

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Notice de modification du PLU

Modification N°1 :

- Prescrite par arrêté de M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole du 7 Septembre 2017
- Approuvée par Délibération du Conseil de Métropole du 21 Février 2019

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2006

## 1 – RAPPELS ET CONTEXTE

## 2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

## 3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

## 4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

## 5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATIO

## 1.1 - RAPPELS

La commune de JACOU est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 18 décembre 2006.

Le maître d'ouvrage :

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
**Place ZEUS**  
**34 000 MONTPELLIER**

## 1.2 - CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

### 1.2.1 – Rappel du contexte de la commune de Jacou

#### A. SITUATION ET CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune fait partie de Montpellier Méditerranée Métropole. Elle est située dans le secteur de la vallée du Lez, au nord de Montpellier.

Son territoire communal a la singularité d'observer la plus faible superficie des communes du département (3,4 km<sup>2</sup>). Rapidement gagné par la péri-urbanisation, Jacou conserve néanmoins un cœur historique assez marqué.

La population bénéficie de l'arrêt terminus de la ligne 2 du tramway desservant notamment le lycée Georges Pompidou à Castelnau Le Lez.

Au recensement de 2012, la commune compte 5.658 habitants, soit une densité importante approchant les 1650 habitants par km<sup>2</sup>. Le taux de variation est positif avec + 2,8 % par an (solde naturel à 0,4 % et solde migratoire 2,4 %). La commune est fortement attractive. L'urbanisation en cours, ZAC de la Draye explique ce phénomène.

Au recensement de 2012, la commune compte 2 339 logements dont 96,6 % étant des résidences principales, les résidences secondaires comptabilisent 0,8 % tandis que les logements vacants restent très faibles à 2,6 %.

#### Le territoire Jacoumard



1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATIO

### 3 – PROCEDURE DE MODIFICATION

#### 3.1 *Rappel du cadre réglementaire*

Le recours à la procédure de modification est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune, envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement de programmation, sans que les orientations définies par le PADD ne s'en trouvent affectées et que les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ des autres cas où il doit être recouru à la révision. Selon les dispositions prévues par l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, un P.L.U. doit faire l'objet d'une révision si la commune ou l'EPCI envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (Révision générale) ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de JACOU puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels. En effet il s'agit d'un toilettage zonale et réglementaire.
- Le projet ne comporte aucun risque grave de nuisance.
- Enfin, cette modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU de plus de 9 ans.

### **3.2 L'Enquête publique**

La présente modification est soumise à Enquête Publique.

Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur donne ses conclusions motivées.

### **3.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Le dossier du PLU conformément à l'article L-153-40 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATIO

#### 4 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative de modification : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée,
- Des documents graphiques :
  - Un plan de zonage : ce document remplace le plan de zonage figurant au P.L.U. approuvé le 18/12/2006
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement approuvé en 2010 lors de la modification simplifiée
- La liste des emplacements réservés reprise et actualisée
- Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation (ce dernier comprendra l'exposé des motifs des changements apportés – soit la présente notice de modification), du P.A.D.D. ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATION

## 2 – OBJET DE LA MODIFICATION

Les objectifs concernent :

- Un toilettage du règlement afin d'observer une meilleure lecture des règles, d'instaurer certaines dispositions nouvelles dont une servitude de mixité sociale sur les secteurs U1, U2, U7, U6a et U6b, de réécrire certaines dispositions.
- Un toilettage du plan de zonage afin de déclasser les zones U ou AU vers des zones naturelles afin de protéger ces espaces en limitant leur constructibilité, et ainsi mieux correspondre à la réalité du terrain et un report des périmètres de servitude de mixité sociale.
- Une extension des espaces boisés classés en lien avec ceux existants.
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Cette modification de PLU n'induit aucun changement au sein du rapport de présentation (hormis la mise à jour de l'exposé des motifs des changements apportés), du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des différentes annexes.

## **2.1 Toilettage du règlement**

### 2.1.1 Enjeux des adaptations

Le but poursuivi est une simplification de la norme, une meilleure compréhension.

Certaines dispositions sont supprimées, d'autres sont insérées, d'autres adaptées.

### 2.1.2 Incidences et justifications des modifications apportées

Les adaptations portent :

- La création de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (définitions) ;
- Suppression des coefficients d'occupation des sols (en respect des dispositions de la loi ALUR) ;
- L'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les secteurs U1, U2, U7, U6a et U6b;
- Intégration des dispositions du cahier des charges de cession de terrain et du cahier de prescriptions architecturales de la ZAC dans le PLU ;
- Toilettage des règles renseignées sur le stationnement, les aspects extérieurs, les espaces libres, les reculs.

Les incidences sont finalement assez faibles. Celles visant à faciliter la lecture se justifient de façon intrinsèque. Les adaptations induites par la loi ALUR se justifient sur le plan de la législation. La commune renforce toutefois, le coefficient d'espace libre sur certaines zones U et AU pour le porter à 30 %.

Les règles relatives au stationnement sont réécrites afin de supprimer les distinctions existantes entre l'habitat collectif et l'habitat individuel puisque le règlement actuel du PLU de Jacou dispose des mesures différentes selon ce type d'habitation.

## **2.2 Toilettage du plan de zonage**

### 2.2.1 Enjeux des adaptations

Le déclassement est opéré pour à la fois mieux coller à la réalité et mieux préserver l'environnement.

Les zones U et AU déclassées sont justifiées dans la partie suivante.

Des emplacements réservés réalisés sont supprimés et d'autres sont rajoutés en vue de pérenniser le patrimoine boisé de la commune.

### 2.2.2 Incidences et justifications des modifications apportées

Les justifications se font au cas par cas.

Les incidences correspondent aux enjeux poursuivis. Ainsi, les déclassements (U ou AU vers N) pour conserver les pinèdes auront pour conséquence de ne pas construire, de préserver les boisements, de conserver la qualité paysagère.

Les espaces boisés classés sont étendus pour certains afin de coïncider au mieux au boisement existant.

1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATION

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Le secteur de Las Bouzigues

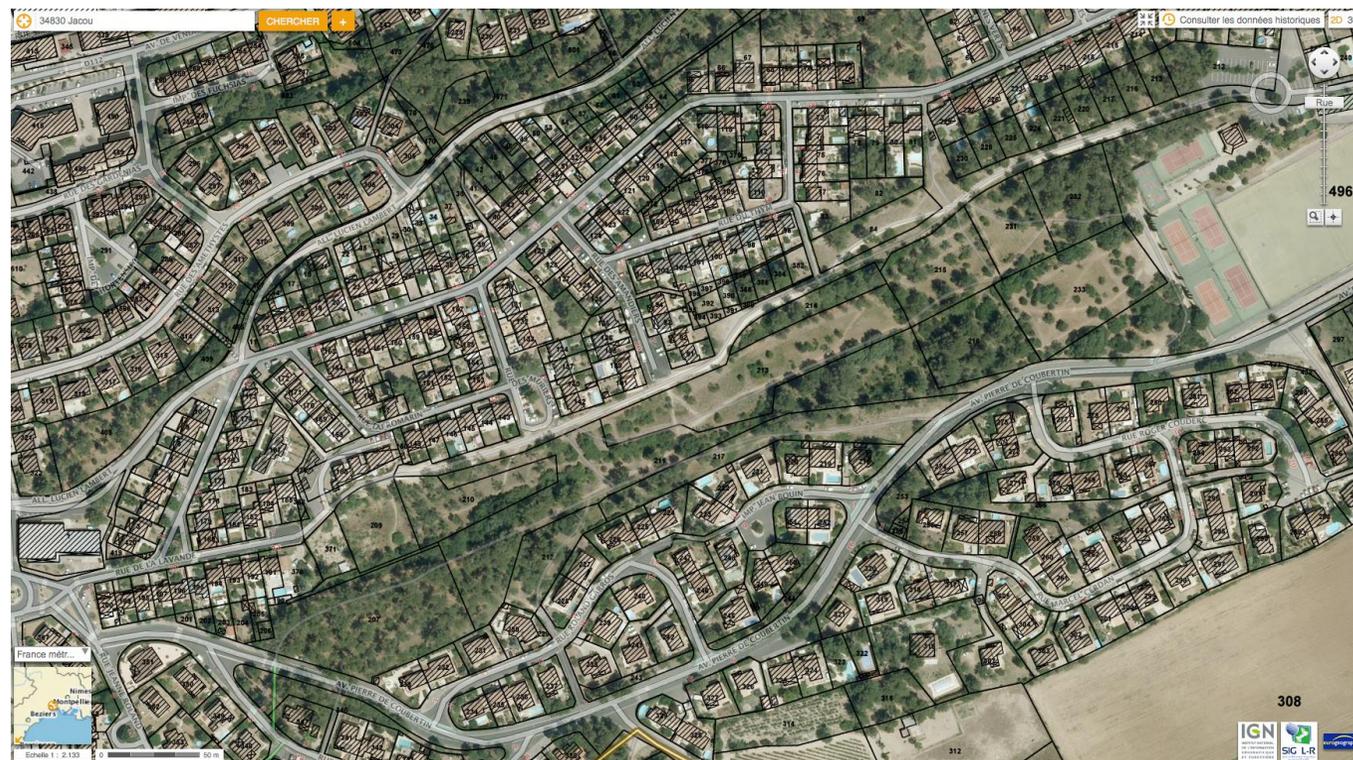
Il s'agit d'un parc et d'un complexe sportifs installés au cœur d'un écrin verdoyant composé d'une pinède. Le classement de ce secteur est en U4 notamment la partie pinède qui fait l'objet d'une protection au titre d'un espace boisé classé.

L'adaptation du document consiste en un déclassement de la zone U4 concernée par la pinède repérée au titre des espaces boisés classés en zone naturelle.

Une partie reste en U4 afin de réaliser une aire de jeux pour enfant.

Les emplacements réservés réalisés sont supprimés, il s'agit du 3 et du 4 respectivement pris pour l'extension de boisements communaux.

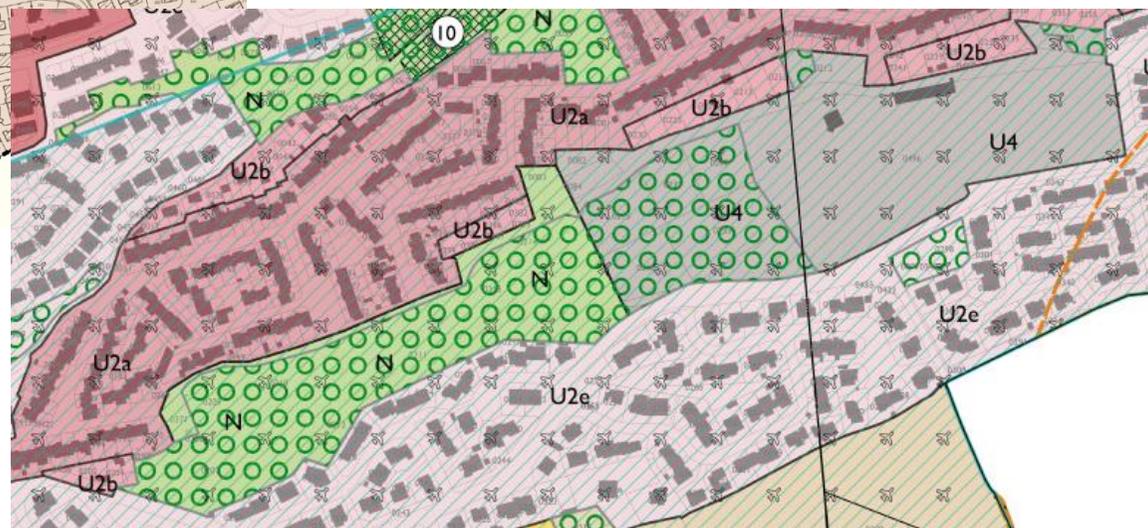
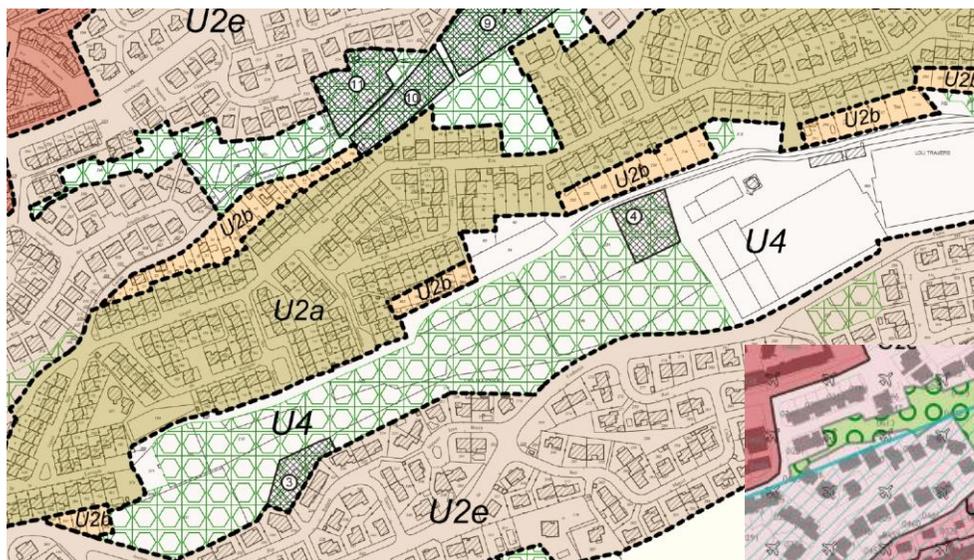
L'impact est une meilleure conservation de la pinède constituant un corridor écologique.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

Las Bouzigues avant (U4) – après (N)



Il n'y a pas de réduction de la zone espace boisé classé, seulement un passage de zone U4 à N.

