

COMMUNE DE VALERGUES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Modification du PLU
Pièce n°1.1 – Note explicative et de présentation –

-Valant annexe au rapport de présentation

-Valant note de présentation au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement



pays de l'or
AGGLOMÉRATION



SOMMAIRE

Préambule	5
1. Le PLU de Valergues – Rappels et contexte	6
1.1 Rappels des procédures d'évolution du PLU et présentation du maître d'ouvrage	
1.2 Procédure de modification	
1.3 Déroulement de la procédure	
1.4 Éléments de contexte relatifs au territoire	
2. Contenu du dossier de la modification	11
3. Caractéristiques de la modification	12
3.1 Objet de la modification du PLU	
3.2 Justification de la procédure de modification du PLU	
4. Présentation des modifications apportées au PLU et justifications (motifs et incidences)	13
4.1 Adaptation du plan de zonage	
4.2 Instauration de protection sur le patrimoine végétal	
4.3 Modification du règlement écrit	

Préambule

Le 3 juillet 2019, le Conseil municipal a approuvé la première révision générale du PLU qui avait pour objectif de remplacer le POS en PLU.

La mairie souhaite aujourd'hui adapter son PLU pour faire face à des problématiques actuelles comme les nombreuses divisions parcellaires qui ont parfois entraîné le développement de formes urbaines davantage subies que choisies. Une première étude urbaine a permis de conclure à la nécessité de lancer une procédure de modification de PLU poursuivant plusieurs objectifs généraux :

- Préserver l'identité villageoise
- Encadrer la densification : limiter la densification douce et l'intensification, dissuader la densification forte, encourager la densification par surélévation
- Lutter contre les ilots de chaleur urbain
- Limiter l'imperméabilisation des sols et le risque inondation
- Préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune

Pour ce faire, plusieurs sujets seront travaillés, ajustés notamment au sein du règlement écrit et graphique.

1. Le PLU de Valergues - Rappels et contexte

1.1 Rappels des procédures d'évolution du PLU

La commune de Valergues est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 03 juillet 2019 par délibération du Conseil Municipal.

Par délibération, le 23 mai 2008, le remplacement du POS en PLU est acté. Le PLU de Valergues n'a connu aucune évolution depuis son approbation en 2019.

Le maître d'ouvrage de la présente procédure est la commune de Valergues :

Mairie de Valergues

Adresse : Pl. de l'Horloge, 34130 Valergues

Téléphone : 04 67 86 74 80

1.2 Procédure de modification

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification pour :

- Modifier le règlement ;
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Modifier le programme d'orientations ;

De plus :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ;
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification a été retenue.

1.3 Déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.153-36 à L.153-48.

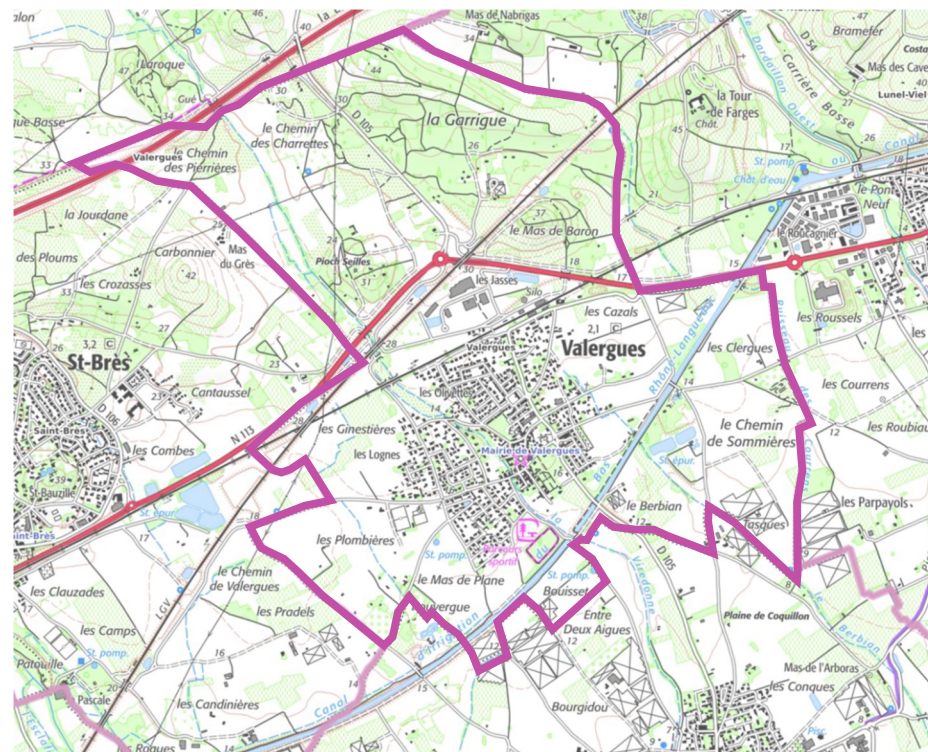
1.4 Eléments de contexte relatif au territoire

Le contexte territorial de Valergues

La commune de Valergues, d'une population de 2 107 habitants en 2021, est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or qui regroupe 8 communes pour une population totale de 45 401 habitants en 2021. Valergues est également membre du Syndicat Mixte du Bassin de l'Or.

Valergues est une commune rurale qui s'insère Elle ne se positionne également pas de l'attraction de l'aire urbaine de la ville de Montpellier. Elle se positionne également pas très loin de Lunel et de Nîmes. Ainsi, la population active de Valergues est presque exclusivement dépendante des emplois de ces centralités. La proximité de l'A9 avec Valergues (échangeur de Baillargues à 8km), axe routier majeur du département renforce les liens et les échanges entre Valergues et d'autres polarités plus éloignées sans dépendance marquée.

La desserte de Valergues se fait principalement depuis l'A9 et l'A709 puis de la RN113 au nord du village. La RN113 permet à Valergues de rejoindre rapidement Baillargues qui agit comme une petite centralité urbaine structurante avec plus de commerces, services, équipements, mais aussi de rejoindre Saint-Brès, Lunel-Viel et Lunel. La commune est bordée par la voie ferrée au nord et par la gare de Valergues-Lansargues qui accueille plusieurs TER par jour à destination de Montpellier et Nîmes. Au sud, la commune est bordée par le canal d'irrigation du Bas Rhône-Languedoc qui est un élément paysager et infrastructurel important.



Le territoire de Valergues
Source : geoportail.gouv.fr

Le contexte démographique

Valergues connaît un accroissement démographique léger jusqu'en 1968 avec un doublement de la population entre 1990 et 1999. Le taux de croissance annuel moyen atteint son maximum de 1990 à 1999 à +7,1% et son minimum de 2010 à 2015 à +0,3%. Les deux dernières périodes intercensitaires font apparaître un léger déclin démographique. La population a donc augmenté de 575 habitants à 936 habitants et de 936 habitants à 1740 habitants de 1990 à 1999.

Le solde naturel a toujours eu une dynamique positive depuis 1968 même si il était très élevé de 1990 à 1999 (1,2%).

L'apport migratoire permet de son côté de conforter l'accroissement démographique excepté entre 2010 et 2015 où il est négatif pour la première fois depuis 1968 (-0,5%). Les soldes naturels et migratoires ont par ailleurs un écart qui tend à se réduire notamment sur la dernière décennie ce qui traduit une sédentarisation des ménages nouvellement arrivés couplée à l'arrivée d'enfants.

Aussi, la taille des ménages est relativement élevée au regard de la communauté d'agglomération où elle est de 1,96 personnes par ménage en moyenne en 2021. À Valergues, en 2021 on compte 2,43 personnes par ménage en moyenne. Cette donnée assez élevée est tout de même en constante baisse.

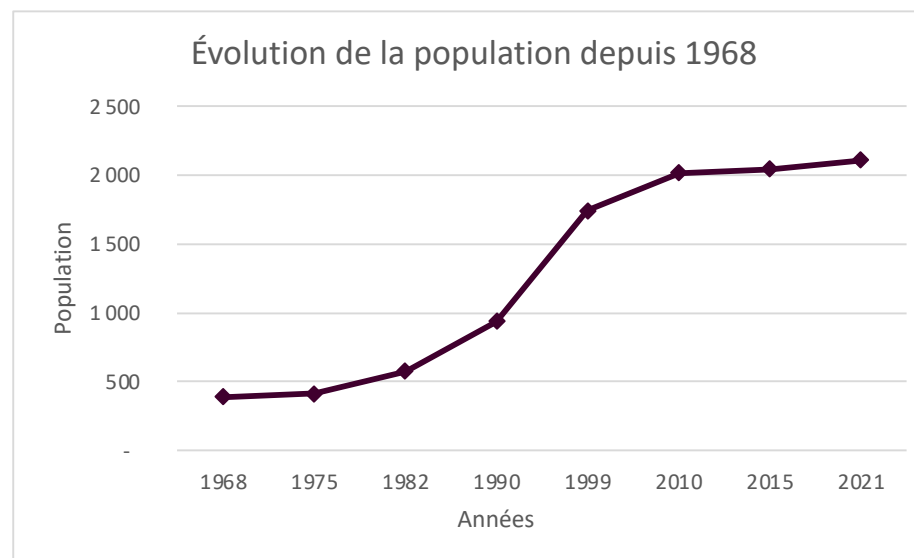
La densité de population est également importante à Valergues : 405 habitants/km².

