



30/01/19

# SAINT-VINCENT DE BARBEYRARGUES



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1 Notice de présentation



12 Avenue d'Elne  
66570 SAINT-NAZAIRE France  
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : [petiau@ecosys.tm.fr](mailto:petiau@ecosys.tm.fr)  
Site : <http://ecosys.tm.fr/>



- Approbation du PLU : Décision du Conseil Municipal du 20/02/17
- Approbation de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée : Décision du Conseil Municipal du **XX/XX/19**



## Introduction : contexte communal et législatif

Saint-Vincent de Barbeyrargues se situe entre l'agglomération montpelliéraine et le Pic Saint-Loup.

Le territoire s'étend sur 224 hectares en surplomb de la confluence du Lez et du Lirou à l'Ouest. L'altitude oscille entre 65 et 160 mètres.

La Commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20/02/17 mais des ajustements sont nécessaires concernant :

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le règlement.
- La prise en compte de l'étude pluviale réalisée en 2017 et approuvée par le Conseil Municipal le 12/03/18.

### La présente modification simplifiée porte sur ces ajustements.

La procédure relève d'une procédure de modification simplifiée telle que définie à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

#### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente notice complète le rapport de présentation du PLU.

Elle présente dans un premier temps le projet de modification simplifiée n°1 du PLU et expose ensuite dans la seconde partie les motifs des changements qui y sont apportés.

#### Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

<sup>1</sup> Version en vigueur au 15/01/19 - Version à venir au 01/02/19 inchangée.



# Sommaire

## **1 Projet de modification simplifiée du PLU..... 9**

1.1	Choix de la procédure .....	9
1.2	Contexte supra communal de la modification.....	12
1.2.1	<i>Compétence de la Commune</i> .....	12
1.2.2	<i>SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault</i> .....	12
1.3	Motifs de la modification simplifiée .....	13
1.3.1	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> .....	13
1.3.2	<i>Règlement</i> .....	14
1.3.3	<i>Annexes</i> .....	14
1.4	Rapport au PLU .....	14
1.4.1	<i>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i> .....	14
1.4.2	<i>Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier</i> .....	14
1.4.3	<i>Règlement écrit</i> .....	14
1.4.4	<i>Règlement graphique</i> .....	14
1.4.5	<i>Annexes</i> .....	14

## **2 Changements apportés au PLU ..... 14**

## **Index ..... 37**

Index cartographique .....	37
Index des figures.....	37





# 1 PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

## 1.1 Choix de la procédure

Les procédures d'évolution, révision ou modification, d'un PLU sont définies aux articles<sup>2</sup> **L153-31, L153-41, L153-45 du Code de l'Urbanisme.**

### Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La Commune n'envisage aucun des 5 cas mentionnés au L153-31, l'objet de la présente évolution n'entre pas dans le champ d'application d'une révision d'un PLU.

### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La Commune n'envisage aucun des 4 cas mentionnés au L153-41, l'objet de la présente évolution n'entre pas dans le champ d'application d'une modification de droit commun d'un PLU.

### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La Commune envisage de modifier le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sans entrer dans un des cas mentionnés aux articles L153-1 et 41 du Code de l'urbanisme.

**Le projet de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée car son objet entre bien dans le champ d'application d'une modification simplifiée d'un PLU.**

<sup>2</sup> Version en vigueur au 15/01/19 - Version à venir au 01/02/19 inchangée.

