



COMMUNE DE VIAS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

**MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION

Notice explicative

SOMMAIRE

Préambule

1. Le contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU

- A. Les évolutions successives du PLU
- B. Le contenu de la modification simplifiée du PLU

2. Rappel du cadre réglementaire et de la procédure

- A. Cadre réglementaire
- B. Procédure
- C. Déroulement

3. Justifications et présentation des modifications

- A. Suppression de l'emplacement réservé n°11
 - a. Justification
 - b. Modification apportée au règlement graphique
 - c. Modification apportée à la liste des emplacements réservés
- B. Modification de la réglementation des clôtures dans la zone agricole
 - a. Justification
 - b. Modification apportée à la réglementation
- C. Modification de la règle d'implantation des constructions en limite séparative dans la zone 1AUT1
 - a. Justification
 - b. Modification apportée à la réglementation
- D. Modification de la hauteur des collectifs dans la zone I-AU1z ZAC Fontlongue
 - a. Justification
 - b. Modification apportée à la réglementation

4. Impacts environnementaux de la modification simplifiée

5. Pièces du dossier concernées par la modification simplifiée

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de VIAS relative à la suppression de l'emplacement réservé n° 11, la modification de la réglementation des clôtures en zone agricole, la modification de l'implantation des constructions en zone IAUT1 et la modification de la hauteur des collectifs dans la zone I-AU1z de la ZAC Fontlongue.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire en date du 30 novembre 2021.

Ce projet de modification simplifiée est soumis à une mise à disposition conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités qui ont été définies par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2021.

Seules les dispositions modifiées, exposées peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Rappel

Le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire et de planification qui d'une part définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe les règles d'urbanisme dans les différentes zones du territoire applicables aux permis de construire, déclarations préalables et autres dossiers.

Ces règles sont la traduction des choix formulés dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

A. Les évolutions successives du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de VIAS a fait l'objet d'une révision générale, transformant ce document de première génération en un Plan Local d'Urbanisme. Ce nouveau document a été approuvé le 24 juillet 2017.

Une modification simplifiée a été approuvée le 5 juillet 2018.

Une modification de droit commun a été prescrite par arrêté municipal en date du 19 avril 2019.

Le projet a été soumis à enquête publique du 16 août au 17 septembre 2021. Les conclusions favorables du commissaire enquêteur sont publiées, son approbation doit intervenir par délibération d'un prochain Conseil Municipal.

Au cours de cette procédure, de nouveaux sujets sont apparus et nécessitent une évolution du document.

B. Le contenu de la modification simplifiée du PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de la ville de VIAS a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé numéroté 11, d'apporter une modification de la réglementation des clôtures en zone agricole, une modification de l'implantation des constructions en zone IAUT1 et de modifier la hauteur des collectifs dans la zone I-AU1z de la ZAC Fontlongue.

La modification simplifiée envisagée concerne :

- Le règlement graphique du PLU,
- la liste des emplacements réservés figurant en annexe du Plu,
- Et le règlement écrit.

2. RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE et DE LA PROCEDURE

A. Cadre réglementaire

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction des impacts sur le PADD, sur la réglementation, sur le paysage, sur l'économie, le document d'urbanisme.

La suppression d'un emplacement réservé ne répond pas à la définition de révision, énoncée à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, car il ne vise pas :

- à changer les orientations définies par le PADD ;
- à réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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.

Le projet correspond dès lors à une modification en application de l'article L 153-26 du Code de l'urbanisme.

Cependant ce projet ne peut relever de la modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, il n'a pas pour objet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification relatif à la suppression de l'emplacement réservé 11 relève du champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, relatif à la modification simplifiée du PLU.

Cette analyse est confortée par le retour d'une question posée au Sénat, le 4 janvier 2018.

Emplacement réservé. Suppression. Modification simplifiée du PLU-

- JO SÉNAT

04.01.2018

L'article L 230-4 du code de l'urbanisme ne prévoit aucune disposition indiquant que le refus de la collectivité d'acquérir un terrain sur lequel aurait été constitué un emplacement réservé après mise en demeure entraîne sa suppression automatique du plan local d'urbanisme. Le renoncement d'acquisition du terrain prévu à l'article L 230-4 du code de l'urbanisme ne produit ses effets qu'à l'égard du propriétaire de la parcelle ayant mis la collectivité en demeure d'acquérir le terrain grevé de la servitude d'emplacement réservé.

Si la collectivité n'a plus de raison de maintenir son emplacement réservé, elle sera donc tenue, selon des délais qu'elle reste libre de définir, d'effectuer une modification simplifiée de son document en application des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, d'autres propriétaires dont les parcelles seraient grevées par la servitude pourraient continuer de mettre la collectivité en demeure d'acquérir leur terrain par référence aux obligations figurant dans le plan local d'urbanisme (*JO Sénat*, 14.12.2017, question n° 00749, p. 4498).