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

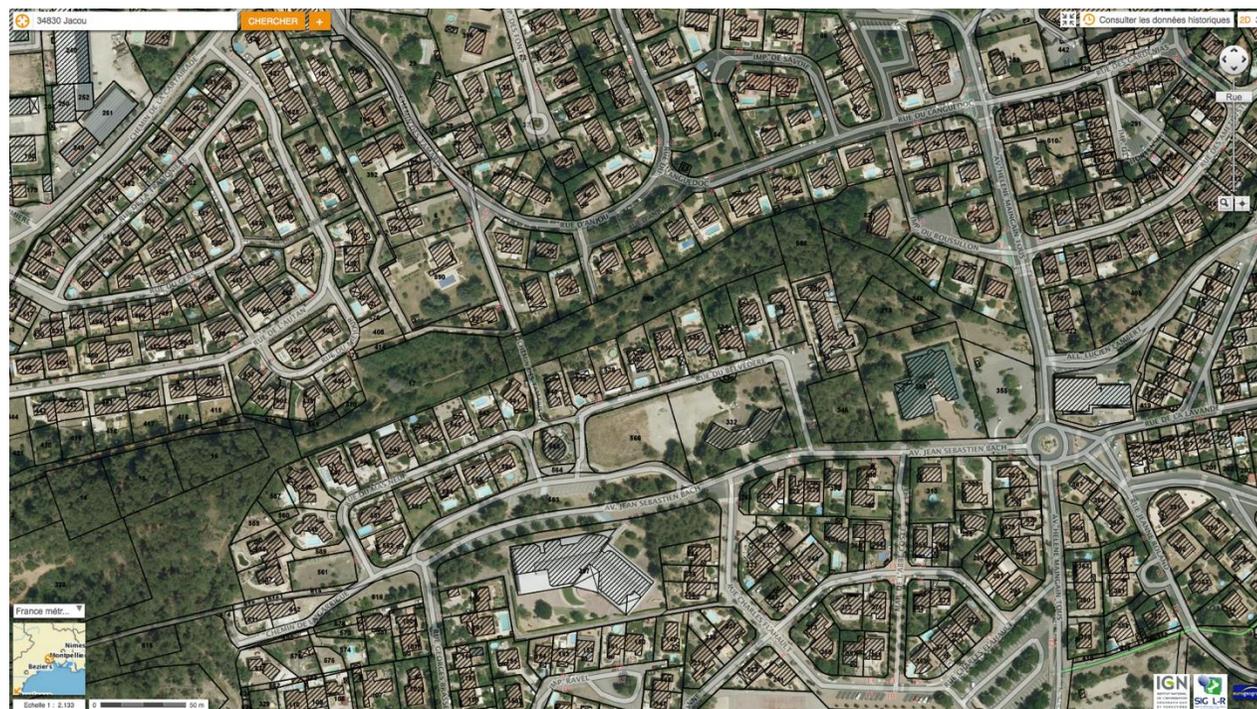
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Le secteur centre œcuménique

Une autre langue de pinède circule au sud du village en lien matériel avec le secteur précédent (Las Bouzigues). Ces corridors soulignent la ligne de crête permettant la formation d'un écrin paysager, le plus souvent soutenu par la végétation ornementale des jardins. L'adaptation du document consiste en un déclassement très ponctuel de la zone U2e en zone N concernée par la pinède.

Cette dernière est en amont repérée au titre des espaces boisés classés et en zone naturelle. Le tènement parcellaire est assez limité. Actuellement, il forme une enclave, non desservie par la totalité des réseaux et sans accès depuis le domaine public. Son classement en zone U2e relève d'une erreur opérée lors de la délimitation du périmètre.

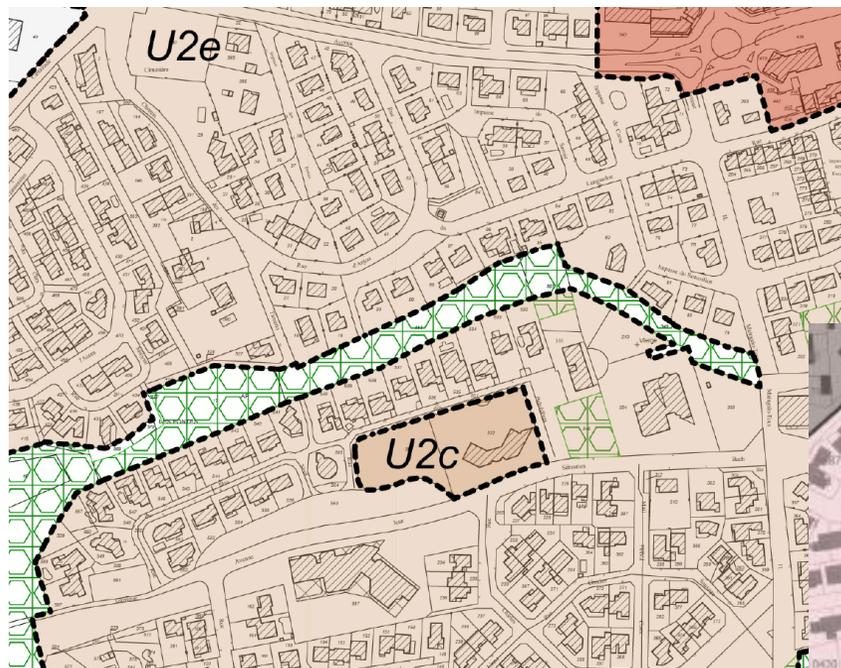
L'impact est une meilleure conservation de la pinède constituant un corridor écologique.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

Centre œcuménique (U2e) – après (N) et extension de l'EBC



*Cette parcelle n'est pas desservie par  
enclavée*



Il y a une extension de l'espace boisé classé, ainsi qu'un passage de zone U2e à N.

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue des Cèdres

Une toute petite parcelle (n° 84) appartenant à la commune et classée en zone U2e est également occupée par un couvert végétal. Elle se situe rue des Cèdres et forme un petit interstice en plein cœur de la zone urbanisée. Elle n'est pas destinée à être bâtie, son exigüité s'y opposant (forme de triangle fortement resserré). Cette parcelle est adossée à la langue de pins qui rejoint le centre œcuménique par l'allée Lucien Lambert. Elle bénéficie d'un classement en zone N.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue des Cèdres

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue Louise Michel

Une toute petite parcelle (n° 338) appartenant à la commune et classée en zone U2e est également occupée par un couvert végétal. Elle se situe rue Louise Michel et forme un petit interstice en plein cœur de la zone urbanisée. Elle n'est pas destinée à être bâtie. Cette parcelle est adossée à une zone boisée et classée en EBC. Elle bénéficie d'un classement en zone N.

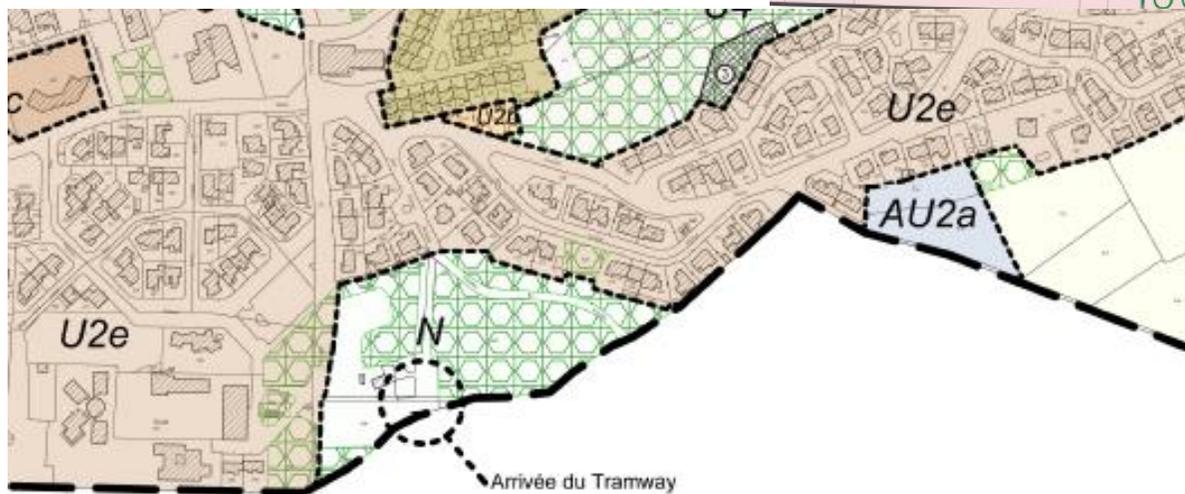
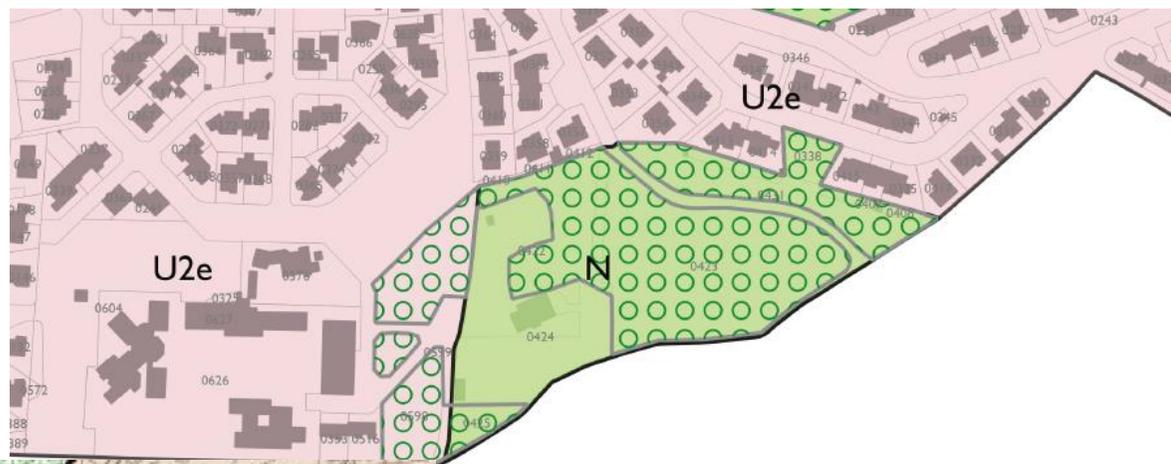


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue Louise Michel

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Avenue Joseph Marly

Une zone non cadastrée appartenant à la commune et classée en zone U2e est également occupée par un couvert végétal. Elle se situe rue Avenue Joseph Alrly et forme un petit interstice en plein cœur de la zone urbanisée. Elle n'est pas destinée à être bâtie. Cette parcelle bénéficie d'un classement en zone N.

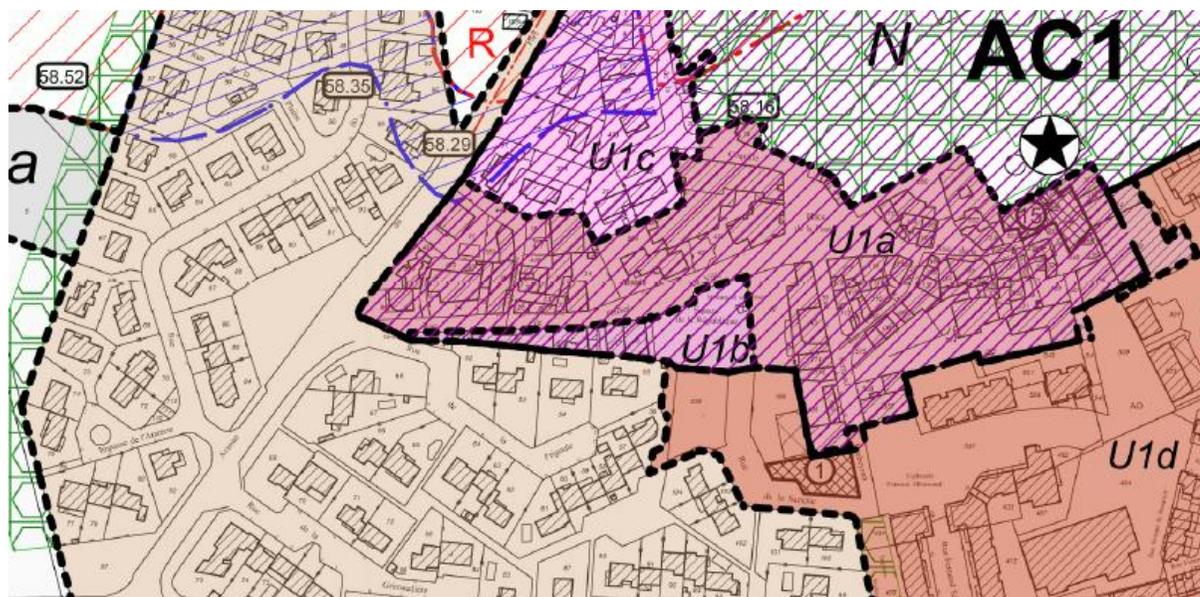
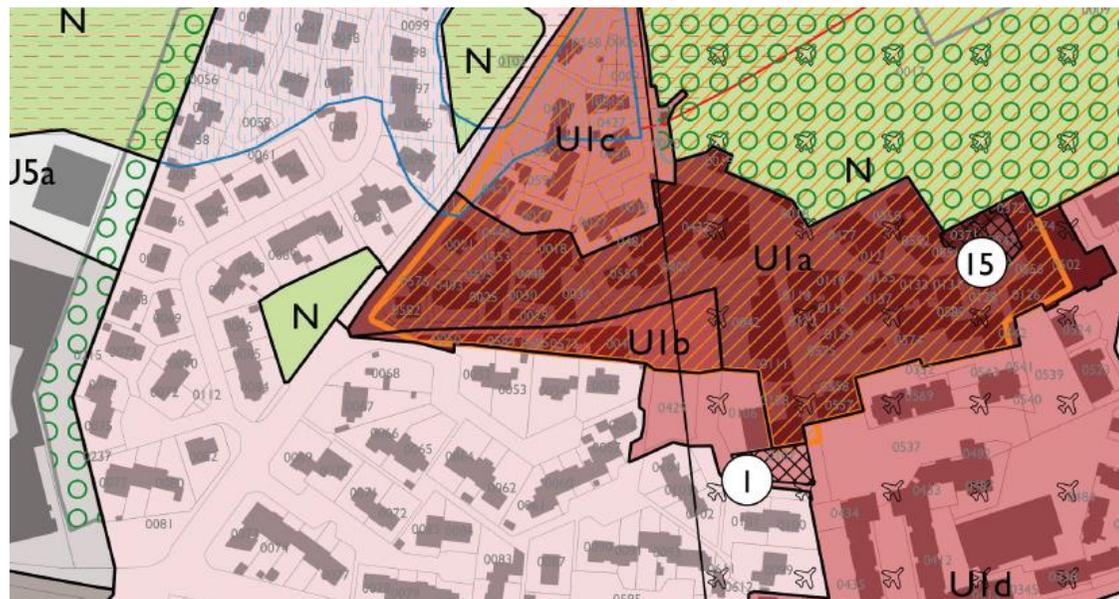


