

Commune de VIAS
Département de l'Hérault



*Présentation aux personnes publiques associées
Réunion du 02 septembre 2020*

2ème MODIFICATION DU PLU

PLU approuvé par DCM du 24-07-2017
1ère modification approuvée du 5 juillet 2018
2ème modification prescrite par arrêté municipal du 19 avril 2019

Procédure, objectifs et modalités de mise en œuvre

Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION GÉNÉRALE approuvée par DCM du 24 juillet 2017

1ère MODIFICATION approuvée par DCM du 5 juillet 2018

2ème MODIFICATION prescrite par arrêté municipal du 19 avril 2019

→ Après plusieurs années d'application du règlement du PLU :

- Développement de projets denses avec notamment des implantations, de l'emprise au sol, des hauteurs de constructions et des espaces libres non adaptés à leur environnement urbain,
- Prescriptions relatives à la volumétrie des constructions non adaptées aux secteurs urbains en extension de la circulation,
- Prescriptions relatives au nombre minimal de places de stationnement parfois difficiles à mettre en œuvre,
- Prescriptions réglementaires manquant de précisions - définitions.

→ Après plusieurs années d'application du PLU, emplacements réservés à faire évoluer :

- Réservations de terrains nécessaires en vue de réaliser des logements sociaux,
- Réduction d'un emplacement réservé pour supprimer l'emprise de terrains bâtis,
- Réservation en vue d'assurer le retournement de véhicules des pompiers,
- Réservation pour l'aménagement d'une intersection en vue d'améliorer la giration des véhicules,
- Modification prenant compte d'aménagements / travaux en partie réalisés,
- Réservation en vue de réaliser d'offrir des places de stationnements supplémentaires en cœur de station,
- Réservation en vue de réaliser une déchetterie,

→ Carence toujours marquée en matière de logements sociaux :

- Objectifs triennaux à atteindre en matière de production de logement sociaux.

Procédure, objectifs et modalités de mise en œuvre

Modification de « droit commun »

CHAMP D'APPLICATION

Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, Diminution des possibilités de construire, Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- des modifications du règlement écrit pour modifier ou compléter les dispositions visant à assurer une insertion urbaine pérenne,
- des ajustements de zonage,
- de l'actualisation des emplacements réservés.

LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Modification engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet.

- arrêté municipal.

ETUDE

Le dossier comprend le rapport de présentation et les dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification. Concertation.

- rapport de présentation, règlement écrit et graphique, orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, mise à disposition du public du projet de modification en mairie et sur le site internet de la Ville, ainsi qu'un registre pour consigner les observations.

REUNION DE PRESENTATION ET D'ECHANGES

NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

Arrêt du bilan de la concertation.
Soumission du projet pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