La production de logements est aussi dynamique que l'apport de population avec une augmentation constante excepté entre 1990 et 2010 où le parc a presque triplé. Le parc total comprend 909 logements en 2021. Par rapport à 1968, l'accroissement du parc est très importante avec une augmentation par 7,5. Cela s'explique par le desserrement des ménages qui a été conséquent jusqu'en 1982 et en baisse depuis 1968, la taille moyenne étant passée de 3,61 à 3,02 en 2 décennies. Les changements sociétaux sont à l'origine de ce phénomène.

Le parc de logements est majoritairement occupé par des résidences principales, les logements vacants représentent 3,6% du parc, et les résidences secondaires 1,1%. La part de logements vacants est assez basse malgré une légère augmentation depuis 2010 (2,1%).

Le parc de logements est néanmoins peu diversifié et se compose principalement de maisons (86,5%). Entre 2015 et 2021, 28 appartements ont été érigés contre 37 maisons individuelles.

Les logements des résidences principales sont généralement de grande taille, 2,9 pièces en moyenne pour les appartements et 4,6 pièces pour les maisons. Ce nombre de pièces est cohérent avec la taille moyenne des ménages en 2021.



Une forte croissance démographique de 1975 à 1999

Source : Insee, RP2010 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024



Le contexte supra-communal

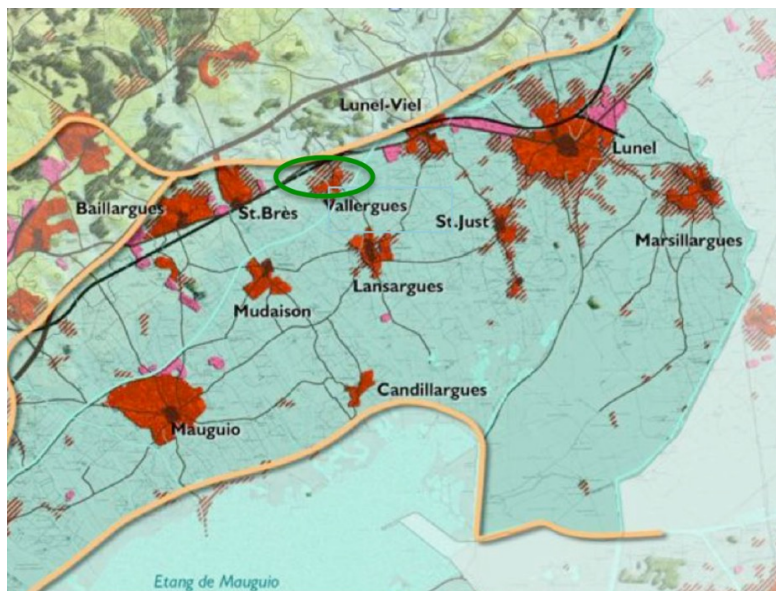
Valergues s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et du SAGE Lez-Mosson-étangs palavasiens avec lesquels le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité. Un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant Lez-Mosson-étangs palavasiens est également approuvé. Le PLU a une bonne prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau dans la commune, celui-ci est compatible avec les documents cadres.

Valergues est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. L'intercommunalité a élaboré son Projet de territoire en juin 2023, son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 a été approuvé fin juin 2024 ainsi que son PCAET 2019-2025 et son projet alimentaire territorial. Le PLU doit être compatible avec ces deux documents cadres de rang supérieur.

De plus, la communauté d'agglomération a en charge l'élaboration et le suivi du SCoT sur un territoire qui couvre les 8 communes. Le SCoT a été arrêté le 11 juillet 2018 et approuvé le 15 juin 2019. Le lancement d'une première modification de ce document a été approuvée fin juin 2024, cette modification est actuellement en cours.

Le contexte paysager

La commune est située à la jonction de deux unités paysagères distinctes au sein de l'Atlas des Paysages : la plaine de Lunel Mauguio au sud et les garrigues et collines en rive droite du Vidourle au Nord.



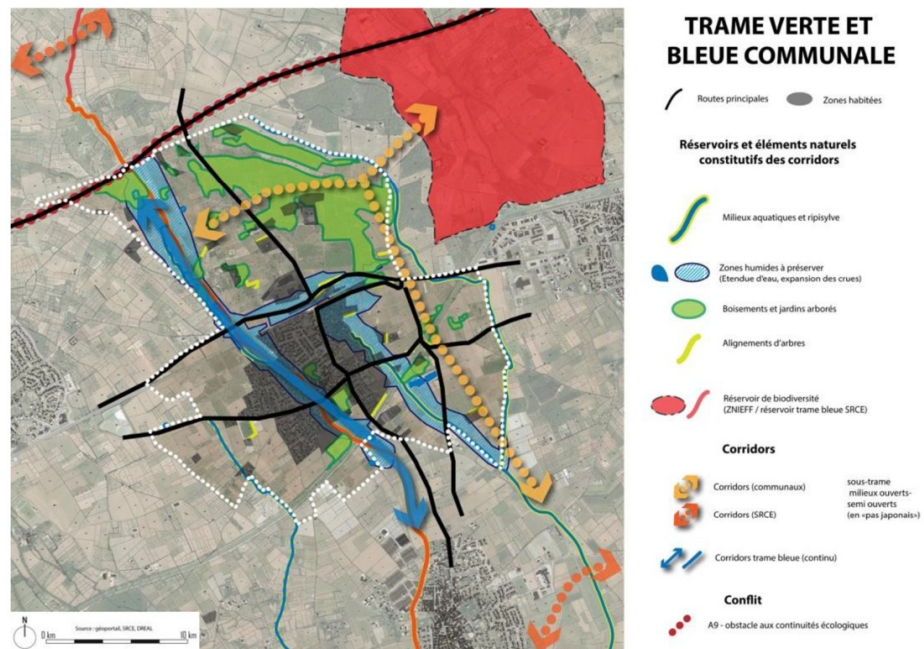
L'unité paysagère de la plaine de Mauguio-Lunel
Source : Atlas des paysages

Le contexte environnemental

La commune n'est pas concernée par des zones d'inventaire patrimonial, des zones faisant l'objet de protections réglementaires, des sites faisant l'objet d'une protection foncière ou encore des périmètres de gestion concertés. En effet, aucune ZNIEFF, aucune zone humide, aucune ZICO et aucune zone Natura 200 ne sont recensées sur la commune de Valergues.

La trame Verte et Bleue à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique recense deux corridors écologiques traversant la commune :

- un corridor écologique Ouest-Est, entre la Viredonne et la ZNIEFF du Mas des Caves à l'Est venant prendre appui sur les boisements Nord de la commune ;
- un corridor écologique Nord Sud entre ces mêmes boisements Nord et le ruisseau du Berbian au Sud de la commune ; ce corridor est aujourd'hui largement impacté par le passage de la LGV ;

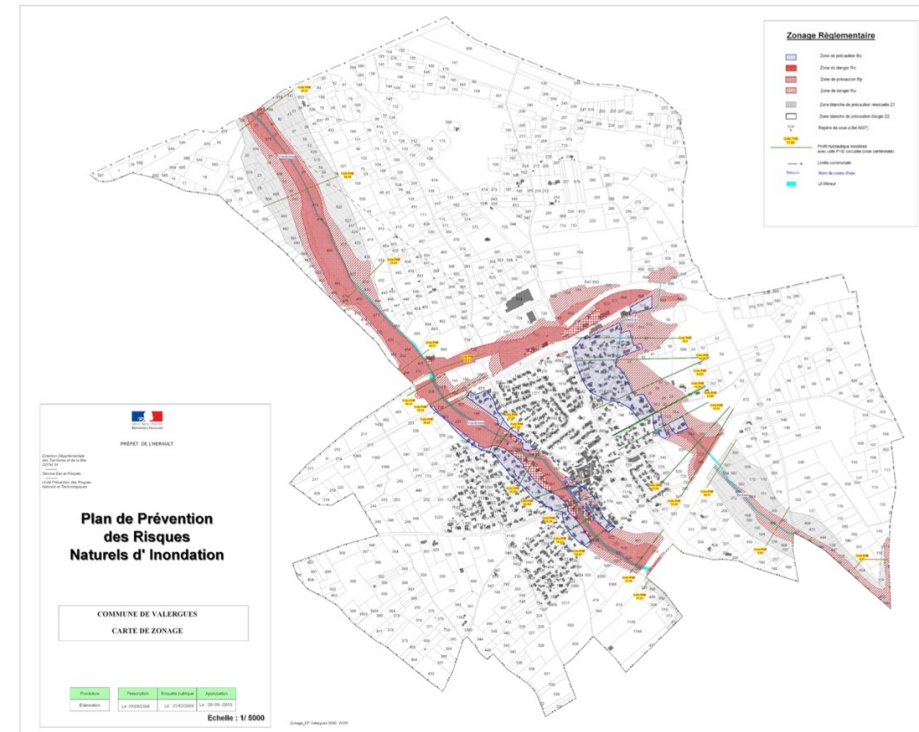


Trame verte et bleue de la commune
Source : PLU de Valergues

Les risques naturels et technologiques

La commune est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le risque Inondation : la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010 mais également par le programme d'actions de prévention des inondations du bassin de l'Or ainsi que par l'Atlas des Zones inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or établi en 2007 et par le plan communal de Sauvegarde de 2016. La communauté d'Agglomération a également établi son Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et zonage d'assainissement pluvial ;
- Le risque incendie – feux de forêt : La commune est concernée par un aléa moyen à fort sur les secteurs boisés en limite nord-est. Plusieurs secteurs sont soumis aux obligations légales de débroussaillage ;
- Le risque sismique : La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) ;
- Le risque retrait-gonflement des argiles : La commune est majoritairement classée en aléa faible excepté au nord où elle est classée en aléa moyen ;
- Le risque de tempête : L'ensemble du territoire français est exposé au risque de tempête ;
- Le risque lié au transport de matière dangereuse : La commune est concernée par ce risque au regard de la traversée du territoire communal par plusieurs axes majeurs : la RN 113, La ligne SNCF et LGV, la canalisation de transport de gaz au nord du territoire ;
- Le risque d'exposition au plomb : L'ensemble du département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb ;