B. Procédure

Le présent dossier contenant les dispositions règlementaires graphiques et écrites avant et après modification sera transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associée, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification sera tenu à la disposition du public.

Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera d'une durée d'un mois et sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Par délibération n°2021-10-14-3j en date du 14 octobre 2021, le Conseil Municipal a défini les modalités suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification simplifiée et d'un cahier d'observations en mairie, service Urbanisme, aux jours et heures d'ouverture au public, de 8H30 à 12H et de 13H à 17H, pendant une durée de 30 jours
- Consultation du projet sur le site internet de la ville : www.vias-méditerranée.fr
- Insertion dans la presse et affichage d'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée et les modalités de sa consultation.

Déroulement de la procédure :

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L153-45 à L.153-48)

Lancement de la procédure de modification simplifiée par le Maire L153-45 du Code de l'urbanisme

Elaboration du projet de modification simplifiée et exposé des motifs L153-40 du Code de l'urbanisme

Notification aux Personnes Publiques Associées L153-40 du Code l'urbanisme

Publication dans un journal local du département, affichage en mairie et insertion sur le site internet de la ville informant des dates de mise à disposition du dossier au public, publication au moins 8 jours avant la date de mise à disposition L153-47 du Code de l'urbanisme

Mise à disposition du dossier avec cahier d'observations pendant une durée d'un mois L153-47 du Code de l'urbanisme

Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée du PLU L153-47 du Code de l'urbanisme

Transmission au Préfet, publication et affichage L153-48 du Code de l'urbanisme et R153-21 et suivants

3. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

A. Suppression de l'emplacement réservé

En application de l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, le règlement graphique du PLU peut délimiter des emplacements réservés, qui interdisent toute construction, ou aménagement autre que ceux prévus par le PLU. Ces emplacements permettent de prévoir la réalisation d'une voie publique, d'un équipement public, et sont au bénéfice d'une collectivité publique.

a. Justification

Description de l'emplacement réservé n°11 :

L'emplacement réservé n°11, instauré dans le cadre du PLU approuvé en juillet 2017, au bénéfice de la commune, était destiné à la création d'un parc urbain, sur une superficie de 5 284m² et localisé sur les parcelles cadastrées section BZ n°7-8-10 et 11 ;

Les études menées dans le cadre de la dernière modification de droit commun ont abouti à une modification de cet emplacement réservé. Le projet prévoyait une aire de stationnement et la construction de logements sociaux.

L'étude Mobilités en cours de réalisation menée par le Bureau d'Etudes Horizon Conseils établit un diagnostic du trafic des véhicules routiers, de l'offre en stationnement, et du taux d'occupation, sur le territoire de la commune. Il en ressort que l'offre en stationnement est satisfaisante sur la ville, avec près de 950 places.

La nécessité de créer une nouvelle aire de stationnement n'est pas affirmée. Il est décidé d'abandonner ce projet, et de lever cette réserve.

b. Modification apportée au règlement graphique

Extrait du plan avant modification

Extrait du Plan après modification

c. Modification apportée à la liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°11 est supprimé de la liste.
Extrait de la liste des emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Emplacement réservé pour le désenclavement de parcelles en zone UC (8m d'emprise)	906 m ²	COMMUNE
2	Amorce d'une voie de desserte de la rue des fauvelles au chemin de l'Estagnol (8m d'emprise)	2 370 m ²	COMMUNE
3	Création d'une voie depuis le chemin des Litanies jusqu'au chemin de service partant du cimetière + rue des écluses avec prolongement jusqu'au chemin de la Cresse (8m d'emprise)	4 882 m ²	COMMUNE
4	Réservation en vue de la réalisation d'un équipement	5 135 m ²	COMMUNE
5	Réalisation d'un parc urbain	5 663 m ²	COMMUNE
6	Réservation pour un équipement public ou parc urbain	2 928 m ²	COMMUNE
7	Emplacement réservé pour la création d'un parc public à l'angle de la R.D. 137 et du canal du Midi (parcelles BN 37, 38, 39, 40, 41)	3 007 m ²	COMMUNE
8	SUPPRIMÉ	7 525 m ²	COMMUNE
9	Élargissement du chemin du paradis à 8m d'emprise	2 661 m ²	COMMUNE
10	Élargissement du chemin de la Combe à 12m d'emprise	3 973 m ²	COMMUNE
11	Création d'un parc urbain	5 284 m²	COMMUNE
12	Aménagement d'un carrefour, Avenue de la Mer (BX 227,229)	135 m ²	COMMUNE
13	Élargissement à 12m d'emprise du chemin des communaux de Roqueguinarde	9 573 m ²	COMMUNE

