

MODIFICATION DU PLU DE SAINT-JEAN DE CORNIES  
**DOSSIER DE MODIFICATION**

## **SOMMAIRE**

1 - Notice de présentation

2 - OAP n°5 / route de Beaulieu existante et projetée

3 - Règlement zone UA existant et projeté

4 - Règlement zone UB existant et projeté

5 - Règlement zone UC existant et projeté

6 - Règlement zone A existant et projeté

7 - Règlement zone N existant et projeté

# **1 - NOTICE DE PRÉSENTATION**

MODIFICATION DU PLU DE SAINT-JEAN DE CORNIES

## **OBJETS DE LA MODIFICATION**

Délibération du Conseil Municipal (04/01/2016)

Le présent dossier de notice de présentation s'inscrit dans le cadre de la modification du PLU de Saint-Jean de Cornies et porte sur :

- modification de l'OAP n°5 route de Beaulieu
- correction des erreurs matérielles dans la cartographie des espaces boisés et des zones A et N
- mise à jour du PLU pour le risque incendie
- modifications mineures du règlement

## **1. Modification de l'OAP n°5 / route de Beaulieu**

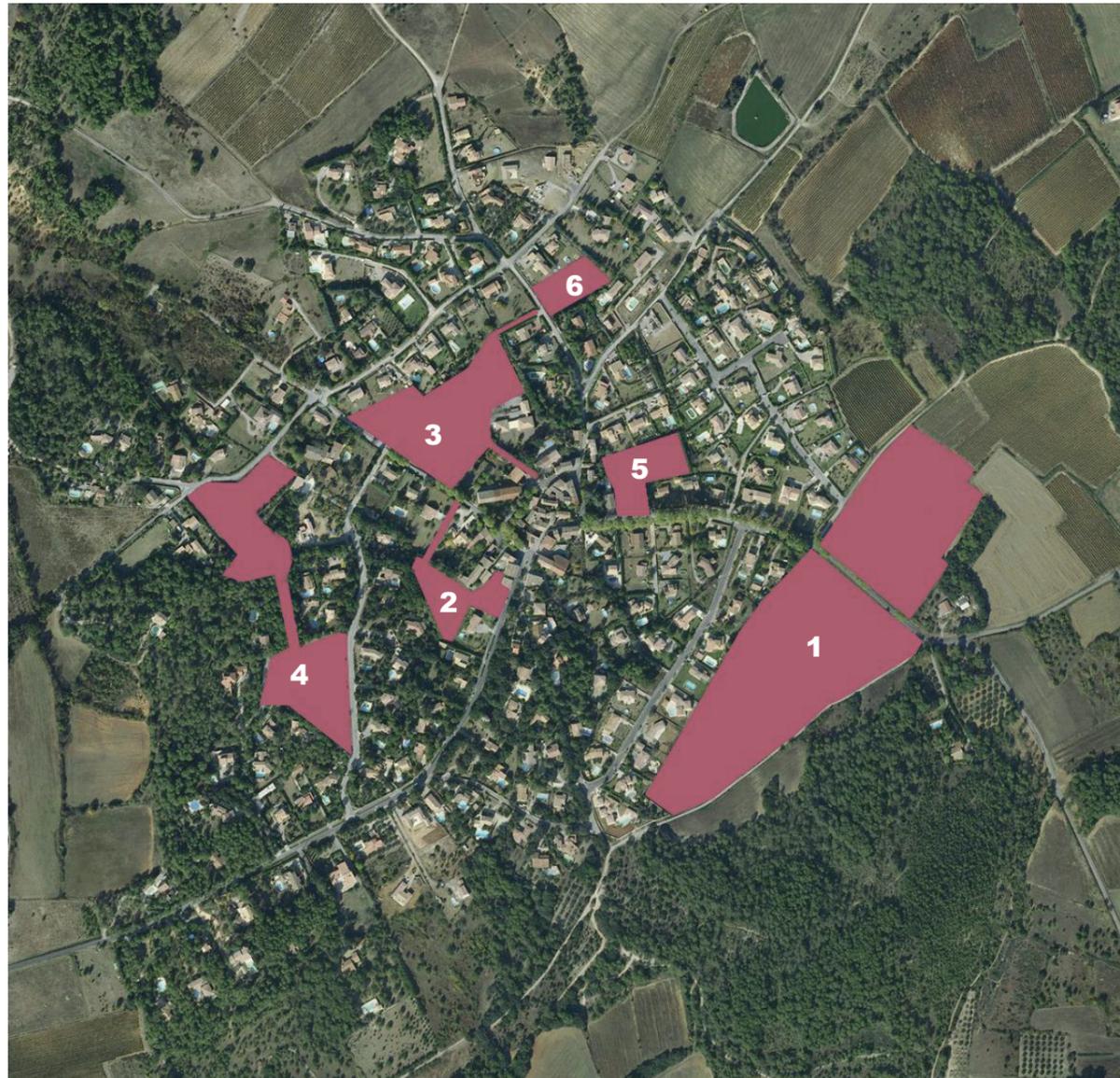
**OAP n°5 - PLU APPROUVÉ LE 18 MARS 2014**

## L'ETUDE URBAINE

Une étude urbaine a été réalisée en 2010/2011 (BOSC & ROUAUD ARCHITECTES) à l'initiative de la commune et en partenariat avec le CAUE de l'Hérault (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement). Trois objets d'étude avaient été identifiés :

- Extension et densifications,
- Sites à enjeux
- Armature des espaces publics et déplacements doux.

Les potentialités foncières et sites à enjeux ont été définis dans le cahier des charges de cette étude, qui a, par la suite, élaboré les grands principes d'aménagement de ces secteurs. Cette étude a fait l'objet d'une validation par la commune.



SOURCE : étude urbaine, 2011.

Les secteurs pré-identifiés par la commune avec l'aide du CAUE de l'Hérault :

1. Campredon
2. Mairie
3. Ecole
4. Chemin de Cornies / Chemin de Capel
5. Route de Beaulieu

## 5. ROUTE DE BEAULIEU



Cette emprise située en continuité avec le tissu urbain ancien de Saint-Jean de Cornies, constitue une des emprises potentielles de réinvestissement urbain identifiée dans le cadre de l'étude urbaine. L'emprise, d'une superficie de 0,45 hectare est accessible depuis la route de Beaulieu ; elle est aujourd'hui plantée d'alignements de cyprès en sa limite avec la route (1).

