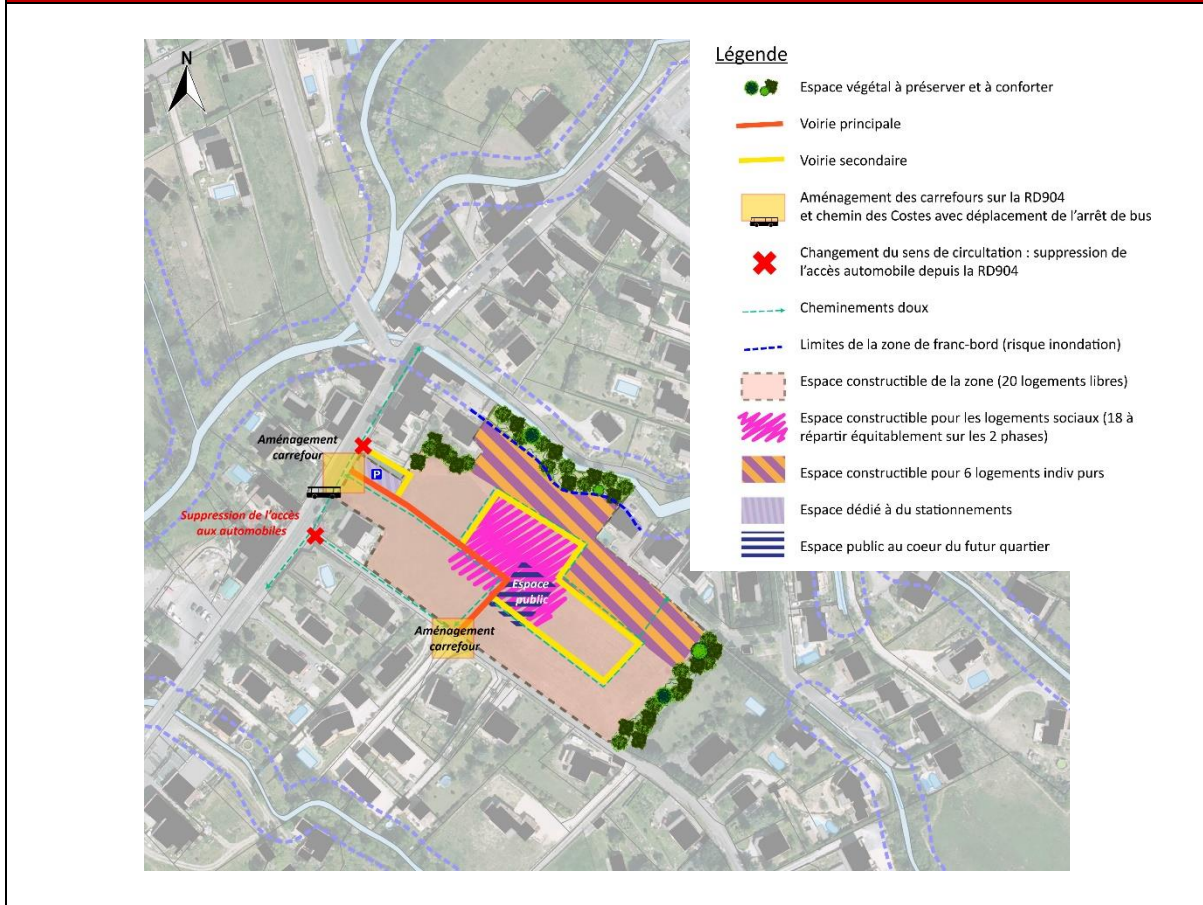
Après avoir consulté les propriétaires, rien n'est validé mais des négociations sont en cours pour faciliter l'aménagement de la zone.

- ↪ Modification de l'OAP pour faciliter l'ouverture du projet qui prévoit une quarantaine de logements dont 41% de logements sociaux.
- ↪ La zone reste scindée en 2 parties mais une bande constructible pour des logements individuels purs est créée (6 lots environs).
- ↪ Les 38 logements restants se répartissent en 18 logements sociaux répartis équitablement entre les 2 parties de la zone et 20 logements libres sur l'ensemble.



16

## OAP Après



### EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Il s'agit de répartir la production de logements en :

- 6 lots individuels purs de 600 m<sup>2</sup>,
- Environ 4 000 m<sup>2</sup> destinés à la voirie et espace de stationnement,
- Environ 2 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation de 18 logements sociaux,
- Environ 4 400 m<sup>2</sup> pour la réalisation de 20 lots

➔ **Ce seront donc 44 logements prévus au lieu de 40 initialement dont 18 logements sociaux au lieu de 14.**

L'ensemble des schémas sont mis à jour avec le nouveau projet d'aménagement et il est précisé la nouvelle répartition du nombre de logements à produire sur le nouveau quartier.

## B. OAP du Serre

Les négociations avec Rousson n'ont pu aboutir et l'aménagement d'un carrefour avec Rousson n'est plus envisagé sur la parcelle 23 mais l'idée reste sur la partie communale de Saint-Julien. Sur la partie Ubh2, il est envisagé de réaliser des logements sociaux et des logements individuels.

➔ Prévoir sur la zone Ubh2, 100% de logements sociaux à savoir 35 logements.

## OAP Avant



## OAP Après



### EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Le projet revoit la production de logements sur la base du PLU approuvé en décembre 2021.