14	Élargissement à 12m d'emprise du chemin des communaux de Roqueguinarde	12 213 m ²	COMMUNE
15	Élargissement à 6m d'emprise du chemin de la Kabylie	800 m ²	COMMUNE
16	Élargissement à 8m d'emprise du chemin de la Redoute de Portiragnes	3 997 m ²	COMMUNE
17	Élargissement à 6m d'emprise du chemin de la Redoute de Portiragnes	6 679 m ²	COMMUNE
18	Élargissement à 6m d'emprise du chemin du Tonkin	1 071 m ²	COMMUNE
19	Élargissement à 9m d'emprise du chemin du Siam	2 963 m ²	COMMUNE
20	Élargissement à 12m d'emprise de la voie communale du Tricot et des Tôts	9 930 m ²	COMMUNE
21	Élargissement à 12m d'emprise de la voie communale du Tricot et des Tôts	10 665 m ²	COMMUNE
22	Élargissement à 10m d'emprise du chemin de la Grande Cosse	6 262 m ²	COMMUNE
23	Aménagement du chemin du Trou du Ragoût	4 151 m ²	COMMUNE
24	Bouclage du chemin du Trou du Ragoût - 6m d'emprise	3 321 m ²	COMMUNE
25	Aménagement de l'Avenue de la Méditerranée (13m d'emprise)	8 673 m ²	COMMUNE
26	Aménagement de l'Avenue de la Méditerranée	6 680 m ²	COMMUNE
27	Élargissement à 16m d'emprise du chemin en bordure du canal du Midi	15 846 m ²	COMMUNE
28	Élargissement à 12m d'emprise du chemin des Œillets	10 439 m ²	COMMUNE
29	Aménagement du chemin des Muriers de Caillet	1 718 m ²	COMMUNE
30	Élargissement à 12m d'emprise de la rue de Muriers de Caillet	4 154 m ²	COMMUNE
31	Élargissement à 13m d'emprise du chemin du Clot	1 652 m ²	COMMUNE

32	Élargissement à 9m d'emprise du chemin du Clot	7 283 m ²	COMMUNE
33	Aménagement du chemin des Rosses - 8m d'emprise	2 504 m ²	COMMUNE
34	Aménagement du chemin des Rosses - 10m d'emprise	2 312 m ²	COMMUNE
35	Aménagement de l'Avenue des Pêcheurs - 15.5m d'emprise	9 012 m ²	COMMUNE
36	Élargissement à 11m d'emprise de l'avenue des Pêcheurs	6 774 m ²	COMMUNE
37	Aménagement de la voie communale du Tricot et des Tôts	1 5475 m ²	COMMUNE
38	Bouclage chemin des Rosses - chemin du Clot - 11m d'emprise	3 535 m ²	COMMUNE
39	Fin de bouclage chemin des Rosses - chemin du Clot - 12m d'emprise	2 518 m ²	COMMUNE
40	Élargissement du prolongement de l'Av. de la Plage à 10m	3 190 m ²	COMMUNE

B. Modification de la réglementation des clôtures en zone agricole

a. Justification

Les clôtures sont de véritables éléments du paysage. La réglementation en zone urbaine est réglementée, celle de la zone rurale et notamment de la zone agricole nécessite d'être complétée.

Actuellement, les clôtures sont réglementées ainsi en zone agricole,

Clôtures :

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Sont privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitués et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures pourront être constituées soit par :

- *un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;*
- *un mur maçonné ou enduit d'une hauteur maximale de 2 m.*

en limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale de 2 m pourra être dépassée pour les murs de clôture ayant valeur de façade. Dans ce cas, les règles de hauteur des constructions (article 6 du présent règlement) s'appliquent.
- Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage :

Les clôtures avec soubassement sont interdites.

b. Modification apportée au règlement écrit

Clôtures- Dispositions générales :

Les murs et clôtures situés en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

~~Sont privilégiées :~~

~~— La préservation des murs anciens, restitués et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.~~

~~— L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.~~

Sont ~~notamment~~ proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

~~Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.~~

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures pourront être constituées soit par :

— un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m mesuré à partir du niveau de la voie ;

— un mur maçonné ou enduit d'une hauteur maximale de 2 m.