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- préserver les alignements d'arbres situés en sa limite Sud [1] ;
- aménager une bande verte centrale qui ait également une fonction hydraulique (rétention nécessaire à l'opération) mais qui constitue un espace vert accessible et appropriable [2] ;
- aménager un accès depuis la partie non plantée (en limite Ouest de l'emprise) afin de préserver les alignements d'arbres existants [3]

Superficie de l'ensemble de l'emprise : environ 0,55 hectare

Densité nette préconisée : 15 à 20 logements par hectare.

Nombre de logements préconisés : entre 8 et 11 logements.

## OAP N°5 - PLU MODIFIÉ 2018

# OAP N°5

> Route de Beaulieu.



## LIMINAIRE

Ce secteur qui fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) se situe au sein du tissu urbanisé récent de Saint-Jean de Cornies composé essentiellement de maisons individuelles. Le périmètre est toutefois bordé en sa limite Ouest par un bâtiment ancien de type viticole. Le site est accessible depuis la route de Beaulieu (RD118E1) située au Sud, il est bordé de divers alignements d'arbres. Il s'agit d'un terrain avec une qualité paysagère issue des arbres existants en ces limites et de caractère sensible de par son environnement bâti. L'objectif de cette OAP est de garantir une construction mesurée de ce site et un aménagement respectueux de cet environnement.

## ACCÈS, DESSERTE ET RÉSEAUX

L'accès véhicules se fera depuis la route de Beaulieu en partie Ouest du terrain, un second accès, piéton, pourra être créé en limite Est en continuité avec un cheminement piéton interne. Les accès existants au bâtiment situé en limite séparative Ouest seront maintenus. La partie du site dédiée aux stationnements, située au droit de la route de Beaulieu devra rejeter ses eaux pluviales vers le fossé ou le réseau situé sur la RD118E1.

## PREVENTION DES RISQUES

L'aménagement du site fera devra avoir une approche visant à limiter l'imperméabilisation; l'aire de stationnement fait l'objet d'une règle imposant un coefficient maximal d'imperméabilisation de 70% de la surface totale. Le reste du site devra faire l'objet d'une approche similaire et présenter des surfaces imperméabilisées réduites. Les ouvrages hydrauliques de compensation doivent être situés en limite Est de la parcelle de la partie du site, ils seront accessibles, avec une pente maximale de 3 pour 1, et plantés d'arbres et d'arbustes.

*Une étude hydraulique du secteur réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune est mise à disposition, les travaux qu'elle préconise seront mis en oeuvre par l'intermédiaire d'un PUP (Projet Urbain Partenarial).*

## ORIENTATIONS AMÉNAGEMENTS URBAIN ET PAYSAGER

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur définissent une organisation du site en deux parties distinctes, avec chacune une vocation propre:

A - le projet devra respecter une densité de 17 logements par hectare

B - le terrain situé au Sud et bordé par un alignement de cyprès au Nord ne sera pas construit et accueillera les stationnements nécessaires (exigés par le règlement de zone du PLU). Ceux-ci seront aménagés avec une recherche d'imperméabilisation limitée (70% maximum de la superficie de l'emprise dédiée au stationnements). La limite avec la route de Beaulieu sera plantée d'arbres d'alignement, en continuité avec les platanes existants,

C - le terrain situé au Nord de l'alignement de cyprès, accueillera les constructions dédiés aux logements, qui auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + un étage (hauteur maximale : 8,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux). Ces constructions peuvent être jumelées et accolées mais l'ensemble devra être fractionné par des espaces non bâtis (jardins ou cheminements piétons) afin d'éviter un linéaire bâti continu trop massif. Un cheminement piéton traversera la parcelle du Nord au Sud entre les constructions et en limite Est des stationnements, il permettra une desserte douce du site et un lien direct entre l'aire de stationnements et les logements. Les façades Nord des constructions ne devront pas être alignées sur la totalité du linéaire, elles devront observer au moins un décalage significatif (2 à 3 mètres) dans leurs implantations,

Le schéma d'aménagement recherchera la préservation des arbres existants. Dans le cas où ces arbres devraient être arrachés, des arbres équivalents en taille et essences seront plantés. Une bande arborée sera créée sur les limites du terrain. Des jardins seront aménagés au Sud des constructions de logements.

# OAP N°5

> Route de Beaulieu.



## ESPACES PUBLICS & ACCESSIBILITE :

- Principe d'accès voirie 
- Préservation accès existants aux bâtiments voisins 
- Principe de cheminement piéton 
- Stationnements  
70 % d'imperméabilisation maximum  
Evacuation EP vers la Route de Beaulieu 