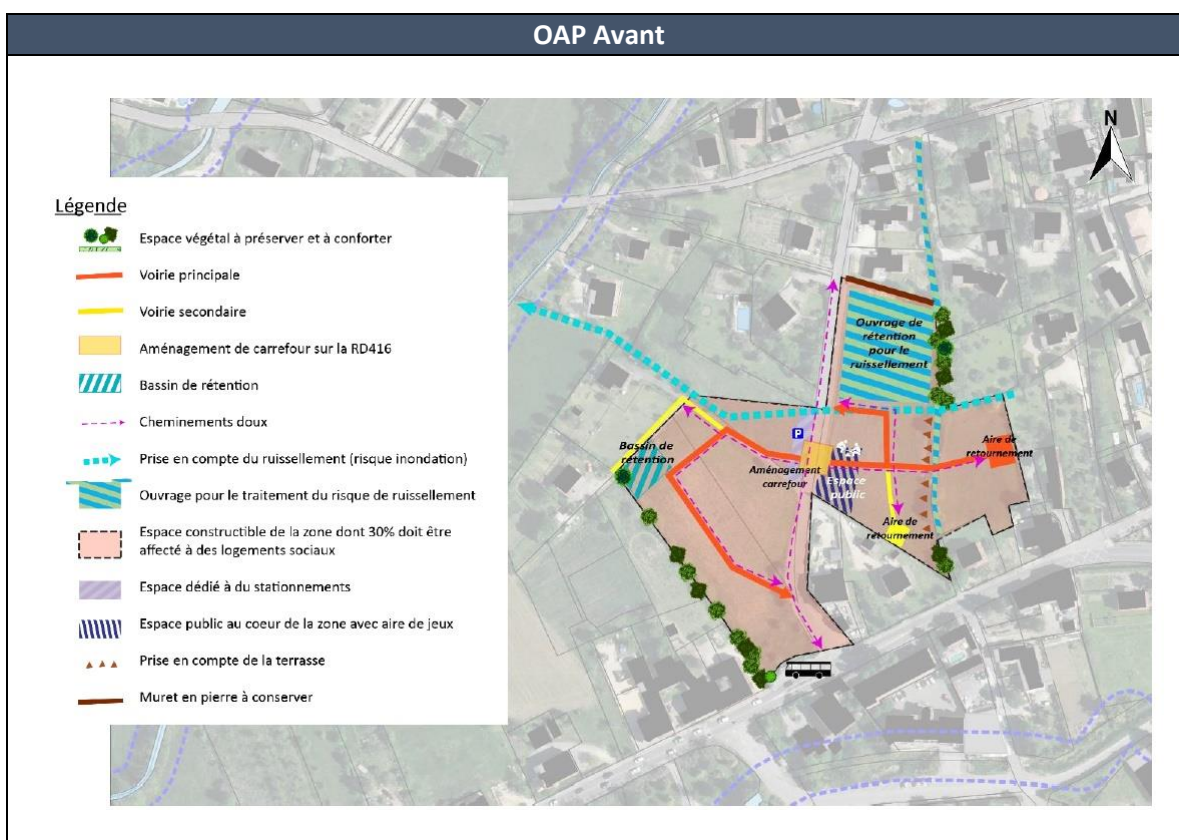
➔ ***Ce seront 35 logements produits soit 100% de logements sociaux au lieu des 20 initiaux.***

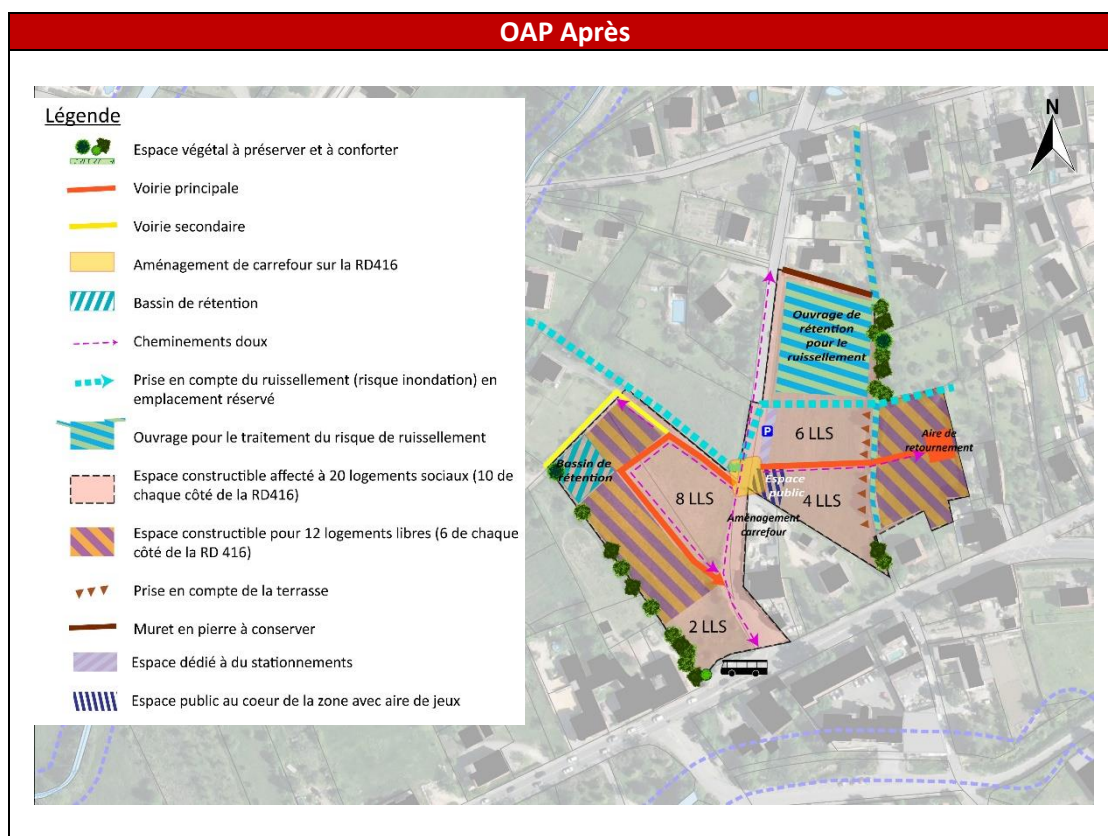


## C. OAP de Caussonille

Après consultation des propriétaires, il est décidé de modifier l'OAP pour pouvoir commencer à aménager la zone. Une trentaine de constructions sont à prévoir dont 50% de logements sociaux.

