



Département de l'Hérault
Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup
Commune de Saint-Bauzille de Montmel

PLU

1ère Modification Simplifiée
Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation

Dossier Approuvé par DCM du :
29 août 2018



Sommaire

Titre 1 **Objets et justifications p 3**

Les objectifs de la Modification Simplifiée p 4

La suppression de l'ER n° 15 p 5

La correction d'une erreur sur l'ER n° 17 p 6

L'intégration d'un nuancier de façades p 7

Le calcul des hauteurs des murs de p8
clôture

Titre 2 **Les pièces modifiées p 9**

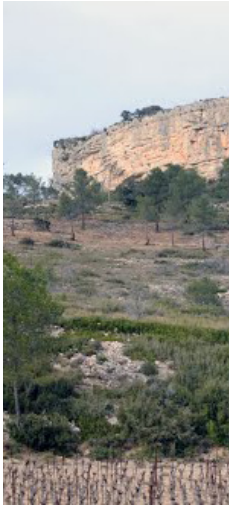
Les pièces modifiées par la procédure p 10

La modification de la liste des p 11
Emplacements Réservés

La modification du Plan de Zonage p 12

La Modification du Règlement écrit. p 14

Titre 1
Objets et justifications





Les objectifs de la Modification Simplifiée

Historique du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Bauzille de Montmel a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du : 16 mai 2013.

Il a subi une première procédure de Modification, approuvée par DCM du 30 septembre 2014.

Il a ensuite évolué sous une deuxième procédure de Modification, approuvée par DCM du 30 janvier 2017.

La commune a aujourd'hui souhaité engager une 3ème mise à jour de son document, par le biais d'une première procédure de Modification Simplifiée, prescrite par Arrêté municipal du 09 février 2018.

Le présent Rapport de Présentation concerne donc la 1ère Modification Simplifiée du PLU de Saint-Bauzille de Montmel (34).

Objets de la 1ère Modification Simplifiée

La commune de Saint-Bauzille de Montmel engage une première procédure de Modification Simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L 151-28 // L153-40 // L153-41 et L153-45 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure s'applique pour toute évolution du PLU :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- Soit de procéder à une simple correction d'erreur matérielle.

Les objets de la présente 1ère Modification Simplifiée sont :

1. La suppression de l'Emplacement Réservé n°15;
2. La correction d'une erreur matérielle concernant l'Emplacement Réservé n°17;
3. L'intégration dans le Règlement d'un nuancier applicables aux enduits de façades;
4. L'intégration de précisions dans le Règlement sur la définition des hauteurs de clôtures et leur mode de calcul.



La suppression de l'E.R. n°15

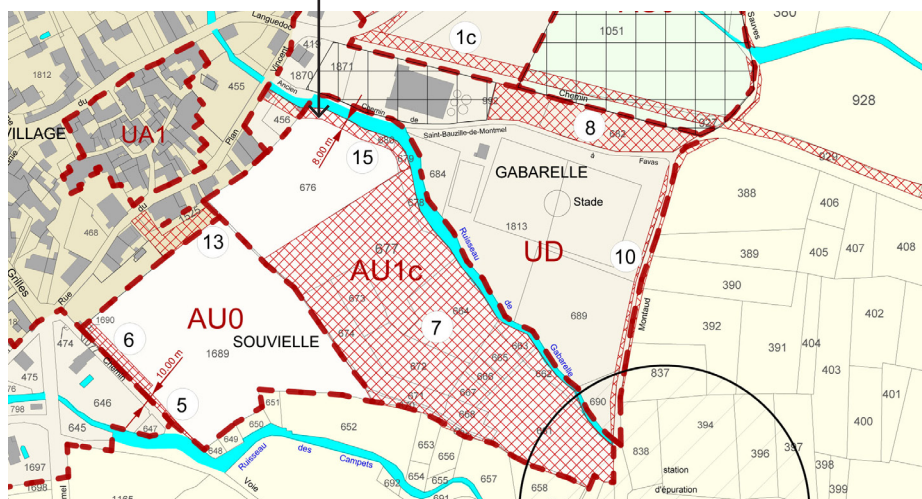
L'Emplacement Réserve n°15 avant la 1ère Modification Simplifiée