## ESPACES PAYSAGERS :

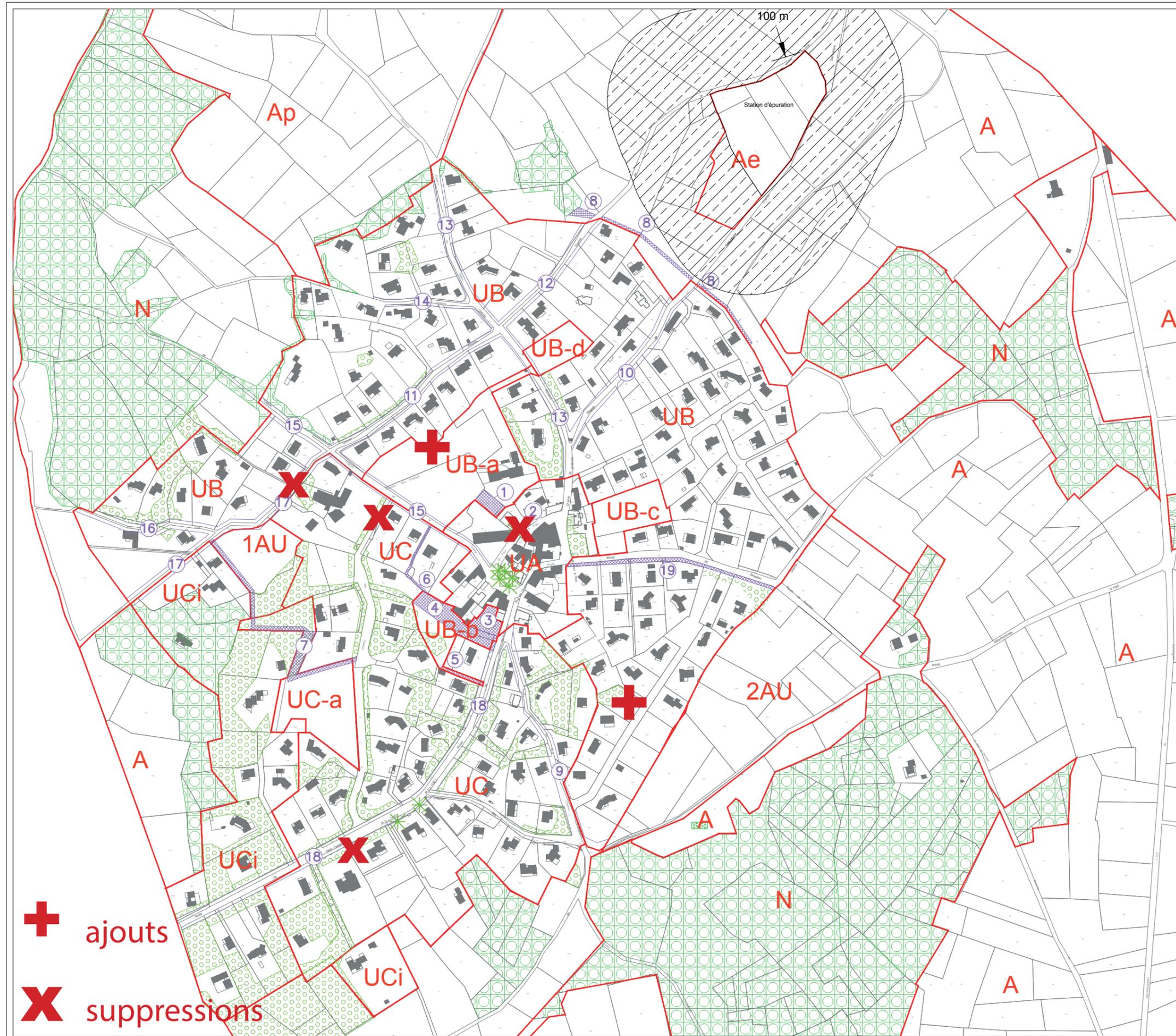
- Bande verte, alignement d'arbres  
Préservation arbres existants ou remplacement avec arbres équivalents 
- Localisation jardins à créer 
- Ouvrage Hydraulique de compensation accessible avec pente maximale de 3/1 

## FORMES URBAINES :

- Principe d'implantation des constructions 
- R+1 Max. Hauteur Maximum 8,5 m 

## **2. Correction des erreurs matérielles dans le zonage des espaces boisés.**

**ZONAGE - ENSEMBLES BOISÉS OU PLANTATIONS REMARQUABLES - PLU APPROUVÉ LE 18 MARS 2014**  
au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme



**+** ajouts  
**X** suppressions

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT  
Commune de  
Saint-Jean-de-Cornies

**PLU**  
Plan Local d'Urbanisme

**5.c. Plan de zonage  
espace urbain**

Echelle : 1 / 1 500

PLU arrêté par DCM le 15 avril 2013  
PLU approuvé par DCM le 18 Mars 2014

**LEGENDE**

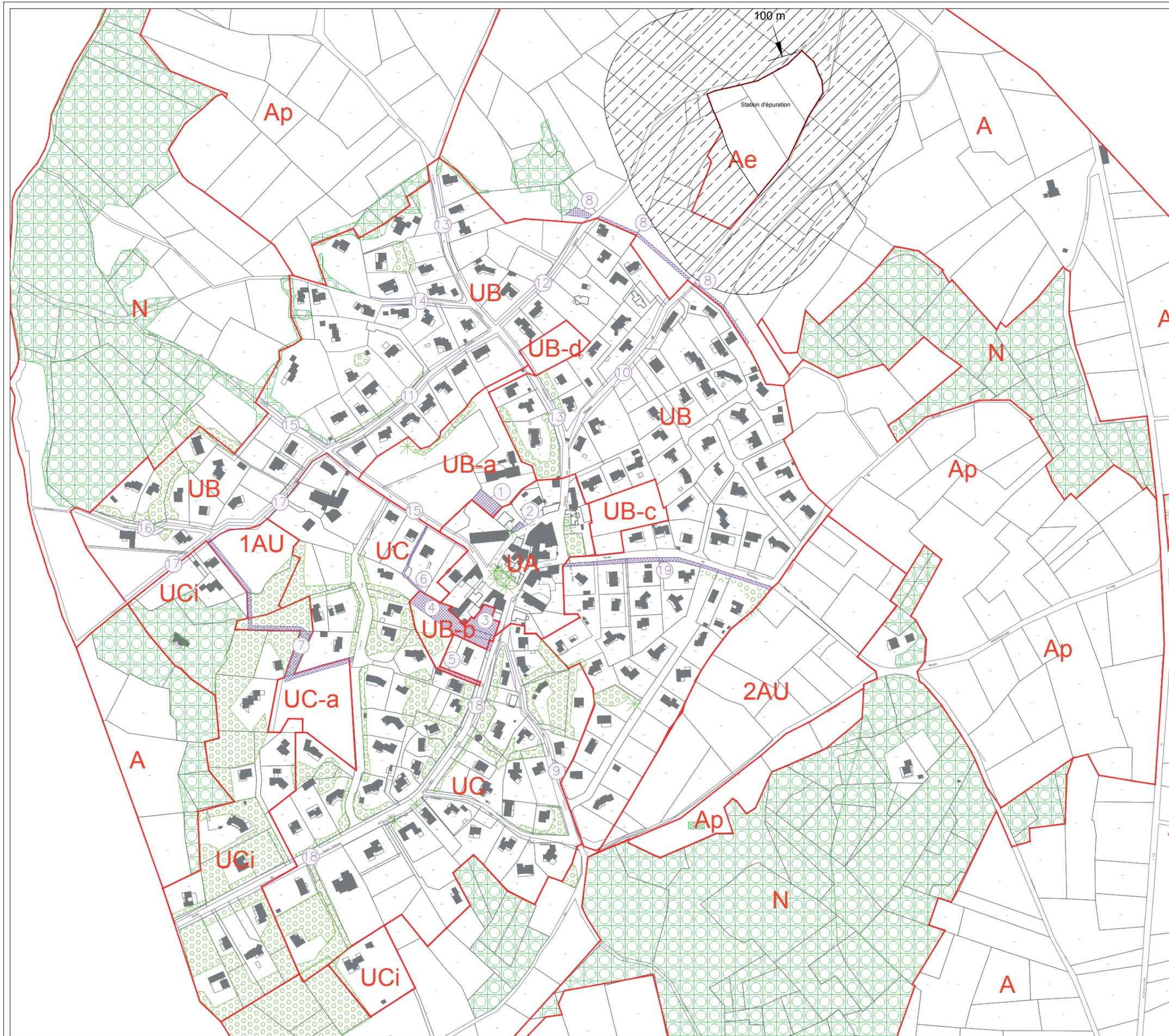
- Emplacements réservés
- Limites de zones ou de secteurs
- UA
- Appellations de zones
- EBC (Espaces boisés classés à préserver ou à créer)
- Boisements
- Alignements d'arbres de haute tige
- Eléments de paysage à préserver art L.123-1-6 et 7
- Ensembles boisés ou plantations
- Arbre isolé remarquable
- Zone non constructible pour l'habitat autour de la STEP
- Schéma Directeur d'Assainissement