ENQUÊTE PUBLIQUE

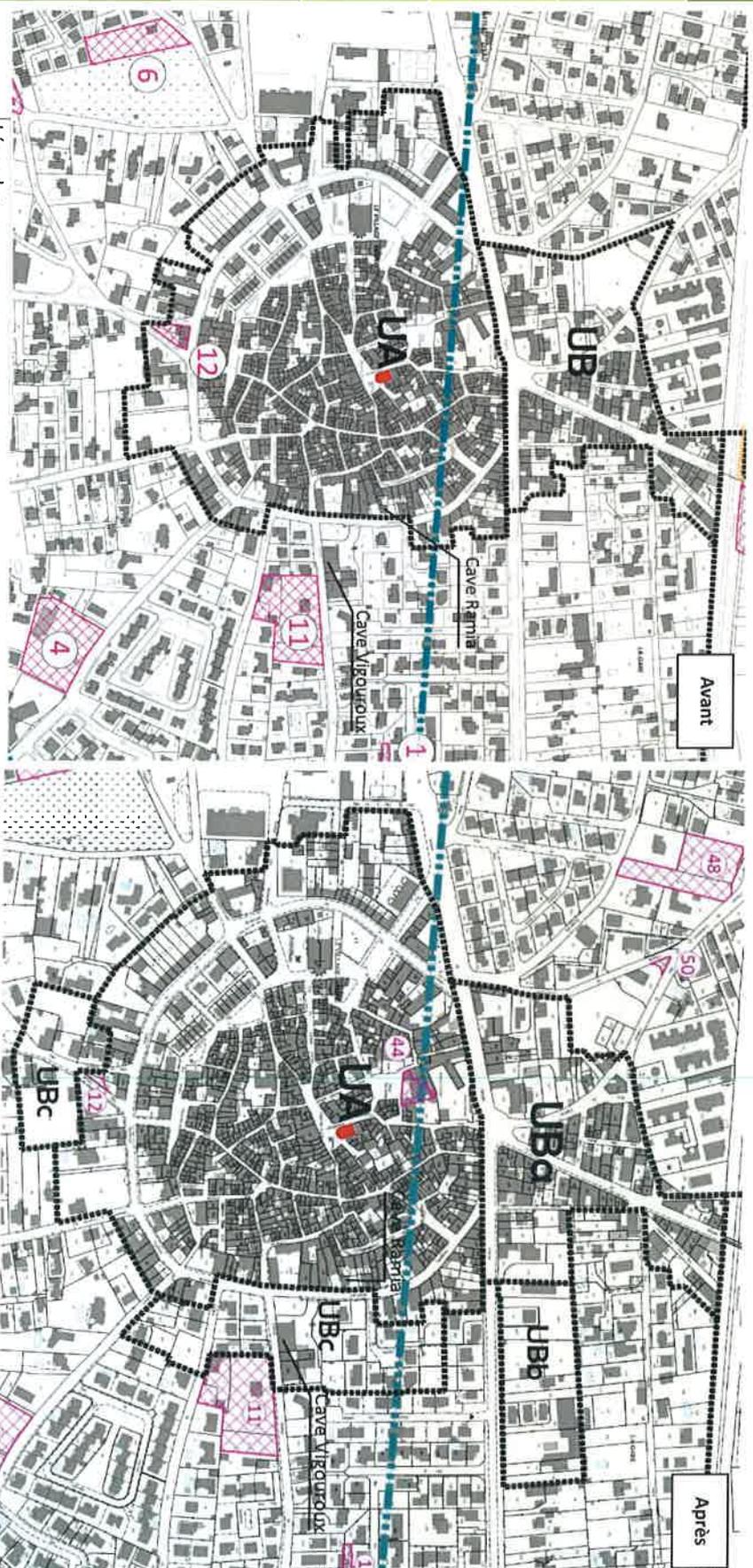
Saisine du tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur.
Dossier d'enquête publique conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement.
Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête et publication d'un avis 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours.
Enquête d'une durée minimale de 30 jours.
Établissement du rapport d'enquête dans un délai de 30 jours.

APPROBATION DE LA PROCEDURE

Possibilité de modifier le projet de PLU pour tenir compte des avis et observations.
Approbation de la modification par délibération en conseil municipal.

Modifications du règlement graphique - secteur Vias-Village

CRÉER DES SOUS-SECTEURS EN ZONES URBAINES



La zone UB correspond aux extensions denses du centre traditionnel de Vias-Village (sous-secteur UBa) ou à des secteurs destinés à être densifiés (sous-secteurs UBb et UBc). Ils se situent en continuité de la «circulade». Suivant leurs caractéristiques, il a été déterminé des sous-secteurs.

Modifications du règlement écrit

	Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Caractère des zones	Avant		Zone UB unique				
	Après		Distinction en sous-secteur UBa, UBb et UBc				
Art. 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Avant	Alignement à la voie	Alignement à la voie				Distance minimale de 5m
	Après			Alignement à la voie	Soit : - alignement à la voie - recul minimal de 5m.	Soit : - alignement à la voie - recul minimal de 5m, sauf lorsqu'un terrain est bordé par deux voies publiques ou privées, la construction devra s'implanter à 5m de la voie d'accès et à 3m de la seconde voie	Ajout de la dérogation : lorsqu'un terrain est bordé par deux voies publiques ou privées, la construction devra s'implanter à 5m de la voie d'accès et à 3m de la seconde voie
	⇒	En fonction du sous-secteur visé au sein de la zone UB modifiée, nécessité de déterminer des implantations de constructions par rapport aux voies et emprises publiques adaptées.					
	⇒	Ajout d'une précision réglementaire lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies publiques pour éviter d'impacter trop fortement l'espace constructible en sous-secteur UBc et en zones UC et UD					
		Suppression du cas particulier d'une implantation différente pour les opérations d'ensemble					
	⇒	Volonté de supprimer les cas particuliers pouvant engendrer la réalisation d'opérations non adaptées à leur contexte urbain.					