- ↗ Scinder la zone Ubh2 en 2 parties (Est/Ouest) au niveau du chemin de Caussonille pour proposer 2 opérations d'aménagement.
- ↗ Sortir le triangle de la parcelle 283.
- ↗ Mettre en emplacement réservé le réseau d'écoulement du pluvial.
- ↗ Sur la partie Ouest, réserver une bande pour 5 parcelles individuelles de 420 m<sup>2</sup> environ chacune, prévoir un espace pour du 10 logements sociaux.
- ↗ Sur la partie Est, prévoir également 10 logements sociaux et 5 logements individuels purs.





### EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

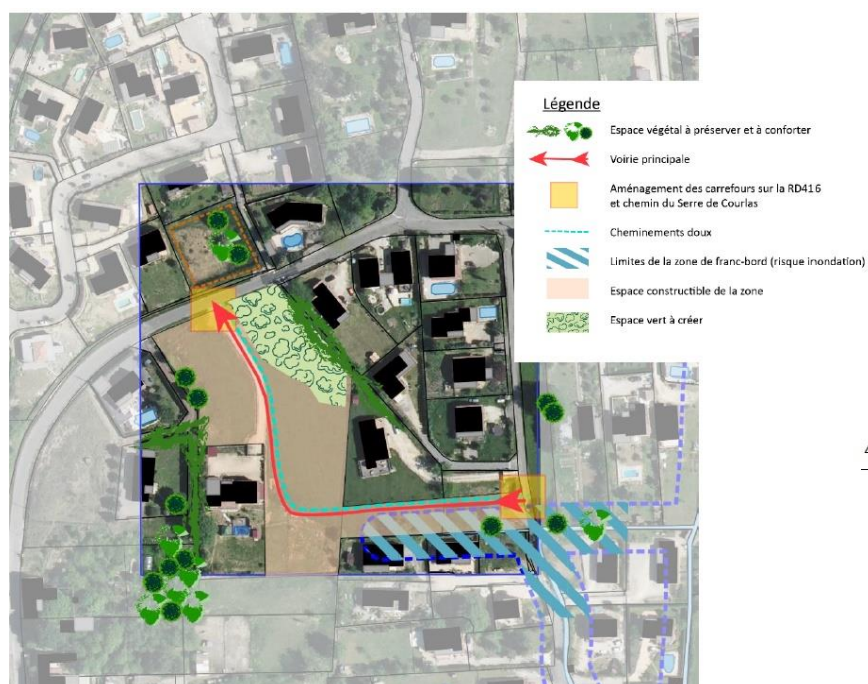
- Le « Triangle » de la parcelle 283 est sorti du périmètre de l'OAP ;
- Il est créé un emplacement réservé pour le risque de ruissellement ;
- Il est fait une distinction entre logements sociaux et libres : 20 logements sociaux et 10 lots de 420 m<sup>2</sup> environ soit un ratio de 63% de LLS au lieu des 50 % et scinder l'OAP en 2 zones : Est/Ouest.
- ➔ ***Ce seront donc toujours 32 logements qui seront prévus mais le nombre de logements sociaux passe de 11 à 20 sur la zone.***
- ➔ ***La superficie de la zone passe de 1,9 ha à 1,66 ha.***

## **D.** OAP Serre de Courlas

Il s'agit de simplifier l'OAP.

- ↪ Enlever la partie basse de l'OAP où aucune construction ne sera possible.
- ↪ N'autoriser que 3 logements maximum

## OAP Avant



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

4'

## OAP Après



### EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

- Supprimer la partie Sud du périmètre de l'OAP ;
- Imposer la réalisation maximale de 3 logements.

Suite aux mises à jour effectuées sur les différents secteurs, mentionnés précédemment, le tableau de répartition des logements mentionné à la page 81 du rapport de présentation du PLU est modifié comme suit :