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Avenue Joseph Arly

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)

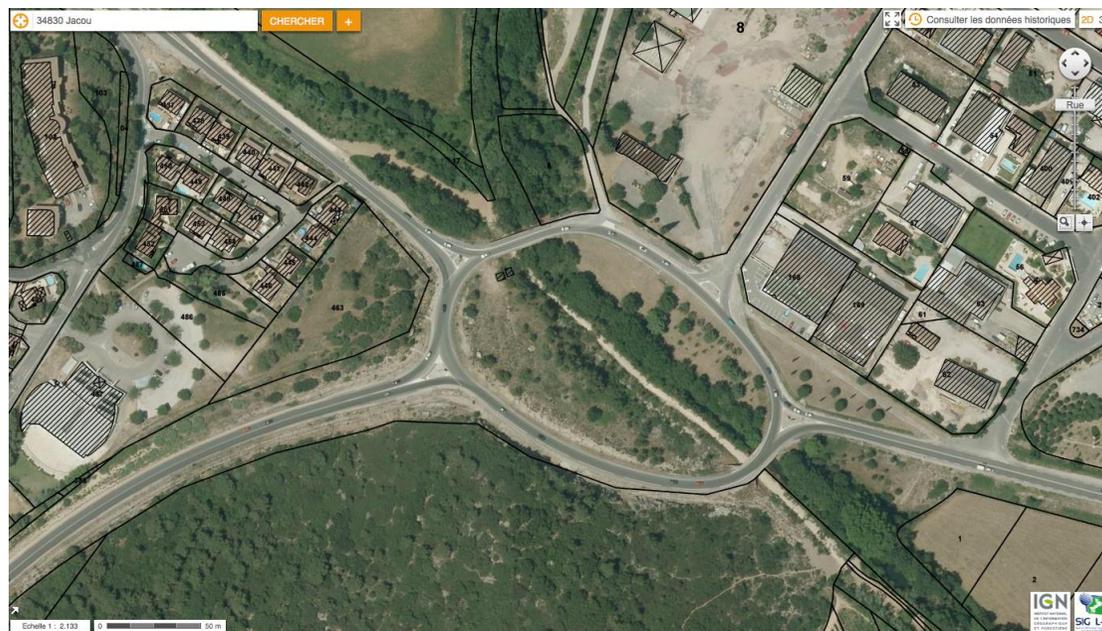


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Carrefour entre RD 65 et RD 112

Les axes routiers départementaux 65 et 112 se rencontrent sur le carrefour du Salaison (sorte de giratoire assez imposant). Une parcelle (483) formant ce qui s'apparente à un délaissé est toujours classée en U2d. La modification vise à la reclasser en zone naturelle. L'occupation du sol actuelle est une friche entretenue en continuité du parking de la piscine Alex Jany. Des merlons forment l'interface entre les routes départementales et l'intérieur du terrain. Difficilement valorisable, il est proposé de l'intégrer en zone naturelle.

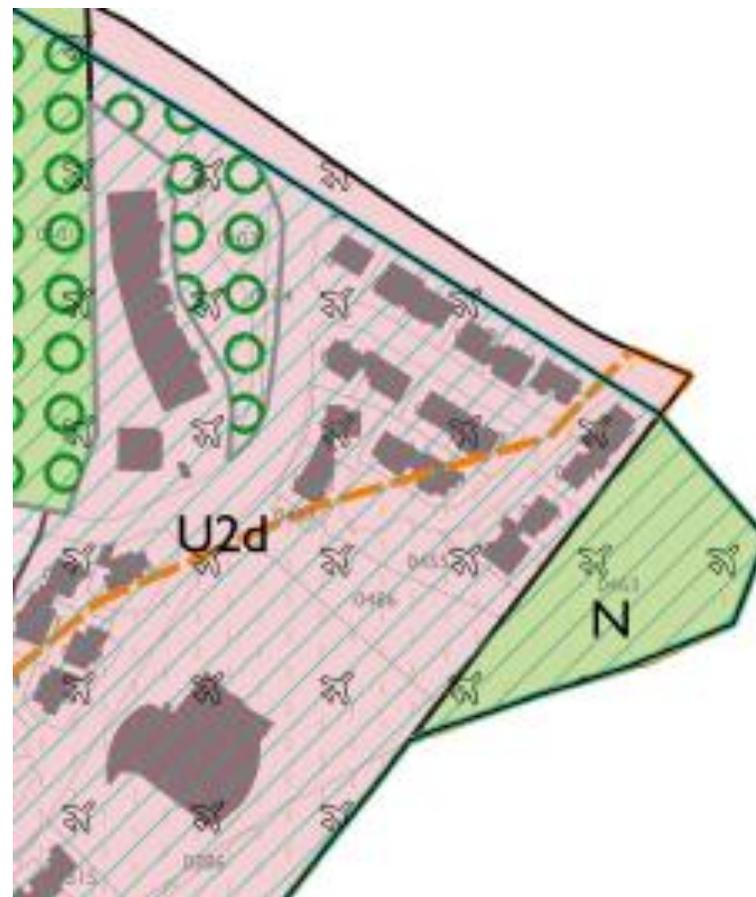


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Carrefour entre RD 65 et RD 112

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



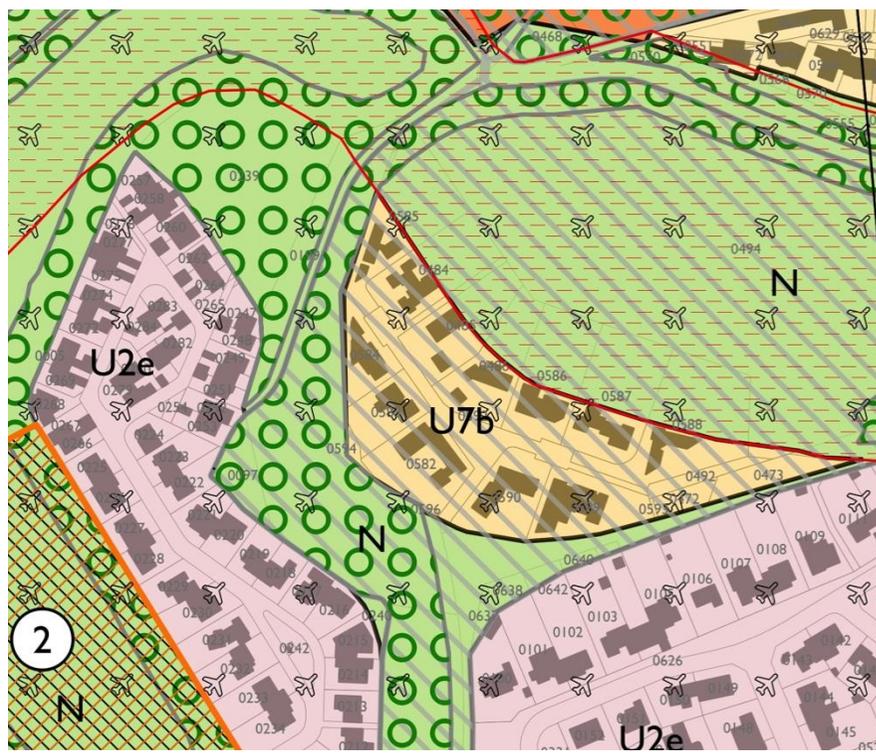
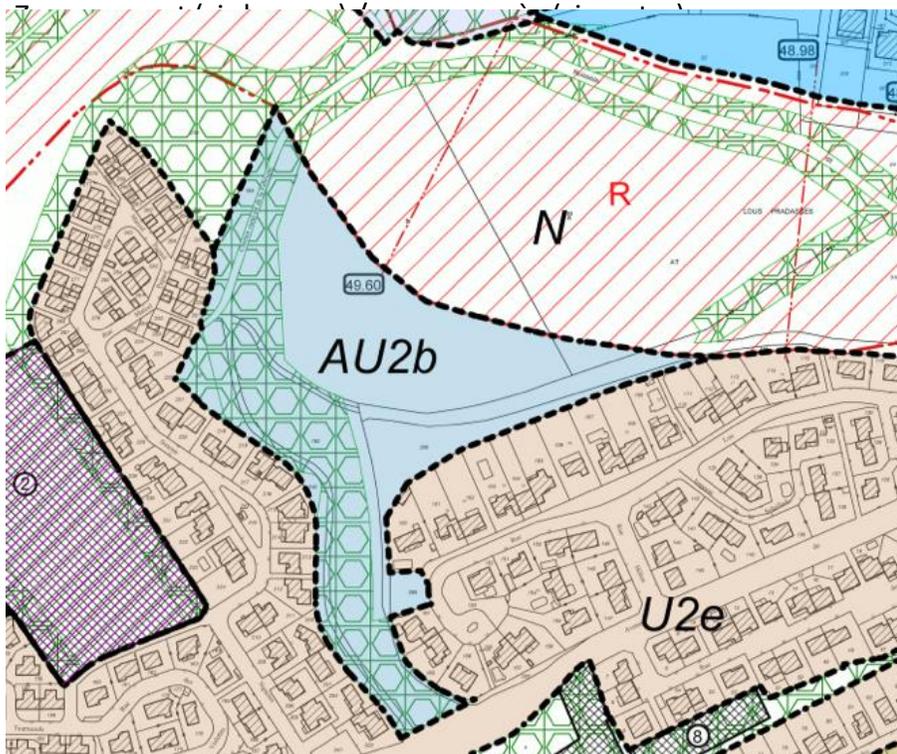


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Goutte : un EBC en zone N

Réduction de la zone AU2b et sa transformation en U7. La zone a été entièrement réalisée, équipée et construite (U7b) et l'autre partie est concernée par un espace boisé classé.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : un EBC en zone AU1b entre RD 21 et RD 67

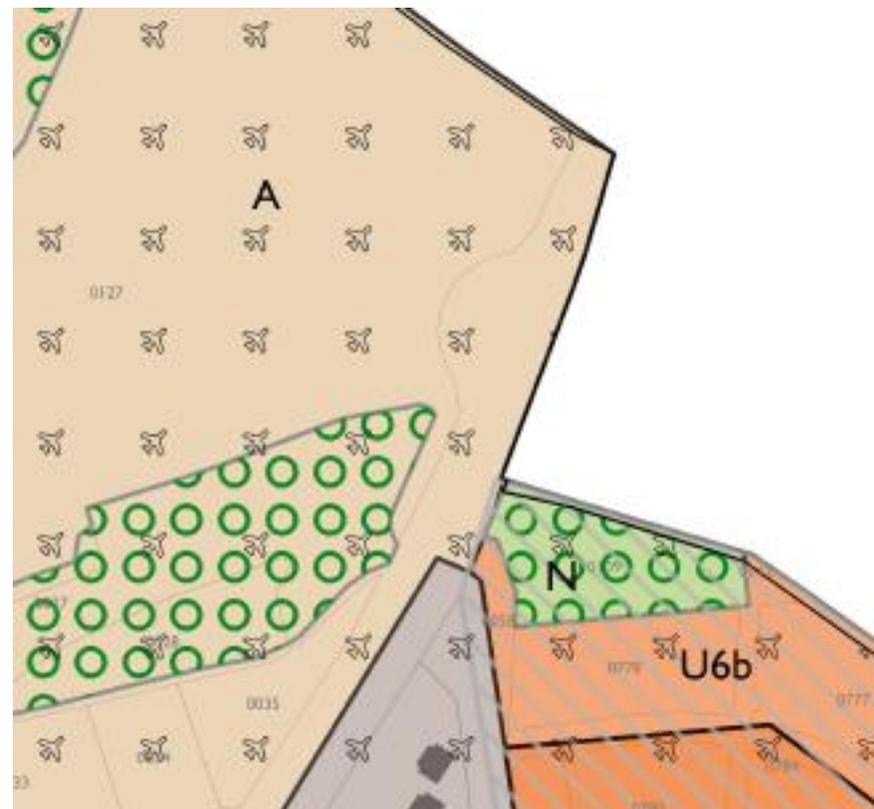
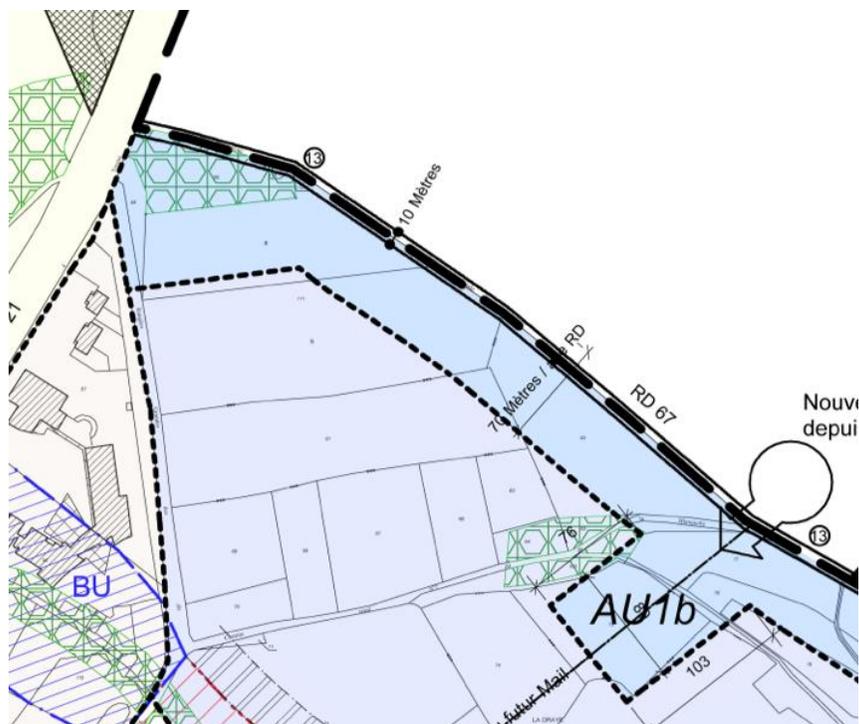
Le plan local d'urbanisme comporte un espace boisé classé en continuité de la ZAC de la Draye à l'intersection entre la RD 21 et la RD 67. Il est proposé un classement en zone N. Actuellement, il s'agit d'un boisement caractéristique de ces espaces d'interface Ville/espaces naturels et agricoles.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : un EBC en zone N entre RD 21 et RD 67. Ce classement se justifie par le souci de préserver son affectation naturelle.