Modifications du règlement écrit

	Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Art. 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Avant	D'une limite latérale à l'autre	D'une limite latérale à l'autre				Distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3m, avec des <u>dérogations</u> admises pour l'édification de bâtiments en limites séparatives Suppression de la dérogation pour les opérations d'ensemble Modification de la dérogation pour les bâtiments dont la hauteur n'exécède pas 4m et que leur linéaire cumulé total n'exécède pas 10m
	Après			En 1 ^{er} rang, d'une limite latérale à l'autre et en 2 ^{ème} et rangs suivants, soit : - en limite sans dépasser 4m - distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3m	Soit : - sur les limites latérales, - à une distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3 m	Soit : - sur les limites latérales, - à une distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3 m	
⇒ En fonction du sous-secteur visé au sein de la zone UB modifiée, nécessité de déterminer des implantations de constructions par rapport aux limites séparatives adaptées. ⇒ Volonté de supprimer les cas particuliers pouvant engendrer la réalisation d'opérations non adaptées à leur contexte urbain.							

Modifications du règlement écrit

	Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Art. 4 : Implantation des constructions sur une même propriété	Avant	Non réglementé	Non réglementé				Non réglementé
	Après			Soit : - en contiguïté, - à une distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3m	Soit : - en contiguïté, - à une distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3m	Distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3m	Distance minimale de H/2 sans être inférieure à 3m
⇒ En fonction du sous-secteur visé au sein de la zone UB modifiée, nécessité de déterminer des implantations de constructions sur une même propriété adaptées. ⇒ Définition de la règle de l'implantation de constructions sur une même propriété pour les zones UC et UD.							
Art. 5 : Emprise au sol des constructions	Avant	Non réglementé	Non réglementé				Non réglementé
	Après	Mise à jour suivant les art. du Code de l'urbanisme		0,7 de l'unité foncière	0,6 de l'unité foncière	0,6 de l'unité foncière	Suivant la taille de l'unité foncière (uf) : - si uf < 600 m ² => CES max. = 0,5 - si uf > 600 m ² => CES max. = 0,35 Cas particulier CES max. = 0,5 pour les équipements publics ou d'intérêt général
⇒ Nécessité de réglementer l'emprise au sol des constructions au sein des zones urbaines du village pour assurer une adéquation des emprises des projets en fonction de leur environnement urbain.							

Modifications du règlement écrit

		Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Art. 6 : Hauteurs à l'égout des constructions ou à l'acrotère	Avant		16 m	16 m				7,5 m (R+1)
	Après		14 m (R+3)		14 m (R+3)	11 m (R+2)	11 m (R+2)	Suppression de la dérogation pour les opérations d'ensemble
Ajout de la dérogation d'une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics								
⇒ Nécessité de modérer les hauteurs des constructions suivant les sous-secteurs de la zone UB. ⇒ Volonté de supprimer les cas particuliers pouvant engendrer la réalisation d'opérations non adaptées à leur contexte urbain.								

Modifications du règlement écrit

	Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Avant		<u>Volumétrie</u> : Non défini	<u>Volumétrie</u> : Non défini				<u>Volumétrie</u> : Non défini
Après		<u>Volumétrie</u> : Définition d'un gabarit enveloppe imposant des décrochés permettant d'avoir une hauteur similaire à celles des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes		<u>Volumétrie</u> : Définition d'un gabarit enveloppe imposant des décrochés permettant d'avoir une hauteur similaire à celles des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes	<u>Volumétrie</u> : Définition d'un gabarit enveloppe imposant des décrochés permettant d'avoir une hauteur similaire à celles des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes	<u>Volumétrie</u> : Définition d'un gabarit enveloppe imposant des décrochés permettant d'avoir une hauteur similaire à celles des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes	
Art. 7 : Aspect extérieur et prescriptions particulières							
⇒ Nécessité d'apporter des compléments aux prescriptions de l'aspect extérieur des constructions en précisant la règle de volumétrie.							