		Potentiels fonciers au sein de la tache urbaine		Potentiels fonciers soumis à OAP		Potentiels de lgmts sociaux et équivalent habitants	
		Surface	Nbr de lgmts (net/ 20 lgmts/ha)	Surface	Nbr de lgmts (net/ 25 lgmts/ha)	Dont LLS	Nbr d'habitants
Dans la tache urbaine	Dents creuses et Densification (rétention sur les parcelles)	10	<del>167</del> 173			/	<del>413</del> 427
	Secteur Ancien stade (Ubh1)			0,74	25	25	63
	Serre de Courlas*			0,66	3	0	8
	Secteur Les Costes – Ubo*			2,36	40 44	14 18	100 110
	Secteur Caussonille – Ubh2*			1,9	32	11 20	80
	Opération Carrières 1 (53 lgmts/ha) – Ubh1*			1,52	54 68	39 58	135 170
	Agonèdes (économie)	0,65	/			/	/
<b>Sous total</b>		<b>Surface (sans économie)</b>		<b>Logements</b>		<b>LLS</b>	<b>Habitants</b>
		<del>15,78</del> 16,94		<del>293</del> 345		<del>64</del> 121	<del>728</del> 858
Hors tache urbaine	Secteur Le Serre – Ubh2*			0,79	20 35	20 35	50 87
	Opération Carrières 2 (40 lgmts/ha) (vocation équipements sportifs, culturels, habitat social et stationnement) – 1AU*			3,61 dont 1ha pour l'habitat	97 30	39 30	242 75
	Secteur de Carabiol - 1AUt			1,77			
	Secteur de Sauze- Le Serre – Uec*			1,22			
<b>Sous total</b>		<b>Surface (sans économie)</b>		<b>Logements</b>		<b>LLS</b>	<b>Habitants</b>
		<del>4,4</del> 1,79		<del>117</del> 65		<del>59</del> 65	<del>292</del> 162
<b>TOTAL</b>		<b>Surface</b>		<b>Logements</b>		<b>LLS</b>	<b>Habitants</b>
		<del>20,18</del> 21,34		410		<del>123</del> 186	<del>1020</del> 1020

Le potentiel constructible de la commune permettra d'accueillir environ ~~730~~ 860 habitants au sein des disponibilités présentes au sein de la tache urbaine. Cela représente un potentiel constructible de près de ~~293~~ 345 logements dont ~~64~~ 121 logements sociaux. Sur les ~~16~~ 17 ha environ, 10ha correspondent aux dents creuses et densification possibles de faire au sein de la tache urbaine. 3 grosses dents creuses sont localisées et sur lesquelles une orientation d'aménagement et de programmation sera obligatoire pour l'aménagement des secteurs sous forme d'opération d'ensemble. Ces 3 secteurs représentent 5,78 ha. **A ces 3 secteurs, s'ajoute le réinvestissement du stade actuel pour du logement social.**

En dehors de la tache urbaine, 4 secteurs sont identifiés mais 2 ont pour vocation d'accueillir de l'activité économique et commerciale ou de l'activité de loisirs **et un autre à vocation mixte pour la réalisation d'équipements sportifs, culturels, du stationnement et de l'habitat social**). Les 2 secteurs restants permettront d'accueillir ~~292~~ 162 habitants soit environ ~~120~~ 65 logements dont **une soixantaine de la totalité sera des logements sociaux.**

\* = Secteur concerné par une OAP

Afin de mieux localiser la nouvelle répartition, une carte de répartition des logements sociaux sur la commune est faite :

Localisation des logements sociaux prévus sur la commune – AVANT MODIFICATION

Localisation des logements sociaux prévus sur la commune – APRÈS MODIFICATION

### III. Corrections d'erreurs matérielles

Il s'agit de corriger des fautes d'orthographe et fautes de frappes au sein du règlement du PLU. Le lexique est également mis à jour en apportant une définition et une distinction de la piscine avec les annexes.

#### **ANNEXES / Chapitre 1 - LEXIQUE**

**Piscine** : au sens du présent règlement, les piscines ou bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes. Une piscine comprend le bassin et la plage. Ils doivent :

- Être comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à usage d'habitation,
- Respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation,
- Respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les piscines sont découvertes ou couvertes.

Une piscine hors sol est une piscine dont le bassin n'est pas enterré dans le sol.

Une piscine ou bassin n'est pas considéré comme couvert(e) lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible (dispositif de couverture pour la sécurité) et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale à destination d'habitation lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



#### **EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

Ces modifications n'ont pas d'incidences sur le dispositif réglementaire.

## IV. Mise à jour des emplacements réservés

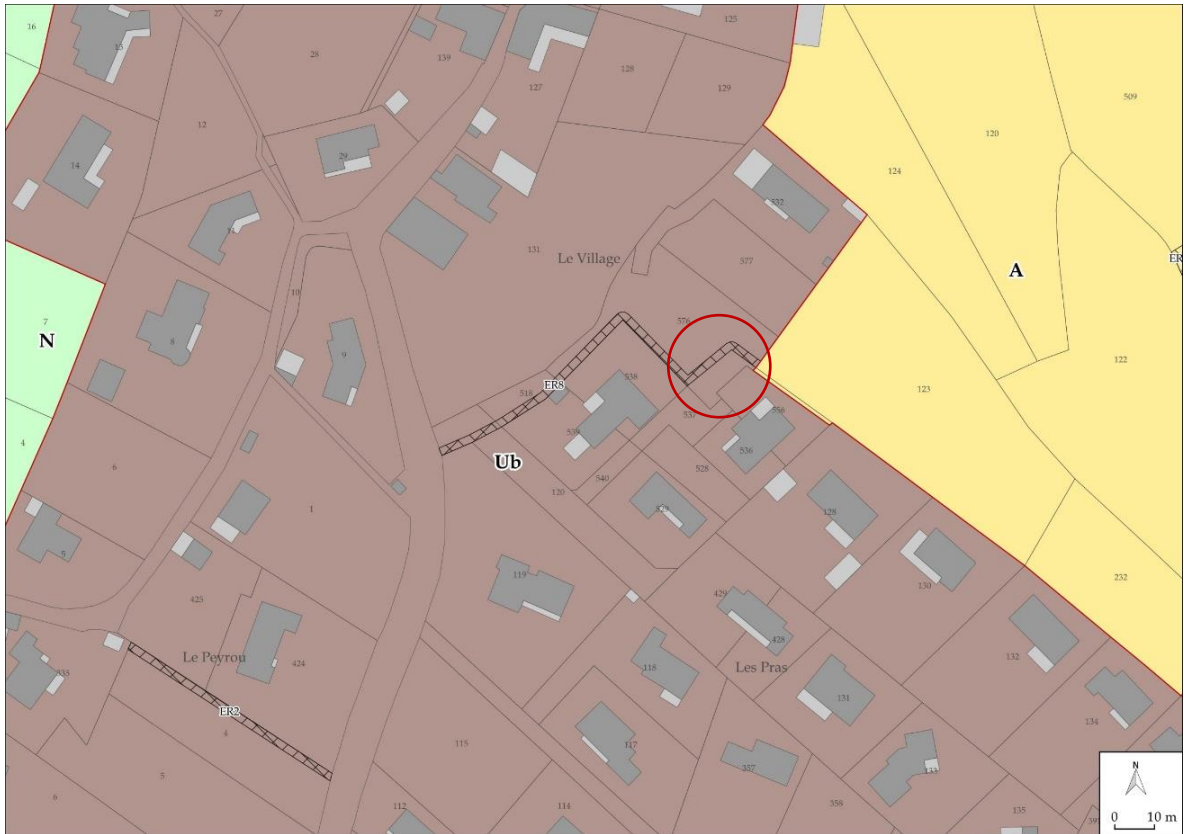
Liste des emplacements réservés actuellement en place sur la commune :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
ER1	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	213
ER2	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	118
ER3	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	846
ER4	Voirie	Commune	84
ER5	Voirie	Commune	2111
ER6	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	12259
ER7	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	121
ER8	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	207
ER9	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	4843
ER10	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	7059
ER11	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	15
ER12	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	73
ER13	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	1979
ER14	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	219
ER15	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	161