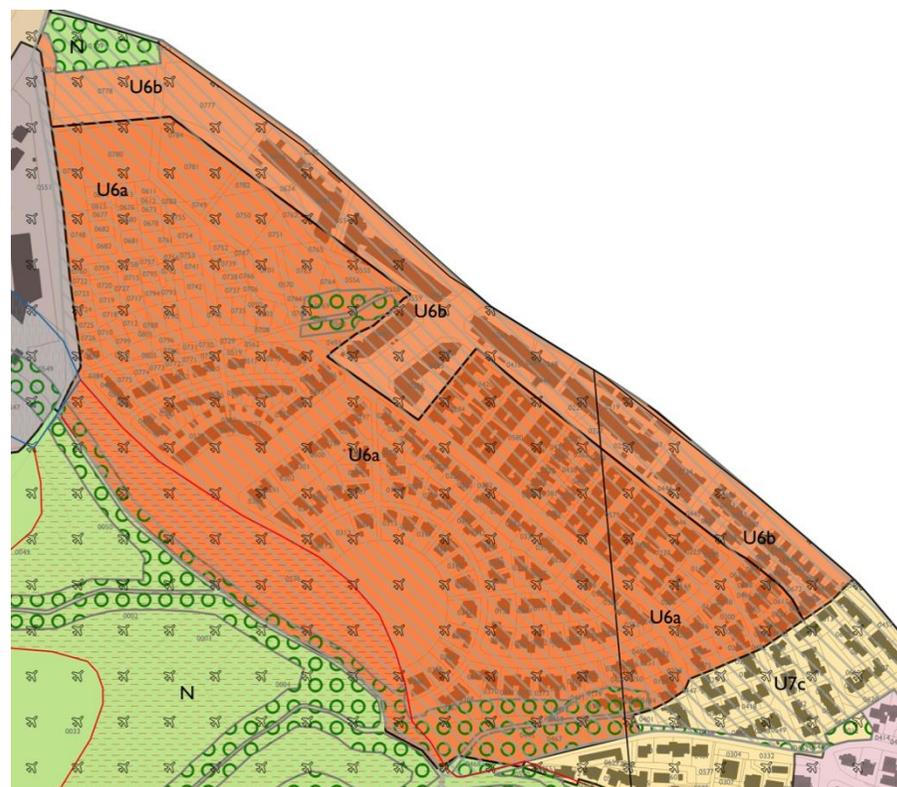
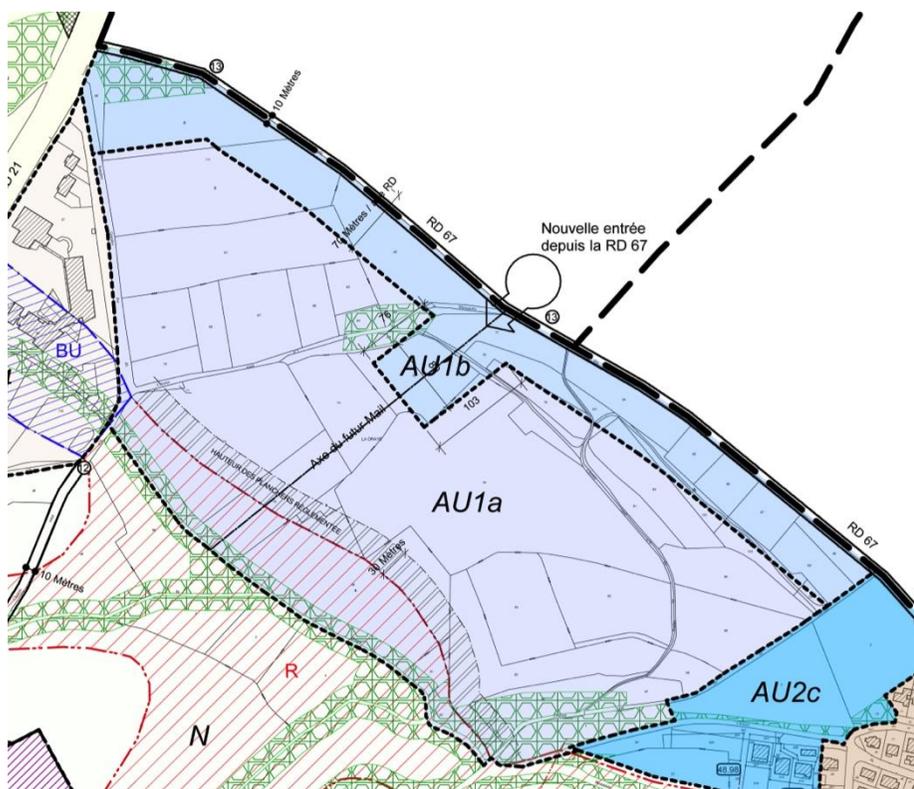


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : Les zones AU1a et AU1b passent en U6a et U6b. Il s'agit des zones de la ZAC de la Draye qui ont été équipées et construites.

Zonage avant AU1a et AU1b (ci-dessous) / zonage après (ci-contre) U6a et U6b

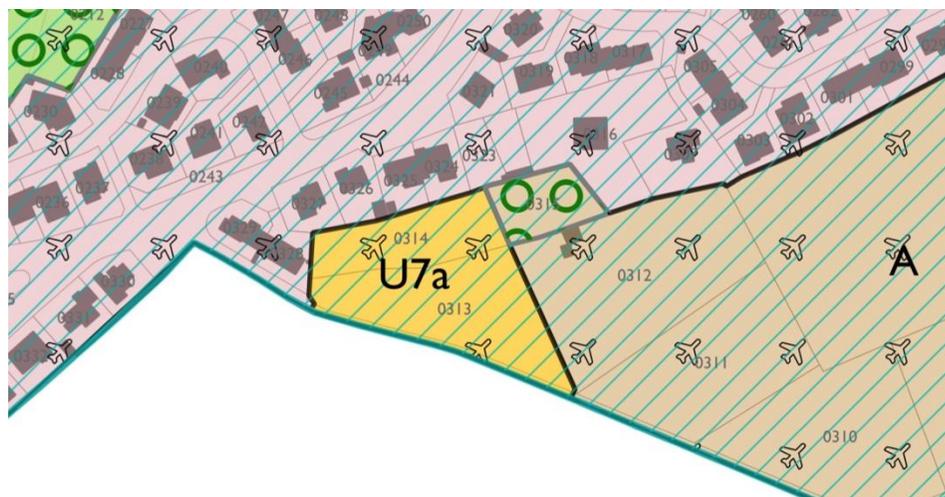
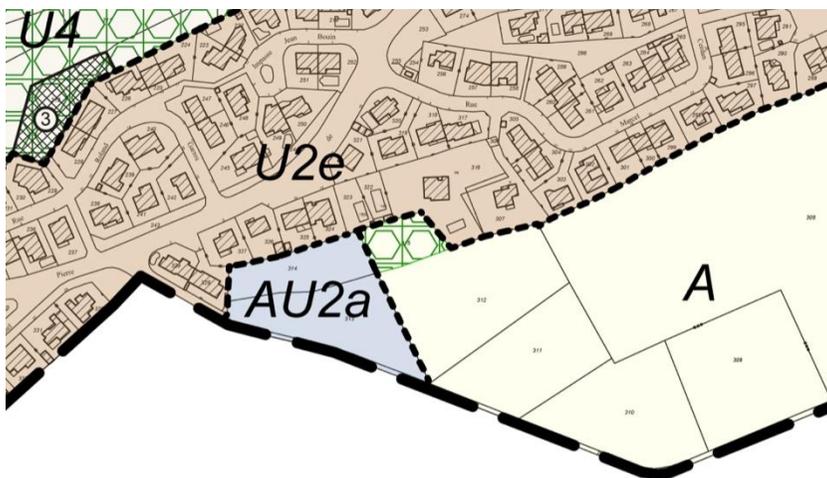


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur : La zone AU2a passe en U7a. Il s'agit d'un secteur résidentiel équipé et construit.

Zonage avant AU2a (ci-dessous) / zonage après (ci-contre) U7a

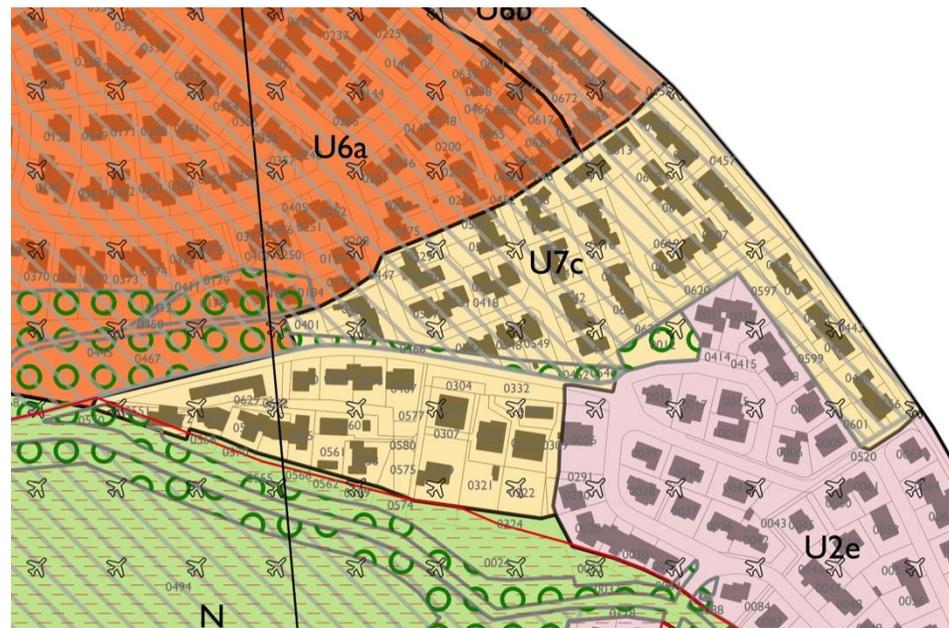
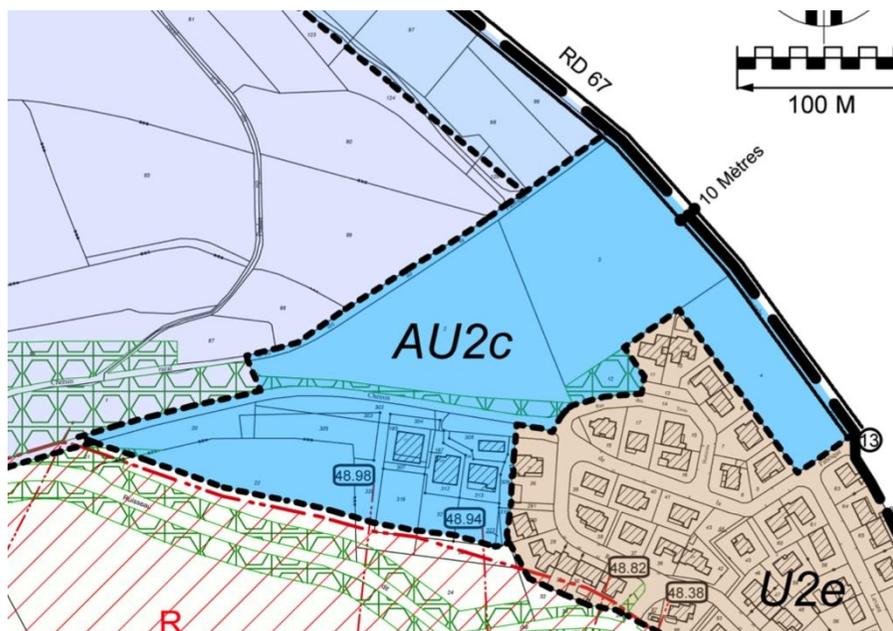


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : Les zones AU2c sont reclassées en secteur U7c

Zonage avant AU2c (ci-dessous) / zonage après (ci-contre) U7c



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

Certains ont déjà été exposés ci-avant.

|    |  |             |
|----|--|-------------|
| 3  | Réservation de terrains pour l'extension de boisements communaux<br>Section AR parcelle n° 212   | Commune     |
| 4  | Réservation de terrains pour l'extension de boisements communaux<br>Section AO parcelle n° 232   | Commune     |
| 5  | Réservation pour la création d'une voirie d'accès.<br>Emprise : 4 m  | Commune     |
| 7  | RD 67<br>Projet de création d'une route départementale reliant le giratoire du Crès à Montferrier et création d'un carrefour sur la RD 21. | Département |
| 13 | Chemin de la Draye<br>Elargissement à 10 m de la plateforme<br>Emprise variable  | Commune     |

L'extension des boisements du secteur de Las Bouzigues a été réalisée (ER 3 & 4) par la Commune de Jacou.