**DESTINATION EMBLEMES RESERVES**

1. Création d'un espace vert
2. Aménagement d'un lieu patrimonial
3. Aménagement d'un lieu public
4. Aménagement d'un lieu patrimonial
5. Aménagement d'un lieu patrimonial
6. Création d'un trottoir + piste cyclable
7. Aménagement de base existant
8. Création d'un espace vert
9. Création d'un espace vert



**ZONAGE - ENSEMBLES BOISÉS OU PLANTATIONS REMARQUABLES - PLU MODIFIÉ**  
au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui remplace l'article L123-1-5



DÉPARTEMENT DE L'HERAULT  
Commune de  
Saint-Jean-de-Cornies

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

## 5.c. Plan de zonage espace urbain

Echelle : 1 / 1 500

PLU arrêté par DCM le 15 avril 2013  
PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014  
Modification prescrite par DCM le 04 janvier 2016

**LEGENDE**

- Emplacements réservés
- Limites de zones ou de secteurs
- UA
- Appellations de zones
- ERC (Espaces boisés classés à préserver ou à créer)
- Bosseries boisées
- Alignements d'arbres de haute tige
- Eléments de paysage à préserver art L113-1 Code de l'urbanisme
- Ensembles boisés ou plantations
- Autre lieu remarquable
- Zone non constructible pour l'habitat autour de la STEP
- Schéma directeur d'aménagement

**DESTINATION EMPLACEMENTS RESERVES**

- 1\_Création d'un espace vert
- 2\_Aménagement d'un lieu patrimonial
- 3\_Aménagement stationnement public
- 4\_Aménagement d'un lieu patrimonial
- 5\_Aménagement d'un lieu patrimonial
- 6\_Création d'un trottoir à piste cyclable
- 7\_Aménagement du fossé existant
- 8\_Création d'un espace vert
- 9\_Création d'un espace vert



**ZONAGE - ZONES A ET N - PLU APPROUVÉ LE 18 MARS 2014**  
au titre des articles R 151-23 et R 151-25 du code de l'urbanisme