Le PLU avait prescrit l'instauration de l'Emplacement Réserve n° 15 défini comme suit dans la liste des Emplacements Réservés :

- Création d'une voie de liaison entre la rue du Plan Vincent et l'opération N°7 (équipements sportifs), sur une emprise de 8 mètres.
- Surface approximative : 1 015 m².
- Bénéficiaire : Commune de St Bauzille de Montmel.

Cet E.R. permettait de garantir une connexion viaire entre la Rue du Plan Vincent au Nord et une future plaine sportive (équipements publics programmés par l'E.R. n°7) au Sud.

Il est matérialisé sur le Plan de Zonage du PLU comme suit :



L'ER 15 sur le plan de Zonage actuel (extrait)

Les raisons de la suppression de l'Emplacement Réserve n°15

L'objectif de l'instauration de cet Emplacement Réserve était de garantir une liaison viaire (cf précédent).

Aujourd'hui, la situation est double :

- D'une part, la commune ne souhaite pas engager l'aménagement d'une plaine sportive (équipements publics) dans un avenir proche (projet de plus long terme),
- D'autre part, un projet d'aménagement fera l'objet d'une instruction de Permis d'Aménager en concertation avec la commune et assurera cette liaisons dans le temps, mais dans une position plus centrale (efficacité de desserte).

La possibilité de connexion viaire à long terme est donc garantie à la commune par le projet d'aménagement en cours d'instruction, rendant l'ER 15 inutile.

La justification de la suppression de l'Emplacement Réserve n°15

Si la commune n'a pas d'intérêt dans l'immédiat à réaliser la connexion viaire prévue sur du long terme entre la rue du Plan Saint-Vincent et une future plaine sportive au Sud, elle souhaite néanmoins ne pas perdre cet objectif à plus longue échéance et sur du long terme.

Cette connexion sera à brève échéance réalisée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'instruction permettra de garantir le respect des règles actuelles. A ce titre, le Règlement du PLU prescrit que : *«Les lotissements ou opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.»*

Dès lors, l'ER 15 n'est pas indispensable dans la mesure où le projet d'aménagement devra se conformer au Règlement et garantir la greffe potentielle d'aménagements ou opérations ultérieures qui lui seraient limitrophes. La possibilité de connexion pourra donc être garantie dans le temps.



La correction d'une erreur sur l'E.R. n°17

L'Emplacement Réservé n°17 avant la 1ère Modification Simplifiée

Le PLU avait prescrit l'instauration de l'Emplacement Réservé n° 17 défini comme suit dans la liste des Emplacements Réservés :

- Création d'un cheminement piétonnier doux sur les parcelles C29 et C1867.
- Surface approximative : 1 780 m2.
- Bénéficiaire : Commune.

Cet Emplacement réservé est reporté graphiquement sur le Plan de Zonage du PLU. Une erreur matérielle a été commise et nécessite d'être corrigée : l'Er 17 figure sur le plan de zonage global à l'échelle du 1/7500ème mais pas sur l'extrait au 1/3000ème. Il convient de remettre en cohérence les 2 versions du même plan de zonage pour lever toute ambiguïté potentielle, et en conséquence, le rajouter sur l'extrait au 1/3000ème.

Il ne s'agit ci :

- ni de modifier l'ER 17;
- ni de supprimer l'ER 17.

La 1ère Modification Simplifiée du PLU permettra simplement de rajouter le rappel graphique de l'ER 17 sur toutes les versions du plan de Zonage.