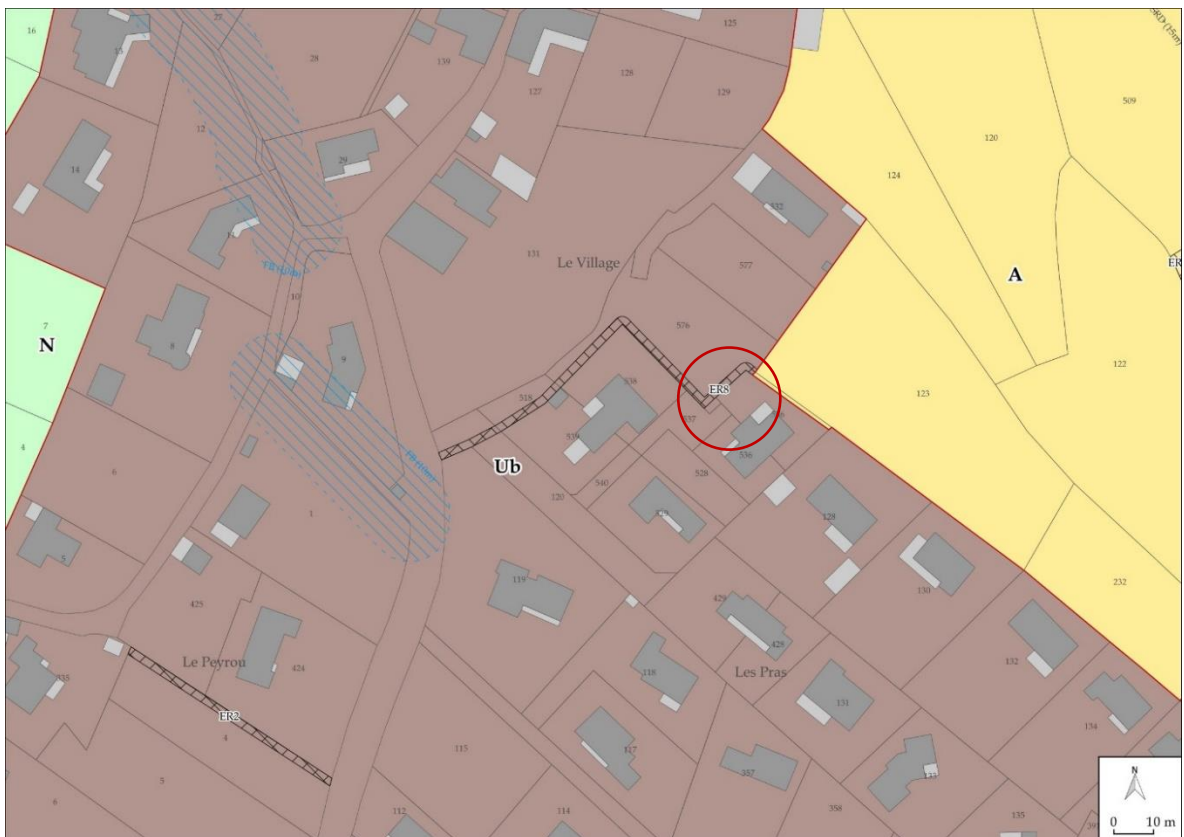
### A. La modification de l'emplacement réservé n° ER08

#### 1/ Situation de l'emplacement réservé

L'emplacement réservé n°8 d'une superficie de 207 m<sup>2</sup> a pour objectif de créer un acheminement pluvial entre le chemin de Saint-Martin et la plaine agricole à proximité du chemin de Saint-Julien. Cet emplacement réservé traversera les parcelles 120, 518, 538, 539 et 576 de la section AL.