**ZONAGE - ZONES A ET N - PLU MODIFIÉ 2018**

au titre des articles R 151-23 et R 151-25 du code de l'urbanisme

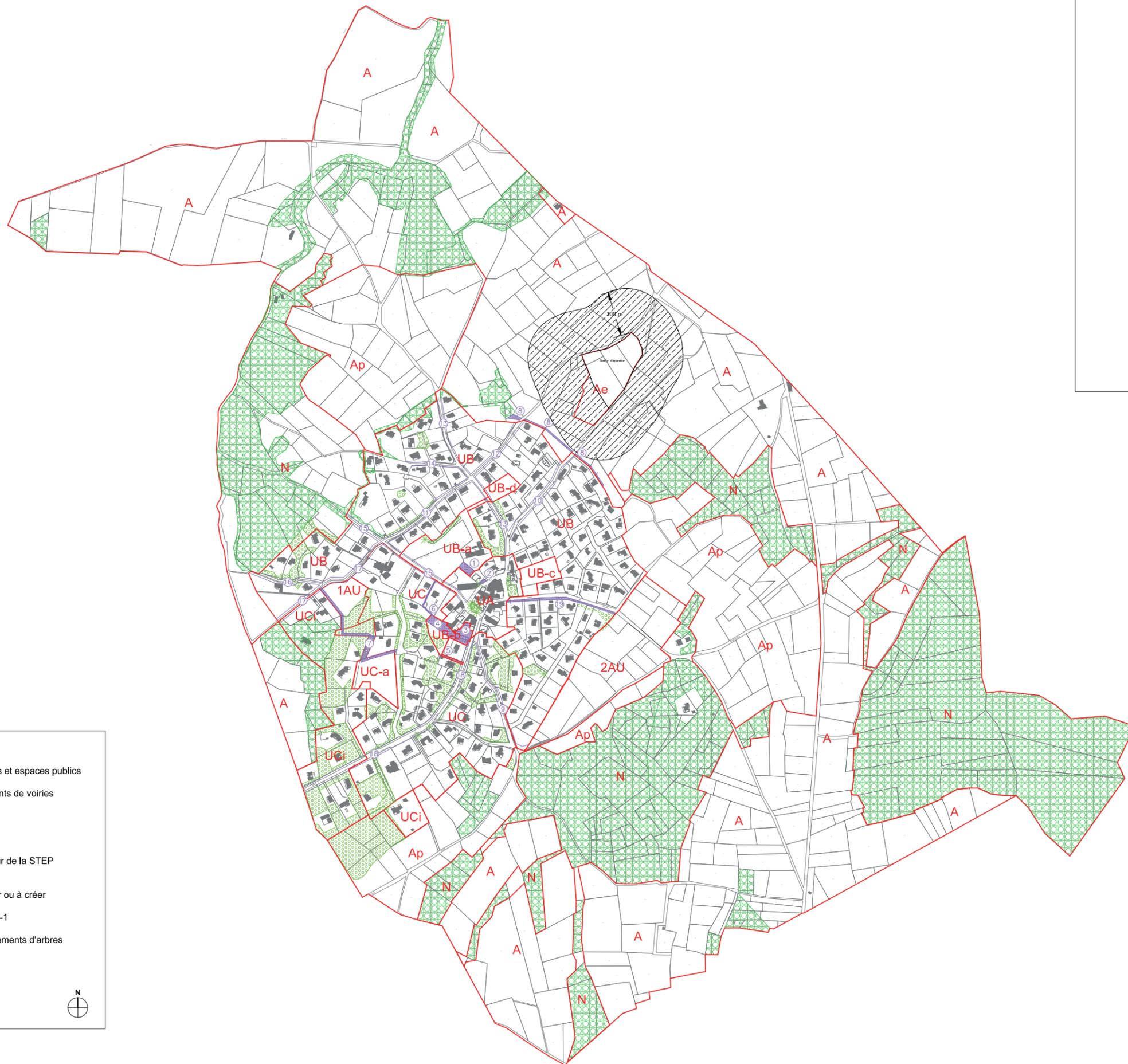
**5.b. Plan de zonage de  
la commune**

*Echelle : 1 / 3 000*

PLU arrêté par DCM le 15 avril 2013

PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014

Modification prescrite par DCM le 04 janvier 2016



**Légende**

- Emplacements réservés pour équipements et espaces publics
- Emplacements réservés pour élargissements de voiries
- Limites de zones ou de secteurs
- UA Appellations de zones
- Zone non constructible pour l'habitat autour de la STEP (Schéma Directeur d'Assainissement)
- EBC (Espaces boisés classés) à préserver ou à créer
- Eléments de paysage à préserver art L113-1
- Ensembles boisés ou plantations ou alignements d'arbres
- Arbre isolé remarquable

### **3. Mise à jour du PLU pour le risque incendie**

au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme et L.131-10 du code forestier

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

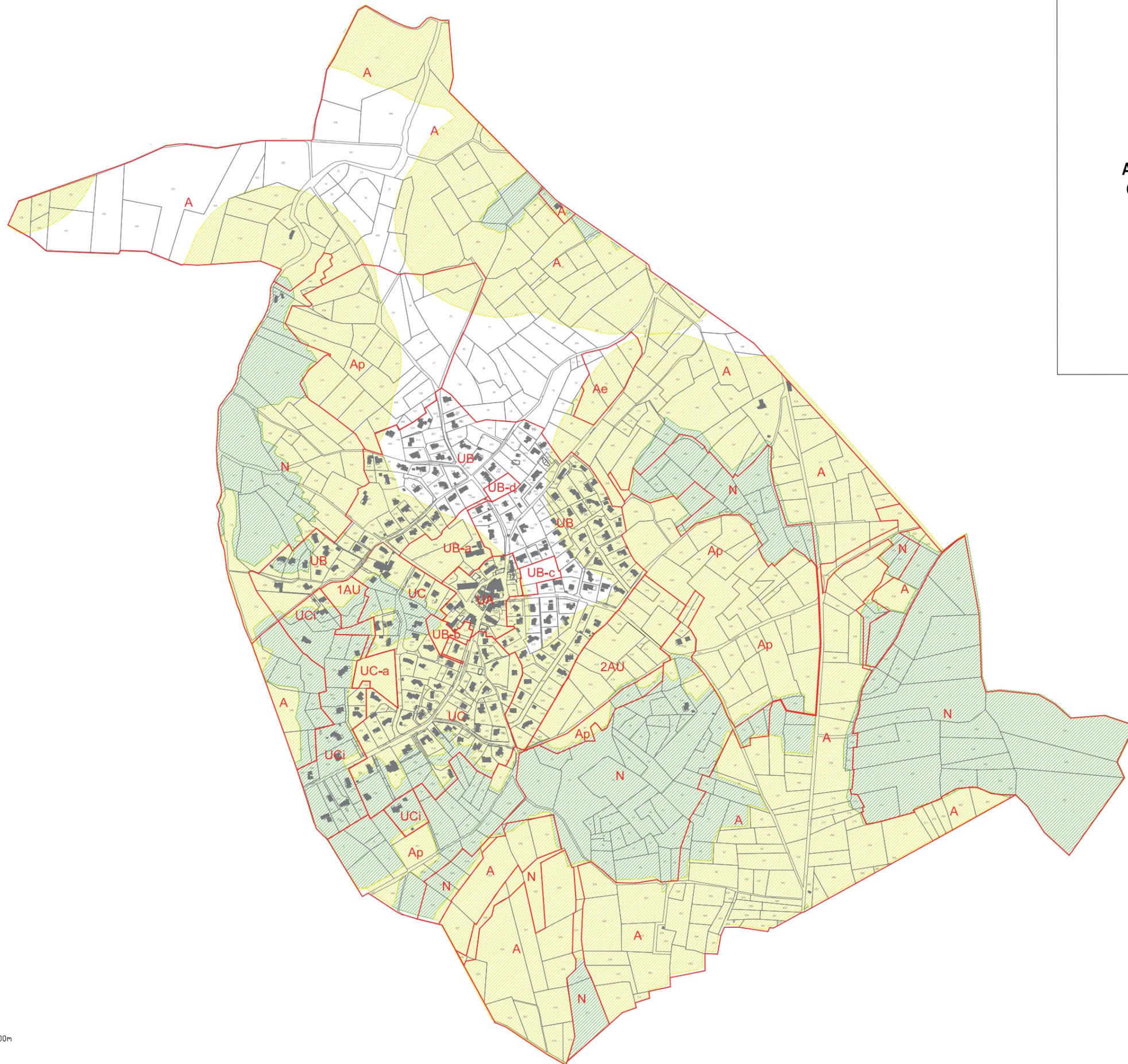
## Annexe au règlement Obligation légale de débroussaillage