ST-BAUZILLE-DE-MONTMEL

Plan Local d'Urbanisme

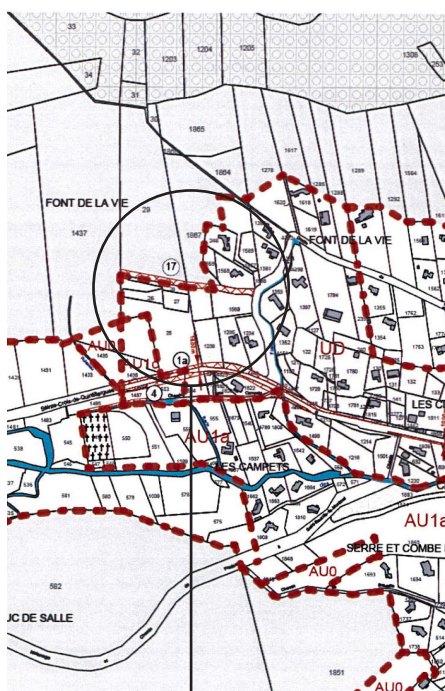
3.3 - PLAN DE ZONAGE

Echelle : 1/7500°

3^{ème} révision du P.O.S et transformation en P.L.U
approuvée par DCM le 16 mai 2014
1^{ère} modification du P.L.U
approuvée par DCM le 30 septembre 2014

2^{ème} MODIFICATION

approuvée par DCM le : 30 janvier 2017



L'ER 17 sur le plan de Zonage : est présent au 1/7500° (extrait) // source : Mairie.

ST-BAUZILLE-DE-MONTMEL

Plan Local d'Urbanisme

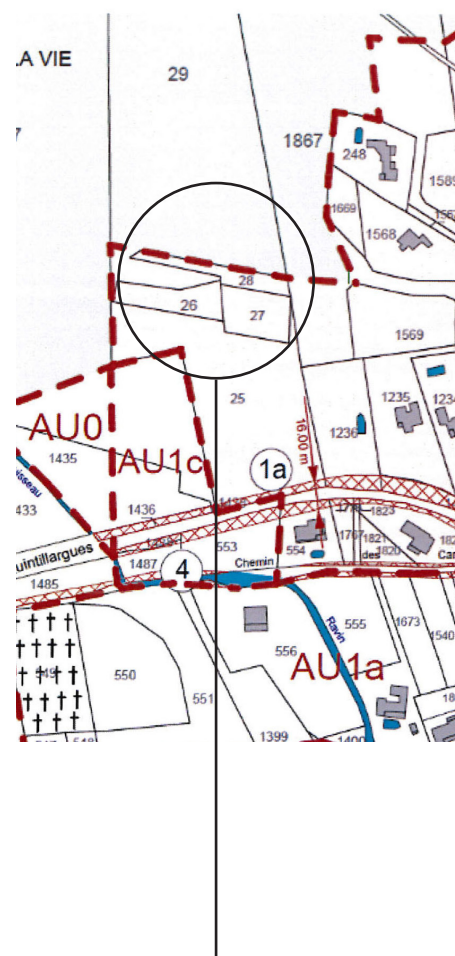
3.2 - PLAN DE ZONAGE

Echelle : 1/3000°

3^{ème} révision du P.O.S et transformation en P.L.U
approuvée par DCM le 16 mai 2013
1^{ère} modification du P.L.U.
approuvée par DCM le 30 septembre 2014

2^{ème} MODIFICATION

approuvée par DCM le : 30 janvier 2017



L'ER 17 sur le plan de Zonage : est absent au 1/3000° (extrait) // source : Mairie.



L'intégration d'un nuancier de façades

L'intégration dans le Règlement d'un nuancier de façades

Le Règlement actuel du PLU dans l'écriture de ses article 11 encadrant les Aspects Extérieurs des constructions, renvoie à une palette d'enduits autorisée disponible en mairie.

Le Règlement actuel est rédigé comme suit :

« Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie. »

La mairie dispose effectivement d'un nuancier consultable, mais on gagnerait en efficacité à ce qu'il soit plus clairement et plus aisément accessible et matériellement intégré au dossier de PLU.