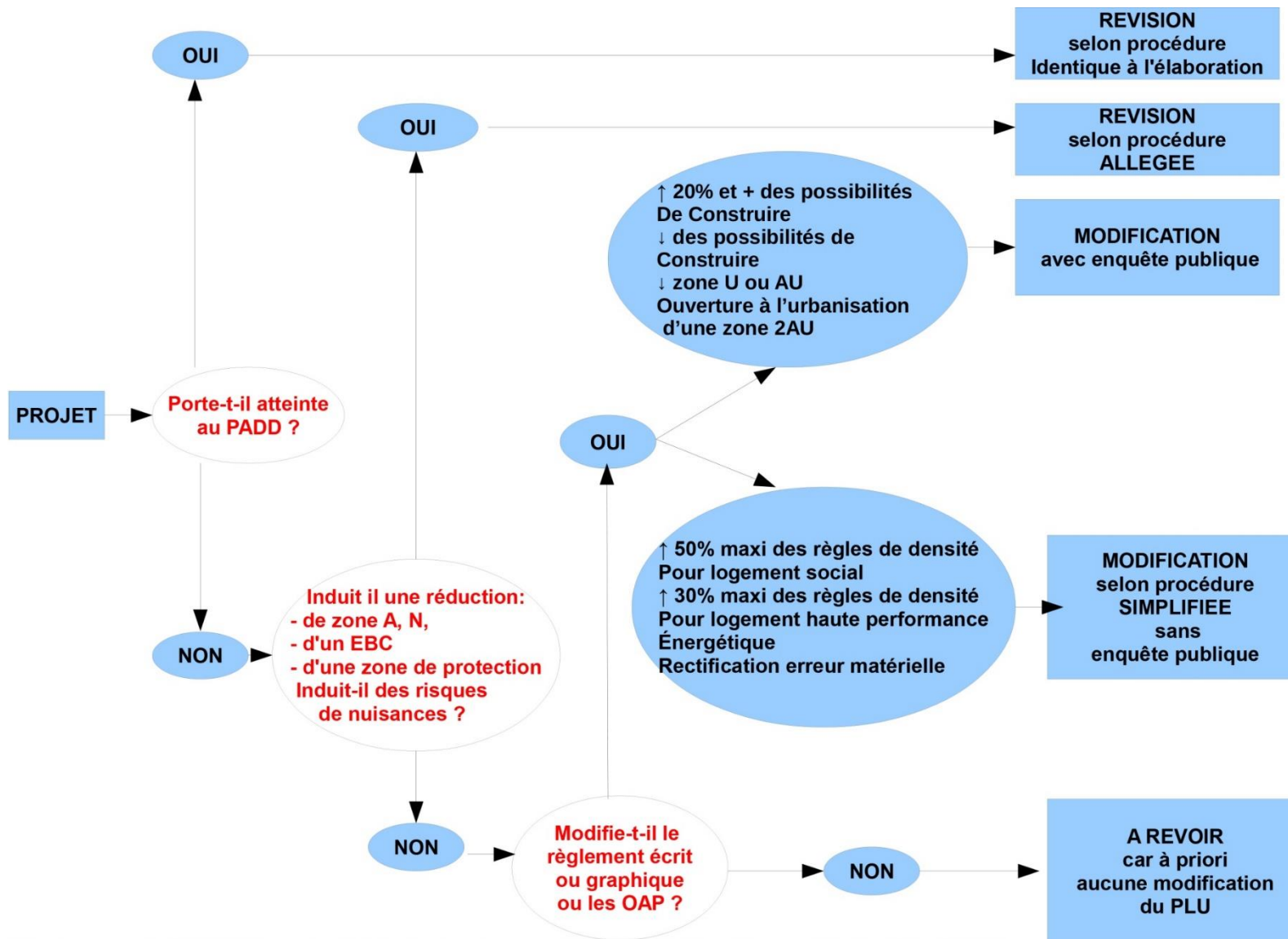


Figure 1 : schéma du choix des procédure

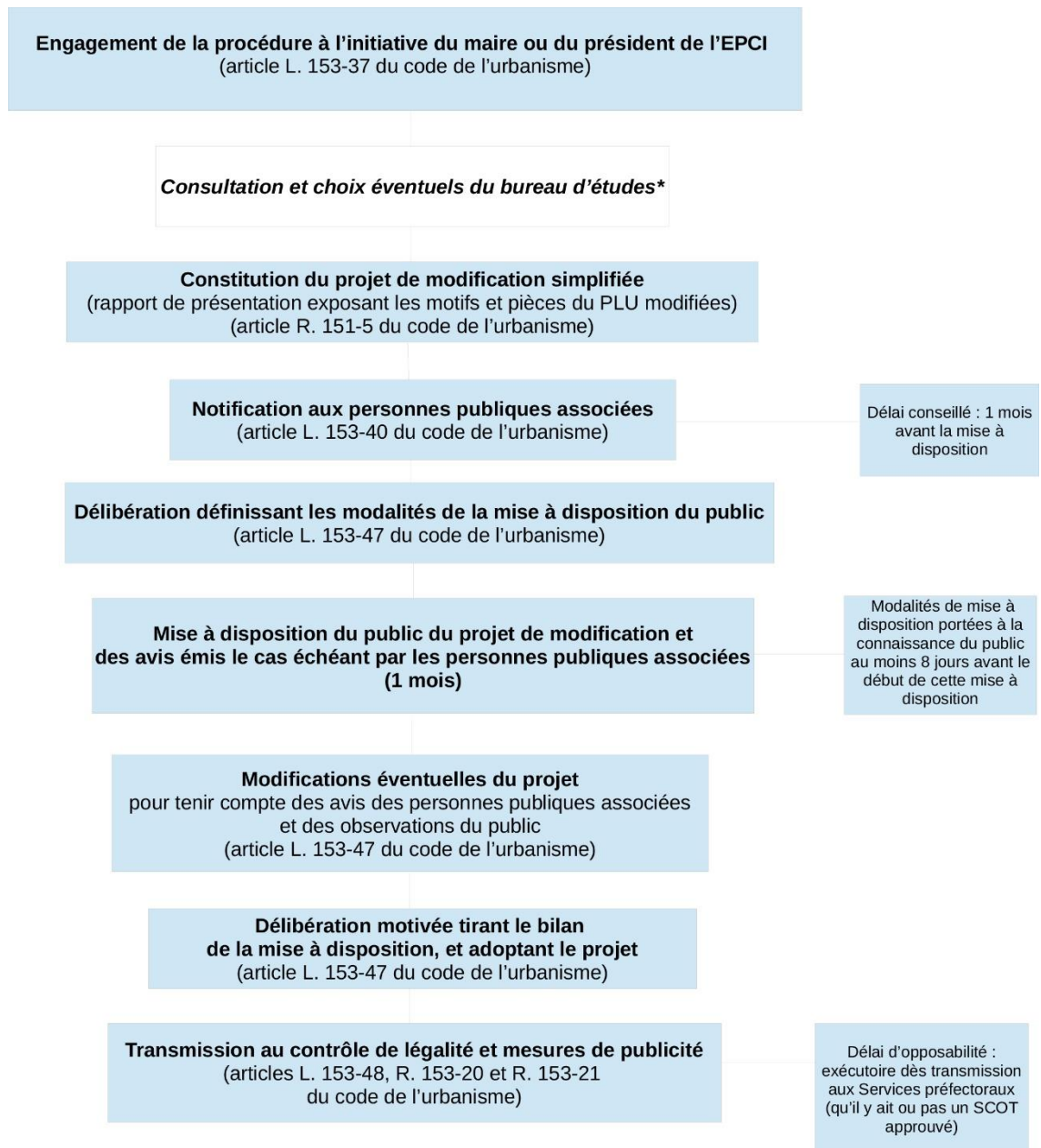


Figure 2 : déroulé de la procédure de modification d'un PLU

## 1.2 Contexte supra communal de la modification

### 1.2.1 Compétence de la Commune

La loi Alur a fixé la date du transfert de compétence des PLU aux Communautés de Communes et aux Communautés d'Agglomération au 27/03/17.

Les Communes membres peuvent, toutefois, conserver la compétence en cas de vote intervenant dans les 3 mois précédant cette échéance regroupant au moins 25% des Communes représentant au moins 20% de la population.

C'est le cas pour la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup à laquelle appartient SAINT-VINCENT DE BARBEYRARGUES.



Carte 1 : Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup

Cette règle n'a pas été modifiée, sauf pour le cas de la fusion entre Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'urbanisme et EPCI qui ne le sont pas.

Les PLU restent en vigueur tant qu'un PLU n'est pas adopté par l'EPCI. Les PLU peuvent donc donner lieu à une modification ou mise en compatibilité voire une procédure de révision « allégée ».

### 1.2.2 SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, porteuse du SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault, a prescrit la relance du projet de SCoT le 16/12/14 après l'annulation d'un premier projet par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le projet de SCoT a été soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 septembre au 19 octobre 2018.

## 1.3 Motifs de la modification simplifiée

### 1.3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

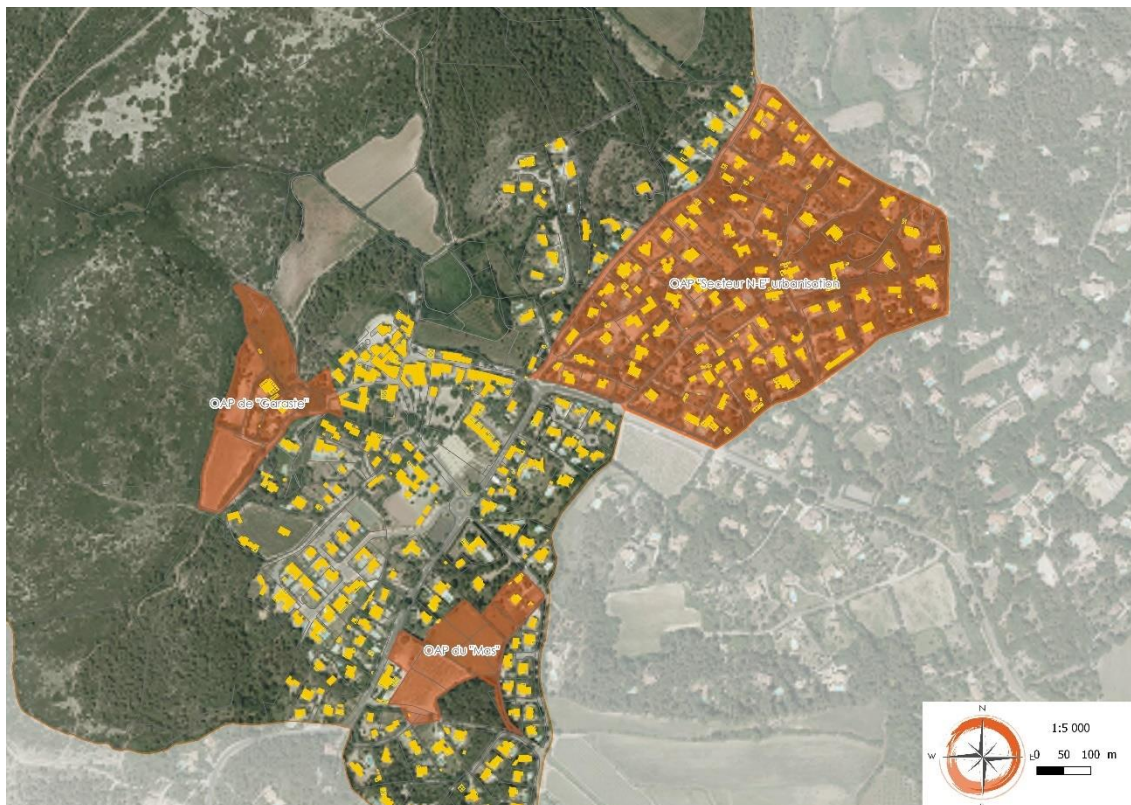
Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées :

- L'OAP n°2 du « secteur du Mas »

- L'OAP n°3 du « secteur de Garaste »
- L'OAP n°5 du « secteur des Faïsses »

Elles concernent respectivement les secteurs AUa, Aub et UD.