Echelle : 1 / 3 000

PLU arrêté par DCM le 15 avril 2013

PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014

Modification prescrite par DCM le 04 janvier 2016

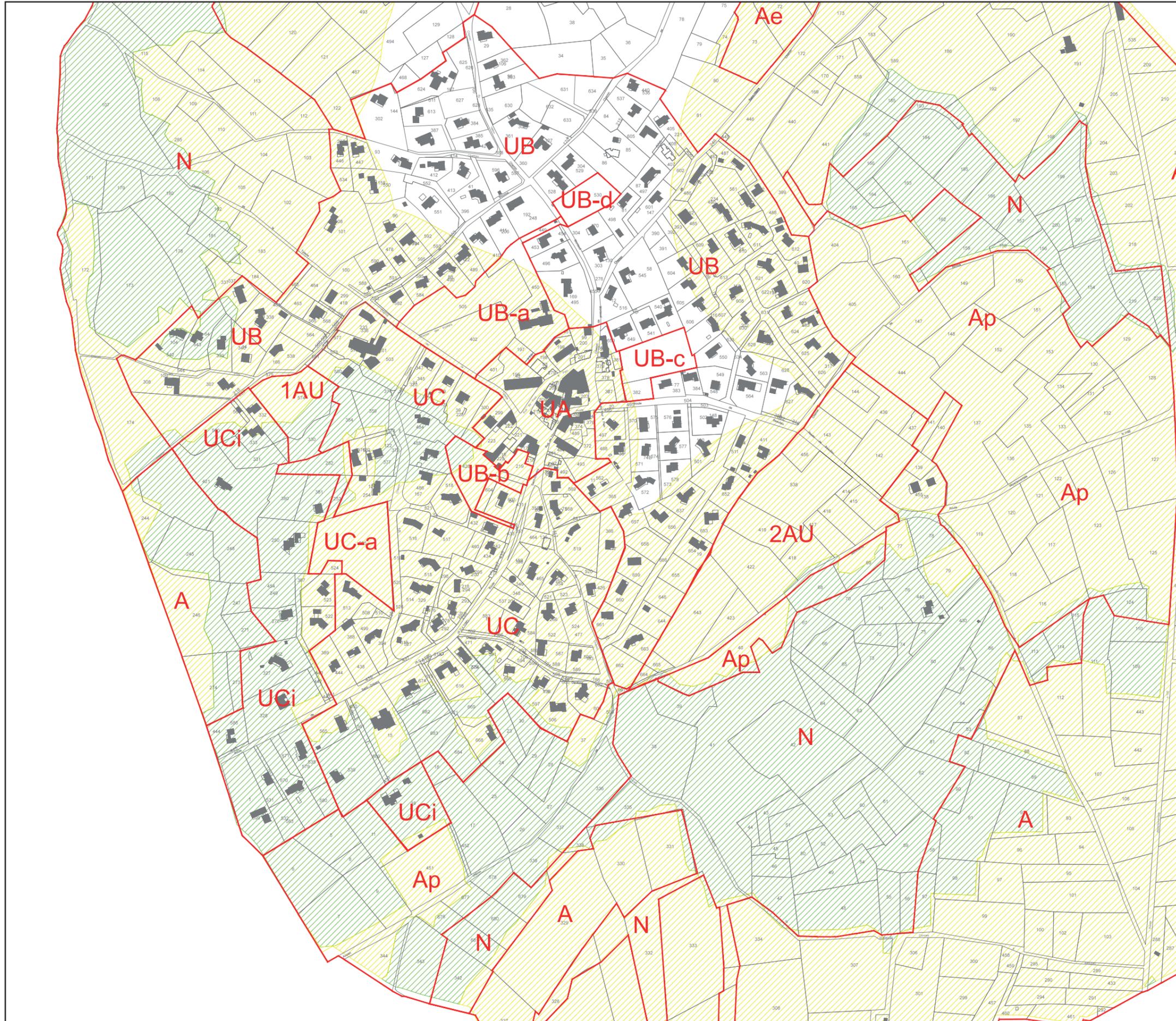


**LEGENDE**

- Zone exposée
- Bande de 200m.

N





DÉPARTEMENT DE L'HERAULT  
**Commune de Saint-Jean-de-Cornies**

**PLU**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Annexe au règlement  
 Obligation légale de débroussaillage**

Echelle : 1 / 1500

PLU arrêté par DCM le 15 avril 2013  
 PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014  
 Modification prescrite par DCM le 04 janvier 2016

**LEGENDE**

- Limites de zones ou de secteurs
- UA Appellations de zones
- OLD (Obligation Légale de Débroussaillage) art. 134-15 du Code forestier
- Zone exposée
- Bande de 200m.

## **4. Modifications mineures du règlement**

## **MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA**

La rédaction du règlement de la zone UA a été reprise et mise à jour à partir des besoins et des demandes de la commune, ainsi que des remarques effectuées par l'Etat. Il s'agit de :

- modifications mineures de la rédaction de certains articles ;
- la suppression de la réglementation concernant les eaux brutes ;
- l'actualisation d'articles de codes.

**PLU APPROUVÉ****ZONE UA****ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

**ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UA****ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet **autorisés** sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

**ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre **gêne** à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## PLU APPROUVÉ

### ZONE UA

#### ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

##### A. ALIMENTATION EN EAU

###### Eau potable

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

###### Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.

##### B. ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

###### Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

## MODIFICATION DU PLU

### ZONE UA

#### ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux ne doit pas présenter de nuisances à l'hygiène et à la santé publique, et doit être conforme aux réglementations en vigueur.

##### ALIMENTATION EN EAU

###### Eau potable

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

###### Eaux brutes

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.~~

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation **nouvelle ou existante** rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

###### Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine **non** domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines **ni sur le domaine public.**

**PLU APPROUVÉ****ZONE UA****ARTICLE UA-13 :ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 'les 'éléments de paysage' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les 'espaces boisés classés' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UA****ARTICLE UA-13 :ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 'les 'éléments de paysage' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article **L151-19 du code de l'urbanisme** doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les 'espaces boisés classés' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de **l'article L.113-2 du code de l'urbanisme** qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB**

La rédaction du règlement de la zone UB a été reprise et mise à jour à partir des besoins et des demandes de la commune, ainsi que des remarques effectuées par l'Etat. La modification concerne :

- les modifications mineures de la rédaction de certains articles ;
- la modification de l'article concernant les eaux bruts ;
- l'ajout d'un schéma explicatif à l'article 6 ;
- la mise à jour des articles 7, 11 et 12 ;
- l'actualisation d'articles de codes.