**Extrait du PLU en vigueur**



**Extrait du PLU projeté**

## 2/ La justification de la modification

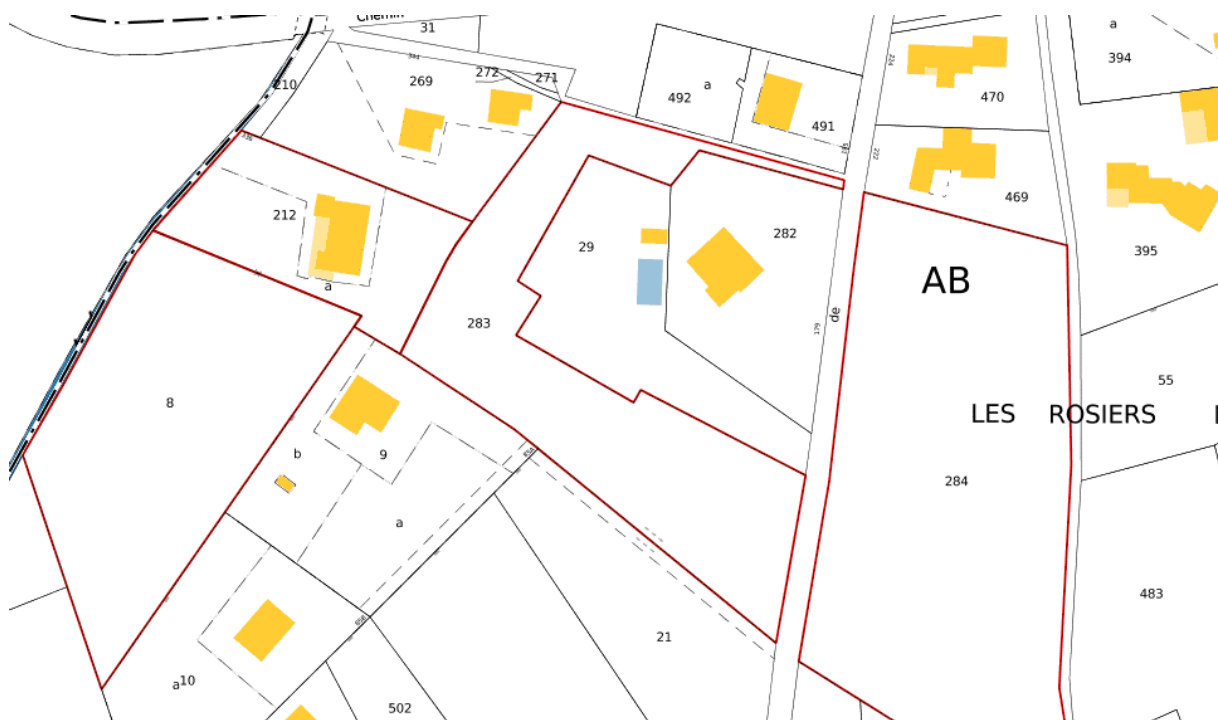
Une construction d'habitation a été autorisée sur la parcelle 576 et le tracé de l'emplacement réservé impacte la construction. Il s'agit de mettre à jour l'emplacement réservé en décalant le coude le long de la parcelle au Sud.

Les travaux de l'emplacement réservé n'ont pas encore débuté à ce stade de la procédure.