**Les motifs sont un assouplissement et des précisions des OAP, du règlement et de la Notice Obligation Légale de Débroussaillage en Annexes du PLU.**



Carte 2 : OAP modifiées

**Pour l'OAP du « Mas », les modifications portent sur :**

- Le nombre de logements qui passe de 25 à 29 et leur répartition par opération dans le texte.
- La suppression dans le schéma de l'habitat collectif prévu du fait d'un permis de construire qui avait été accordé avant l'approbation du PLU.
- L'ajout sur le schéma d'une flèche de liaison interne entre les 2 opérations qui seront permises avec le changement réglementaire.

**Pour l'OAP de « Garaste », les modifications portent sur :**

- Le nombre de logements qui passe d'une quinzaine à 17 localisés sur la zone dans le texte.

**Pour l'OAP des « Faïsses »,**

- L'ajout sur le schéma du tracé du fossé à préserver et restaurer pour le fonctionnement du pluvial.

### 1.3.2 Règlement

Les modifications concernant le règlement portent sur :

- En secteurs UB, UC et UD, la précision apportée pour imposer une largeur minimum des accès par rapport à la superficie de plancher, construite ou constructible et non seulement constructible.
- En secteur UB et UD, pour l'emprise au sol, **ou** remplace **et** pour éviter un non-sens.
- La possibilité de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement sur le secteur AUa et b pour être permettre 2 opérations.
- En secteur AUa, l'obligation d'évacuer les eaux d'assainissement en gravitaire, permis par la topographie et pour éviter une pompe de relevage avec un allongement du tracé du réseau.
- En secteur AUa, l'emprise au sol des constructions passe de 20 à 25%.
- En secteur AUb, l'emprise au sol des constructions passe de 10 à 15%.

### 1.3.3 Annexes

Un lien est ajouté à la pièce en Annexes du PLU intitulée Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) vers une vidéo explicative.

## 1.4 Rapport au PLU

### 1.4.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il n'y a aucun changement impactant le PADD, ce qui aurait impliqué une procédure de révision.

### 1.4.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiées comme expliquées précédemment.

### 1.4.3 Règlement écrit

Le règlement écrit est modifié comme expliquées précédemment.

### 1.4.4 Règlement graphique

Aucun changement n'est apporté au règlement graphique.

### 1.4.5 Annexes

La pièce Obligation Légale de Débroussaillage est modifiée comme expliqué précédemment.

**Les modifications par rapport au PLU concerne les OAP, le règlement et l'Obligation Légale de Débroussaillage en Annexes.**

## 2 CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Les changements au PLU portent sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la rédaction du règlement écrit et la pièce Obligation Légale de Débroussaillage en Annexes. Les pages suivantes précisent les changements avant et après modification simplifiée du PLU.

Extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36

Article L.152-1 du CU

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** de SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES, comporte 5 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 4 sont

relatives à des projets urbains situés au village :

1. « Requalification du Cœur de village »
- 2. « Secteur du Mas » objet du présent document**
3. « Secteur de Garaste »
4. « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel »
5. « Secteur des Faïsses »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur du Mas ».

Il s'agit d'articuler un nouveau quartier avec l'urbanisation existante pour l'accueil d'habitants et d'activités. Ce projet sera mené **sous la forme d'une opération d'aménagement (d'ensemble)** répondant aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Offrir des possibilités de développement urbain
- ☞ Combler la « dent creuse » en bord de RD109E2
- ☞ Viser un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 10 ans
- ☞ Favoriser les modes de déplacement « doux » et la convergence vers le pôle générateur de déplacements
- ☞ Affirmer les liaisons douces dans et vers le « cœur de village »
- ☞ Traiter le pluvial et prendre des dispositions pour son bon fonctionnement
- ☞ Favoriser la réalisation de logements sociaux et la diversification du parc de logements
- ☞ Remédier aux problèmes de stationnement et d'accès
- ☞ Donner les moyens aux entrepreneurs de s'installer et de développer leur activité
- ☞ Programmer le déploiement du tissu économique
- ☞ Prévoir la desserte par les télécommunications numériques et l'implantation de panneaux solaires
- ☞ Servir la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie
- ☞ Valoriser le paysage et « façonner » la nature en ville
- ☞ Protéger le patrimoine vernaculaire

Figure 3 : OAP du « Mas » p 2 avant

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

**LE SECTEUR DU « MAS »**

**OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

- ☞ **Permettre la réalisation d'environ 25 logements avec une densité croissante près de la RD109E2 et des chemins de « Bellevue » et de « Clapiers »**
- ☞ **Favoriser une diversité de logements**
- ☞ **Réaliser des logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété**
- ☞ **Garantir l'accès direct des piétons aux transports collectifs et au « Cœur de village »**
- ☞ **Améliorer la gestion du pluvial**
- ☞ **« Composer » avec l'existant (proximité de la RD109E2, urbanisation, bois protégé, délaissé public du transformateur électrique, ...)**
- ☞ **Saisir l'opportunité de l'aménagement pour permettre le raccord au réseau public collectif des constructions existantes en assainissement autonome**
- ☞ **Protéger et mettre en valeur les puits**

Extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36

Article L.152-1 du CU

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES, comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation dont 4 sont relatives à des projets urbains situés au village :

1. « Requalification du Cœur de village »
- 2. « Secteur du Mas » objet du présent document**
3. « Secteur de Garaste »
4. « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel »
5. « Secteur des Faïsses »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur du Mas ».

Il s'agit d'articuler un nouveau quartier avec l'urbanisation existante pour l'accueil d'habitants et d'activités. Ce projet sera mené **sous la forme d'une opération d'aménagement (d'ensemble)** répondant aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Offrir des possibilités de développement urbain
- ☞ Comblers la « dent creuse » en bord de RD109E2
- ☞ Viser un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 10 ans
- ☞ Favoriser les modes de déplacement « doux » et la convergence vers le pôle générateur de déplacements
- ☞ Affirmer les liaisons douces dans et vers le « cœur de village »
- ☞ Traiter le pluvial et prendre des dispositions pour son bon fonctionnement
- ☞ Favoriser la réalisation de logements sociaux et la diversification du parc de logements
- ☞ Remédier aux problèmes de stationnement et d'accès
- ☞ Donner les moyens aux entrepreneurs de s'installer et de développer leur activité
- ☞ Programmer le déploiement du tissu économique
- ☞ Prévoir la desserte par les télécommunications numériques et l'implantation de panneaux solaires
- ☞ Servir la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie
- ☞ Valoriser le paysage et « façonner » la nature en ville
- ☞ Protéger le patrimoine vernaculaire