Carte du PPRI sur le territoire communal
Source : PLU de Valergues

Les nuisances

La commune est notamment concernée par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre :

- l'A9 en catégorie 1 (largeur de 300m du secteur de bruit) ;
- l'9b en catégorie 1 (largeur de 300m du secteur de bruit) ;
- La RN 113 en catégorie 2 et 3 selon les sections (largeur de 250m du secteur de bruit ou de 100m) ;
- La ligne SNCF Nîmes/Narbonne en catégorie 1 (largeur de 300m du secteur de bruit) ;
- La ligne LGV Contournement Nîmes-Montpellier en catégorie 1 (largeur de 300m du secteur de bruit) ;

2. Contenu du dossier de modification du PLU

Le dossier objet de la présente procédure de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée et sera une annexe complétive du rapport de présentation du PLU en vigueur. Cette notice répond également aux obligations de l'article R123-8 du code de l'environnement en précisant les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique (les modifications apportées au PLU), les caractéristiques des modifications apportées au plan (le PLU) et les raisons pour lesquelles d'un point de vue de l'environnement les règles du PLU ont été retenues.
- Un plan de zonage/règlement graphique : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du sujet soulevé par le présent dossier ;
- Un règlement écrit : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du sujet soulevé par le présent dossier ;
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation, du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-51 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

3. Caractéristiques de la modification

3.1 Objet de la modification du PLU

La présente modification poursuit les objectifs suivants :

- Traduire règlementairement l'étude urbaine qui a été menée en amont par des changements, ajouts dans le règlement écrit (détaillés dans la partie suivante) ;
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité ;
- Modifier graphiquement et règlementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs ;

3.2 Justification de la procédure de modification du PLU

Le projet de modification du PLU respecte les conditions précisées au point 1.1.2 de la présente notice, à savoir :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ;
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune.

Le projet de modification porte sur le règlement écrit et graphique du PLU afin de le faire évoluer en cohérence avec l'étude urbaine menée en amont et les choix faits par la collectivité, qui en découlent. Par ailleurs, le projet de modification du PLU n'induit aucun changement dans les autres pièces du PLU.

4. Présentation des modifications apportées au PLU

4.1 Adaptation du plan de zonage

La zone UC va être reconfigurée. En premier lieu elle va intégrer la zone AU de la ZAC Sainte-Agathe qui est réalisée.

Ensuite il est envisagé un découpage en 3 grandes sous-zones, à ce stade appelées UC1, UC2 et UC3. Les études démontreront la pertinence de créer des zones distinctes ou d'utiliser des indices sur une même zone UC.

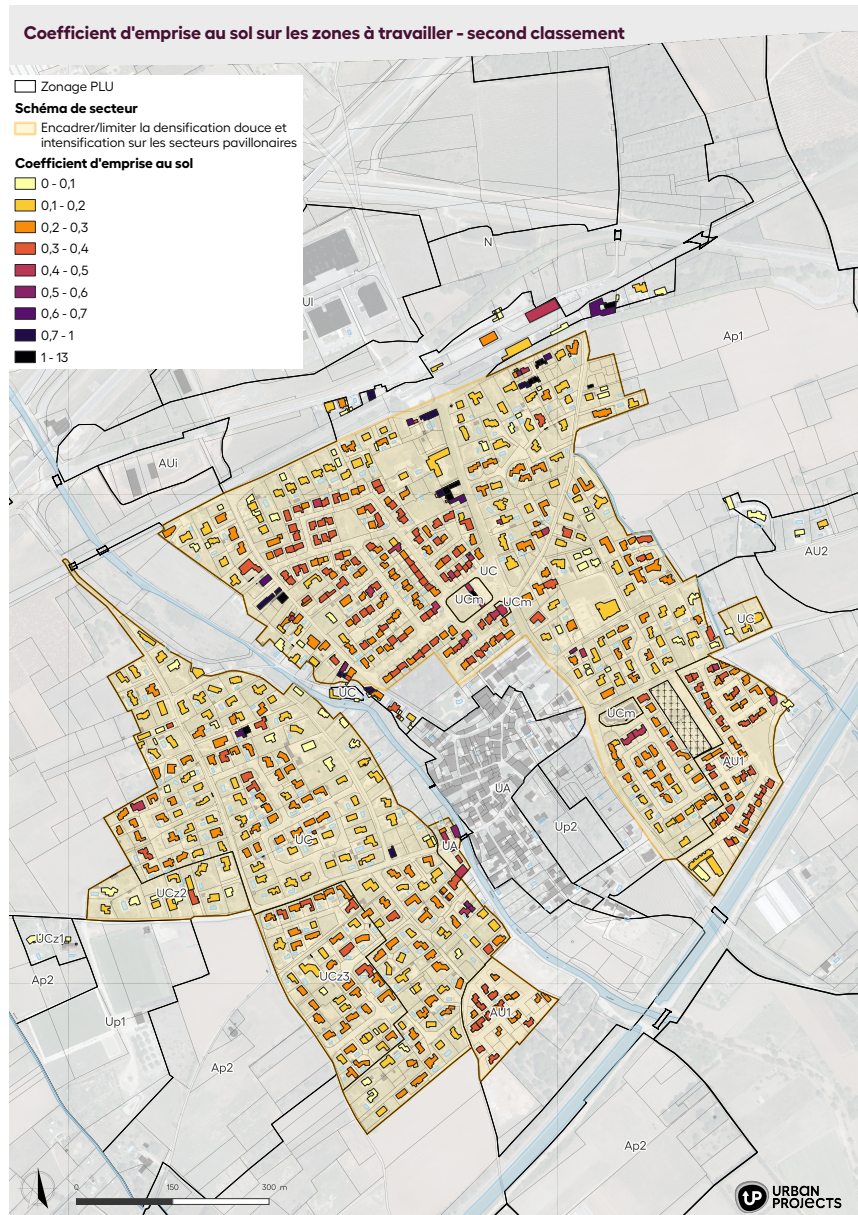
Justification des adaptations du zonage

Le tissu urbain n'est pas homogène sur l'ensemble de la zone UC. Les analyses morphologiques ont mis en exergue cette situation.

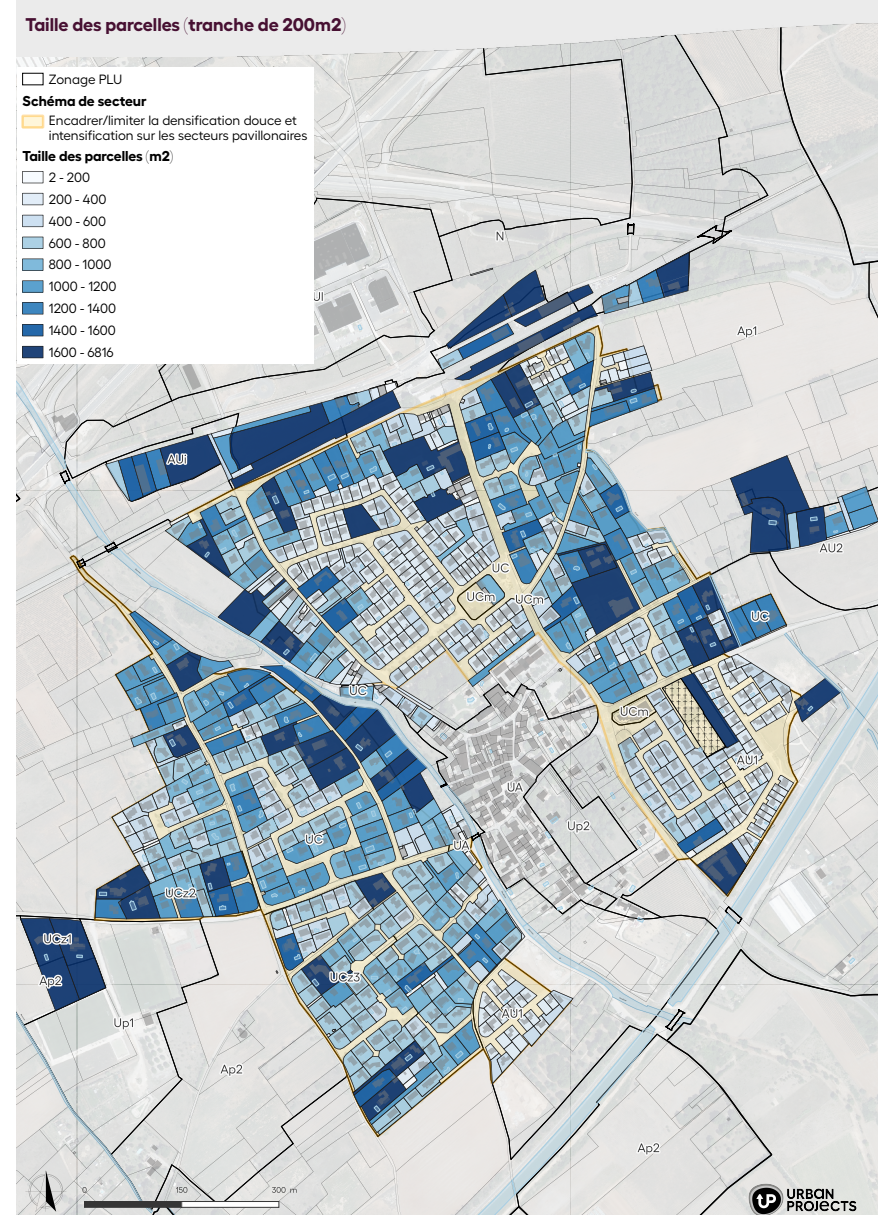
Afin de pouvoir réglementer efficacement la zone UC, il est nécessaire de travailler des règles adaptées à la configuration urbaine de chaque sous-zone.