**PLU APPROUVÉ****ZONE UB****ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU :
  - o les constructions dont la cote de plancher se situe au-dessous de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels abris de jardin) ;
  - o toute construction et tout obstacle à l'écoulement des eaux vers l'aval et latéralement à moins de 8 m des fossés et dans les zones de grand écoulement.

**ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE****ACCES**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UB****ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains de campings et de caravaning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet **autorisé** sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- dans les zones inondables telles qu'identifiées sur le zonage pluvial annexé au PLU :
  - o les constructions dont la cote de plancher se situe au-dessous de la cote centennale telle que reportée sur le zonage pluvial annexé au PLU + 20 cm, sauf pour locaux de stockage de matériaux peu sensibles à l'inondation (tels abris de jardin) ;
  - o toute construction et tout obstacle à l'écoulement des eaux vers l'aval et latéralement à moins de 8 m des fossés et dans les zones de grand écoulement.

**ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE****ACCES**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies publiques. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la **gêne** pour la circulation sera la moindre

## PLU APPROUVÉ

### ZONE UB

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

La desserte par les réseaux doit être conforme aux réglementations en vigueur.

##### A. ALIMENTATION EN EAU

###### Eau potable

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

###### Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

##### B. ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions nouvelles seront interdites.

###### Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives ...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

## MODIFICATION DU PLU

### ZONE UB

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

La desserte par les réseaux doit être conforme aux réglementations en vigueur.

##### A. ALIMENTATION EN EAU

###### Eau potable

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

###### Eaux brutes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, **afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.**

##### B. ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle **ou existante** rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions nouvelles seront interdites.

###### Eaux de vidange

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine **non** domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives ...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. Les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines sont interdits. En l'absence de réseau pluvial, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines **ni sur le domaine public.**

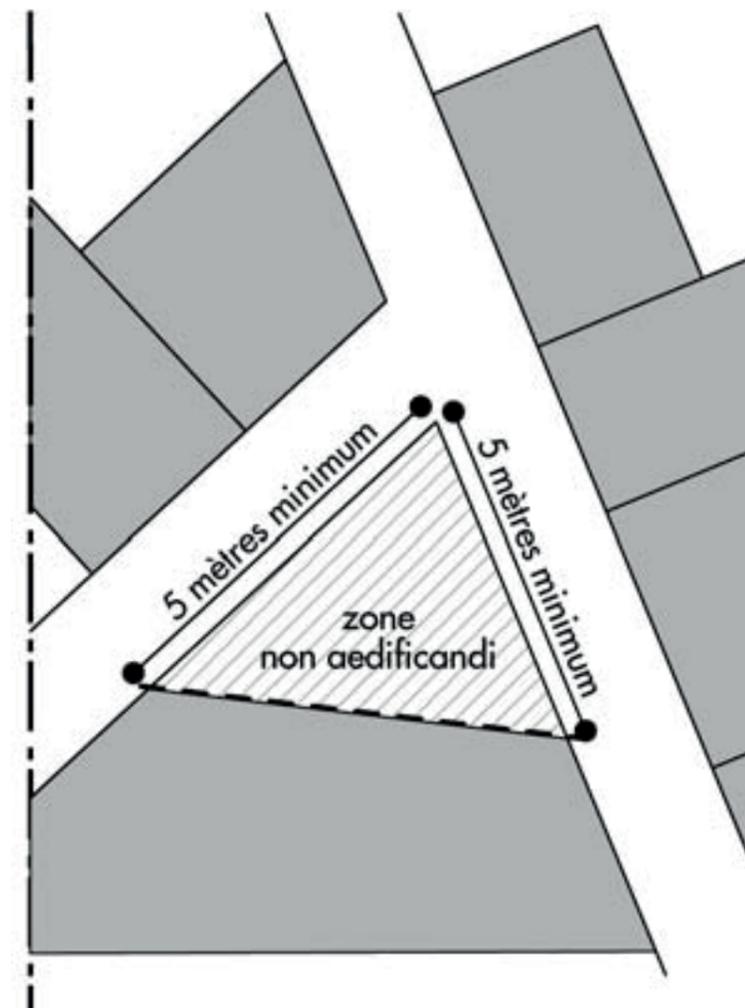
**PLU APPROUVÉ****ZONE UB****ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UB****ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

SCHEMA DESCRIPTIF CI-DESSOUS :



**PLU APPROUVÉ****ZONE UB****ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de 10 mètres (longueur + largeur),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans le cadre de projet d'ensemble (plan de masse, groupe d'habitations), à l'exception des limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus.

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.
- En zones inondables par ruissèlement identifiées par le schéma pluvial : recul des constructions 8 m minimum par rapport des fossés.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UB****ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R 151-21 et cette règle s'applique donc sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division en propriété ou en jouissance, et non sur l'unité foncière ou les unités foncières contiguës d'origine.**

Toutefois, des implantations autres sont autorisées **pour les constructions annexes et sous réserve de l'accord des voisins formalisé par acte simple donné à titre définitif :**

- ~~lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre~~ ~~définitif~~ dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 3,50 mètres et un linéaire maximum de **12** mètres (longueur + largeur),
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- ~~dans le cadre de projet d'ensemble (plan de masse, groupe d'habitations), à l'exception des limites de l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les exceptions ci-dessus.~~

Cas particuliers :

- Piscines : les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les locaux techniques devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- Fossés drainants : dans le cas où la limite parcellaire est constituée par un fossé, la distance entre la construction et l'axe du fossé doit être supérieure ou égale à 4 mètres. En aucun cas la construction ne devra perturber l'écoulement dans le fossé.
- En zones inondables par ruissèlement identifiées par le schéma pluvial : recul des constructions 8 m minimum par rapport **à l'axe des fossés. (schéma de ruissèlement pluvial) : « recul des constructions 8 m minimum par rapport aux fossés ».**

**PLU APPROUVÉ****ZONE UB****ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir,

- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales,

- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre.

- Clôture sur fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UB****ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**Clôture :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les matériaux bruts doivent être enduits. Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture. Les clôtures devront préserver une transparence hydraulique.