La création d'une voie d'accès d'emprise de 4 mètres a été réalisée (ER 5) par la Commune de Jacou.

La création d'une route départementale n°67 reliant le giratoire du Crès à Montferrier-sur-Lez et la création d'un carrefour a été mise en oeuvre (ER 7) par le Conseil Départemental de l'Hérault. Ces infrastructures ont été transférés à Montpellier Méditerranée Métropole.

Enfin le chemin de la Draye a été élargi (ER 13).

- Mise à jour de la liste des bénéficiaire

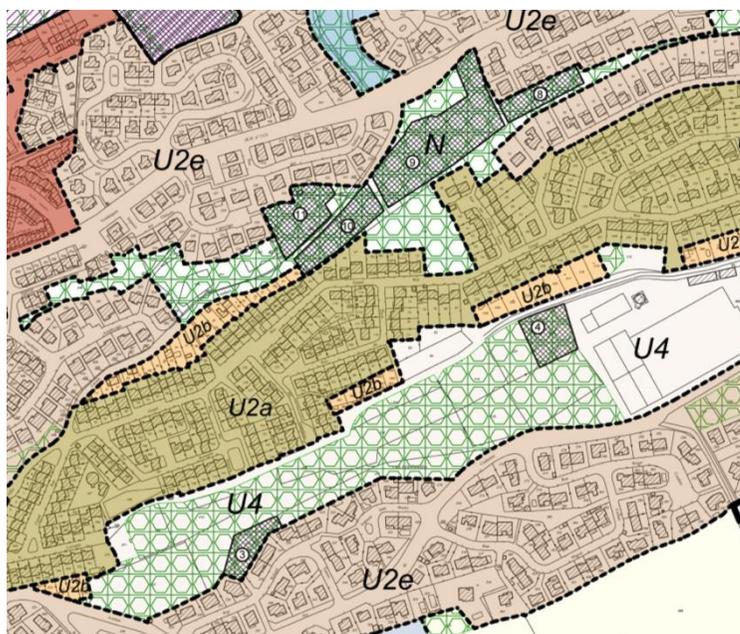
L'ER 14 est désormais au bénéfice de la Métropole, suite au transfert de compétences routières.

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

L'extension des boisements du secteur de Las Bouzigues a été mise en œuvre par la Commune de Jacou (ER 3 et 4).



La situation des ER 3 et 4 avant / après ci-contre



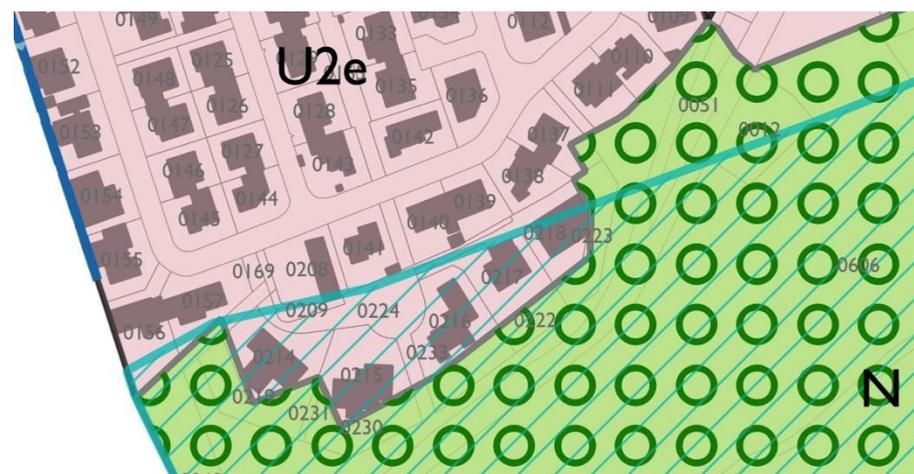
Données cartographiques : © IGN

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

La création d'une voie d'accès d'emprise de 4 mètres a été réalisée (ER 5).



L'emplacement réservé 5 au PLU antérieur



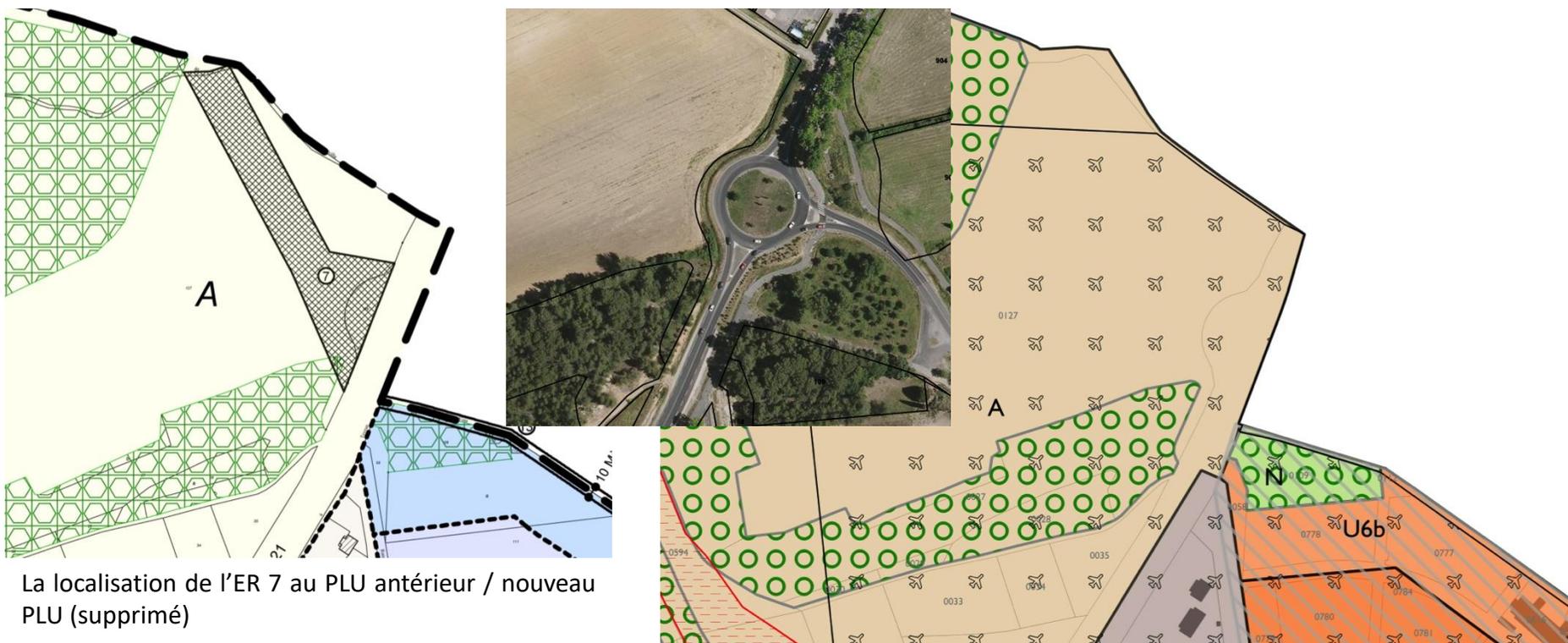
L'emplacement réservé 5 au PLU projeté (suppression)

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

La création d'un carrefour a été réalisée (ER 7) par le Conseil Départemental de l'Hérault puis l'infrastructure a été transférée à Montpellier Méditerranée Métropole.



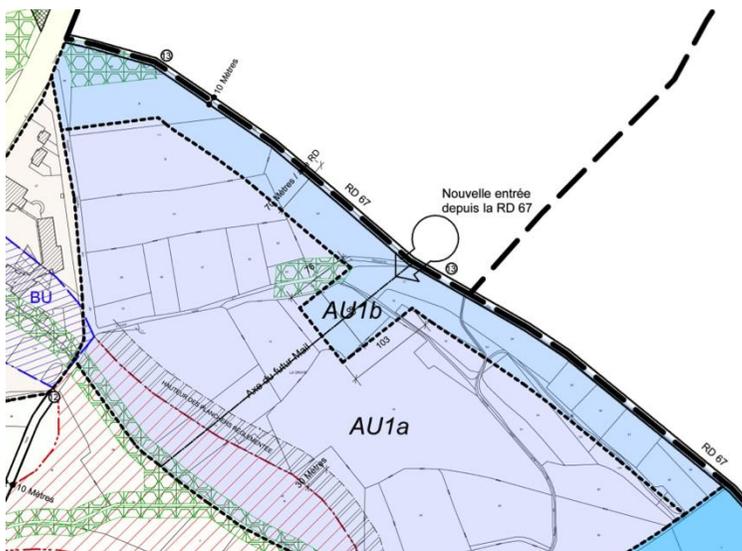
La localisation de l'ER 7 au PLU antérieur / nouveau PLU (supprimé)

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

L'élargissement du chemin de la DRAYE a été réalisé (ER 13).



La situation de l'emplacement réservé 13 élargissement du chemin de la DRAYE au PLU antérieur /nouveau PLU (supprimé).



Données cartographiques : © IGN +

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

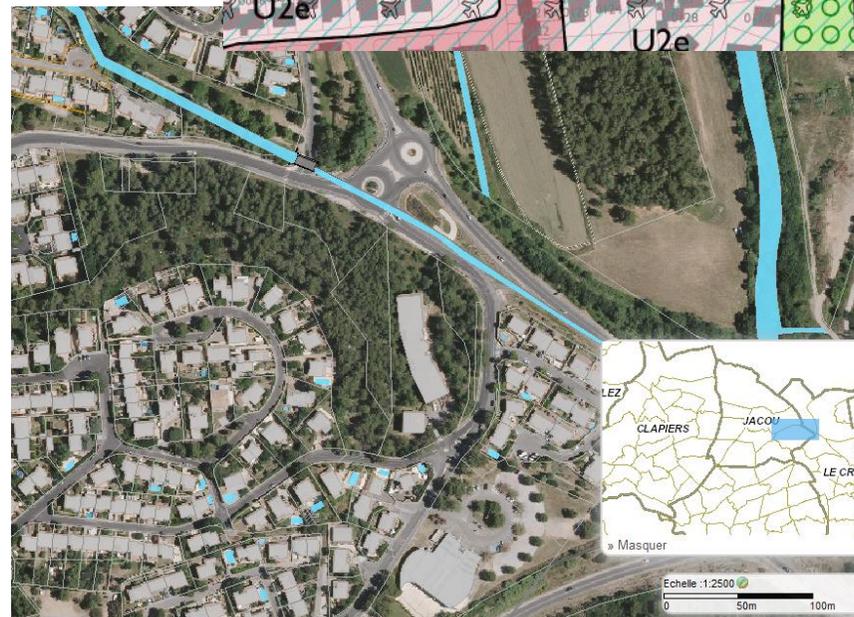
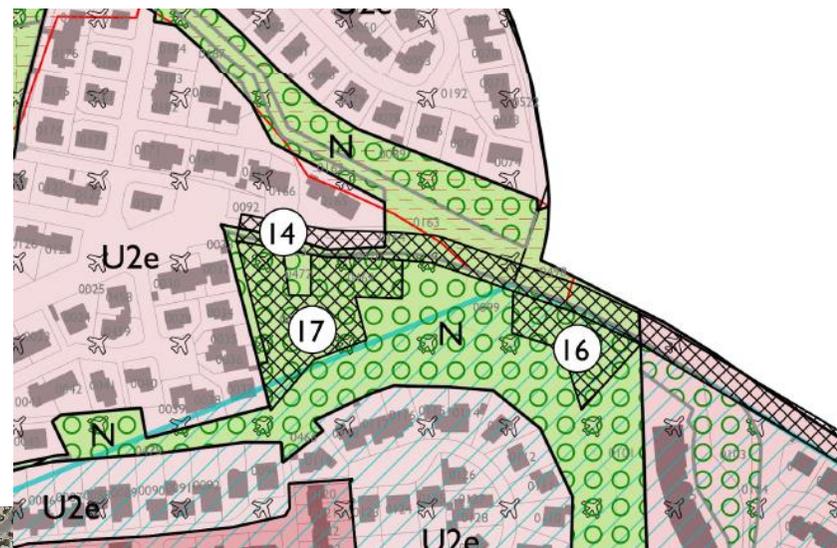
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Ajout d'un emplacement réservé

Les parcelles AS 49, AS 471, AS 96 et AS 100 sont placées en emplacement réservé en vue d'étendre les boisements communaux.



La situation de l'emplacement réservé 16 et 17 au PLU antérieur /nouveau PLU (ajouté).