Modifications du règlement écrit

		Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Art. 8 : Espaces libres et plantés	Avant		Non réglementé	Non réglementé				Non réglementé
	Après	Ajout de la définition des espaces libres et plantés			Espaces libres = 30% de l'unité foncière, dont 20 % au minimum végétalisés	Espaces libres = 40% de l'unité foncière, dont 20 % au minimum végétalisés	Espaces libres = 40% de l'unité foncière, dont 20 % au minimum végétalisés	Espaces libres = Suivant la taille de l'unité foncière (uf) : - si uf < 600 m ² => espaces libres = 50% dont 30% espaces végétalisés - si uf > 600 m ² => espaces libres = 65% dont 30% espaces végétalisés
<p>⇒ En lien avec la réglementation de l'emprise au sol des constructions visant à assurer une insertion pérenne des projets dans leur environnement urbain, définition des espaces libres et plantés garantissant des emprises non bâties au sein du parcellaire urbain.</p>								

Modifications du règlement écrit

	Règles gén. & Dispo gén.	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UC / UD
Art. 9 : Stationnement	<p>Avant</p> <p>Après</p> <p>Ajout d'un tableau avec obligations pour le stationnement vélo + possibilités de majorer en cas de besoin supplémentaires (cf. voir page suivante)</p>	1 place de stationnement par nouveau logement	1 place de stationnement par nouveau logement				2 places de stationnement pour habitation individuelle Et 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de SDP ½ place « visiteur » pour opérations d'ensemble
				1 place de stationnement par nouveau logement	- 1 place de stationnement par logement inférieur à 50m ² de sdp (T1-T2), - 2 places de stationnement par logement égal ou supérieur à 50m ² (T3-T4-T5)	- 1 place de stationnement par logement inférieur à 50m ² de sdp (T1-T2), - 2 places de stationnement par logement égal ou supérieur à 50m ² (T3-T4-T5)	
<p>⇒ Compléments apporter aux prescriptions en matière de stationnement.</p> <p>⇒ Modifications de règles minimales de places de stationnement pour mettre en adéquation les besoins en la matière et les possibilités de réalisation.</p>							

Modifications du règlement écrit

Le tableau suivant recense le nombre minimal de places de stationnements nécessaires, sauf prescriptions particulières définies au sein des différentes zones.

	Véhicules	Vélos	
Exploitation agricole et forestière	Sans objet		
Habitation	Logement		
	Hébergement	Voir prescriptions particulières définies au sein des différentes zones Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les ILS	
Artisanat et commerce de détail	1 place pour le public / 50 m ² sdp + 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp	
	Restauration	1 place / 20 m ² de sdp + places nécessaires pour le personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Commerce de gros	si < 100 m ² commerciale : 2 places pour le public / 80 m ² sdp + 1 pour le personnel / 5 places destinées à l'accueil du public si > 100 m ² commerciale : 1 fois la surface affectée à la surface commerciale	1 place / 100 m ² sdp
Commerce et activité de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour le public / 50 m ² sdp + 1 place par personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	1 place / 100 m ² sdp
Cinéma			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	1 place / 100 m ² sdp
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m ² sdp	1 place / 100 m ² sdp