Figure 4 : OAP du « Mas » p 2 modifiée

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

**LE SECTEUR DU « MAS »**

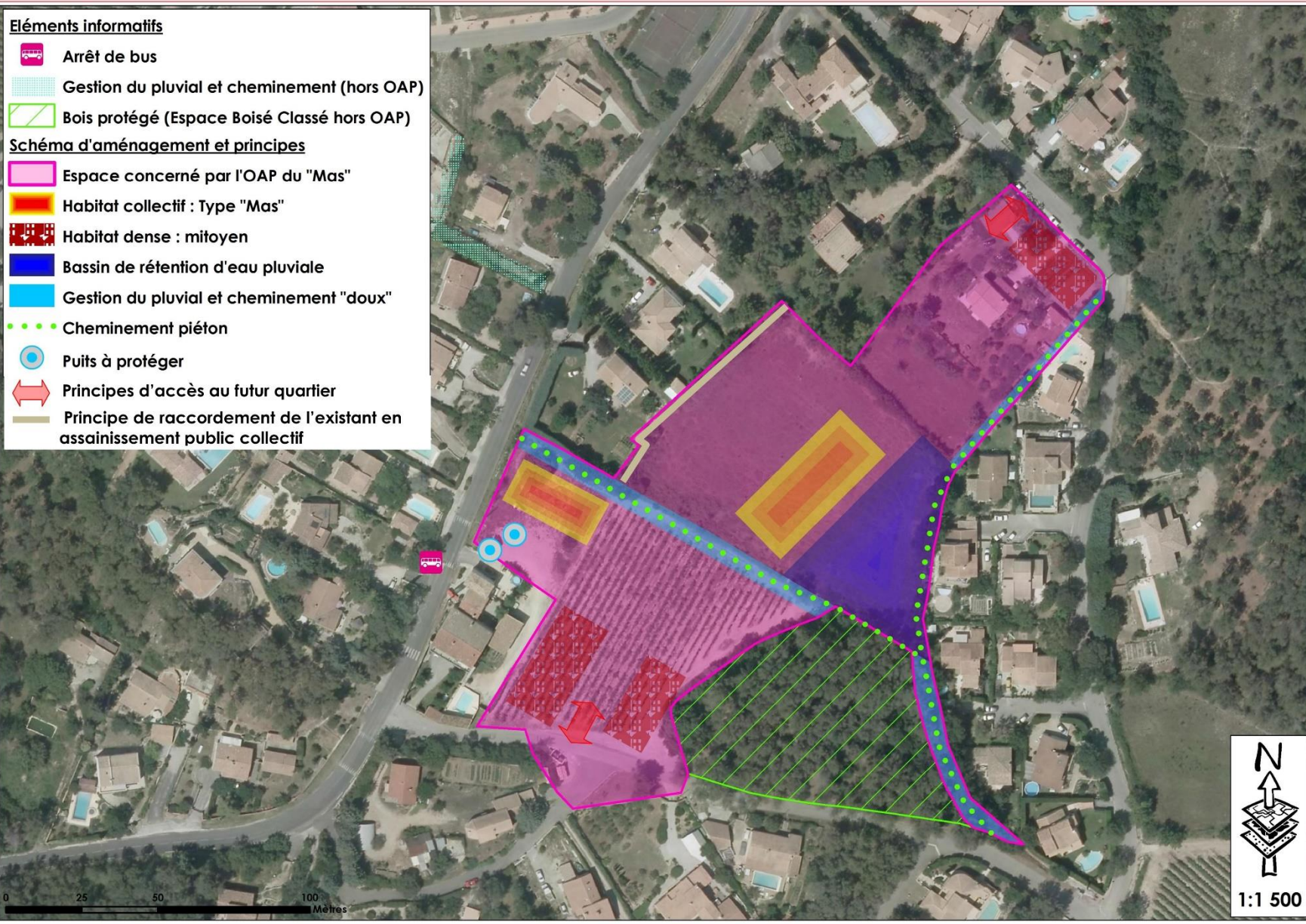
**OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

- ☞ **Permettre la réalisation de 29 logements répartis par opération avec une densité croissante près de la RD109E2 et des chemins de « Bellevue » et de « Clapiers »**
- ☞ Favoriser une diversité de logements
- ☞ Réaliser des logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété
- ☞ Garantir l'accès direct des piétons aux transports collectifs et au « Cœur de village »
- ☞ Améliorer la gestion du pluvial
- ☞ « Composer » avec l'existant (proximité de la RD109E2, urbanisation, bois protégé, délaissé public du transformateur électrique, ...)
- ☞ Saisir l'opportunité de l'aménagement pour permettre le raccord au réseau public collectif des constructions existantes en assainissement autonome
- ☞ Protéger et mettre en valeur les puits



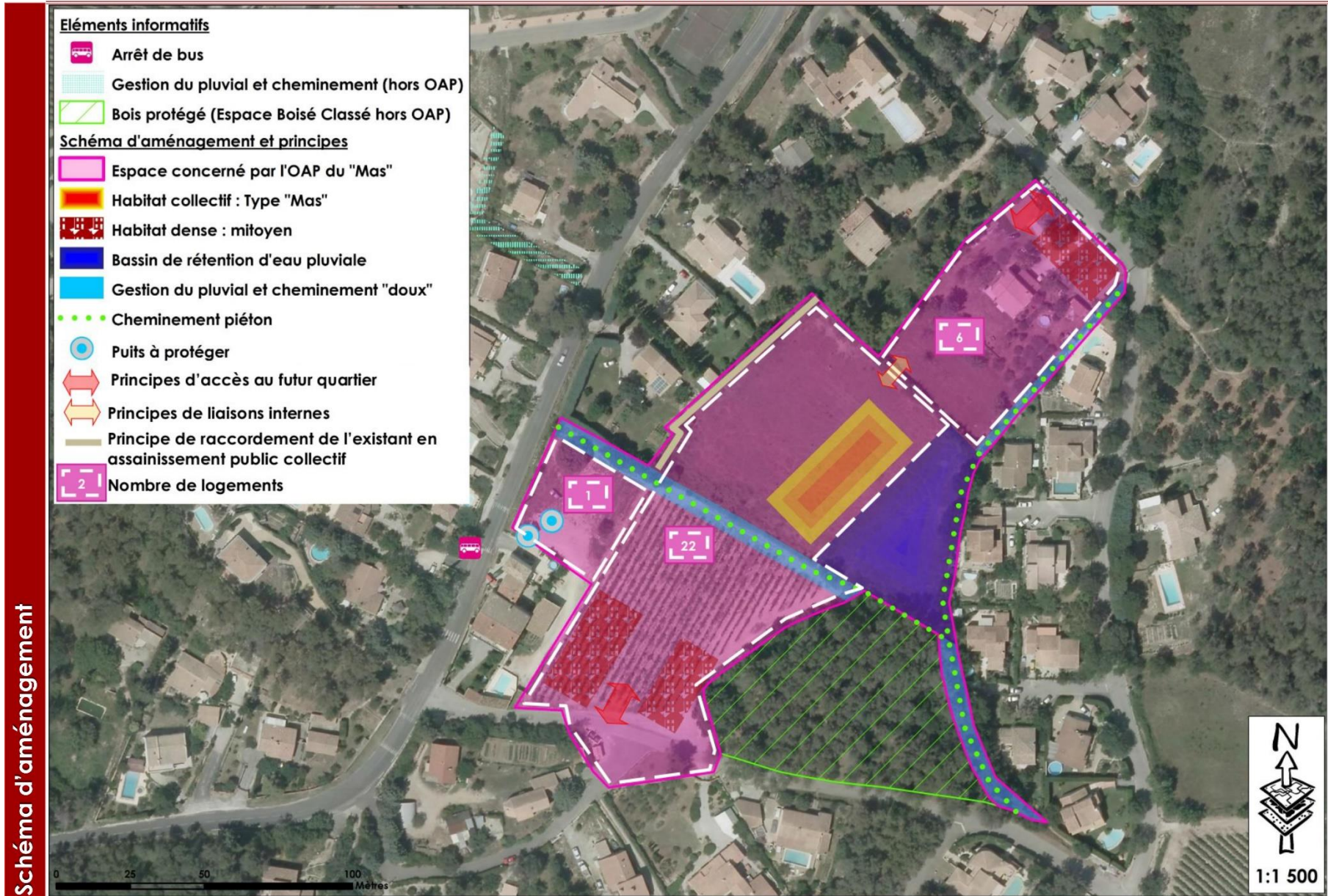
## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