Les cartographies ci-après présentent l'analyse menée : travail sur la densité en croisant les données d'emprise au sol et de taille de parcelles.

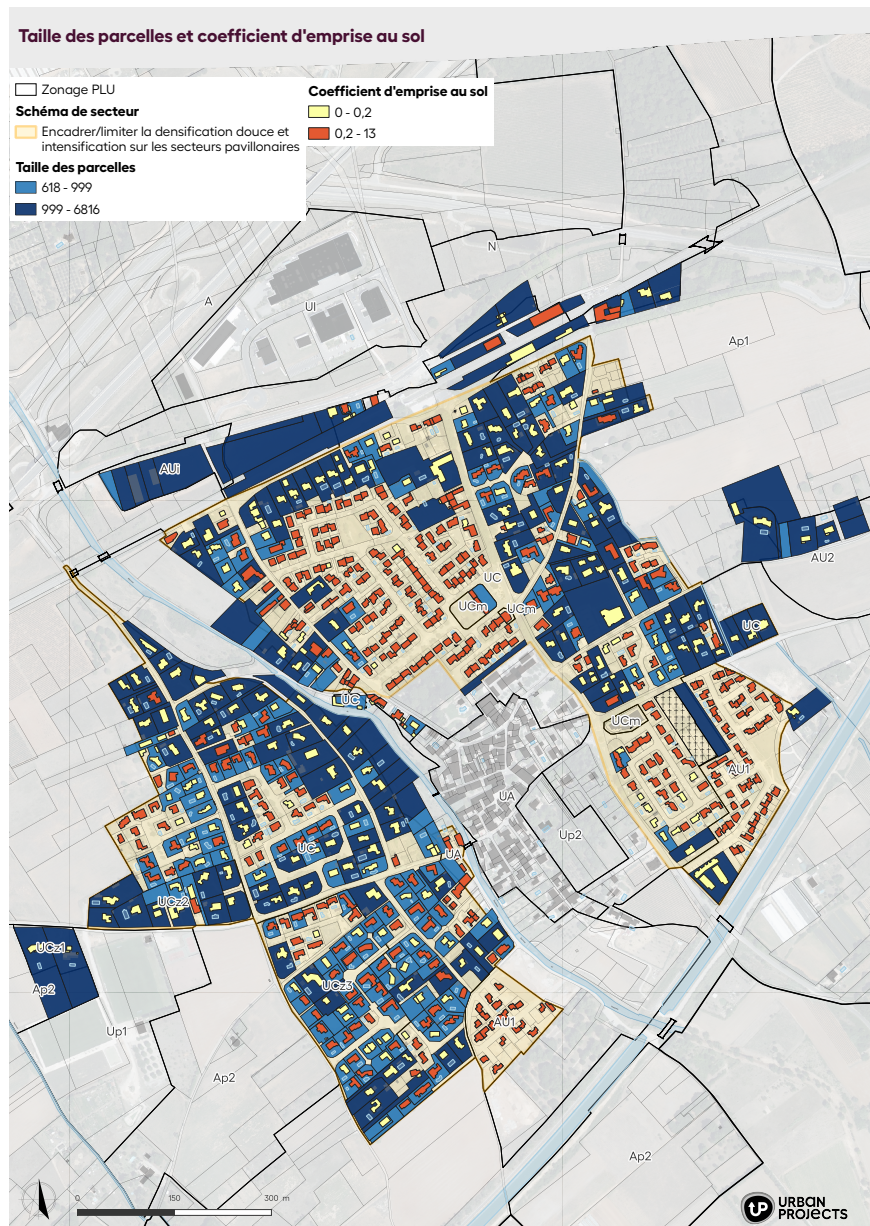
L'objectif était de dégager les secteurs qui semblent les plus propices à la densification et ceux dont le potentiel est quasiment inexistant.



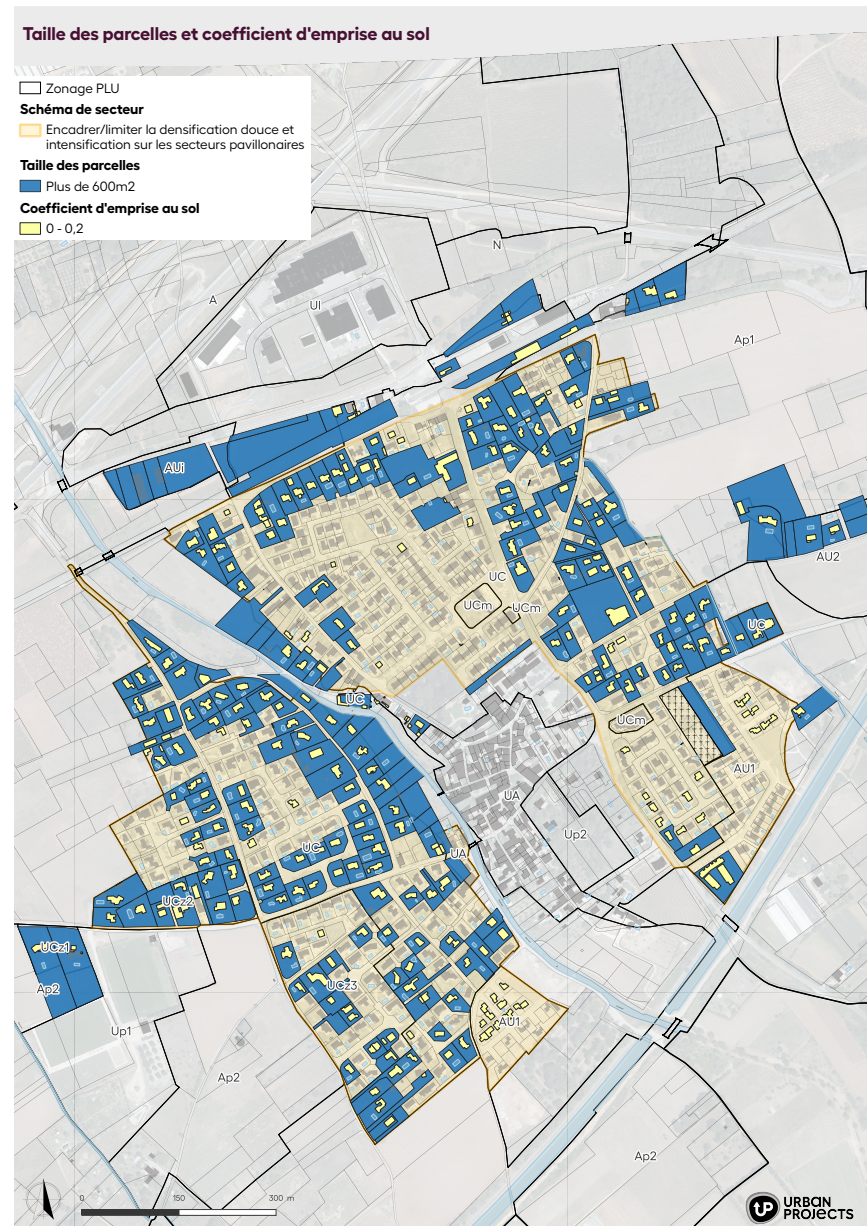
Urban projects – Analyse des emprises au sol



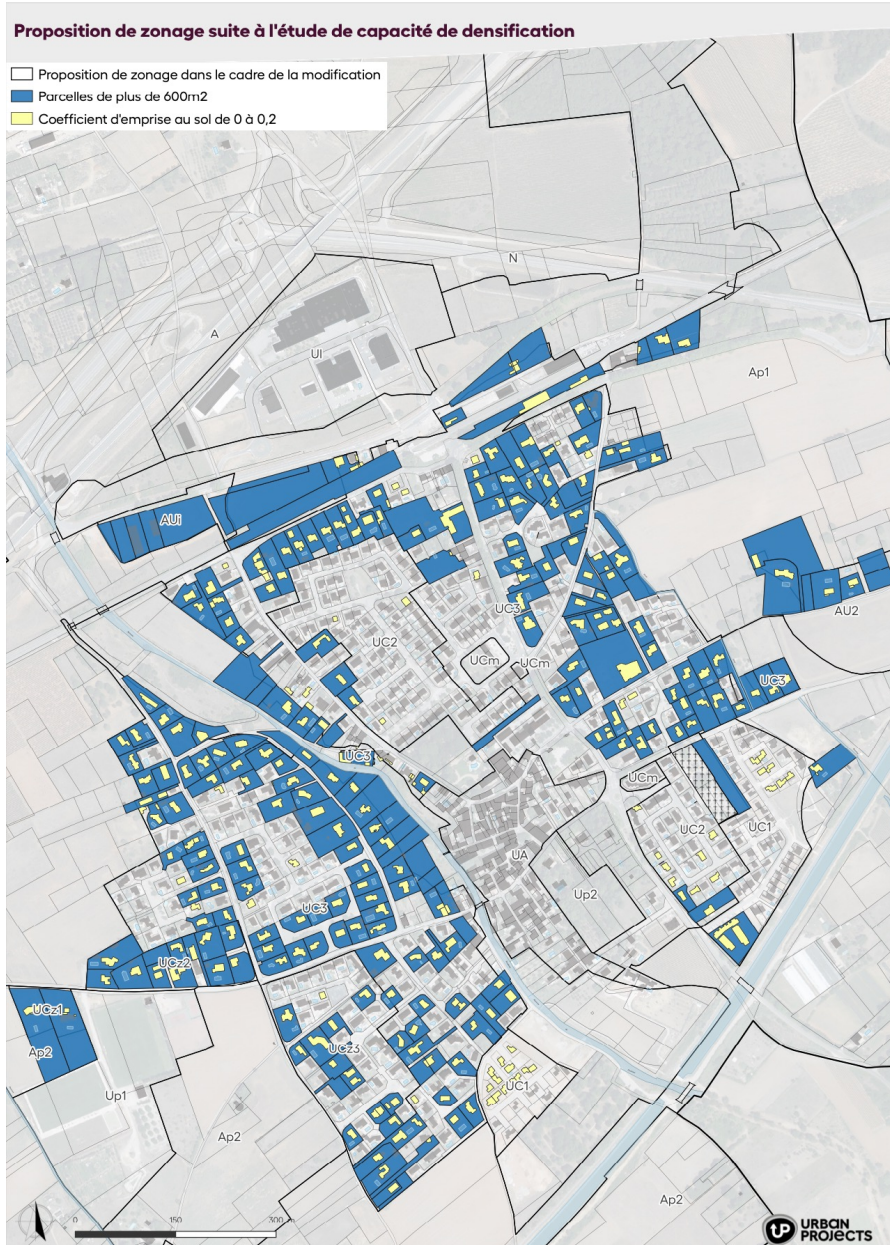
Urban projects – Analyse des tailles de parcelles