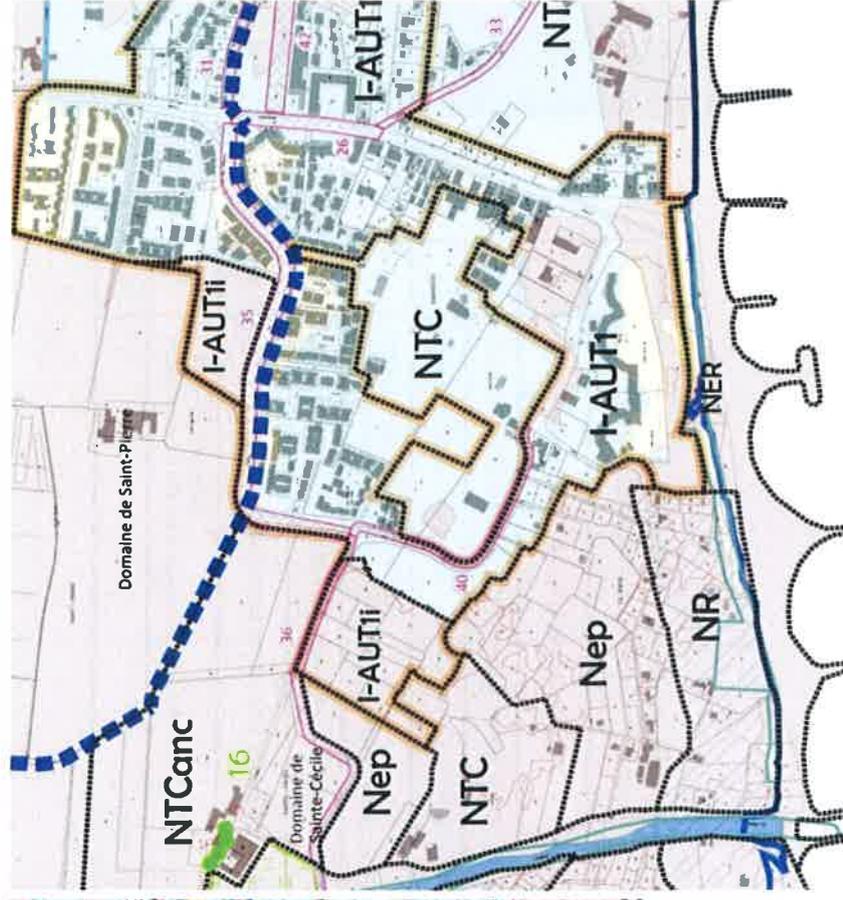
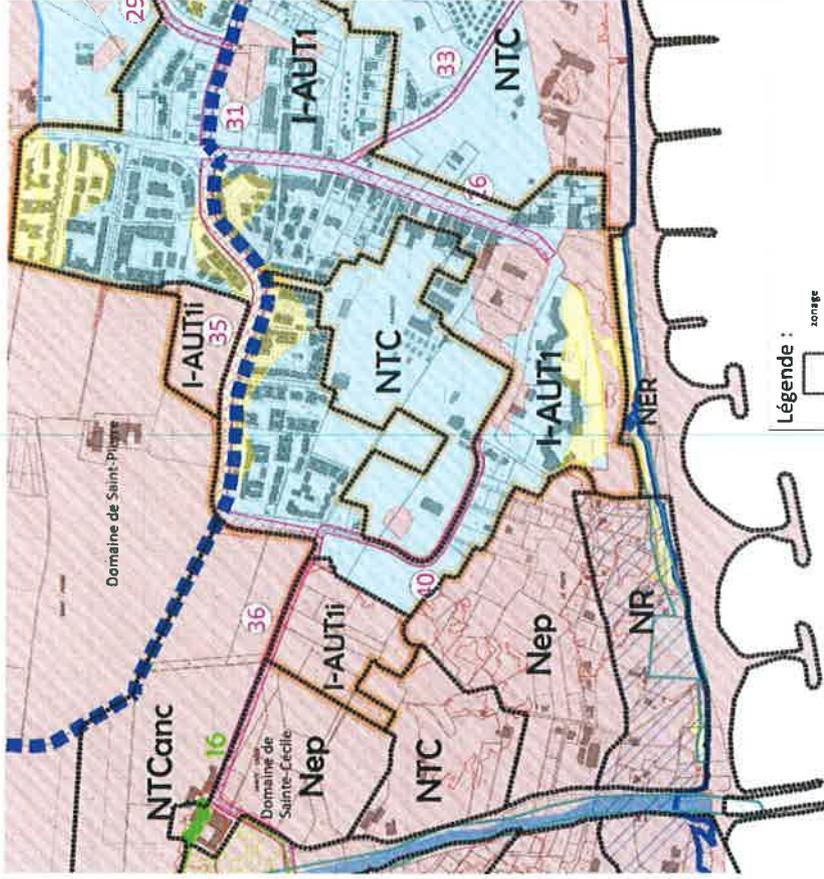
Toutefois, pour les constructions à usage de commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, il pourra être aménagé un ensemble de places de stationnement pour véhicules et vélos dont les besoins propres au projet seront appréciés et dûment justifiés au regard de :

- l'estimation de la motorisation des futurs occupants du projet ;
- des capacités de stationnement existantes à proximité,
- la capacité d'accueil d'un stationnement public extérieur,
- projets connus, permettant de mutualiser les places de stationnement.