- Éléments informatifs**
- Arrêt de bus
  - Gestion du pluvial et cheminement (hors OAP)
  - Bois protégé (Espace Boisé Classé hors OAP)
- Schéma d'aménagement et principes**
- Espace concerné par l'OAP du "Mas"
  - Habitat collectif : Type "Mas"
  - Habitat dense : mitoyen
  - Bassin de rétention d'eau pluviale
  - Gestion du pluvial et cheminement "doux"
  - Cheminement piéton
  - Puits à protéger
  - Principes d'accès au futur quartier
  - Principe de raccordement de l'existant en assainissement public collectif



Carte 3 : OAP du « Mas » avant

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Carte 4 : OAP du « Mas » modifiée

### Extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

### Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36

### Article L.152-1 du CU

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** de SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES, comporte 5 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 4 sont relatives à des projets urbains situés au village :

1. « Requalification du Cœur de village »
2. « Secteur du Mas »

### **3. « Secteur de Garaste » objet du présent document**

4. « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel »
5. « Secteur des Faïsses »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur de Garaste ».

Il s'agit de de « finaliser » l'urbanisation dans sa partie Sud-Ouest. Ce projet sera mené **sous la forme d'une opération d'aménagement (d'ensemble)** répondant aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Offrir des possibilités de développement urbain
- ☞ Ouvrir à l'urbanisation
- ☞ Viser un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 10 ans
- ☞ Favoriser la réalisation de logements sociaux et la diversification du parc de logements
- ☞ Traiter le pluvial et prendre des dispositions pour son bon fonctionnement
- ☞ Favoriser les modes de déplacement « doux » et la convergence vers le pôle générateur de déplacements
- ☞ Affirmer les liaisons douces dans et vers le « cœur de village »
- ☞ Remédier aux problèmes de stationnement et d'accès
- ☞ Donner les moyens aux entrepreneurs de s'installer et de développer leur activité
- ☞ Programmer le déploiement du tissu économique
- ☞ Prévoir la desserte par les télécommunications numériques et l'implantation de panneaux solaires
- ☞ Servir la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie
- ☞ Protéger le patrimoine vernaculaire

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

## LE SECTEUR DE « GARASTE »

### OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

☞ **Finaliser l'urbanisation au Sud-Ouest avec une transition harmonieuse et fonctionnelle avec l'espace de garrigue limitrophe**

☞ **Permettre la réalisation d'une quinzaine de logements avec des logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété**

☞ **Traiter le pluvial et le chemin de Garaste**

☞ **Saisir l'opportunité de l'aménagement pour permettre le raccord au réseau collectif des constructions existantes en assainissement autonome**

☞ **Protéger et mettre en valeur les puits**



Figure 5 : OAP de « Garaste » p 2 avant

## PARCE QUE LES PROJETS DE DEMAIN ...

### Extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

### Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36

### Article L.152-1 du CU

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** de SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES, comporte 5 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 4 sont relatives à des projets urbains situés au village :

1. « Requalification du Cœur de village »
2. « Secteur du Mas »

### **3. « Secteur de Garaste » objet du présent document**

4. « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel »
5. « Secteur des Faïsses »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur de Garaste ».

Il s'agit de « finaliser » l'urbanisation dans sa partie Sud-Ouest. Ce projet sera mené **sous la forme d'une opération d'aménagement (d'ensemble)** répondant aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Offrir des possibilités de développement urbain
- ☞ Ouvrir à l'urbanisation
- ☞ Viser un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 10 ans
- ☞ Favoriser la réalisation de logements sociaux et la diversification du parc de logements
- ☞ Traiter le pluvial et prendre des dispositions pour son bon fonctionnement
- ☞ Favoriser les modes de déplacement « doux » et la convergence vers le pôle générateur de déplacements
- ☞ Affirmer les liaisons douces dans et vers le « cœur de village »
- ☞ Remédier aux problèmes de stationnement et d'accès
- ☞ Donner les moyens aux entrepreneurs de s'installer et de développer leur activité
- ☞ Programmer le déploiement du tissu économique
- ☞ Prévoir la desserte par les télécommunications numériques et l'implantation de panneaux solaires
- ☞ Servir la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie
- ☞ Protéger le patrimoine vernaculaire

## ... SE PRÉPARENT AUJOURD'HUI

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

## LE SECTEUR DE « GARASTE »

### OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

☞ **Finaliser l'urbanisation au Sud-Ouest avec une transition harmonieuse et fonctionnelle avec l'espace de garrigue limitrophe**

☞ **Permettre la réalisation de 17 nouveaux logements localisés sur la zone avec des logements localisés sociaux et/ou en accession à la propriété**

☞ **Traiter le pluvial et le chemin de Garaste**

☞ **Saisir l'opportunité de l'aménagement pour permettre le raccord au réseau collectif des constructions existantes en assainissement autonome**