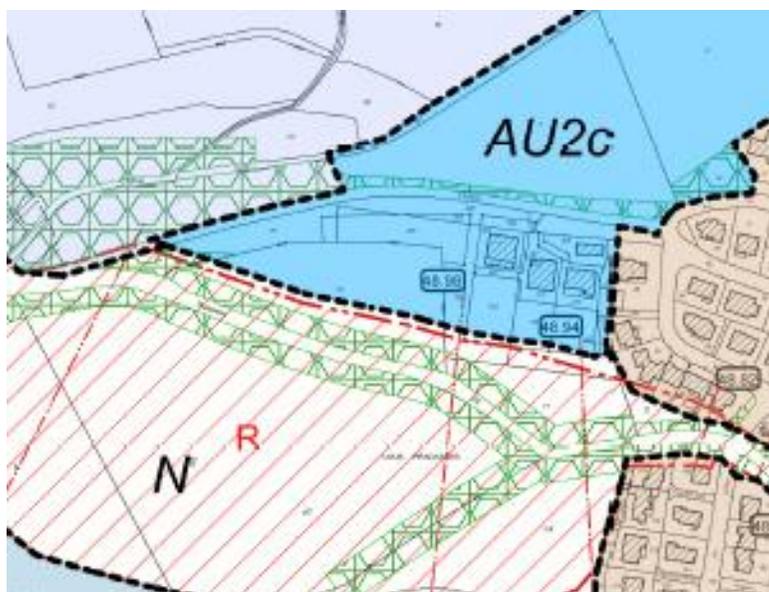


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

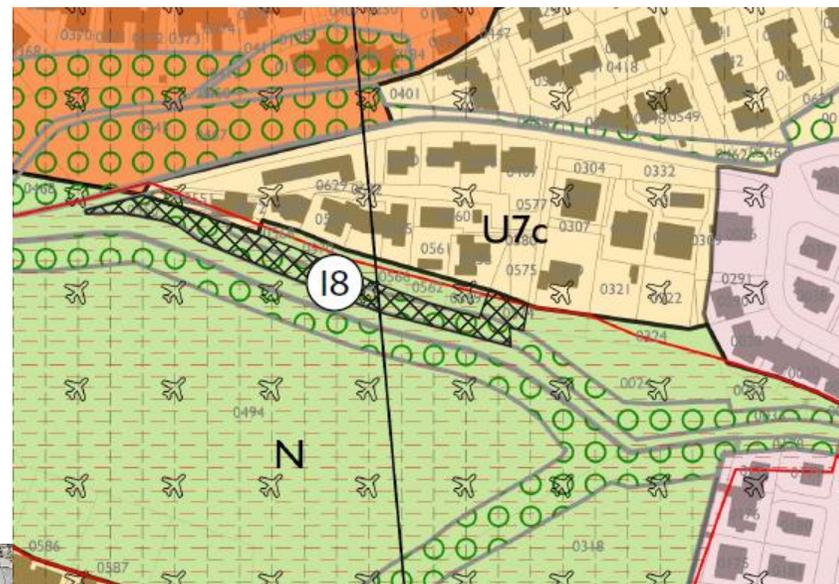
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Ajout d'un emplacement réservé

Les parcelles AT 550, AT 555 et AT 574 sont placées en emplacement réservé en vue de renforcer le réseau de la trame verte et bleue de la commune.



La situation de l'emplacement réservé 18 au PLU antérieur /nouveau PLU (ajouté).



## **5.2 Modification du règlement**

### **5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales**

Ce nouveau chapitre simplifie la lecture et la compréhension des dispositions. Il reprend la partie relative aux définitions de certaines notions.

Certaines définitions sont réécrites, d'autres sont ajoutées. De plus, d'une manière générale, il est explicité que ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones définies au chapitre suivant.

Ainsi sont reprises les définitions suivantes :

- Espaces libres,
- Hauteur,
- Grillage et clôture,
- Organisation et collecte des déchets,
- Voies douces,
- Voiries et réseaux divers.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

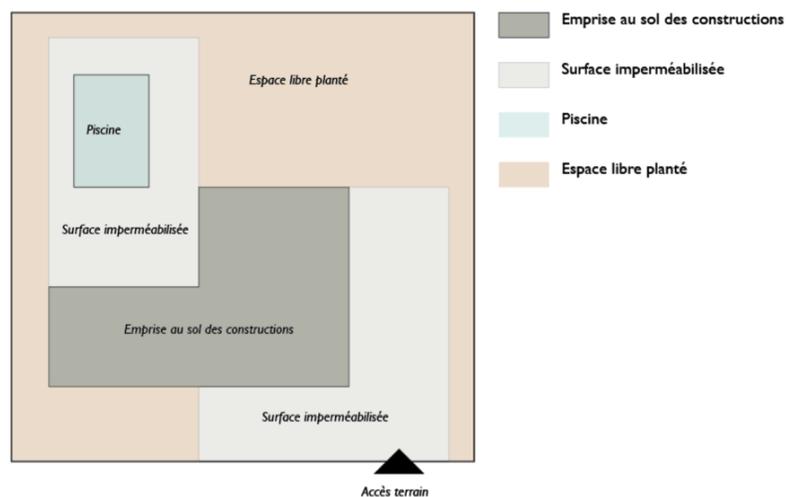
#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Afin de participer à la préservation de l'écrin paysager de la commune, les pourcentages d'espaces libres sont modifiés. Dans cette perspective, une définition des espaces libres est ajoutée, afin de permettre une meilleure mise en œuvre des dispositions afférentes.*

#### ESPACES LIBRES

Il s'agit des espaces non artificialisés, en pleine terre. Ils sont calculés depuis l'unité foncière existante en excluant les espaces bâtis, les terrasses, les allées garages ou entrée piétonnes, les piscines, les sous-sols mêmes recouverts de jardin. Ils sont régis à l'article 13 du règlement.

#### L'espace libre



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Le coefficient d'occupation des sols est supprimé ainsi que les dispositions qui s'y réfèrent.*

#### ~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Article R.123.10. du code de l'urbanisme)~~

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16.~~

~~La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

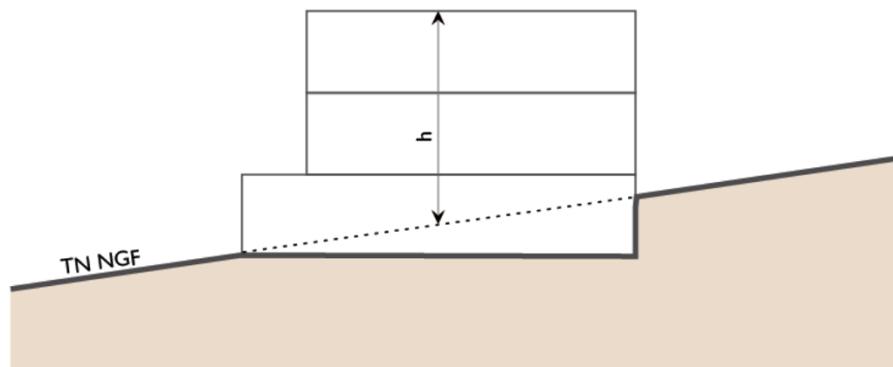
*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – La hauteur (à savoir une définition sur les hauteurs et les clôtures). La modification vient éclairer le règlement et évitera tout équivoque.*

#### HAUTEUR

Il existe plusieurs définitions de la hauteur : l'absolue, la relative.

La hauteur absolue se calcule depuis le terrain naturel (nivellement général de France – NGF) jusqu'au faitage (pour les toitures pentes) ou jusqu'à l'acrotère (toiture terrasse). Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le milieu du bâtiment qui sert de base pour son calcul.

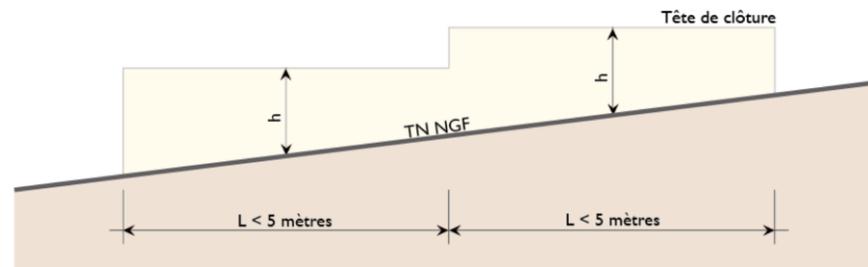
*La hauteur d'un bâtiment sur un terrain en pente*



La hauteur relative se définit comme la distance au point haut d'un bâtiment (point le plus rapproché) directement avec le bâtiment du fond voisin. Elle se calcule avec la hauteur et la distance entre les deux bâtiments.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel (NGF) jusqu'au haut. Pour les terrains en pente, il existe deux méthodes. La première, la hauteur se calcule sur des sections de 5 mètres maximum à partir du milieu de celle-ci.

*La hauteur des clôtures sur un terrain en pente*



La seconde, la hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel (NGF) jusqu'au haut en tout point. Elle reste parallèle au terrain naturel.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)* – Les normes valant pour les clôtures et grillages sont désormais définies dans un objectif de clarté et de sécurité juridique. Cette nouvelle disposition se justifie par une volonté de meilleure intégration des clôtures dans le tissu bâti et paysager.

#### GRILLAGE ET CLOTURE

Elles sont soumises à déclaration préalable dans le cas de leur édification à défaut de figurer sur le permis de construire initial (délibération du Conseil Municipal du 09 juin 2009). Les murs seront obligatoirement enduits des deux cotés, d'une couleur (teinte) s'apparentant à la tonalité de la construction principale, la finition du mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits. La hauteur des clôtures est définie à l'article Hauteur ci-avant. La hauteur totale varie en fonction des zones. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Déchets, voies douces afin de mieux coller aux demandes relatives à la collecte des ordures ménagères, le règlement est remanié. Il permet de mieux correspondre aux règles de service de Montpellier Méditerranée Métropole. Il en va de même pour les voies douces, voiries et réseaux divers (notamment le raccordement à l'assainissement).*

#### ORGANISATION, COLLECTE DES DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logement devra être clairement précisé conformément aux annexes sanitaires et aux prescriptions du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole. Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones.

#### VOIES DOUCES

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité tels que principes de continuités et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR (Association Française de Normalisation) en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires. Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones.

#### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble.

Tous les raccordements en réseaux d'assainissement devront respecter les dispositions du règlement d'assainissement de la Métropole Montpellier Méditerranée. Ces dispositions sont valables dans toutes les zones du PLU.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.3 Rédaction des définitions : les articles 1

#### *Travail de réécriture : les dispositions propres à chaque zone*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)* – Les articles 1 de toutes les zones

*Justification* : L'objectif recherché est la simplification de la norme ainsi que sa compréhension par tous les acteurs.

Tous les articles 1 des zones sont repris sur le modèle suivant :

- Les dispositions relatives à l'ouverture et exploitation de carrières sont supprimées puisque figurant deux fois .
- Les dispositions relatives à l'interdiction de l'éolien sont supprimées (en effet, il est impossible de s'y opposer depuis l'entrée en application de la loi relative l'Engagement National pour l'Environnement dit Grenelle 2 du 13 juillet 2010).

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.4 Rédaction des définitions : les articles 14

#### *Travail de réécriture : les dispositions propres à chaque zone*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)* – La suppression du coefficient d'occupation des sols

#### *Justifications :*

Certaines dispositions sont complétées, la règle se renforce. Chaque nouvelle règle rédigée trouve sa justification dans les besoins du territoire ou dans la volonté poursuivie par le projet urbain.

La disparition du coefficient d'occupation des sols est issue des dispositions de la loi relative à l'accès au logement à l'urbanisme rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014. Avec cette suppression, les capacités constructives d'une parcelle résultent de l'application des autres dispositions notamment, des reculs, des hauteurs, de l'emprise au sol du bâtiment et de l'espace libre.

Ainsi tous les articles 14 ne sont plus renseignés et leurs dispositions sont supprimées exceptés pour les zones agricoles et naturelles où ils sont réputés « Non Réglementés ».

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.5 reprise des articles 6 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### *Travail de réécriture – Les reculs*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu, les éléments supprimés sont barrés) : reprise des cas particuliers*

#### *Justifications :*

Cette disposition a été reprise pour toutes les zones U et AU. La nouvelle réglementation permet d'éviter des litiges dans la compréhension et recherche aussi la meilleure intégration pour les pergolas (cas des stationnements privatifs).

## Article 6U1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Cas particuliers

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent...) pour les places de stationnements privatifs.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.6 reprise des articles 7 relatifs aux reculs des constructions vis-à-vis des limites séparatives

#### Travail de réécriture – Les reculs

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu, les éléments supprimés sont barrés) : reprise du régime dérogatoire*

#### *Justifications :*

Cette disposition a été reprise pour toutes les zones U et AU. La nouvelle réglementation permet d'éviter des litiges dans la compréhension et adapte la possibilité de construire en définissant une surface de plancher.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée (non cumulative) :

- si le projet ~~de construction~~ jouxte une construction ~~existante de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale à plus ou moins 1 mètre ;~~
- ~~— si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.~~

Règles particulières :

Les constructions annexes isolées, garages, auvents, appentis ou les abris clos ou non, ~~accolés ou non à la construction principale~~ peuvent être édifiées :

- En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface ~~hors oeuvre brute (S.H.O.B.)~~ de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 42 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.7 réécriture des articles U1- U2 – U3 – U4 – U5 – AU1 – AU2 - N 10 relatif à la hauteur des bâtiments

*Travail de réécriture – Suppression de la définition au sein de chaque zone – rédaction d'une définition dans les dispositions générales (cf – supra)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une meilleure lisibilité. La définition de la hauteur a été réécrite et incluse dans la partie : les définitions générales.