~~en limite séparative, les clôtures pourront également être constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.~~

~~ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'une même ensemble architectural.~~

Les clôtures en limite du domaine public, comme en limite séparative, pourront être constituées par :

- un mur préexistant pouvant être prolongé harmonieusement avec l'environnement. Il ne pourra être supérieur à une hauteur de 2mètres et est réservé à la clôture d'un terrain bâti. Ce mur devra impérativement intégrer tous les éléments techniques, compteurs, boîtes aux lettres et local déchets. Les murs anciens seront restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

-ou une simple végétation,

-ou un grillage, ou des piquets bois et câbles métalliques, doublé d'une haie vive aux essences locales et diversifiées.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures agricoles électrifiées sont soumises à une réglementation spécifique. En raison du danger potentiel, une déclaration préalable de travaux accompagnée d'un certificat d'homologation du matériel doit être déposée à la mairie.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale de 2 m pourra être dépassée pour les murs de clôture ayant valeur de façade. Dans ce cas, les règles de hauteur des constructions (article 6 du présent règlement) s'appliquent.

- Des règles différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage, **et pour tout terrain agricole ou naturel non bâti :**

Les clôtures avec soubassement sont interdites. **Seul le grillage sur une hauteur maximale de 2mètres est autorisé.**

C. Modification des implantations en limite séparative dans la zone 1AUT1

a. Justification

Au cours de la modification antérieure, la réglementation concernant l'implantation des bâtiments en limite séparative, en zone urbaine, UB et UC notamment, a été modifiée et complétée, afin d'être plus respectueuse de l'environnement bâti existant. Il convient de reprendre la réglementation en zone d'urbanisation future IAUT1.

Réglementation en vigueur existante

“A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.
- Pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux.
- La piscine, quelque soit sa nature sera implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.”

b. Modification apportée à la réglementation

Réglementation projetée

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de la limite parcellaire la plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments à implanter, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- Soit lorsque la hauteur totale des constructions n'excède pas 4 mètres en limite séparative et que leur linéaire total cumulé n'excède pas 10 mètres,

Il n'est pas fixé de recul des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments.

Cas particuliers :

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires équipements d'intérêt collectif, aux services publics, aux locaux techniques d'ordures ménagères.
- Des implantations différentes sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, ou projetée simultanément, dans le but de former une unité architecturale.
- Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'un projet de constructions à destination mixte d'habitat, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat, de restauration, de commerce ou d'activités de service, dont sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou paysages naturels ou urbains.
- La piscine, non couverte et enterrée, sera implantée à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative

D. Modification de la hauteur des collectifs dans la zone I-AU1z correspondant à la ZAC Fontlongue

a. Justification

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération n°2019-12-5-3a du conseil municipal en décembre 2019. Les travaux de la première tranche vont démarrer en décembre 2021.

Le programme de la ZAC Fontlongue prévoit 400 logements, dont 30% de logements aidés, un habitat diversifié, des collectifs de standing, des collectifs de locatif social organisés autour d'une place centrale avec aire de détente et, un habitat pavillonnaire dense pour primo-accédants, et un habitat pavillonnaire.

Le programme prévoit également la construction d'une crèche (30 berceaux) et d'une Maison de Santé. La ZAC Fontlongue est identifiée en zone I-AU1z avec un règlement spécifique, et une Orientation d'Aménagement et de programmation, au PLU en vigueur.

Sans augmenter la surface de plancher autorisée et sans modifier le nombre de logements programmés, Il est projeté de modifier la hauteur des constructions des bâtiments collectifs, (logements libres, standing et logements aidés), et des équipements publics et d'intérêt collectif, et de la limiter à 12m, en respectant R+2 +attique.

Réglementation en vigueur actuelle :

Hauteur maximale

En zone I-AU1z :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 mètres pour les habitations de type maison individuelle (R+1) et de 9,50m pour les habitations de type collectif (R+2).

La hauteur des constructions d'intérêt collectif ne pourra excéder 9,50 mètres (R+2).

b. Modification apportée à la réglementation

Hauteur maximale

En zone I-AU1z :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 mètres pour les habitations de type maison individuelle (R+1) et de 12m pour les habitations de type collectif (R+2+ attique).

La hauteur des constructions d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 mètres (R+2+ attique).

4. Impacts environnementaux de la modification simplifiée

Les évolutions apportées aux pièces du Plan Local d'Urbanisme par cette modification sont mineures et ne présentent pas d'incidence négative notable sur les thématiques environnementales.

Conformément au Code de l'urbanisme, il a été transmis une demande d'examen au cas par cas à l'Autorité Administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement reprenant les informations ci-annexées.

5. Pièces du dossier concernées par la modification simplifiée

Le rapport de présentation sera complété par cette notice explicative qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.

Le plan de zonage intégrera la suppression de l'emplacement réservé, et la liste de ces emplacements réservés sera actualisée. Le règlement du PLU intégrera la modification de la nature des clôtures en zone agricole, la hauteur des collectifs dans la ZAC Fontlongue, et la modification de l'implantation des bâtiments en zone IAUT1.

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas modifiées.