Modifications du règlement graphique – secteur Vias-Plage

MODIFICATION DE LA ZONE NEP ET NTCANC EN LIEN AVEC LA
MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°36

Avant Après



Légende :

- zone
- zone concédée par une OAP
- emplacement réservé
- espace boisé classé
- arbre isolé classé
- secteur de continuité écologique à protéger au titre de l'art. L151-23 du Code de l'urbanisme
- classement sonore
- limite haute du rivage (2014)
- zone de 100m du rivage
- espace proche du rivage

Plan de Prévention des Risques d'inondation
(approuvé le 03/04/2014) :

- Zone bleue
- Zone rouge
- zone de précaution

Modifications des emplacements réservés

Les évolutions des emplacements réservés apparaissent dans les tableaux comme suivant :

- en vert pour les emplacements réservés modifiés ;
- en bleu pour les emplacements réservés ajoutés.

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
4	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement public, de logements sociaux (habitat pavillonnaire individuel-dense) chemin de l'Estagnol	5 135 m ²	Commune
5	Réalisation d'un parc urbain, aire de jeux pour enfants et séniors chemin des Rams	5 663 m² 4 232 m ²	Commune
6	Réservation pour un équipement public ou parc urbain paysagé chemin de la Cresse	2 928 m ²	Commune
7	Emplacement réservé pour la création d'un parc public d'une aire de stationnement à l'angle de la RD137 et du Canal du Midi (parcelles BN 37, 38, 39, 40, 41)	3 007 m ²	Commune
8	Réalisation d'une aire de retournement Chemin de la Cresse	498 m ²	Commune
11	Création d'un parc urbain d'un équipement public, EPAHD et aire de stationnement public et de logements sociaux	5 284 m ²	Commune
26	Aménagement de l'Avenue de la Méditerranée	6 690 m² 2 530 m ²	Commune
36	Élargissement à 11m d'emprise de l'avenue des Pêcheurs	6 774 m² 6 466 m ²	Commune

Modifications des emplacements réservés

Les évolutions des emplacements réservés apparaissent dans les tableaux comme suivant :