Les justifications de l'intégration d'un nuancier

Ce fonctionnement pose à l'usage un problème multiple :

- Il est contraignant pour les pétitionnaires de devoir se déplacer en mairie et de ne pas disposer de l'information directement en lisant le Règlement ou en le consultant en ligne (souci d'efficacité);
- Le Règlement ne décrit pas les nuances d'enduit autorisées : il mentionne juste la présence d'un nuancier. De fait, il est difficile de contrôler / garantir / opposer une palette « indiscutable »;
- Il est contraignant pour le service instructeur non localisé en mairie d'accéder au nuancier pour instruire les autorisations d'urbanisme, ce qui peut poser problème en cas de recours.
- Le nuancier lui-même n'est pas nommé ni référencé de façon précise : n'importe qui pourrait l'interchanger volontairement ou non et ainsi fragiliser le document d'urbanisme et certaines procédures, entraînant un risque de contentieux potentiel.

C'est pourquoi la mairie, par objectif de simplification et de sécurisation du document, souhaite intégrer les références qu'elle entend autoriser, directement dans le corps de texte

du Règlement écrit. Les utilisations et interprétations en seront plus sûrs et plus simples.

Le Règlement sera donc modifié pour intégrer des références précises dans tous ses articles 11 sur les aspects extérieurs.



Le calcul des hauteurs des murs de clôtures

La règle écrite actuelle

Le Règlement actuel du PLU dans l'écriture de ses article 11 encadrant les Aspects Extérieurs des constructions, définit les règles applicables à l'édification des clôtures.

La hauteur des clôtures est encadrée comme suit :

«L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur».

La hauteur absolue (2m maximum) ne pose pas de problème en soit, mais au fil de différentes instructions nécessitant des interprétation, la mairie souhaite préciser le mode de calcul de cette hauteur (en général il est précisé que la hauteur maximale se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux), en particulier dans le cas de terrains en pente.

Les justifications des compléments à apporter à la règle écrite

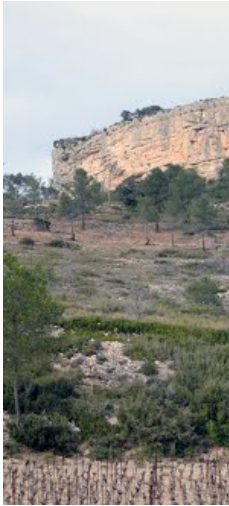
La 1ère Modification Simplifiée du PLU propose donc de compléter l'écriture du Règlement en précisant davantage par rapport à quoi on doit se référer pour déterminer et mesurer la hauteur du mur, et ainsi instruire sans ambiguïté ni interprétation potentiellement discutable.

Des schémas illustratifs viendront compléter la règle écrite et en permettront une lecture à la fois plus simple et plus claire.

L'objectif de ces compléments et d'aider à la fois les pétitionnaire à bien comprendre ce qui leur est demandé, et à la fois le service instructeur alors mieux à même de vérifier la bonne application du règlement.

Ni la valeur absolue de la hauteur (2m), ni les règles de composition ou d'aspect extérieur ne seront modifiées, seules des précisions sur la définition / détermination des 2m de hauteur maximale autorisée seront apportées par le biais de la présente procédure.

Titre 2
Les pièces modifiées





Les pièces modifiées par la procédure

Les pièces du PLU modifiées par la procédure

Au vu des 3 objets qui justifient l'engagement de cette 1ère Modification Simplifiée, les pièces suivantes seront modifiées :

- Le Rapport de Présentation : sera complété par le présent rapport;
- La liste des Emplacements réservés;
- Le Plan de Zonage;
- Le Règlement écrit.

Les autres pièces du PLU demeureront inchangées, et continueront à être opposables en l'état.



La modification de la liste des E.R.

La liste des Emplacements Réservés ne sera modifiée que pour acter la suppression de l'E.R. 15 proposée par la 1ère Modification Simplifiée.

La correction d'erreur matérielle concernant l'ER 17 n'implique aucun changement à la liste.