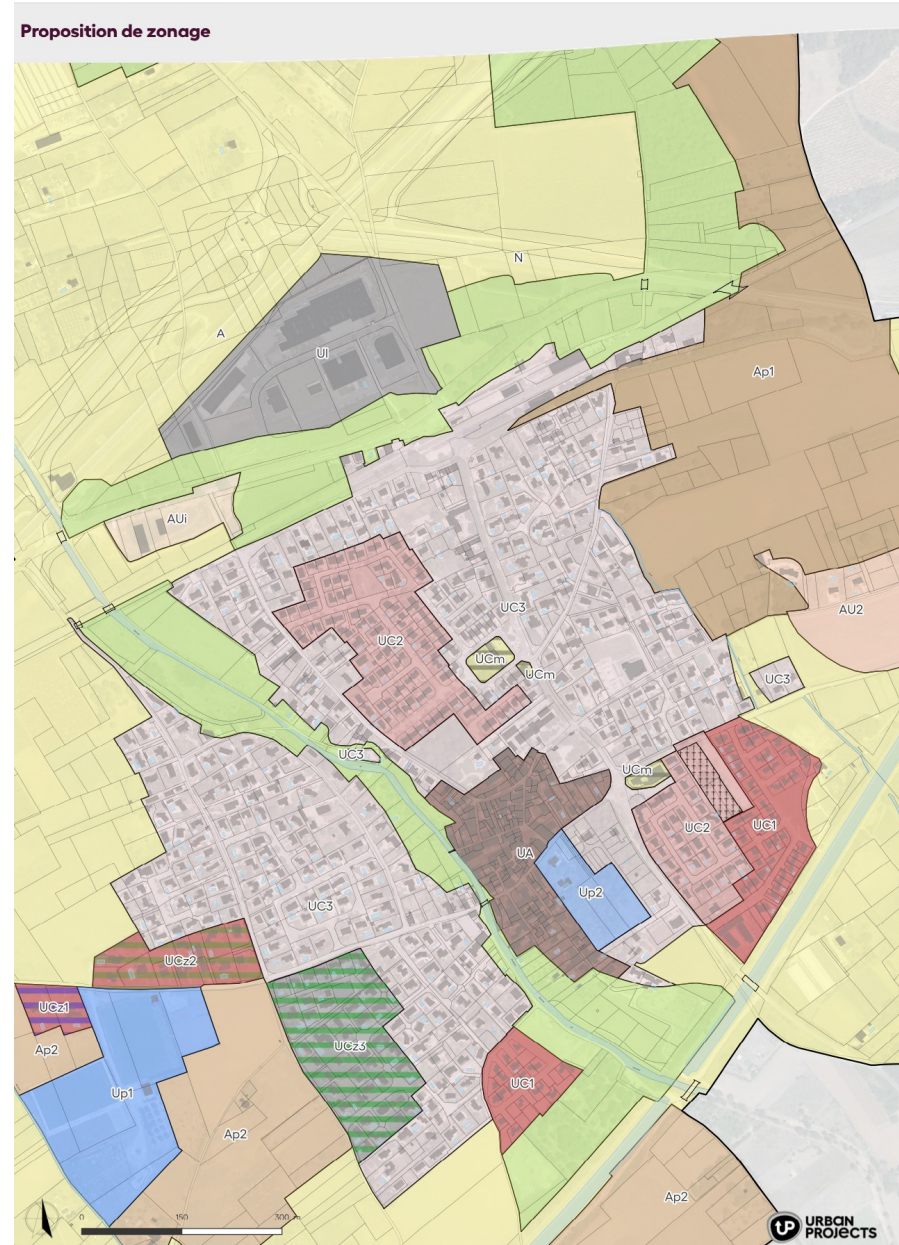
Urban projects – Croisement des tailles de parcelles et emprises au sol



Urban projects – Croisement des tailles de parcelles et emprises au sol permettant de dégager les secteurs les plus propices à la densification

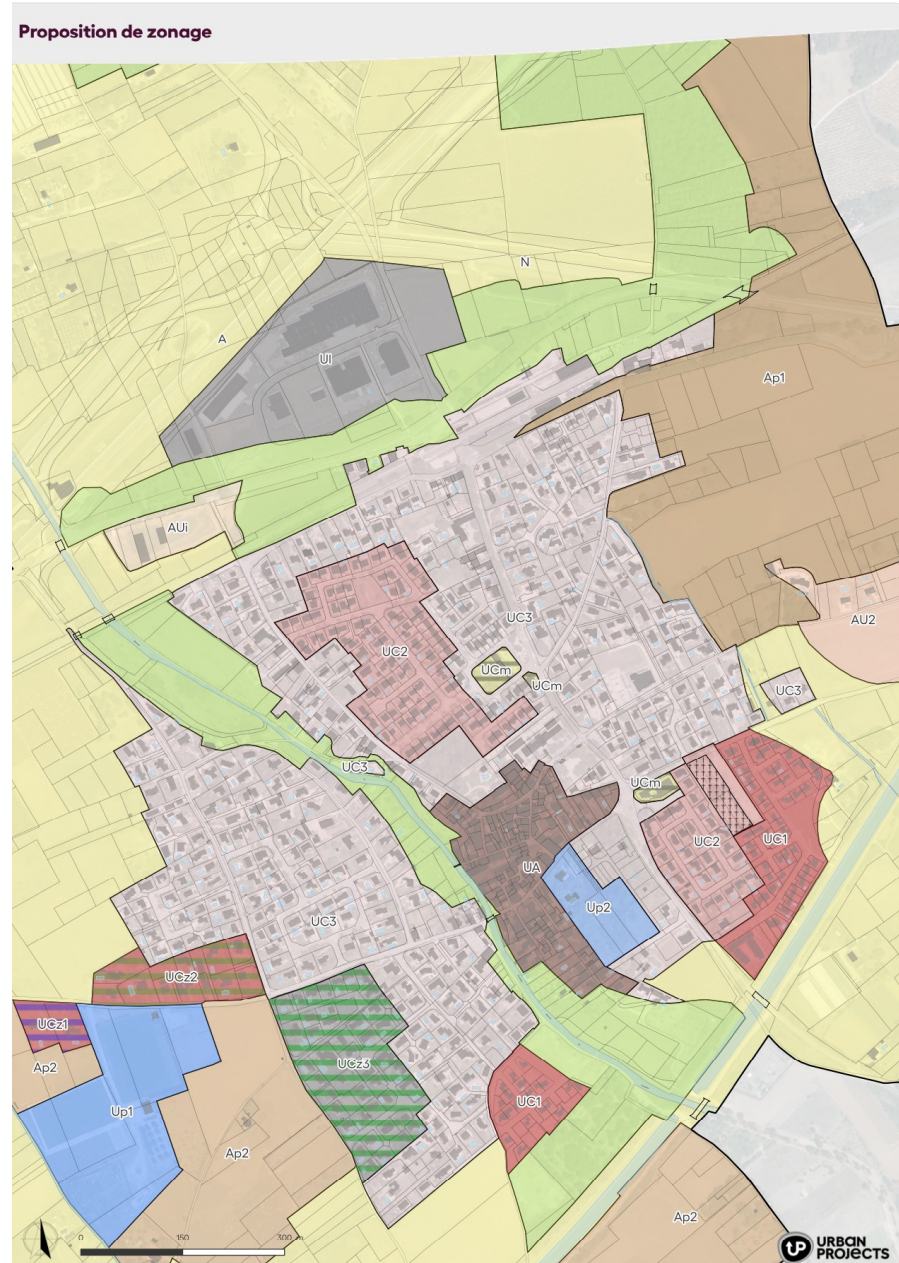
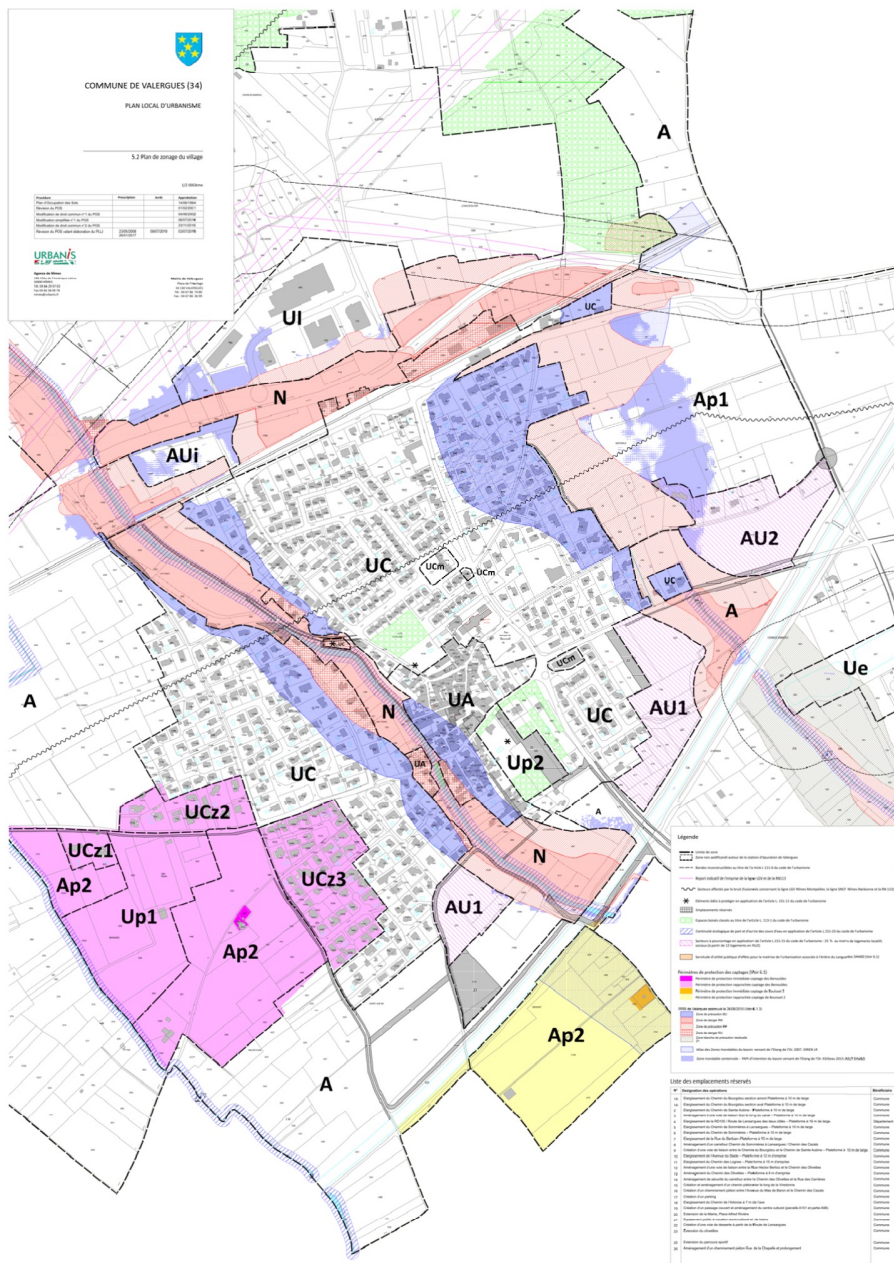