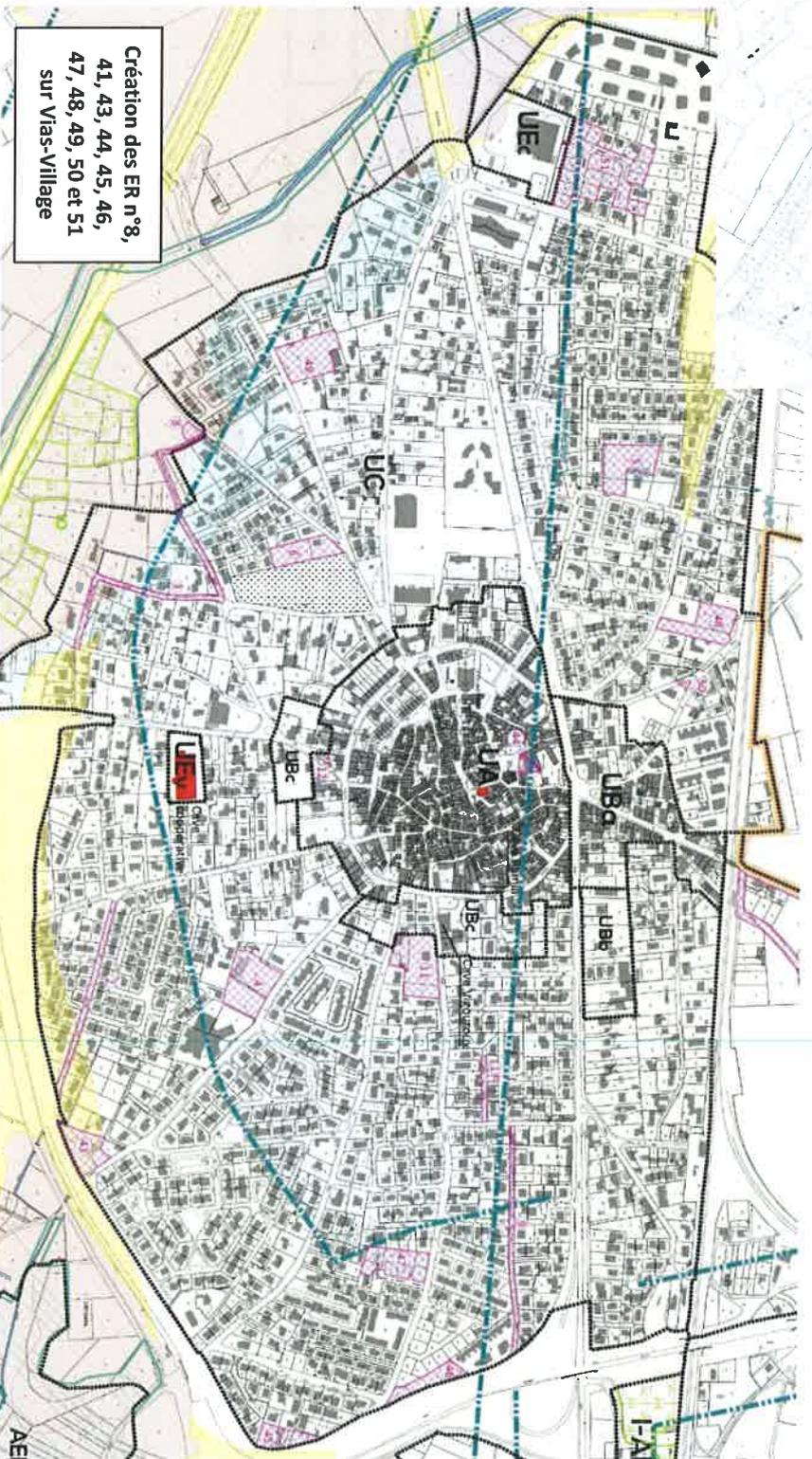
- en vert pour les emplacements réservés modifiés ;
- en bleu pour les emplacements réservés ajoutés.

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
41	Création d'une déchetterie (parcelles CE 27-28-29 et 30)	33 375 m ²	SICTOM
42	Extension du parking des trois plages	2 561 m ²	COMMUNE
43	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense	3 032 m ²	COMMUNE
44	Equipements administratifs	590 m ²	COMMUNE
45	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense - Chemin de la Pue	2 108 m ²	COMMUNE
46	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense - Chemin de la Pue	2 143 m ²	COMMUNE
47	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense - Lotissement Valijana - Chemin de la Pue	3 645 m ²	COMMUNE
48	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense Chemin de Coussergues	3 286 m ²	COMMUNE
49	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense - Rue de l'égalité	4 644 m ²	COMMUNE
50	Aménagement de l'intersection entre le Chemin de Coussergues et la Rue du Château d'eau	103 m ²	COMMUNE
51	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement publics, de logements sociaux habitat pavillonnaire individuel dense Avenue des Anciens Combattants	10 939 m ²	COMMUNE

Modifications des emplacements réservés



Création de l'ER n°41 sur la ZAE La Source



Création des ER n°8, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 et 51 sur Vias-Village

Légende :

- Zone
- zone concernée par une OAP
- emplacement réservé
- espace isolé classé
- arbre isolé classé
- secteur de continuité écologique à protéger au titre de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- classement sonore
- limite haute du rivage (2014)
- zone de 100m du rivage
- espace protégé du rivage

Plan de Prévention des Risques d'inondation (approuvé le 03/04/2014) :

- Zone bleue
- Zone rouge
- zone de précaution

Modifications des emplacements réservés