### B. La création de l'emplacement réservé n° ER16

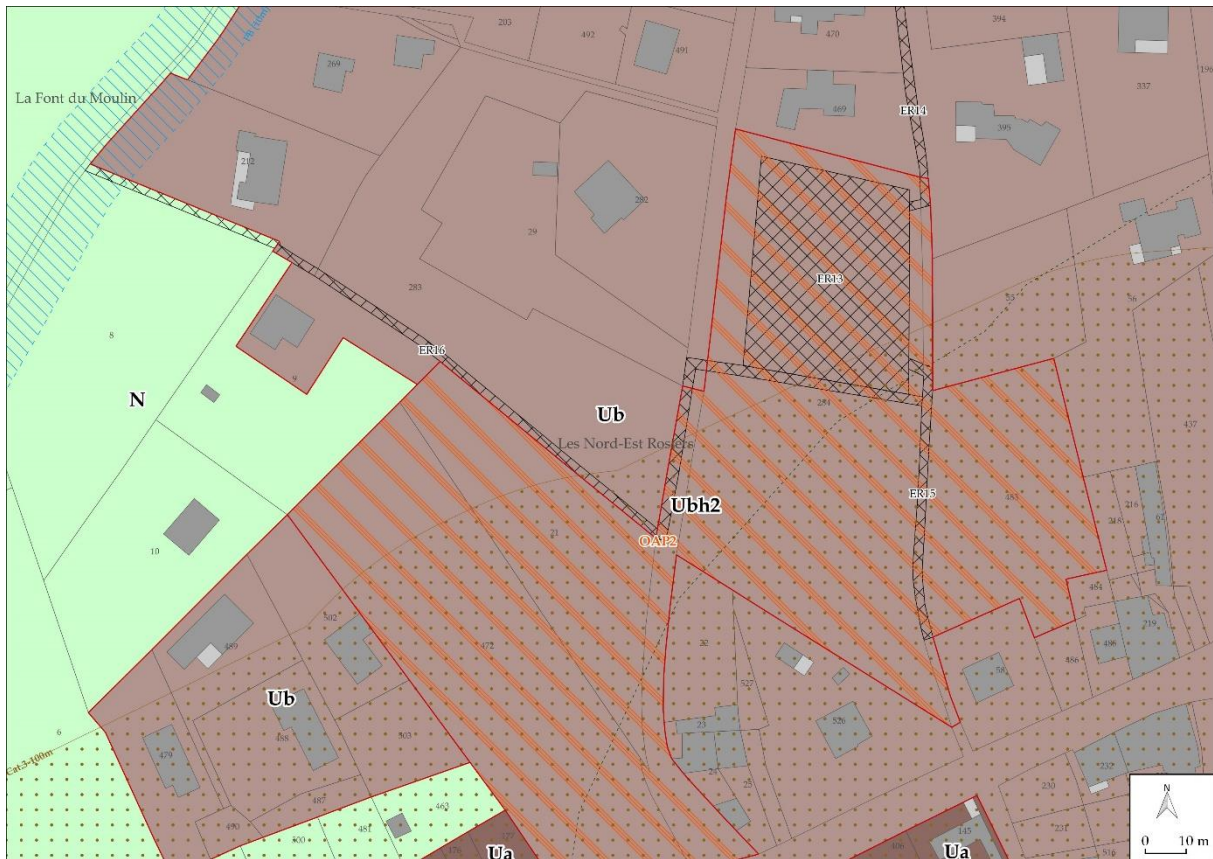
#### 1/ Nature de la création

L'emplacement réservé n°16 d'une superficie de 600 m<sup>2</sup> a pour objectif de créer un acheminement pluvial depuis l'emplacement réservé n°15 jusqu'au ruisseau plus à l'Ouest. Cet emplacement réservé traversera les parcelles 284, 283, 212 et 8 de la section AB.



*Extrait du Cadastre.gouv.fr*





Extrait du PLU projeté

## 2/ La justification de la création

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a réalisé une étude pour définir un zonage pluvial sur son territoire. Le secteur de Caussonille a été identifié comme secteur avec une problématique pluviale. Pour venir compléter ces emplacements réservés, il est apparu nécessaire de créer un emplacement supplémentaire pour correspondre aux OAP du secteur.

## 3/ La mise en œuvre

La création de l'emplacement réservé n°16 se fait sur deux documents :

- Sur les plans de zonage
- Dans la liste des emplacements réservés

Nouvelle liste des emplacements réservés :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
ER1	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	213
ER2	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	118
ER3	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	846
ER4	Voirie	Commune	84
ER5	Voirie	Commune	2111
ER6	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	12259

ER7	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	121
ER8	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	207
ER9	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	4843
ER10	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	7059
ER11	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	15
ER12	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	73
ER13	Emplacement réservé (bassin de rétention)	Commune	1979
ER14	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	219
ER15	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	161
ER16	Emplacement réservé (acheminement pluvial)	Commune	600

## V. Modification du plan de zonage

### 1/ La justification de la modification

En parallèle de cette procédure de modification de PLU, la commune a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Carrièreasse.

Cette ouverture à l'urbanisation implique un changement dans la localisation de la production de logements initialement prévus sur le secteur. Avec le nouveau porter à connaissance du risque incendie et le projet d'équipement collectif, les élus n'ont eu d'autres choix que de délocaliser le projet (prévu sur Carabiol).

Le nombre de logements prévu, au nombre 94, est réparti sur l'ensemble des autres zones et notamment sur les secteurs soumis à OAP et sur le site du stade de football actuel.

- ➔ Le stade, actuellement classé en zone Ub du PLU (parcelle n°100), sera classé en zone Ubh1 sur laquelle sont prévus 25 logements sociaux.

### 2/ La mise en œuvre

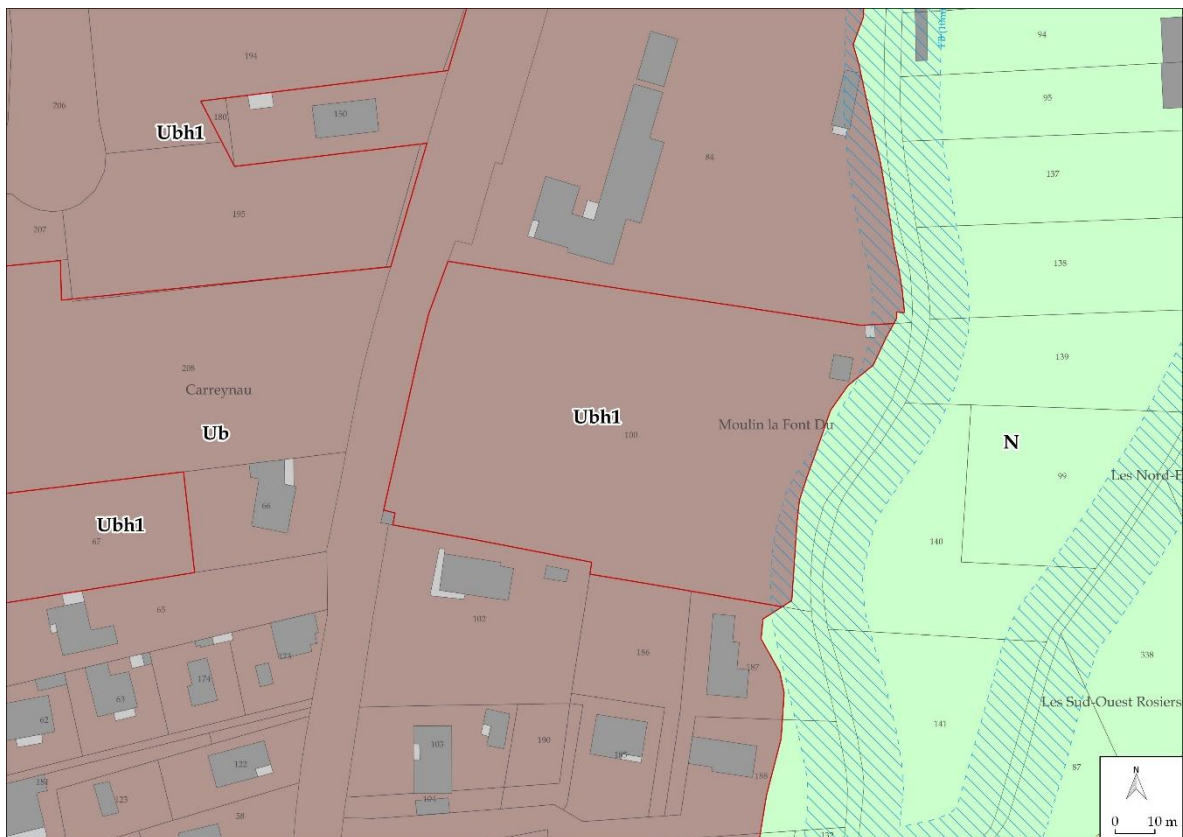
La création de cette nouvelle zone Ubh1 implique des modifications sur les plans de zonage et sur le tableau de surfaces au niveau des zones Ub et Ubh1 :