- le long des voies publiques : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (si nécessaire équipé de barbacanes ou de tout autre dispositif garantissant la transparence hydraulique) d'une hauteur totale comprise entre 0,80 mètre minimum et 1,30 mètre maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, doublé de haies vives constituées de végétaux d'essence variées et locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau du trottoir,

- en limites séparatives : les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres à partir du niveau du terrain naturel. Elles doivent être constituées soit d'un mur enduit sur ses deux faces, soit d'un grillage doublé de haies vives constituée de végétaux d'essence variées et locales,

- en limite de zone avec la zone agricole ou naturelle, ainsi qu'en bordure des fossés drainants, les clôtures doivent être composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits. La hauteur totale mesurée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder 1,80 mètre.

- Clôture à proximité d'un fossé : dans le cas de limite séparative constituée par un fossé, la distance minimale entre la clôture et l'axe du fossé doit être de 1,50 mètre.

Dans le cas d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions respecteront les principes d'implantation et de volumétrie définis par l'OAP et présenteront une unité architecturale d'ensemble :

- volumétries similaires des constructions,
- une seule teinte d'enduit pour l'ensemble des constructions,
- les constructions présenteront une unité dans les formes et dimensions des ouvertures, à dominante verticale,
- les menuiseries et volets seront du même matériau et de la même teinte,
- les toitures seront en tuiles, avec une double pente (entre 27 et 30%)
- les constructions auront un débord de toiture de 30 cm en maçonnerie avec un enduit de la même teinte que celui de l'ensemble des constructions.

**PLU APPROUVÉ****ZONE UB****ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

- pour l'habitat :

- o une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- o deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 'les 'éléments de paysage' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7° doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les 'espaces boisés classés' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UB****ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement **quelle que soit la taille du logement.**

**ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 'les 'éléments de paysage' repérés sur les documents graphiques du zonage au titre de l'article **L151-19 du code de l'urbanisme** doivent être préservés ou remplacés (pour rappel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme),
- les 'espaces boisés classés' (EBC) repérés sur les documents graphiques du zonage sont soumis aux dispositions de **l'article L.113-2 du code de l'urbanisme** qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC**

La rédaction du règlement de la zone UC a été reprise et mise à jour à partir des besoins et des demandes de la commune, ainsi que des remarques effectuées par l'Etat. La modification concerne :

- les modifications mineures de la rédaction de certains articles ;
- la modification de l'article concernant les eaux bruts ;
- l'ajout d'un schéma explicatif à l'article 6 ;
- la mise à jour de l'article 7.

**PLU APPROUVÉ****ZONE UC****ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## A. ALIMENTATION EN EAU

**Eau potable**

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

**Eaux brutes**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UC****ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## A. ALIMENTATION EN EAU

**Eau potable**

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

**Eaux brutes**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau brute s'il existe. Ce raccordement est conditionné par la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable, **afin qu'il n'y est pas de perturbation du réseau d'eau potable, via notamment le phénomène de retour d'eau, conformément à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique. Le raccordement doit être conforme aux règlements de service des concessionnaires.**

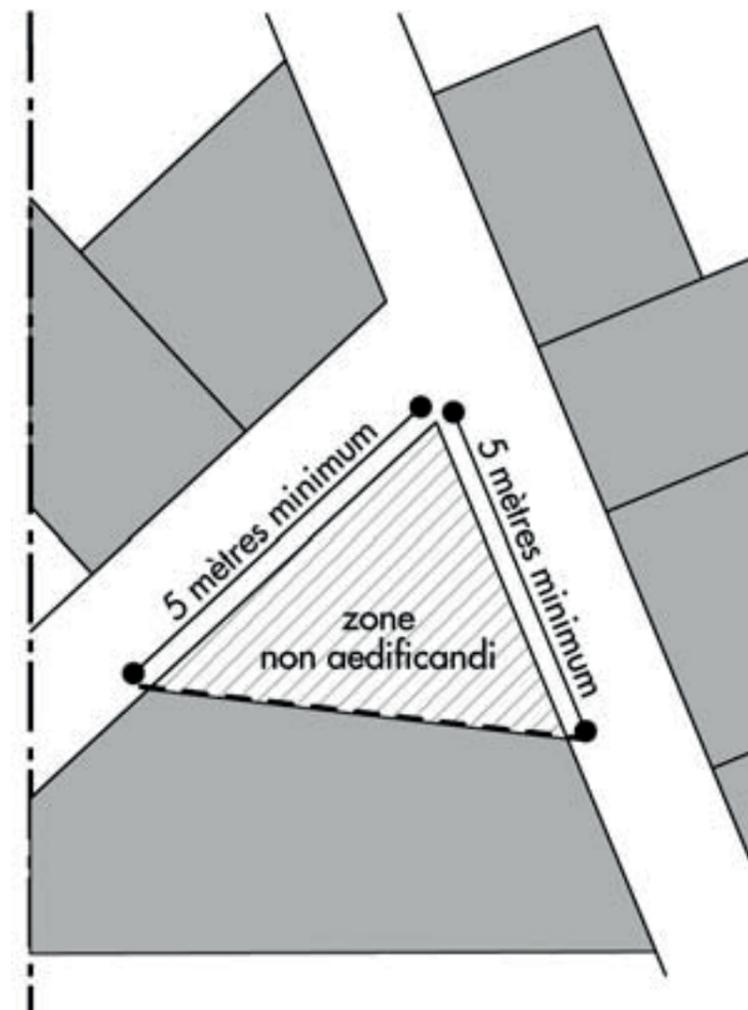
**PLU APPROUVÉ****ZONE UC****ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UC****ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

SCHEMA DESCRIPTIF CI-DESSOUS :



**PLU APPROUVÉ****ZONE UC****ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**MODIFICATION DU PLU****ZONE UC****ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

*Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R 151-21 et cette règle s'applique donc sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division en propriété ou en jouissance, et non sur l'unité foncière ou les unités foncières contiguës d'origine.*

## **MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE A**

La rédaction du règlement de la zone A a été reprise et mise à jour à partir des besoins et demandes de la commune, ainsi que des remarques effectuées par l'Etat. Cela concerne :

- La mise à jour des articles 1 et 2 ;
- l'actualisation des articles de codes et des nouvelles catégories et sous-catégories de destination du code de l'urbanisme ;
- la modification de l'article 4 conformément aux remarques de l'ARS.