☞ **Protéger et mettre en valeur les puits**

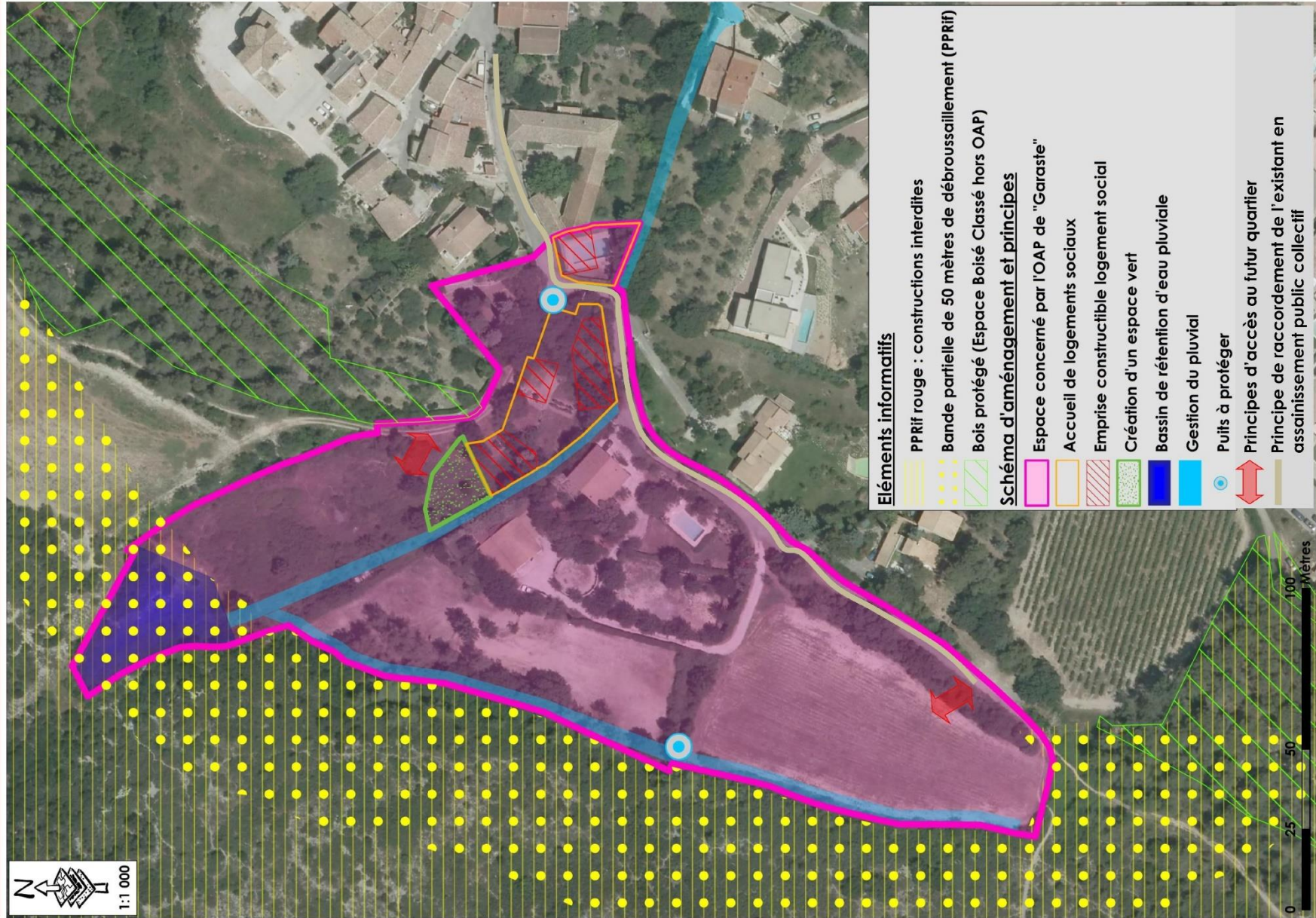


2

Figure 6 : OAP de « Garaste » p 2 modifiée

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

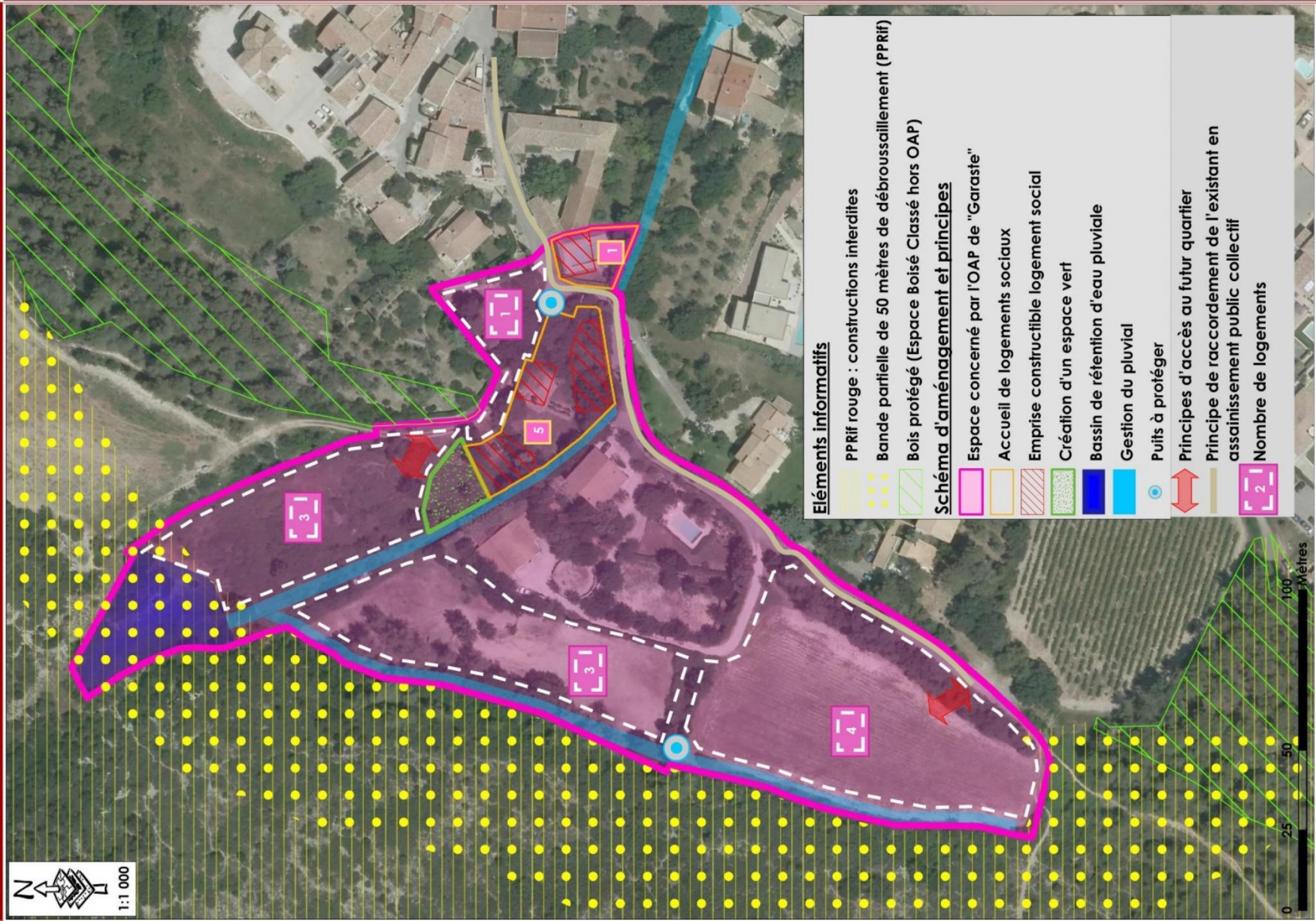
## Schéma d'aménagement



Carte 5 : OAP de « Garaste » avant

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

## Schéma d'aménagement



Carte 6 : OAP de « Garaste » modifiée

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

### Éléments informatifs

 Aire de jeux pour enfants


 Arrêt de bus

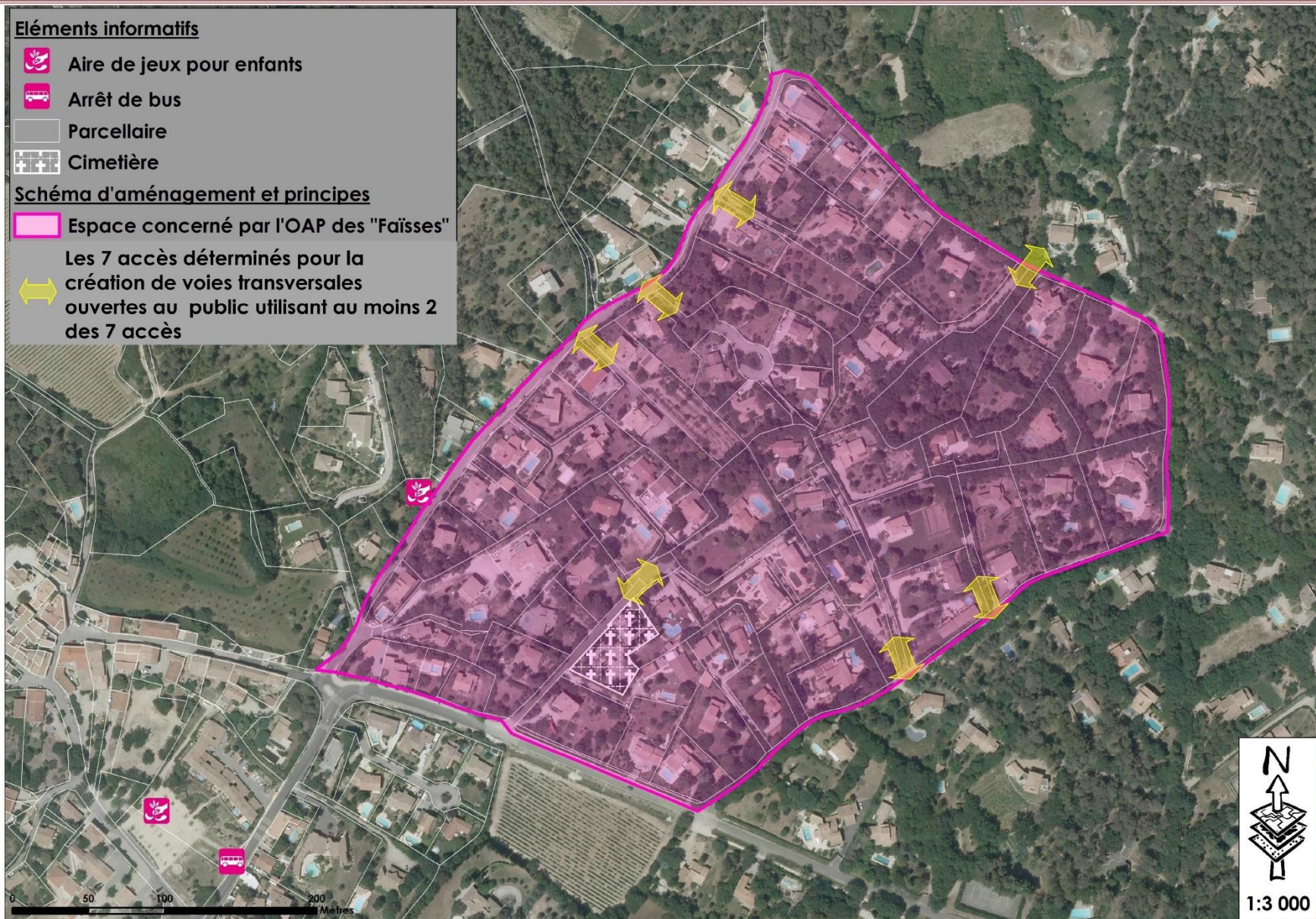
 Parcellaire

 Cimetière

### Schéma d'aménagement et principes

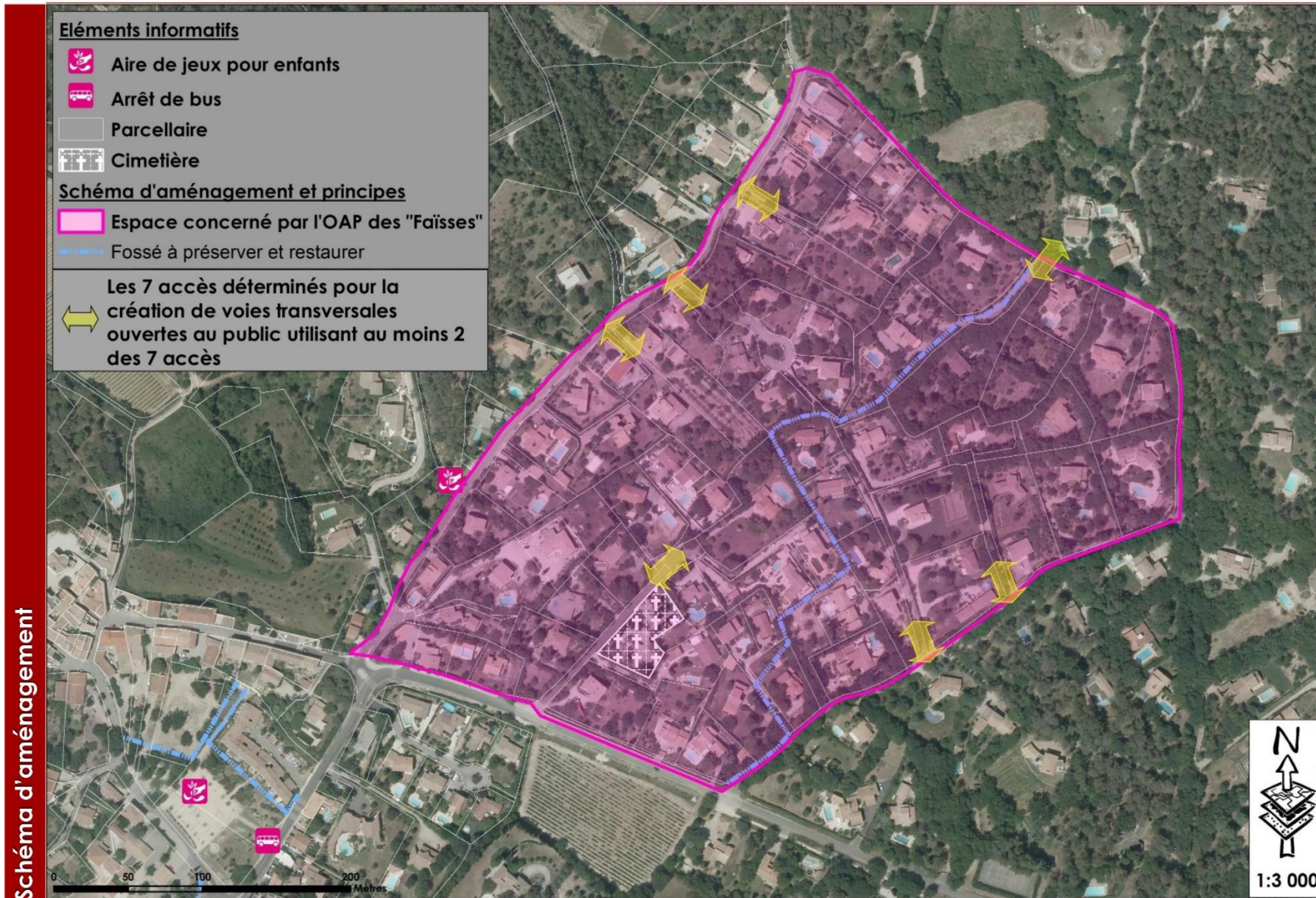
 Espace concerné par l'OAP des "Faïsses"

 Les 7 accès déterminés pour la création de voies transversales ouvertes au public utilisant au moins 2 des 7 accès



Carte 7 : OAP des « Faïsses » avant

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Carte 8 : OAP des « Faïsses » modifiée



### ARTICLE 3 - UB : « ACCES ET VOIRIE »

- 1) Tout nouvel accès sur la route départementale et sur l'ensemble des voies publiques est interdit.
- 2) Les modifications éventuelles des accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 4) La largeur des accès est fixée à :
  - 6 mètres minimum pour les accès qui desservent moins de 600 m<sup>2</sup> de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
  - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent plus de 600 m<sup>2</sup> de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
  - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent des constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
- 5) La création d'impasse est interdite
- 6) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
- 7) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- 8) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

### ARTICLE 4 - UB : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

19

34290\_reglement\_20190000