Définition de la hauteur :

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (faîtage des toitures en pente ou le point le plus haut dans le cadre de toitures terrasses).  
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.8 renforcement de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantation

#### *Travail de réécriture – Le renforcement du coefficient d'espace libre*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) : le renforcement des espaces libres*

*Justifications :*

Afin de permettre toujours un renouvellement du bâti dans les tissus urbanisés, dans un souci de préservation de l'écrin paysager (forte présence du végétal), il est proposé de renseigner ou de renforcer dans certaines zones, le pourcentage d'espace libre.

#### Article 13U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Dans la zone U1c au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être maintenus en espaces libres (voir la définition dans le glossaire).

#### Article 13U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devra être traitée en espaces libres.

Pour le secteur U2a, au moins 20% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

#### Article 13AU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.~~

Au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière devra être traitée en espaces libres.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.9 renforcement de l'article U1 11 relatif aux aspects extérieurs

#### *Travail de réécriture – Teintes et nuancier*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est la meilleure harmonie architecturale.

Façades :

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (~~les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée~~), ton pierre, gris, sable (nuancier déposé en mairie).

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (~~la hauteur est mesurée depuis la voie~~) (Cf définition de la hauteur). Les murs seront crépis dans la même teinte que la construction principale (taloché ou gratté fin).

Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.10 renforcement de l'article U1 12 relatif aux stationnements

#### *Travail de réécriture – Suppression des dispositions illégales et réécriture*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une règle plus stable et efficace. La participation pour non réalisation d'aire de stationnement, n'existant plus juridiquement, est supprimée du règlement. La distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif ne pouvant être opérée, la règle est réécrite.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

~~Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le nombre de place de stationnement est de 1 par logement à l'intérieur de la propriété.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement non closes par logement sur le domaine privé ou collectif (cas des lotissements ou des permis groupés).

~~— Pour les constructions à usage d'habitation collective ou groupée, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.~~

- Dans le cas de logements sociaux, le nombre de place est de 1 par logement.

~~Dans le cas où le pétitionnaire d'un permis de construire ne pourrait remplir les conditions de places de stationnement, il pourrait être assujéti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.11 renforcement de l'article U2 11 relatif aux aspects extérieurs

#### *Travail de réécriture – Mention d'une dérogation pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est un assouplissement de la règle pour les bâtiments publics, à usage public ou d'intérêt collectif.

Toitures :

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire.

Dans une proportion de 50 % de la superficie des toitures de la construction (à l'exception des bâtiments d'intérêt public qui pourront comprendre une toiture terrasse totale) sont admises :

- Les toitures terrasses plantées ou non.
- Les toitures en zinc, cuivre, bac acier.
- Les verrières en verre avec structure acier ou Aluminium

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.12 réécriture de l'article 12 U2 relatif aux stationnements

#### *Travail de réécriture – Suppression des dispositions illégales et réécriture*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une règle plus stable et efficace. La participation pour non réalisation d'aire de stationnement n'existant plus juridiquement est supprimée du règlement. La distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif ne pouvant être opérée, la règle est réécrite.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin d'assurer en dehors ~~des voies publiques~~ **de celles-ci** le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement non closes par logement sur le domaine privé ou collectif (cas des lotissements ou des permis groupés).**

~~— Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé : au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette avec au minimum 1 place par logement.~~

~~— Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité de logement.~~

~~— Dans le cas où le pétitionnaire d'un permis de construire ne pourrait remplir les conditions de places de stationnement, il pourrait être assujéti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.13 réécriture du caractère de la zone U3

#### *Travail de réécriture – Insertion de destinations supplémentaires*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une d'interdire par la règle tout type de logement dans cette zone de prévenir les nuisances engendrées par des usages de l'espace, et de préciser les destinations admises afin d'élargir la fonctionnalité de la zone.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située au Sud-Ouest de la Commune, a pour vocation essentielle de recevoir des activités commerciales, industrielles, artisanales, bureaux, hébergement hôtelier, entrepôt. Le logement est exclu de cette zone ~~à l'exception des logements de gardiennage directement liés à l'activité, à concurrence d'un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON d'activité.~~ Elle incorpore l'ancienne ZAC « Clément Ader ».

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.14 réécriture de l'article 2 U3

#### Travail de réécriture – Insertion de destinations supplémentaires

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)

#### Justifications :

L'objectif est une d'interdire par la règle tout type de logement dans cette zone de prévenir les nuisances engendrées par des usages de l'espace, et de préciser les destinations admises afin d'élargir la fonctionnalité de la zone.

#### Article 2U3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, **hôtelier et para-hôtelier**,

~~Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments en rapport avec l'activité de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées à condition :~~

~~— qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,~~

-

~~— que leur nombre soit limité à un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité.~~

-

~~que leur SHON ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par logement,~~

-

~~Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.15 réécriture de l'article 1 U4

#### *Travail de réécriture – Insertion de destinations supplémentaires*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est un renforcement des interdictions. Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics, d'intérêt collectif, de loisirs.

#### Article 1U4 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité de la zone. ~~Les lotissements à usage d'habitation.~~

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutes constructions sauf celles énoncées dans l'article 2U4.

Les activités artisanales, de bureaux, agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier, les commerces.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.16 réécriture des articles 7 U4 et U5

#### Travail de réécriture – Suppression de dispositions

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une meilleure cohérence réglementaire. Les piscines de particuliers n'étant pas autorisées, conserver une règle sur celle-ci reste absurde. Cette disposition est reprise dans les zones U4 et U5.

#### Article 7U4 (U5) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### ~~Cas Particulier – Piscines~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ils devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.~~

~~Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 0,60 mètre du terrain naturel.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.17 réécriture de l'article 6 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 6AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 5 mètres **pour les garages** par rapport à l'alignement **et 3 mètres pour le reste du bâtiment**. Il est de 3 mètres par rapport aux circulations piétonnes et pistes cyclables.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

**L'obligation d'implantation en alignement concerne le RDC. Toutefois, l'alignement est également autorisé en R+1 Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone constructible sans pouvoir dépasser 1,00 m. Le volume principal de l'habitation doit être démarqué du volume du garage lorsqu'ils sont juxtaposés. À ce titre : la façade du volume principal de l'habitation sur rue ne doit pas être alignée avec la façade sur rue du garage.**

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.18 réécriture de l'article 7 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 7AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone constructible sans pouvoir dépasser 1,00m.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée :

- si le projet jouxte une construction **existante** ;
- ~~- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;~~
- si construction en mitoyenneté, la construction s'étend de 6 mètres à 10 mètres.

Règles particulières :

Les constructions annexes, garages, auvents, **appentis ou les abris clos ou non**, peuvent être édifiées :

En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et **la surface de plancher** de la construction ne pourra être **supérieure à 42 m<sup>2</sup>**.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.19 réécriture de l'article 10 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 10AU1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Dans toutes les zones

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

~~Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.~~

La hauteur du volume principal de l'habitation doit présenter un décalage avec la hauteur du garage lorsqu'ils sont juxtaposés. La hauteur de la construction en mitoyenneté, devra être de 3,50 m, jumelée par le garage.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.20 réécriture de l'article 11 - AU1

#### Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

##### Justifications :

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 11AU1 - ASPECT EXTERIEUR

##### a) Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

##### Façades :

~~Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée). Les utilisations du bois, de la pierre, de l'acier et du béton architectonique en façade sont autorisées.~~

##### Les matériaux admis :

- Le béton : Brut, peint, poli, lasuré (en fonction de la qualité de finition), enduit (finition gratté ou taloché fin ou lisse)
- Le bardage bois : teinte naturelle
- La pierre locale / Le métal laqué / Le verre / Le cuivre / Le zinc

##### Les couleurs admises :

Les enduits et/ou peinture devront être de couleur claire et unie. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie pour renforcer la volumétrie du projet.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.20 réécriture de l'article 11 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### *Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 11AU1 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Prescriptions particulières concernant les toitures :

- Les matériaux admis :

- Le béton (toiture terrasse) ; Le métal laqué / Le verre / Le cuivre / Le zinc ; La tuile aspect canal non vieillie

Les tuiles vieilles sont interdites.

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduit apparent. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Toutes les toitures en pente doivent avoir un débord d'au moins 1,00m par rapport au nu de la façade sur tous les côtés visibles de celle-ci. Les sous faces doivent être traitées avec des panneaux bois lasurés ou corniche lisse et plate en béton peint en blanc.

Les acrotères des toits terrasse doivent être suffisamment hauts pour intégrer les installations techniques éventuelles (capteurs solaires, VMC, clim, parabole).

Les casquettes et/ou débord en dalle mince béton sont admis et doivent le cas échéant, faire l'objet d'un soin particulier pour leur étanchéité (« goutte d'eau », baguette de finition...).

Les pignons à 2 pans de toiture sont interdits sur rue. Les génoises, les corniches moulurées sont interdites. Seules les corniches en béton lisse de forme simple et peintes en blanc sont admises.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.20 réécriture de l'article 11 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 11AU1 - ASPECT EXTERIEUR

##### c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder ~~2 mètres~~ **1,60** mètre entre limites séparatives et en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique.
- **Les clôtures séparatives entre lots seront constituées d'un grillage et doublée d'une haie multi essences ;**
- **les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages rigides de couleur type Brun implantés en recul de 1,00m sur la parcelle et doublés d'une haie multi essences ;**
- La typologie et la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les bâtiments **d'intérêt** public.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.21 réécriture de l'article 13 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Toujours dans le même esprit, cette disposition est reprise afin de coller au mieux avec le cahier des prescriptions. Le coefficient passe de 10 % à 30 %.

#### Article 13AU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Au moins 10 % de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.~~

Au moins 30 % de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

Les essences choisies devront être résistantes au climat méditerranéen (sécheresse, ensoleillement, vents, hygrométrie variable....). Les acquéreurs doivent sélectionner des plantations locales.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.22 réécriture du caractère de la zone agricole A

#### *Travail de réécriture – Diversification des types de cultures agricoles admises*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Ce type de culture s'inscrit parfaitement dans les possibilités offertes par la nature pédologique des sols, leur capacité en réserve utile.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation la viticulture, la culture de céréales et [le maraichage](#). Elles sont situées, en très grande partie, dans le secteur Nord de la Commune, au-delà de la RD 21 et pour une petite partie, au Sud, en liaison avec le territoire communal de Castelnau-Le-Lez.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.23 réécriture de l'article 2 de la zone agricole A

#### *Travail de réécriture – Diversification des types de cultures agricoles admises*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

La recherche d'une meilleure intégration paysagère.

#### Article 2A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions nécessaires à la création ou au maintien de l'exploitation agricole correspondant aux caractères de la zone telles que les serres, les entrepôts de remisage dès lors que ces constructions ou installations nécessaires s'intègrent à la qualité du paysage environnant ;
- l'insertion paysagère citée au point ci-avant doit faire l'objet d'un soin particulier et présenter toutes les garanties nécessaires (présentation des matériaux, des essences végétales, choix des teintes notamment) lors de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et des volumes d'origine ;

Sont admis dans le sous-secteur Aa :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation autorisées sont limitées à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et doivent être incorporées au corps principal du bâtiment agricole. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont déjà implantés sur le terrain.
- ~~— les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.24 réécriture de l'article 4 de toutes les zones

#### *Travail de réécriture – Suppression des dispositions relatives au raccordement des constructions au réseau pluvial public*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Pour l'enfouissement des lignes électriques et réseaux divers : la recherche d'une meilleure intégration paysagère

Pour la suppression du raccordement au réseau public pluvial : réglementation locale

#### Article 2A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, **une canalisation** ~~deux canalisations indépendantes~~ pour permettre le raccordement, **l'un** au réseau public d'assainissement des eaux usées, ~~et l'autre, au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.~~ ~~Le raccordement est obligatoire quand les réseaux existent.~~

##### d) Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain ~~chaque fois que les conditions techniques le permettent.~~

~~Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.25 réécriture de l'article 6 de la zone U3

*Travail de réécriture – Suppression des dispositions relatives au piscine (il s'agit d'une zone d'activité économiques et commerciales)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition n'a pas de sens d'application car il s'agit d'une zone d'activités économiques.

Article 6 U3 : Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

~~Cas Particulier des piscines :~~

~~Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement. Pour les locaux techniques (machineries), ils pourront être situés à 3 mètres des voies et emprises publiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.26 réécriture de l'article 7 de la zone U3

*Travail de réécriture – Suppression des dispositions relatives au piscine (il s'agit d'une zone d'activité économiques et commerciales)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

*Cette disposition n'a pas de sens d'application car il s'agit d'une zone d'activités économiques.*

Article 7 U3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Cas Particulier – Piscines~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ils devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.~~

~~Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 0,60 mètre du terrain naturel.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.27 réécriture de l'article 3 de la zone U2

*Travail de réécriture – Réécriture de la règle « mesures de protections sonores dans la construction » depuis la RD 65 (code de l'urbanisme)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition s'applique depuis l'axe et non « de part et d'autre » comme c'était le cas avant. Il s'agit de préciser l'application de l'arrêté préfectoral de référence.

#### Article 3U2 - ACCES ET VOIRIE

Voies privées ou publiques existantes ou à créer :

Ces voies ne doivent pas avoir une largeur inférieure à trois mètres, et à six mètres lorsqu'elles desservent un groupe de constructions existantes ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de dix véhicules.

Voie Classée Bruyante : mesure concernant la RD 65 de 3ème catégorie (sous secteur U2d) Les constructions situées dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de cette voie devront respecter les dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.28 réécriture de l'article 11 de la zone U3

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 11 (aspects extérieurs) notamment les clôtures*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition permet d'alléger le dispositif normatif.