	PLU en vigueur	PLU projeté	Évolution
<b>Zone Ub</b>	215,53 ha	214,79 ha	<b>-0,74 ha (-0,34%)</b>
<b>Zone Ubh1</b>	2,23 ha	2,97 ha	<b>+0,74 ha (+33,2%)</b>

Il s'agira de reprendre la rédaction de la zone Ubh1 mais en ajoutant la possibilité d'équipements publics.



**Extrait du PLU en vigueur**



**Extrait du PLU projeté**

# 3. Évaluation des impacts des modifications projetées

## I. Impacts sur l'offre de logements / mixité et diversité de la population

Les différentes modifications apportées au PLU auront un impact positif.

En effet, non seulement les modifications proposées favorisent globalement une densification de l'enveloppe urbaine notamment en accroissant la production de logements mais aussi en augmentant la production de logements sociaux conformément aux objectifs de production du PLH adopté en décembre 2021.

## II. Impacts sur la dynamique économique du territoire

Les différents projets de modification du PLU n'ont pas d'incidence sur la dynamique économique du territoire. En effet, les modifications ne concernent pas l'activité économique de la commune.

## III. Impacts sur l'activité agricole et les espaces de production

Les différentes modifications projetées n'ont aucun impact sur l'activité agricole au sens large. En effet, les différentes modifications ne concernent aucun espace ayant une vocation agricole. Seule l'autorisation de l'extension du cimetière entraîne une modification du règlement de la zone naturelle. Une étude hydraulique est en cours pour prendre en compte ce risque et prévoir les travaux nécessaires pour autoriser cette extension.

Certaines modifications vont même dans le sens d'une réduction, à terme, des impacts sur les espaces agricoles. En effet, en renforçant la production de logements au sein des zones urbaines et à urbaniser et des secteurs formant des dents creuses au sein de l'espace urbanisé, les élus vont pouvoir augmenter le nombre des logements accueillis sur un même espace, repoussant ainsi dans le temps les besoins d'extensions de l'enveloppe urbaine sur les espaces agricoles.

## IV. Impacts sur la trame verte et bleue, sur la richesse paysagère et le patrimoniale

Les différentes modifications projetées ne remettent pas en cause l'équilibre des protections retenues à l'échelle du PLU révisé que ce soit les protections édictées pour protéger la richesse paysagère, écologique ou patrimoniale.

La mise en place d'une analyse du chevelu hydraulique de tous les ruisseaux, fossés et talwegs permettra une meilleure protection des espaces naturels. La protection de la Trame verte et bleue n'est pas remise en cause à l'échelle communale et du bourg.

## V. Impacts sur les ressources, et notamment la ressource en eau

Les différentes modifications projetées n'ont aucun impact sur les ressources au sens large. Malgré la hausse du nombre de logements prévus, pour se conformer au PLH d'Alès agglomération, les capacités de la ressource en eau sont suffisamment calibrées et en capacité d'accueillir la population prévue.

## VI. Impacts sur les déplacements

Les différents projets de modification du PLU n'ont pas d'incidence sur les déplacements à l'échelle du territoire.

On peut même imaginer qu'en permettant des densités plus importantes notamment à l'échelle des secteurs concernés par une OAP, on limitera les incidences sur les déplacements motorisés à l'échelle communale. En effet, les habitants qui logeront sur ces espaces pourront avoir d'avantage recours à des moyens de déplacements non motorisés (*accès aisés vers les équipements communaux et offre commerciale et de services de proximité*).

## VII. Impacts par rapport aux risques et nuisances

Les modifications projetées ne conduiront pas à une augmentation du nombre des biens et des personnes exposées. La mise à jour du risque incendie n'impacte pas les secteurs concernés par une hausse du nombre de logements. Seul le secteur 1AUt de Carabiol voit son secteur impacté par un risque élevé à très élevé.

Le projet d'agrandissement du cimetière est concerné par le risque de ruissellement. Une étude hydraulique est venue démontrer la prise en compte de ce risque et la possibilité de réaliser cet équipement d'intérêt collectif.

***En conclusion, les modifications projetées ne remettant pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définies dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le projet de modification n°1 reste compatible avec les objectifs définis à l'échelle des documents supra-communaux tels que le SCoT Pays Cévennes approuvé en 2013, le PLH établi à l'échelle d'Alès agglomération approuvé en décembre 2021 ou encore le SDAGE Rhône Méditerranée.***