Figure 7 : avant et **après** modification UB, superficie de plancher

### ARTICLE 3 - UC : « ACCES ET VOIRIE »

- 1) Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante. Les nouveaux accès sur la RD109E2 sont interdits.
- 2) Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 4) La largeur des accès est fixée à :
  - 6 mètres minimum pour les accès qui desservent moins de 600 m<sup>2</sup> de superficie **surface de plancher construite ou** constructible pour des constructions destinées à l'habitation
  - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent plus de 600 m<sup>2</sup> de superficie **surface de plancher construite ou** constructible pour des constructions destinées à l'habitation
  - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent des constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
- 5) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
- 6) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### ARTICLE 4 - UC : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### ARTICLE 3 - UD : « ACCES ET VOIRIE »

- 1) Tout nouvel accès sur la route départementale et sur l'ensemble des voies publiques est interdit.
- 2) Les modifications éventuelles des accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 4) La largeur des accès est fixée à :
  - 6 mètres minimum pour les accès qui desservent moins de 600 m<sup>2</sup> de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
  - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent plus de 600 m<sup>2</sup> de ~~superficie~~ surface de plancher construite ou constructible pour des constructions destinées à l'habitation
  - 8 mètres minimum pour les accès qui desservent des constructions à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
- 5) La création d'impasse est interdite
- 6) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
- 7) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- 8) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