#### Article 11U3 - ASPECT EXT ERIEUR

##### c) Clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

~~Dans tous les cas, un mur bahut d'au moins 40 cm de hauteur devra être édifié en limite des voiries privées et publiques.~~

~~Le mur bahut devra être construit en pierres sèches ou en agglomérés de ciment ou briques creuses.~~ La clôture doit être enduite sur les deux faces dans la même teinte que la construction principale .

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.29 réécriture du caractère de la zone U5

#### *Travail de réécriture – Réécriture du caractère de la zone*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

La zone U5 est une zone d'activités économiques et commerciales. Il est proposé de confirmer cette vocation principale et d'y supprimer la possibilité d'y recevoir des équipements hôteliers ou éducatifs, inadaptés avec les caractéristiques et les conditions de desserte du site. La zone est déjà construite en totalité.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones urbaines, situées à l'entrée Ouest de la Commune, sont dédiées spécifiquement aux équipements et activités commerciales et de services.

Dans le sous-secteur U5a, en complément de l'activité, cette zone pourra accueillir des équipements **d'intérêt publics** ~~et des structures d'hébergement de type hôtelier et éducatif~~. Le logement y est exclu.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.30 réécriture de l'article 2 de la zone U5

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 2 : constructions soumises à conditions spéciales*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition est un non sens, elle reprend le nouveau caractère de la zone, elle doit être supprimée. Il n'y a pas de structure d'hébergement actuellement en zone U5a. Il n'est pas prévu d'en accueillir. Cette volonté doit se traduire dans le règlement par la suppression de cette mention.

#### Article 2U5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le sous-secteur U5a pourra accueillir des équipements d'intérêt publics ~~et des structures d'hébergement de type hôtelier et éducatif.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.31 réécriture de l'article 12 de la zone U5

#### Travail de réécriture – Réécriture de l'article 12 : stationnements

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)

Justifications :

Cette disposition est un non sens, elle reprend le nouveau caractère de la zone, elle doit être supprimée.

#### Article 12U5 - STATIONNEMENT

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

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

~~Pour les structures d'hébergement, il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.~~

- Pour les établissements commerciaux (commerces courants), il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ de l'établissement.

- Pour les restaurants, le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement.

## **5.2 Modification du règlement**

### **5.2.32 réécriture de la AU1 qui devient U6**

*Travail de réécriture – Réécriture de la zone AU1 (AU1a et AU1b) qui passent U6 (U6a et U6b)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*  
Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne changent pas.

*Justifications :*

La zone étant entièrement équipée, il convient de basculer de AU vers U. Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne sont pas modifiés.

## **5.2 Modification du règlement**

### **5.2.33 réécriture de la AU2 qui devient U7**

*Travail de réécriture – Réécriture de la zone AU2 (AU2a et AU2b, AU2c) qui passent U7 (U7a et U7b, U7c)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne sont pas modifiés.

*Justifications :*

La zone étant entièrement équipée, il convient de basculer de AU vers U. Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne sont pas modifiés.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.34 réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7: intégration de la servitude de mixité sociale

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7 : intégration de la servitude de mixité sociale*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

##### *Justifications :*

La mixité sociale est une obligation légale disposée par le Programme Local de l'Habitat de la Métropole et les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains (du 13 décembre 2000) et relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (du 18 janvier 2013). La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, a renforcé les dispositions fixées par l'article 55 de la loi SRU en fixant à 25 % le taux de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Commune de Jacou disposait de 343 logements locatifs sociaux soit un taux de 12,78 % du nombre de résidences principales (2.683). Elle rentre dans le champ d'application de l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'objectif qui lui est fixé sur la période 2013-2018 s'élève à 120 logements locatifs sociaux.

##### *Peuvent être admis :*

- Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :
  - Pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social.
  - Pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> : au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social.

Les projets dont la totalité de la surface est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> et qui prévoient d'affecter la totalité des logements au logement locatif social peuvent être dispensés de leur obligation de prévoir 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable ».

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.34 réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7 : intégration de la servitude de mixité sociale

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7 : intégration de la servitude de mixité sociale*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### *Justifications :*

Par-delà ces dispositions de nature législative et réglementaire, la commune entend s'inscrire dans un processus durable de rattrapage de la production de logement social, en utilisant les dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

*Ainsi, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

Ces dispositions déclinent les prescriptions du PLH 2013-2018, pour lequel l'intégration de programmes de logements locatifs sociaux (logements familiaux et offres spécifiques) dans les opérations d'aménagements sera nécessaire mais ne sera pas suffisante pour atteindre les objectifs de production visés, compte tenu de leur caractère volontariste. Les opérations de logements produites en diffus dans le tissu urbain existant doivent également contribuer à l'atteinte des objectifs, d'où l'enjeu d'inscrire des servitudes de mixité sociale dans les PLU de toutes les communes .

Cette servitude sera intégrée aux zones déjà bâties U1, U2, U6a, U6b et U7 et concernera principalement les projets de renouvellement ou de réinvestissement.

*Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % du nombre de logements et 20 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation au logement locatif social et, le cas échéant, 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.*

*De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas (de 30 % en nombre) de logements locatifs sociaux et (20 % des surfaces de plancher) logements en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.*

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.35 réécriture de définitions : suppression de la SHON et apparition de la surface de plancher

#### *Travail de réécriture – Suppression de la définition de la surface hors œuvre nette (SHON) et remplacement par la Surface de Plancher*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### ~~SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE~~

~~En application de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme la surface de plancher hors~~

~~œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :~~

- ~~a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,~~
- ~~b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,~~
- ~~c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,~~
- ~~d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,~~
- ~~e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles~~

~~qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.~~

~~Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble~~

~~à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. Ces notions sont illustrées par les circulaires n° 90-80 en date du 12 novembre 1990 et n°99-49 en date du 27 juillet 1999.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.35 réécriture de définitions : suppression de la SHON et apparition de la surface de plancher

#### *Travail de réécriture – Suppression de la définition de la surface hors œuvre nette (SHON) et remplacement par la Surface de Plancher*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1m80,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### *Justifications :*

L'ancienne disposition a été supprimée par la loi et la surface de plancher a été définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.36 réécriture de définitions : suppression du lotissement

#### *Travail de réécriture – Suppression de la définition du lotissement*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### **LOTISSEMENT**

~~C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.~~

~~N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.~~

~~La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.~~

#### *Justifications :*

L'ancienne disposition a été supprimée par la loi. La procédure d'autorisation de lotir a été remplacée par celle des permis d'aménager.

## **6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **6.1 Les modifications liées au plan de zonage**

Ces modifications ont été présentées successivement au préalable. Elles concernent :

- La suppression d'une réservation car cette dernière a été effectuée et le projet réalisé,
- L'extension d'un espace boisé classé sur des parcelles boisées,
- La réduction de zones U au profit de zones N,
- Le basculement de zones AU vers des zones U car le programme a été entièrement réalisé.

D'une manière générale, les adaptations permettent de valoriser de nouveaux espaces naturels et n'a donc pas d'incidence marquée sur l'environnement naturel de la commune.

Pour chacune de ces catégories, les incidences sur l'environnement sont à apprécier isolément.

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

Les suppressions d'emplacements réservés

| Suppression des emplacements réservés | Travaux réalisés ou non  | Incidence (suppression de la réservation) | Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect | Mesure possible ? |
|---------------------------------------|--|---|--|-------------------|
| N° 3                                  | Acquisition de la parcelle pour espace boisé de Las Bouzigues  | Aucune : espace vert public               | Positif  | Aucune            |
| N° 4                                  | Acquisition de la parcelle pour espace boisé de Las Bouzigues  | Aucune : espace vert public               | Positif  | Aucune            |
| N° 7                                  | Travaux réalisés par le Département de l'Hérault puis infrastructure rétrocédée à Montpellier Méditerranée Métropole | Aucune : espace public existant           | Neutre   | Aucune            |
| N° 13                                 | Travaux réalisés   | Aucune : espace public existant           | Neutre   | Aucune            |

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

L'extension des espaces boisés classés

| L'extension des espaces boisés classés  | Boisement existant  | Incidence (extension de la servitude)                | Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect | Mesure possible ? |
|---|---|--|--|-------------------|
| Centre œcuménique                       | Pinède assez marquée et déjà repérée partiellement en EBC                   | Bonne protection du boisement / classement en zone N | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Secteur les Chalandons / rue des Cèdres | Langue coulée verte qui se continue et intègre une parcelle inconstructible | Classement de la parcelle aussi en zone N            | Positif / direct                                       | Aucune            |

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

La réduction des zones U ou AU au profit de la zone N

| Réduction des zones U                   | Justifications / enjeux  | Incidence (extension de la servitude)                        | Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect | Mesure possible ? |
|---|--|--|--|-------------------|
| Centre œcuménique                       | Pinède assez marquée et déjà repérée partiellement en EBC / poursuite de sa préservation nécessite un déclassement de U vers N                       | Bonne protection du boisement / classement en zone N         | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Secteur les Chalandons / rue des Cèdres | Langue coulée verte qui se continue et intègre une parcelle inconstructible / nécessite un déclassement de zone U vers N                             | Classement de la parcelle aussi en zone N                    | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Secteur de la Draye / boisement         | Pinède assez marquée existante proche du giratoire   | Classement et protection de la Pinède / classement en zone N | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Secteur de la Goutte / zone AU2b        | En marge de l'espace boisé classé, existe une zone en friche paysagère qu'il convient de préserver : ces deux secteurs sont déclassés vers la zone N | Classement de la zone AU1b partiellement en N                | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Secteur Avenue Joseph Arly              | Parcelle déjà boisée à vocation d'espace de détente  | Classement en zone N   | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Rue Louise Michel                       | Parcelle déjà repérée en EBC   | Classement en zone N   | Positif / direct                                       | Aucune            |

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

Basculement des zones AU1a, AU1b ; AU2a et AU2b vers les zones U6a, U6b, U7a et U7b

| Basculement des zones AU         | Justifications / enjeux  | Incidence | Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect | Mesure possible ? |
|----------------------------------|--|-----------|--|-------------------|
| AU1a & AU1b ZAC de la Draye      | Opération d'aménagement réalisée, secteur équipé et construit / déclassement en zone U6a et U6b  | Neutre    | Positif / direct                                       | Aucune            |
| AU2a secteur du Caylus           | Opération réalisée et constructions existantes / déclassement en zone U7a                        | Neutre    | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Secteur de la Goutte / zone AU2b | En marge de l'espace boisé classé, existe une zone en friche paysagère/ déclassement en zone U7b | Neutre    | Positif / direct                                       | Aucune            |

## **6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **6.2 Les modifications liées au règlement**

Ces modifications sont multiples et assez larges. Elles concernent :

- La rédaction de définition,
- Le toilettage de dispositions désuètes,
- La réécriture de règle pour mieux coller à la réalité,
- La mise à jour juridique.

D'une manière générale, les adaptations de la règle ne concourent pas à la création de droits à construire supplémentaires. Il s'agit d'encadrement normatif ajouté et de suppression de dispositions devenues inapplicables en raison de l'évolution juridique ou de la réalité du terrain. Le projet de modification du PLU n'a donc pas d'incidence marquée sur l'environnement naturel de la commune.

Les incidences en matière environnementale sont à appréhender au cas par cas.

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.2 Les modifications liées au règlement

| Les modifications des articles du règlement  | Justifications / enjeux   | Incidence environnementale  | Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect | Mesure possible ? |
|--|---|---|--|-------------------|
| La mise en œuvre des définitions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace libre</li> <li>- Hauteur</li> <li>- Grillage et clôture</li> <li>- Voies douces</li> <li>- Organisation et collecte des déchets</li> <li>- Voiries et réseaux divers</li> </ul> | La nature de ces règles n'était pas clairement définie et pouvait être sujette à interprétation                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'espace libre, la définition va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement, elle s'assimile à la non artificialisation du milieu, donc dans le sens d'une meilleure préservation</li> <li>- Pour les autres définitions, il en ressortira une plus grande harmonie du tissu bâti</li> </ul> | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Toiletage des interdictions dans les zones U   | Suppression des doublons  | Aucune les interdictions restent les mêmes  | Neutre / direct  | Aucune            |
| Toiletage des interdictions dans les zones U   | Suppression des possibilités hôtelières et éducatives en zone U5a dédiée aux activités commerciales économiques | Aucune la zone est déjà artificialisée en totalité  | Neutre / direct  | Aucune            |

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.2 Les modifications liées au règlement

| Les modifications des articles du règlement  | Justifications / enjeux   | Incidence environnementale  | Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect | Mesure possible ? |
|--|---|---|--|-------------------|
| La mise en œuvre des définitions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace libre</li> <li>- Hauteur</li> <li>- Grillage et clôture</li> <li>- Voies douces</li> <li>- Organisation et collecte des déchets</li> <li>- Voiries et réseaux divers</li> </ul> | La nature de ces règles n'était pas clairement définie et pouvait être sujette à interprétation                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'espace libre, la définition va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement, elle s'assimile à la non artificialisation du milieu, donc dans le sens d'une meilleure préservation</li> <li>- Pour les autres définitions, il en ressortira une plus grande harmonie du tissu bâti</li> </ul> | Positif / direct                                       | Aucune            |
| Toiletage des interdictions dans les zones U   | Suppression des doublons  | Aucune les interdictions restent les mêmes  | Neutre / direct  | Aucune            |
| Toiletage des interdictions dans les zones U   | Suppression des possibilités hôtelières et éducatives en zone U5a dédiée aux activités commerciales économiques | Aucune la zone est déjà artificialisée en totalité  | Neutre / direct  | Aucune            |