Urban projects – Réflexions sur la définition des futurs découpages de zones



Urban projects – Proposition de nouveaux secteurs pour la zone UC





4. Présentation des modifications apportées au PLU

4.2 Instauration de protection sur le patrimoine végétal

La commune souhaite instaurer des protections (au titre des éléments paysagers remarquables) afin d'améliorer la préservation du patrimoine végétal sur la commune.

Le travail d'identification des sujets à protéger est répertorié au sein de la notice de classement en annexe et permet de définir les sujets qui justifient une protection.

Justification des adaptations du zonage et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Des arbres plus remarquables que d'autres émergent dans le patrimoine communal lorsque l'on circule sur Valergues depuis le domaine public.

Ces arbres jouent un rôle dans la qualité du paysage urbain, mais également en matière de biodiversité et de gestion des îlots de chaleur/fraicheur.

De plus, la commune observe depuis quelques années une tendance à l'abattage d'arbres sur les parcelles privées. Il y a donc la volonté d'inverser la tendance et de communiquer sur la nécessité de préserver le patrimoine végétal de la commune.

Cette nouvelle disposition n'apporte aucune incidence environnementale au territoire commune, voir même améliore la situation.

4. Présentation des modifications apportées au PLU

4.3 Modification du règlement écrit

Objet : interdiction des antennes relais, des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdites en zone N. toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23, sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A 2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite interdire ces implantations là de façon non maîtrisée et non définie. La commune souhaite se prémunir de tout implantation sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de santé et de paysage.

Objet : interdiction des antennes relais, des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones

Article 1 Ue: Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdites en zone Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars .
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite interdire ces implantations là de façon non maîtrisée et non définie. La commune souhaite se prémunir de tout implantation sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace. Ces nouvelles règles sont en faveur de la protection de l'environnement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de santé et de paysage.

Objet : interdiction des dépôts temporaires et permanents de déchets et gravats

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23, sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A 2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de tout dépôt sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de : biodiversité, paysage, protection des sols et la ressource en eau et de préservation des terres agricoles notamment.

Objet : interdiction des dépôts temporaires et permanents de déchets et gravats

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdits en zone A :

- Les constructions à destination d'activités commerciales, industrielles, artisanales, d'entrepôts (autres que agricoles), d'hébergement hôtelier, de bureau.
- Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées par l'article A2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les dépôts de véhicules
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennesBrelais et pylônes de télécommunications
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières.
- Les serres et structures non closes servant de support à des panneaux photovoltaïques.
- Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de tout dépôt sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de : biodiversité, paysage, protection des sols et la ressource en eau et de préservation des terres agricoles notamment.

Objet : autoriser les panneaux solaires sur toiture en zone UA

Article 10 UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

TOITURES

(...)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont ~~interdits en toiture~~ autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Le PLU actuel interdit l'implantation des panneaux en toiture sur la zone UA. L'objectif est de permettre l'accueil d'énergie renouvelable sur ce secteur, afin que cette partie du territoire joue également son rôle dans la transition énergétique et les différents objectifs de production d'énergies renouvelables. L'autorisation restera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. En effet, l'ABF disposera toujours de son avis conforme pour interdire toute implantation de panneaux solaires en toiture qui pourrait porter atteinte au patrimoine du territoire communal.

Objet : ajout en propos introductif de la zone UA que les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF au sein du périmètre délimité des abords

Caractère de la zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de VARLERGUES, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de services de proximité ; les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, en ordre continu ce qui confère à la zone une forte densité.

La zone UA :

- est classée en zone de sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) :
 - en zone de danger Ru ;
 - en zone de précaution Bu.

La zone UA est en partie incluse dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1).

Au sein du périmètre délimité des abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Il s'agit de mieux informer la population sur la situation juridique de la zone UA.
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : en zone A, réglementer le logement de l'exploitant à un seul logement par exploitation

Article 2 A : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Ne sont autorisées en zone A, hors secteurs Ap1 et Ap2, que les constructions et occupations du sol suivantes, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ; bâtiments d'élevages agricoles (dans le respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant notamment les règles d'éloignement par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau et par rapport aux habitations) ; logement de l'exploitant **dans la limite d'un seul logement par exploitation**, dont la présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et de 1/3 de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation principal, et à condition que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'exploitation ou en continuité de celui-ci (sauf dans le cas d'élevage, dans le respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et à condition qu'il soit construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation).
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole.
- les serres d'exploitation agricole
- les activités complémentaires à l'activité agricole à condition qu'elles restent secondaires par rapport à l'activité agricole principale : les gîtes et chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments existants et dans la limite de 3 gîtes ou chambres d'hôtes par exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale y compris l'extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de deux annexes par habitation et de 40 m² d'emprise au sol pour chacune de ces deux annexes ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante. La possibilité de construction de deux annexes n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relative à la hauteur (article 9) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale.....).
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir qu'un seul logement puisse être construit par exploitation. Cela va dans le sens des différentes politiques publiques (recentrer les habitants proches des services et équipements publics, inciter à la pratique des mobilités douces et utilisation des transports en commun). Cela permet également de limiter la consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. A contrario, des incidences positives peuvent émerger de cette nouvelle règle : préservation du paysage, des terres agricoles, éviter des flux de circulation important (secteurs agricoles éloignés et non desservis par les transports en commun et voies douces).

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,~~60~~80 m maximum au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,~~60~~80 m de hauteur totale couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur ;
- soit d'un mur bahut maçonné surmonté de blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur maximum et d'une grille métallique en barreaudage vertical, éventuellement doublée d'une haie végétale.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits dans une teinte identique à celle de la construction principale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits,

En outre, en zones Ru et Bu délimitées par le PPRI, 30% au moins de la surface située entre le sol et la cote de la PHE seront laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes ou de portails ajourés.

Les portails des clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront également être réalisés en bois peints dans le respect du nuancier communal. La hauteur totale d'un portail ne peut excéder 2,00m ; la transition entre la clôture et le portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur ne pourra excéder 2,00m..

Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une rénovation à l'identique, il n'existe pas de contrainte de hauteur.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

1m60 est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela ne vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Pour conserver la qualité architecturale du centre ancien, il est jugé nécessaire d'autoriser une rénovation à l'identique des piliers et portails.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UC: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,6080 m en limite des voies et emprises publiques, ~~cette hauteur étant mesurée par rapport au trottoir~~ au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public ;
- 2,00 m en limites séparatives.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Hors zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
 - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
 - soit d'un mur plein de 1,6080 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
- En limites séparatives :
 - soit d'une haie végétale ;
 - soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;
 - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
 - soit, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

1m60 est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela ne vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UC: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, sont seuls autorisées les clôtures constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
 - d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; dans ce cas, soit le mur bahut n'excède pas une hauteur de 0,20 m et est surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), soit le mur bahut excède 0,20 m de hauteur et 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
 - d'un mur plein de 1,6~~0~~⁸⁰ m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ; 30% au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 1,6~~0~~⁸⁰ m maximum en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m maximum en limites séparatives maximum, et doublé d'une haie végétale.

De façon générale, les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

1m60 est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela ne vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 Up: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1 – En Up1:

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique le cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, microB mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture barreudée (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 Up: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

2 – En Up2:

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
 - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferrennière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines ;
 - soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
- En limites séparatives :
 - soit d'une haie végétale ;
 - soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;
 - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
 - soit, sous réserve d'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum,

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UI: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

Hors zone de précaution Rp au PPRI :

Les clôtures seront constituées :

- en limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.
- en limites séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 Ue: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

En application de l'article R. 111B27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Dans le cas ou une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 AU: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

En limite des voies et emprises publiques :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
- soit, et uniquement en secteur AU2, d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres, parement pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

• En limites séparatives :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) ; ce grillage pourra être doublé d'une haie végétale ou complété uniquement par des lames d'occultation bois pour grillage.
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
- soit d'un mur plein, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin.

Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront composées soit d'une haie végétale soit d'un grillage rigide à mailles larges (mailles de 5 cm minimum doublé d'une haie végétale).

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 AUi : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

Les clôtures seront constituées :

- en limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.
- en limites séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas ou une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs)

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 10 A : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

Les clôtures autres que agricoles seront obligatoirement constituées :

- des haies végétales ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

Les murs en pierre ou enduits sont toutefois autorisés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité d'un mur existant de même nature, hors secteurs Rn et Rp délimités par le PPRI.

Dans le cas ou une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6m à 1,8m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 N : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

Les clôtures autres que agricoles seront obligatoirement constituées :

- des haies végétales ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment

Article 2 UC: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont autorisés sous conditions en zone UC, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs d'aléa inondation :

- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales existantes, à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC (en terme de nuisances, de risques, de circulation induite, d'aspect extérieur et de volume.....) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances et les risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 2 UA: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont autorisés sous conditions en zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs Ru et Bu :

- Les constructions à destination d'activités artisanales sous réserve qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en terme de volume et d'aspect extérieur) et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun risque, aucune nuisance (y compris en terme de circulation induite).
- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes, ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, et à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en terme de volume et d'aspect extérieur) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances ou les risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Objet : adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment

Article 5 UC: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6 UC: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction principale, soit implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Objet : adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment

Article 5 UA: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Locaux techniques des piscines : les locaux techniques des piscines (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6 UA: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

Locaux techniques des piscines : les locaux techniques des piscines (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment

Article 5 UI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6 UI: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets ...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet, les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : modifier la règle relative aux extensions sur la zone UCZ2

Article 1 UCZ2 : Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdits en secteur UCZ2 :

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment: l'exploitation de carrière ou gravière; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- ~~Toute nouvelle construction.~~

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Dans le cadre de l'écriture du règlement, il a été inscrit pour la zone UCZ2 que toute nouvelle construction était interdite. Hors la commune souhaite pouvoir autoriser les extensions (qui seront encadrées, limitées et autorisées sans création de nouveau logement). Il y a la volonté de corriger cette règle car elle est discriminante pour les propriétaires par rapport aux zones voisines.

Article 2 UCZ2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont autorisés sous conditions en secteur UCZ2 :

- Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30m² de surface de plancher.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Dans le cadre de l'écriture du règlement, il a été inscrit pour la zone UCZ2 que toute nouvelle construction était interdite. Hors la commune souhaite pouvoir autoriser les extensions (qui seront encadrées, limitées et autorisées sans création de nouveau logement). Il y a la volonté de corriger cette règle car elle est discriminante pour les propriétaires par rapport aux zones voisines.

La superficie de l'extension est encadrée pour des raisons de limitation de l'impact de l'urbanisation sur le captage.

Ces adaptations n'engendrent qu'une incidence potentielle faible sur la thématique de l'eau. L'encadrement de la superficie de l'extension ramène l'incidence à un niveau nul ou quasiment nul.

Objet : sur toutes les zones, augmenter la production de logements sociaux par l'instauration de clauses de mixité sociale plus appropriées.

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 16% au moins de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15% au moins de logements en accession abordable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Il s'agit de respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le PLH. Ces règles peuvent y participer à leur échelle.

Article 2 AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

En secteur AU2 : Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Toute opération ~~de 12 ou plus de 12 logements~~ autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 25% au moins 1 logement locatif social sur 4 ~~de logements locatifs sociaux~~, tels que définis par la législation en vigueur et 15% au moins de logements en accession abordable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Il s'agit de respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le PLH. Ces règles peuvent y participer à leur échelle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière de population (offrir plus de logements sociaux).

Objet : modification des règles d'emprises au sol et d'espace libre de pleine terre sur le secteur de la zone UC le plus lâche

Article 12 UC : Obligations en matières d'espaces libres et de plantation (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

~~30% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés.~~

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :

- 30% au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m² ;
- 35% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m² ;
- 40% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1 000 m² ;
- 45% au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m² ;

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, le coefficient d'espace libre de pleine terre augmenté.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, gestion hydraulique et de climat (îlots de chaleur/fraicheur)

Objet : modification des règles d'emprises au sol et d'espace libre de pleine terre sur toutes les zones

Article 12 UA : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre **non recouverte**, ~~végétation ou matériaux non imperméables~~):

- 20% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 200 et 500 m²
- 30% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 500 et 1 000 m²
- 40% au moins de la surface des unités foncières de plus de 1 000 m²

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité et gestion hydraulique.

Article 12 UI : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre **non recouverte** et plantés.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité et gestion hydraulique.

Article 12 AUi : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre **non recouverte** et plantés.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité et gestion hydraulique.

Objet : instauration de l'obligation de planter des haies en multi-essence et inscription d'une palette végétale au sein du règlement

Article 12 UC : Obligations en matière d'espaces libres et plantations (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites. Les haies doivent être multi-essence avec l'obligation de planter au minimum trois essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE jointe en annexe au rapport de présentation.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Cela se justifie par la nécessité d'améliorer la biodiversité sur les terrains privés, de guider les pétitionnaires sur le choix des essences plantées (adaptées au climat à la biodiversité de notre territoire) et se prémunir également des nuisibles.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité et de qualité de l'air.

Objet : règles de stationnement en imposant 2 places de stationnement par logement (hors LLS) sur la parcelle « hors garage »

Article 11 UA : Obligations en matière de stationnement (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins ~~1~~⁺² places de stationnement par logement « hors garage ». Rappel : il ne peut être exigé plus de une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les construction sà destination de commerce, bureau, d'artisanat : aucune obligation.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif: le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

La justification vient du fait que les pétitionnaires s'affranchissent de leurs obligations de création de places de stationnement en justifiant notamment la présence d'une place du garage mais en pratique dans la grande majorité la voiture n'y est pas stationnée et se retrouve sur le domaine public. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage (moins de voiture sur le domaine public) et de population (les mobilités seront améliorées avec une réduction des véhicules stationnés sur les trottoirs)

Objet : autoriser le logement en zone UP2

Article 1 UP2 : Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdits en secteur Up2 :

- Les constructions à destination ~~d'habitation~~, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone.