Elle sera modifiée comme suit :

Numéros	Désignation des opérations	Superficie approximative	Maître d'ouvrage
9	Elargissement du Chemin des Brusses et création d'un emplacement de stationnement. Emprise de 8 mètres.	1 550 m ²	Commune
10	Elargissement du Chemin de Sauve à Montaud, entre la RD1 et les opérations n°7 et 9. Emprise de 8 mètres.	1 050 m ²	Commune
11 Supprimé**	Elargissement du Chemin de Sauve à Montaud, entre la RD1 et l'entrée du village. Emprise de 8 mètres.	900 m ²	Commune
12	Elargissement du chemin de Sauteyargues. Emprise de 8 mètres.	1,480 m ²	Commune
13	Création d'une aire de stationnement avec voie d'accès depuis la rue du Plan Vincent.	930 m ²	Commune
14	Elargissement du Chemin des Mazes. Emprise de 8 mètres.	1 050 m ²	Commune
15 SUPPRIMÉ	Création d'une voie de liaison entre la rue du Plan Vincent et l'opération n°7 (équipements sportifs). Emprise de 8 mètres.	1 015 m²	Commune
16	Réouverture de la circulation autour de l'Eglise.	65 m ²	Commune
17	Création d'un cheminement piétonnier doux sur les parcelles C29 et C1867	1780m ²	Commune



La modification du plan de zonage

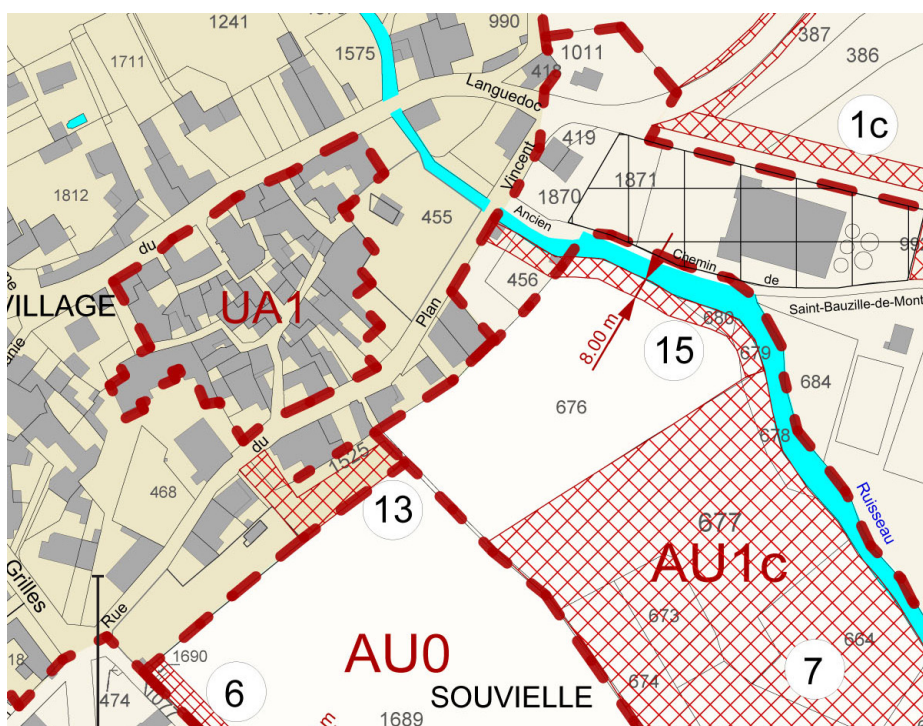
Le plan de Zonage sera modifié pour intégrer les modifications concernant les Emplacements réservés n° 15 et 17 :