### ARTICLE 4 - UD : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

36

34290\_reglement\_20190000

Figure 9 : avant et après modification UC, superficie de plancher

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE 7 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

## **ARTICLE 8 - UB : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE 9 - UB : « EMPRISE AU SOL »**

L'emprise au sol est règlementée en fonction du gabarit des voies de desserte :

- a) pour les terrains situés le long de la RD109<sup>E2</sup> et desservis par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- b) pour les terrains qui ne sont pas situés le long de la RD109<sup>E2</sup> et desservis par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- c) pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 6 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- d) pour les terrains desservis par une voie dont la largeur est inférieure à 6 mètres, toute nouvelle construction de plus de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est interdite et **ou** l'emprise au sol des constructions initiales à la date d'approbation du PLU (travaux d'extensions) peut être augmentée de 20%

## ARTICLE 6 - UD : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ✓ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- ✓ lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

## ARTICLE 7 - UD : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

## ARTICLE 8 - UD : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE 9 - UD : « EMPRISE AU SOL »

Dans le secteur UD l'emprise au sol est règlementée en fonction du gabarit des voies de desserte :

- a) pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est de 8 mètres ou plus, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- b) pour les terrains desservis par des voies dont la largeur est comprise entre 8 mètres et 6 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération
- c) pour les terrains desservis par une voie dont la largeur est inférieure à 6 mètres, toute nouvelle construction est interdite ~~et~~ ou l'emprise au sol des constructions initiales à la date d'approbation du PLU (travaux d'extensions) peut être augmentée de 20%

## ARTICLE 1 - AUa : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des piscines et à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE 2 - AUa : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve :
  - a) d'être réalisées dans le cadre d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
  - b) d'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
  - c) d'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir un quota minimal de 20% de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété
  - d) en sus, seulement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts d'être compatibles avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage.
- 2) toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles,...)
- 3) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## ARTICLE 1 - AUb : « OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des piscines et à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE 2 - AUb : « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts sont autorisées sous réserve :
  - a) d'être réalisées dans le cadre d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone
  - b) d'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone
  - c) d'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir un quota minimal de 33% de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété
  - d) en sus, seulement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôts d'être compatibles, avec la zone et notamment de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage.
- 2) toutes les autres constructions que celles destinées à l'habitation doivent présenter une harmonie avec ces dernières concernant leur aspect extérieur (nuancier de couleurs, tuiles,...)
- 3) les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

### ARTICLE 3 - AUa : « ACCES ET VOIRIE »

- 1) Les nouveaux accès sur la RD109E2 sont interdits.
- 2) Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 4) La largeur des accès est fixée à 8 mètres :
- 5) La création d'impasse est interdite
- 6) Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes est exigé afin d'harmoniser les profils des voies avec l'existant.
- 7) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- 8) Les nouvelles voies devront être accompagnée d'un dispositif de gestion du pluvial (fossés avec bassin de rétention ou « noues paysagères ») avec des plantations.

### ARTICLE 4 - AUa : « DESSERTE PAR LES RESEAUX »

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées **en gravitaire** par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de cuves ou rejets de pompe à chaleur, ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées. Sont également interdits, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

En l'absence d'un dispositif d'épuration efficace et d'un raccordement au réseau public collectif d'assainissement aucun permis de construire ne pourra être délivré.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



## ARTICLE 7 - AUα : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

## ARTICLE 8 - AUα : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE 9 - AUα : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~20%~~ 25% de la superficie de la zone

## ARTICLE 10 - AUα : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

## ARTICLE 11 - AUα : « ASPECT EXTERIEUR »

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## ARTICLE 7 - AUb : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque les constructions ne dépassent pas 4 mètres de hauteur totale et que le cumul de leurs longueurs mesuré le long de la limite séparative n'excède pas 10 mètres
- ✓ lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique
- ✓ dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents
- ✓ lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

## ARTICLE 8 - AUb : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE 9 - AUb : « EMPRISE AU SOL »

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~10%~~ 15% de la superficie de la zone.

## ARTICLE 10 - AUb : « HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS »

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Si la construction ne fait pas l'objet d'une surélévation de 40 cm par rapport au terrain naturel (Cf. Titre I « Dispositions Générales » § « Vide sanitaire et surélévation des constructions »), la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

## ARTICLE 11 - AUb : « ASPECT EXTERIEUR »

### Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## **SOMMAIRE**

<b>CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT .....</b>	<b>4</b>
<b>ARRETE PREFECTORAL DU 11/03/2013.....</b>	<b>5</b>
<b>PLAQUETTE INFORMATIVE SUR L'OLD.....</b>	<b>21</b>
<b>PROCEDURE OLD POUR SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE (SIG)</b>	<b>23</b>
<b>CARTOGRAPHIES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE VINCENOT.....</b>	<b>28</b>

34290\_OLD\_20170220.doc

3

## **SOMMAIRE**

<b>CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT .....</b>	<b>4</b>
<b>ARRETE PREFECTORAL DU 11/03/2013.....</b>	<b>5</b>
<b>PLAQUETTE INFORMATIVE SUR L'OLD.....</b>	<b>21</b>
<b>PROCEDURE OLD POUR SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE (SIG)</b>	<b>23</b>
<b>CARTOGRAPHIES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE VINCENOT.....</b>	<b>28</b>

Une vidéo est téléchargeable via le lien :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-durable/Foret/Prevention-des-forets-contre-les-incendies/Debroussaillage/Video-sur-les-OLD-Obligations-Legales-de-Debroussaillage>

34290\_OLD\_20180000.doc

3

Figures 17 : avant et après modification de la pièce Obligation Légale de Débroussaillage



# INDEX

## Index cartographique

Carte 1 : Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup .....	12
Carte 2 : OAP modifiées .....	13
Carte 3 : OAP du « Mas » avant.....	17
Carte 4 : OAP du « Mas » modifiée .....	18
Carte 5 : OAP de « Garaste » avant .....	21
Carte 6 : OAP de « Garaste » modifiée .....	22
Carte 7 : OAP des « Faïsses » avant.....	23
Carte 8 : OAP des « Faïsses » modifiée .....	24

## Index des figures

Figure 1 : schéma du choix des procédure.....	10
Figure 2 : déroulé de la procédure de modification d'un PLU .....	11
Figure 3 : OAP du « Mas » p 2 avant .....	15
Figure 4 : OAP du « Mas » p 2 modifiée .....	16
Figure 5 : OAP de « Garaste » p 2 avant .....	19
Figure 6 : OAP de « Garaste » p 2 modifiée.....	20
Figure 7 : avant et <b>après</b> modification UB, superficie de plancher .....	25
Figure 8 : avant et <b>après</b> modification UC, superficie de plancher.....	26
Figure 9 : avant et <b>après</b> modification UC, superficie de plancher.....	27
Figure 10 : avant et <b>après</b> modification UB, emprise au sol .....	28
Figure 11 : avant et <b>après</b> modification UD, emprise au sol.....	29
Figure 12 : avant et <b>après</b> modification AUa, une ou plusieurs opérations.....	30
Figure 13 : avant et <b>après</b> modification AUa, une ou plusieurs opérations.....	31
Figure 14 : avant et <b>après</b> modification AUa, assainissement gravitaire .....	32
Figure 15 : avant et <b>après</b> modification AUa, emprise au sol % .....	33
Figure 16 : avant et <b>après</b> modification AUb, emprise au sol % .....	34
Figures 17 : avant et après modification de la pièce Obligation Légale de Débroussaillage .....	35