Article 2 UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

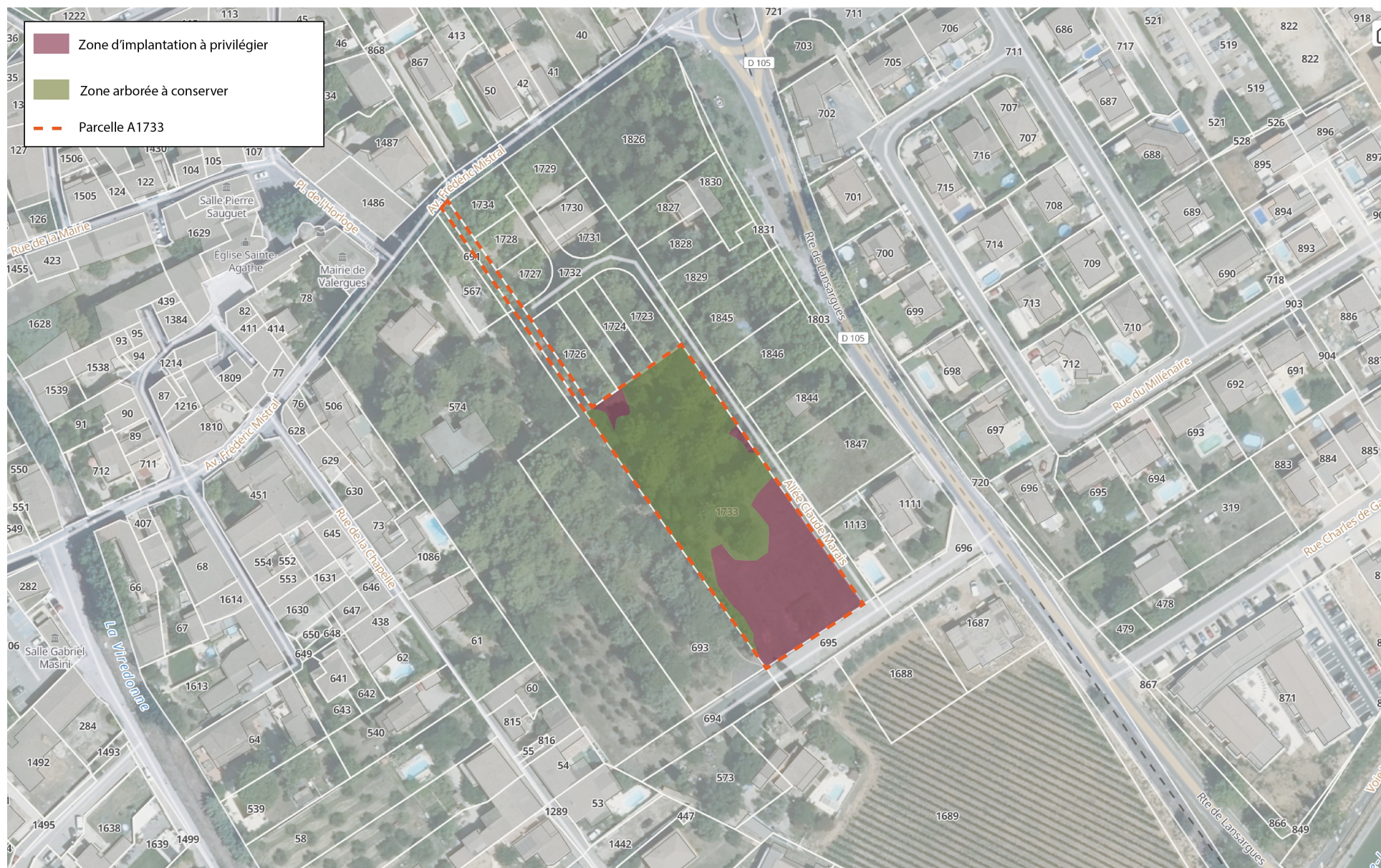
Sont autorisés sous conditions en zone Up2 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, socio-culturelle, scolaire et péri- scolaire et de loisirs.
- Les aires de stationnement collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci- dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone. Le projet envisagé tient contexte du contexte boisé et intègre la végétation dans sa conception. L'effet sur le paysage et la biodiversité est ainsi limité. L'incidence sur la population est quand à elle très positive au regard du programme ciblé (résidence senior)

Objet : autoriser le logement en zone UP2



Zone d'implantation à privilégier sur la parcelle A1733 – Urban Projects



Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Caractère de la zone AU (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La zone AU est une zone à urbaniser à court – moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est ~~décomposée en 3 secteurs~~ d'un secteur :

- ~~- Le secteur AU1 dit de Sainte Agathe (composé de deux sous-secteurs Ouest et Est), destiné à être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.~~
- Le secteur AU2 Est dit Mézéran, incluant des parcelles bâties.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite.

Article 2 AU : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

~~Sont autorisés sous conditions en secteurs~~

~~**En secteur AU1 :** Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant à minima sur la totalité de l'emprise du secteur AU1 et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Le programme de logements de cette opération d'ensemble devra comporter 25% au moins de logements locatifs sociaux, tels que définis par la législation en vigueur, et 15% au moins de logements en accession abordable.~~

En secteur AU2 : Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Toute opération de 12 ou plus de 12 logements autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 25% au moins de logements locatifs sociaux, tels que définis par la législation en vigueur et 15% au moins de logements en accession abordable.

~~**Sur l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :**~~

- ~~- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.~~
- ~~- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.~~

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Article 8 AU : Emprise au sol (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Secteur AU2 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans le cas de l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 40%.

Secteur AU1 : L'emprise au sol n'est pas règlementée

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Article 10 AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, ~~à 2 pentes en AU1~~, d'une pente comprise entre 30% et 35% au dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
 - soit d'une haie végétale ;
 - soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale ;
 - soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
 - soit, ~~et uniquement en secteur AU2~~, d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres, parement pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromécanique ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Article 12 AU : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

Surfaces imperméabilisées : Sont considérées comme surfaces imperméabilisées l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement: surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

~~En secteur AU1:~~

~~La surface imperméabilisée ne peut excéder:~~

~~—130 m² pour les unités foncières de lots à bâtir de moins de 350 m²~~

~~—150 m² pour les unités foncières de lots à bâtir de plus de 350 m²~~

~~—Pour les logements collectifs, le taux d'imperméabilisation autorisé est de 80% de la surface de l'emprise foncière.~~

En secteur AU2 :

40% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds, traités en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre ou arbuste à faible système racinaire pour 4 places ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les voies de desserte des opérations d'ensemble seront plantées à raison de 1 arbre ou arbustes à faible système racinaire sur la base de 1 arbres ou arbuste par lot ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Sous-zoner la zone UC en fonction de la différenciation de règle à appliquer

Caractère de la zone UC (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La zone UC comprend ~~4~~7 secteurs spécifiques :

- un secteur UCm à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité en tissu urbain ;
- trois secteurs UCz1, UCz2, UCz3 correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.
- trois secteurs UC1, UC2, UC3 correspondant à des secteurs où la morphologie urbaine est différente et qui nécessitent des règles spécifiques.


Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

L'objectif de la commune est d'adapter certaines règles en fonction de la morphologie différente de certains secteurs émergents après l'étude urbaine. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

4.4 Modification des annexes

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2


**PRÉFET
COORDONNATEUR DE BASSIN
RHÔNE-MÉDITERRANÉE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*


Lyon, le

23 JUL. 2021

ARRÊTÉ n° 21 - 3 25

**PORTANT DÉSIGNATION DES ZONES VULNÉRABLES À LA POLLUTION
PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE
DANS LE BASSIN RHÔNE-MÉDITERRANÉE**

**Le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,
préfet du Rhône,
préfet coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

Vu la directive 91/676/CE du conseil des communautés économiques européennes du 12 décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles ;

Vu la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.120-1, L.211-2, L.212-1, R.211-75 à R.211-77 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2015 précisant les critères et méthodes d'évaluation de la teneur en nitrates des eaux et de caractérisation de l'enrichissement de l'eau en composés azotés susceptibles de provoquer une eutrophisation et les modalités de désignation et de délimitation des zones vulnérables définies aux articles R.211-75, R.211-76 et R.211-77 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°17-055 du 21 février 2017 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée ;

Secrétariat général pour les affaires régionales Auvergne-Rhône-Alpes
33, rue Moncey, 69003 Lyon - Adresse postale : 106 rue Pierre Comaille, 69410 Lyon cedex 03
Tél : 04 72 61 60 60 - www.prefecture-rhone.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes

Arrêté « portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée » à intégrer aux annexes du PLU (document de 18 pages)


**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service infrastructures, éducation et sécurité routières

Montpellier, le

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°

Portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires dans le département de l'Hérault

Le préfet de l'Hérault

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R.154-7 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.151-51, R.151-53 et R.153-18 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43, relatifs au recensement et au classement des infrastructures de transports terrestres et R.125-28 relatif au droit à l'information sur les nuisances sonores ;

Vu le décret du président de la république en date du 30 juin 2021 nommant Monsieur Hugues MOUTOUH, préfet de l'Hérault ;

Vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 ;

Vu les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2007/01/1064 portant classement sonore des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault du 1^{er} juin 2007 ;

Vu la consultation des communes réalisée du 10 mai 2023 au 10 août 2023, et les avis formulés ;

Considérant la nécessité de réexaminer les bases techniques des arrêtés en vigueur et d'intégrer les évolutions en termes de trafic et d'infrastructures nouvelles bruyantes dans l'Hérault ;

Considérant la conformité de la procédure de révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ferroviaires) du département de l'Hérault ;

Sur la proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault ;

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

1/3

Arrêté « portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires dans le département de l'Hérault » à intégrer aux annexes du PLU (document de 32 pages)

4.4 Modification des annexes

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2 (en remplacement de l'arrêté de 2003)



Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale de l'Hérault

Affaire suivie par : Unité Prévention et Promotion de la Santé
Environnementale (PPSE)
Téléphone : 04 67 07 21 92
Mél : ARS-OC-DD34-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr

Montpellier, le 28 avril 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 110899

Portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration publique n° 95-I-479 du 27/02/1995, modifié les 11/02/1999 et 30/10/2003

Portant abrogation des arrêtés n°99-I-336 du 11/02/1999 et n°2003-01-3815 du 30/10/2003

Concernant le captage Bouisset 2, implanté sur la commune de Valergues

Au bénéfice de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or

Le préfet de l'Hérault

- VU le Code de la santé publique et notamment les articles R.1321-11 et R.1321-12
- VU l'arrêté préfectoral n° 95-I-479 du 27/02/1995 modifié, portant déclaration d'utilité publique
- VU l'avis de la DDTM au titre du code de l'environnement du 26 février 2021
- VU le transfert de la compétence « eau » du SIVOM de l'Etang de l'Or à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à partir du 1er janvier 2012
- VU le dossier présenté par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or en date du 10 février 2020 complété le 11 mars 2022
- VU la demande de modification de l'arrêté préfectoral de DUP n°95-I-479 modifié, présentée par le bénéficiaire
- VU la délibération du conseil communautaire d'agglomération en date du 06 avril 2021

Préfecture de l'Hérault
Place des Martyrs de la Résistance
34002 MONTPELLIER Cedex 2
Modalités d'accueil du public : www.herault.gouv.fr @Prefet34

Arrêté « préfectoral n° 110899 du 28 avril 2022 (document de 4 pages)

COMMUNE DE VALERGUES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR



pays de l'or
AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME