

COMMUNE DE BELARGA

PLU DE BELARGA

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Département de l'Hérault
Septembre 2024

SOMMAIRE

CONTEXTE ET JUSTIFICATION	2
EXPOSE DES MOTIFS POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	2
CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER	4
MODIFICATIONS APORTEES	5
MODIFICATION SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	5
TABLEAU DES SURFACES	7
MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT	8
CONCLUSION	15

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

EXPOSE DES MOTIFS POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Par délibération en date du 23 juillet 2019, la commune de Bélarga a approuvé son PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Ce dernier a fait l'objet d'un contrôle de légalité dont le rendu a été communiqué en date du 19 septembre 2019.

Les services de l'Etat ont mis en évidence 4 points à compléter ou corriger (voir annexe) concernant :

- Le texte des servitudes
- Les annexes
- La rédaction du règlement
- Une erreur matérielle sur le plan masse

Le texte des servitudes et les annexes ont pu être complétés par un arrêté n°2022-URBA-08 de mise à jour du PLU en date du 25/04/2022 en application de l'article R153-18 du code de l'urbanisme.

De ce fait, plusieurs points sont encore à corriger/compléter au travers d'une procédure adaptée :

- Sur le règlement graphique : corriger une erreur matérielle induite par la non affectation d'un secteur
- Dans le règlement écrit :
 - o Règlement de la zone AU : prendre en compte l'aléa résiduel entre les périmètres du PPRI et l'Atlas des Zones Inondables (AZI)
 - o Règlement de la zone A : modifier le tableau des destinations afin d'interdire les destinations « exploitation forestière » et « habitation » dans cette zone

Par ailleurs, depuis la mise en place du PLU, certains ajustements sont apparus comme nécessaires à effectuer afin d'apporter des clarifications au règlement écrit :

- ➔ Définir ce qu'est le coefficient de pleine terre
- ➔ Clarifier les règles relatives au stationnement en zone AUa

Dès lors, afin de se conformer au contrôle de légalité et de rendre plus pragmatique le PLU, il convient de rectifier les pièces suivantes du dossier du PLU :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

En application de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

- Si la modification du règlement, des OAP n'ont pas pour effet
 - o Soit de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan
 - o Soit de diminuer ces possibilités de construire
 - o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- S'il s'agit de rectifier une erreur matérielle
- En cas de majoration des droits à construire prévue à l'article L.151.28

Ainsi dans le cas présent, la procédure de modification simplifiée est adaptée.

EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER

La modification simplifiée n°1 du PLU de Bélarga entraîne :

UNE MODIFICATION SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Classement de la zone non affectée en zone U1

TROIS MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT :

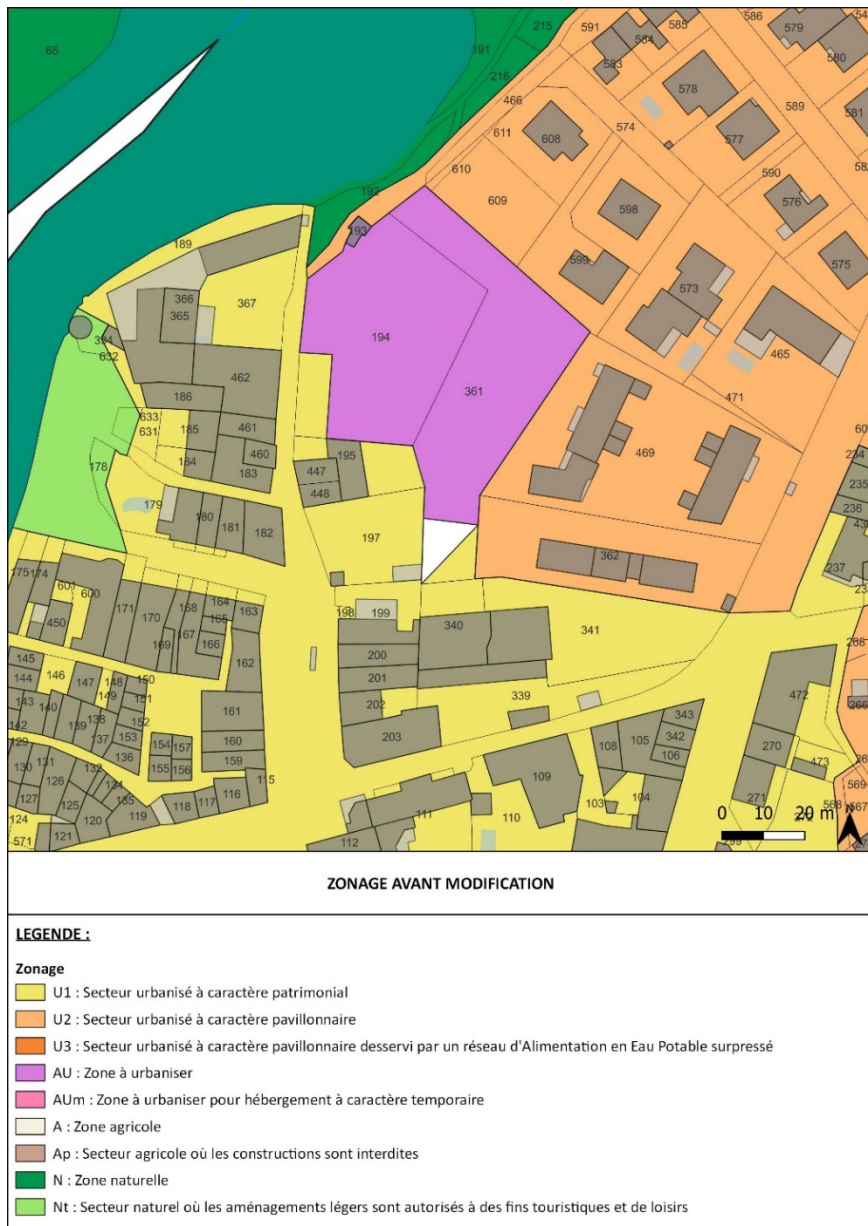
- Modification de la rédaction du règlement en zone AU afin d'imposer une hauteur de plancher des constructions neuves situées dans le périmètre de l'aléa résiduel de 0,30m minimum au-dessus du terrain naturel
- Modification du tableau des destinations en zone agricole afin d'autoriser les logements pour les agriculteurs
- Ajout en annexe du guide du CAUE concernant les espèces végétales

MODIFICATIONS APORTEES

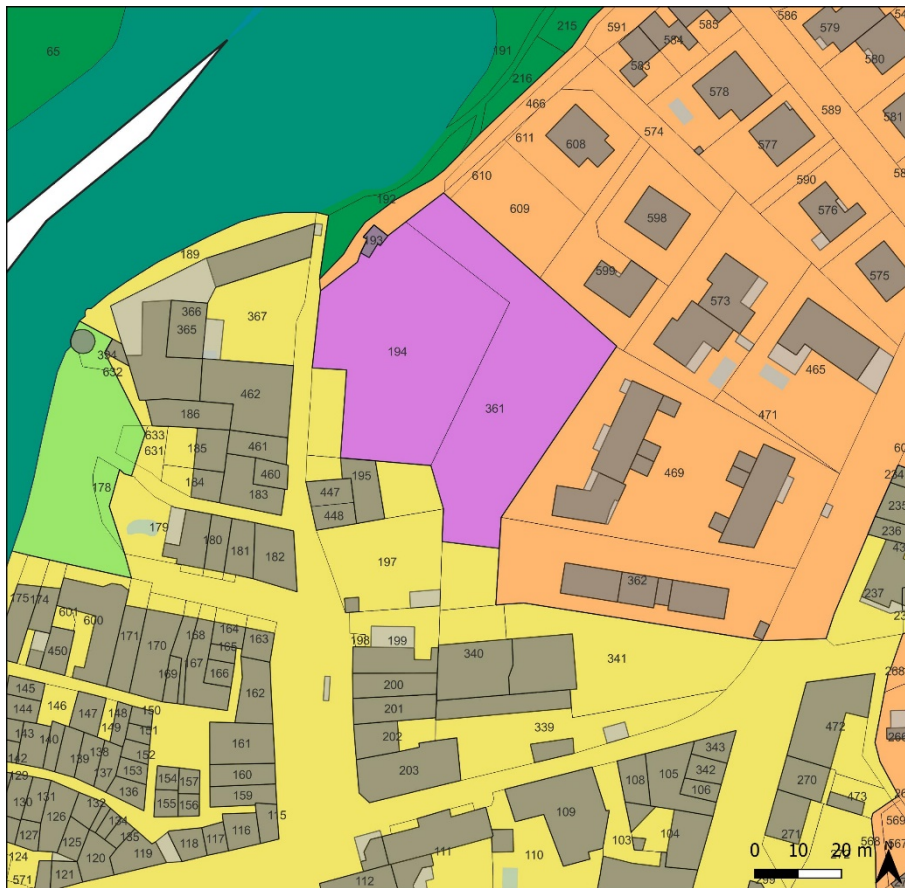
MODIFICATION SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

A la suite d'une erreur matérielle, la parcelle AB361 n'était pas entièrement recouverte par le zonage. En effet, un petit triangle, d'une surface de 106 m², au Sud, était sans affectation. Ainsi afin de rectifier cela, le triangle concerné est classé en zone U1, classement correspondant au reste de la parcelle.

Zonage avant la modification :



Zonage après la modification :



ZONAGE APRES MODIFICATION

LEGENDE :

Zonage

- U1 : Secteur urbanisé à caractère patrimonial
- U2 : Secteur urbanisé à caractère pavillonnaire
- U3 : Secteur urbanisé à caractère pavillonnaire desservi par un réseau d'Alimentation en Eau Potable surpressé
- AU : Zone à urbaniser
- AUm : Zone à urbaniser pour hébergement à caractère temporaire
- A : Zone agricole
- Ap : Secteur agricole où les constructions sont interdites
- N : Zone naturelle
- Nt : Secteur naturel où les aménagements légers sont autorisés à des fins touristiques et de loisirs

Surface ajoutée	Secteur U1 : + 106 m²
------------------------	---

TABLEAU DES SURFACES

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU	
ZONES	SUPERFICIES (en ha)
ZONES URBAINES	
U1	4,60
U2	16,15
U3	8,90
ZONES A URBANISER	
AU	3,57
AUm	1,91
ZONES AGRICOLES	
A	256,24
Ap	23,93
ZONES NATURELLES	
N	97,40
Nf	2,58
ENSEMBLE DU TERRITOIRE	415,28

APRES LA MODIFICATION N°1 DU PLU	
ZONES	SUPERFICIES (en ha)
ZONES URBAINES	
UA	4,61
UB	16,15
UE	8,90
ZONES A URBANISER	
1AU	3,57
1AUy	1,91
ZONES AGRICOLES	
A	256,24
Ap	23,93
ZONES NATURELLES	
N	97,40
Nf1	2,58
ENSEMBLE DU TERRITOIRE	415,29

MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT

1. Zone AU

Selon le contrôle de légalité, « en lien avec la prise en compte du risque inondation, il est nécessaire d'ajouter, comme pour la zone U, qu'à l'intérieur du périmètre d'aléa résiduel correspondant à la zone différentielle entre le PPRI et l'Atlas des zones Inondables, le plancher des constructions neuves devra être situé à 0,30 mètre minimum au-dessus du terrain naturel ».

De ce fait, un ajout est fait en ce sens dans le règlement écrit.

Les modifications apportées au règlement écrit apparaissent en police bleu.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- Les bâtiments d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les locaux de stockage de plus de 100m² d'emprise au sol
- Les dépôts et stockages à l'air libre de quelque nature que ce soit : vieilles ferrailles, véhicules épaves, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition...

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.

Les aménagements et constructions autorisées sous condition (voir tableau) sont permises sous réserve d'une absence de gêne occasionnée par leur activité pour les riverains.

Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

A l'intérieur du périmètre de l'aléa dit résiduel de l'Atlas des Zones Inondables, le plancher bas des constructions neuves devra être situé à 0,30m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE AU.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La production de logements sociaux est fixée à 10% minimum du nombre de logements à produire dans le cadre du PLU, soit 9 logements à produire au minimum.

Secteur AUa (secteur future mairie) : 100% minimum de la surface de planchers consacrés à des logements sociaux.

Secteur AUb : 10% de la surface de planchers consacrés à des logements aidés (primo-accédants).

Règlement écrit modifié

2. Zone A

Selon le contrôle de légalité, « le tableau des destinations doit être modifié. La destination d'exploitation forestière et la destination d'habitation (regroupant le logement et l'hébergement) ne sont pas autorisées en zone agricole. Les logements qui sont tolérés en zones agricoles sont considérés comme nécessaires à l'activité agricole et prennent donc la même destination que les locaux d'exploitation. ».

De ce fait, une modification est faite en ce sens dans le règlement écrit à la page 37.

Tableau avant la modification :

THEME A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et exposition	X		

Tableau après la modification :

THEME A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et exposition	X		

3. Clarification et apport de précisions sur le règlement écrit

Afin de rendre le règlement écrit plus compréhensible, des adaptations doivent être effectuées notamment concernant :

- La définition du coefficient de pleine terre
- Les règles pour le stationnement en zone AU

Les modifications apportées au règlement écrit apparaissent en rouge.

.1.1. Définition du coefficient de pleine terre

Dans un souci de clarification, est ajoutée la définition de ce qu'est un coefficient de pleine terre dans la partie lexicque du règlement écrit.

La modification apportée est la suivante (en jaune) :

<p><u>Clôture :</u> Élément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et arrière(s)). Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...</p> <p><u>Coefficient de Pleine Terre :</u> Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale d'un terrain. L'espace de pleine terre correspond à un espace dépourvu de construction (en surface ou souterraine) et d'aménagement permettant le maintien des caractéristiques d'un sol naturel.</p> <p><u>Constructions :</u> La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre : - toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ; - les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.</p> <p><u>Construction principale :</u> Construction de plus de 40 m² d'emprise au sol. Il peut exister plusieurs constructions principales sur une même parcelle.</p>

Extrait du règlement écrit avec la modification en bleue

.1.2. Clarification des règles pour le stationnement en zone AU

Les règles concernant le stationnement en zone AU doivent être clarifier.

Les modifications apportées sont les suivantes (en bleu) :

ARTICLE AU.10 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- ~~— 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher créée et 1 place par logement sur la propriété minimum~~
- 1 place de stationnement par logement créé à la suite d'un changement de destination
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente pour un bâtiment commercial
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher pour un bâtiment de bureaux
- 1 place de stationnement par chambre à louer ou gîte touristique

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Des stationnements pour 5 vélos seront implantés par tranche de 10 logements.

Dans le secteur 1AUa

Il est exigé 1 place de stationnement par logement au minimum.

Extrait du règlement écrit avec les modifications en bleu

.1.3. Ajout du guide du CAUE pour les espèces végétales

Le guide du CAUE pour les espèces végétales est annexé au règlement écrit.

Dans chaque zone, la mention de ce guide est ajoutée à l'article « Espaces libres et plantations ».

ARTICLE U.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (en évitant les allergènes) (**se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe**), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir un diamètre minimum de 12/14.

Le long des terrains classés A ou Ap, des haies bocagères épaisses sont à planter de façon à créer des écrans limitant l'impact sur les populations des produits phytosanitaires employés dans les vignes.

Extrait du règlement écrit avec les modifications en bleu

ARTICLE AU.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (en évitant les allergènes) (**se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe**), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tous les arbres plantés de façon obligatoire doivent avoir un diamètre minimum de 12/14.

Extrait du règlement écrit avec les modifications en bleu

ARTICLE AUM.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'emprise du projet. Les végétaux seront à trouver dans la flore locale, hors plantes allergènes (**se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe**).

Extrait du règlement écrit avec les modifications en bleu

ARTICLE A.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (hors plantes allergènes) **(se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe)**, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Extrait du règlement écrit avec les modifications en bleu

ARTICLE N.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale (hors plantes allergènes) **(se référer au guide du CAUE sur les espèces végétales présent en annexe)**, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Extrait du règlement écrit avec les modifications en bleu

CONCLUSION

La modification simplifiée n°1 du PLU de Bélarga constitue une adaptation nécessaire du document d'urbanisme afin de corriger le défaut d'appréciation des destinations / sous-destinations autorisées en zone agricole et une erreur matérielle repérées par les services de l'Etat lors du contrôle de légalité à la suite de l'approbation du PLU de Bélarga.

Elle permet également d'apporter des clarifications au règlement écrit afin de le rendre plus compréhensible.

Les ajustements effectués sont en concordance avec les axes et les orientations du PADD et sont dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.