1. Suppression de l'ER 15;
2. Ajout de l'emprise de l'ER 17 (oubliée uniquement sur la version du plan au 1/3000°).

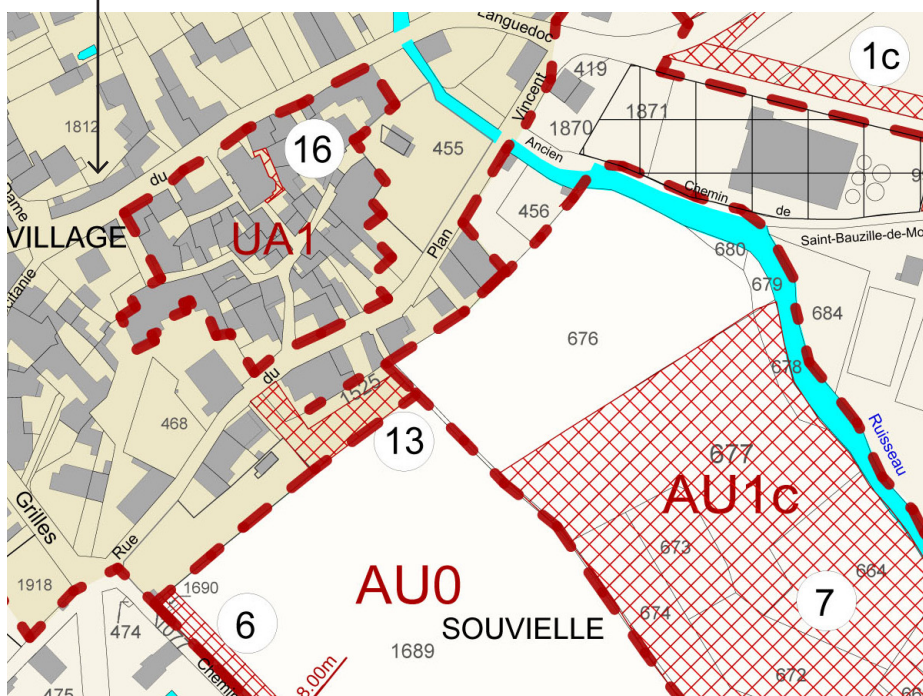
Aucune autre modification ne sera portée au Plan de Zonage dans le cadre de cette 1ère Modification Simplifiée.

Ainsi, le plan sera modifié comme suit :

Avant



Après



Suppression de l'ER 15 sur les plans de zonage.



Avant

Après

ST-BAUZILLE-DE-MONTMEL

Plan Local d'Urbanisme

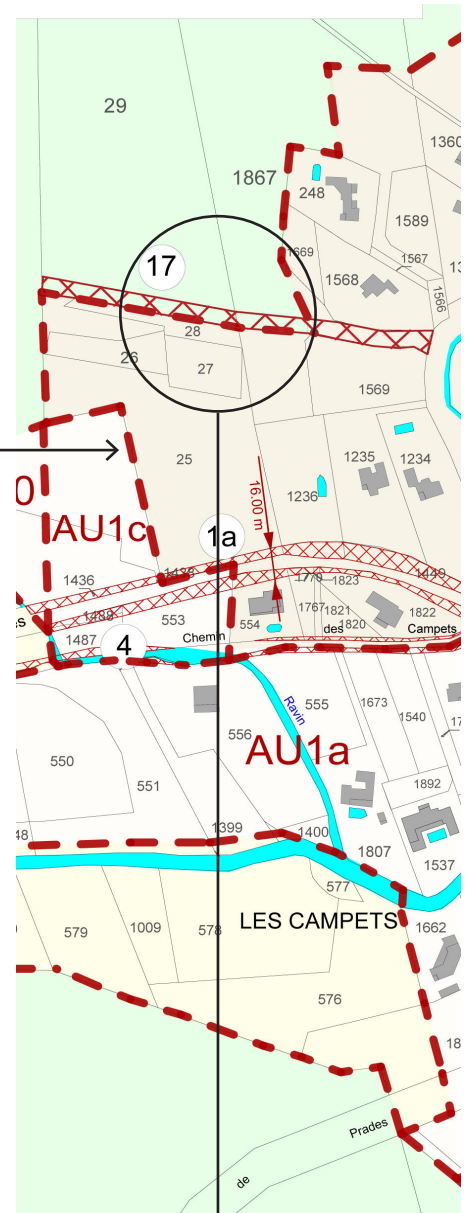
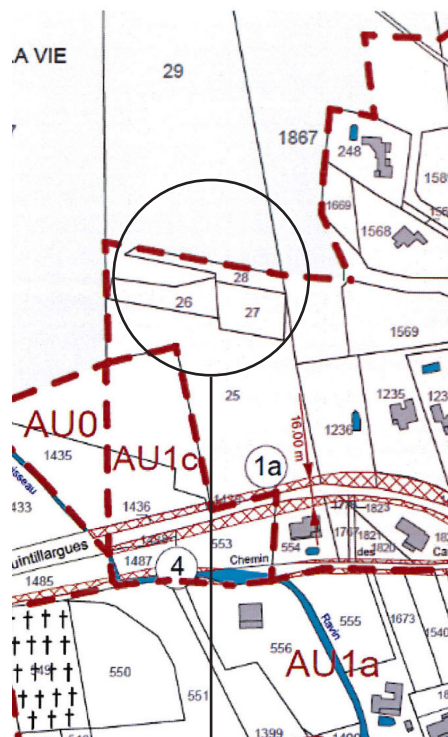
3.2 - PLAN DE ZONAGE

Echelle : 1/ 3000°

3^{ème} révision du P.O.S et transformation en P.L.U
approuvée par DCM le 16 mai 2013
1^{ère} modification du P.L.U.
approuvée par DCM le 30 septembre 2014

2^{ème} MODIFICATION

approuvée par DCM le : 30 janvier 2017



L'ER 17 sur le plan de Zonage : est absent au 1/3000° (extrait) // source : Mairie.

Ajout de l'emprise de l'ER 17 sur le Plan de Zonage, oubliée dans l'extrait au 1/3000°.



La modification du Règlement écrit

Le Règlement écrit du PLU sera complété pour intégrer dans les articles 11 «Aspects extérieurs des constructions» de toutes les zones :

1. Le Nuancier précisant les teintes d'enduit autorisées;
2. Les précisions concernant la façon de déterminer les hauteurs des clôtures.

Ainsi, le Règlement sera modifié comme suit :

L'ajout de la mention écrite suivante sera rajoutée aux articles 11 :

«Les enduits de façades devront avoir une finition fine et devront respecter le nuancier suivant (ou similaire)».



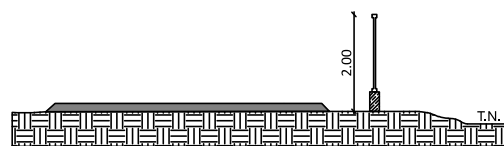
Nuancier pour les enduits de façade à intégrer dans les articles 11 du Règlement.

L'ajout de la mention écrite suivante sera rajoutée aux articles 11 :

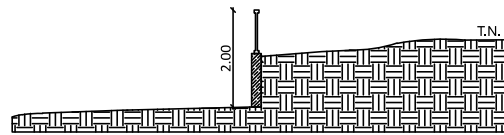
«La hauteur totale des murs de clôture se définit par rapport au Terrain Naturel (TN) avant travaux. Dans le cas d'un soutènement ou d'un terrain en pente, la hauteur doit être considérée à partir du point le plus bas, comme illustré sur les schémas ci-contre».

Les hauteurs de clôtures varient selon les zones entre 1,80m et 2m maximum.

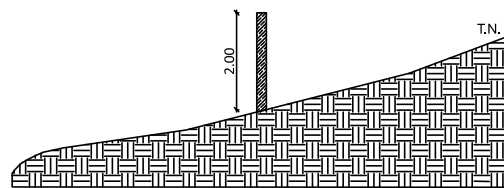
Cas général pour la définition de la hauteur par rapport au Terrain Naturel



Cas d'une clôture en soutènement du Terrain Naturel



Cas d'une clôture sur Terrain Naturel en pente



Croquis illustratifs pour le calcul de la hauteur des clôtures à intégrer dans les articles 11 du Règlement.