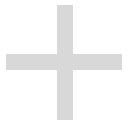




Saint Brès | 1^{ère} Modification – Additif au rapport de présentation | *Juin 2017*



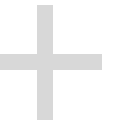






Sommaire

Préambule	7
Objet 1 Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 et adaptation des pièces du PLU en accord avec les évolutions de la ZAC de Cantausseil	9
1 Objet de la modification	10
A Le contexte / présentation du projet.....	10
B Rester en accord avec les orientations et objectifs du PADD	11
C Un projet qui répond aux orientations et objectifs des documents d'urbanisme supérieurs.....	11
2 Traduction au sein du PLU	13
A Les éléments du PLU à modifier	13
B Les impacts du projet sur le PLU	14
Objet 2 Suppression des Emplacements Réservés n°2 et n°4	20
1 Objet de la modification	21
Contexte de la modification.....	21
2 Traduction au sein du PLU	21
A Les éléments du PLU à modifier	21
Objet 3 Adaptations de règles	26
1 Adaptation du règlement suite aux dispositions de la loi ALUR.....	27
A Contexte de la modification.....	27
B Rester en accord avec les orientations du PADD	27
C Les éléments du PLU à modifier	27
D Les impacts du projet sur le PLU	27
2 Ajustements au regard des aspects extérieurs des constructions	29
A Contexte de la modification.....	29
B Rester en accord avec les orientations du PADD	29
C Les éléments du PLU à modifier	29
D Les impacts du projet sur le PLU	29
3 Amélioration de la lisibilité de certaines règles	32
A Contexte de la modification.....	32
B Rester en accord avec les orientations du PADD	32
C Les éléments du PLU à modifier	32
D Les impacts du projet sur le PLU	32



4	Modification des règles relatives à l'accès des véhicules sur la parcelle et au stationnement.....	35
A	Contexte de la modification.....	35
B	Rester en accord avec les orientations du PADD.....	35
C	Les éléments du PLU à modifier.....	35
D	Les impacts du projet sur le PLU.....	35
5	Maintenir les capacités de production d'énergie renouvelable dans le respect du paysage environnant.....	37
A	Contexte de la modification.....	37
B	Rester en accord avec les orientations du PADD.....	37
C	Les éléments du PLU à modifier.....	37
D	Les impacts du projet sur le PLU.....	37
6	Autres rectifications mineures du règlement.....	38
A	Contexte de la modification.....	38
B	Rester en accord avec les orientations du PADD.....	38
C	Les éléments du PLU à modifier.....	38
D	Les impacts du projet sur le PLU.....	38





Préambule



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brès, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2012 et modifié une première fois en avril 2015 à l'occasion d'une procédure de modification simplifiée.

Ce dossier présente la première modification du PLU de Saint-Brès avec les objets suivants :

- Objet n°1 : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU0 ET ADAPTATION DES PIÈCES DU PLU EN ACCORD AVEC LES ÉVOLUTIONS DE LA ZAC CANTAUSSEL
- Objet n°2 : SUPPRESSION DES EMBLEMES RESERVES 2 ET 4
- Objet n°3 : ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT

La modification du PLU de Saint-Brès pour les différents points envisagés respecte les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme (CU), dans la mesure où elle n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le présent dossier sera soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-41 du CU. Les avis éventuels des personnes publiques associées lui seront annexés.

Le projet ne présente pas d'incidences significatives sur un site Natura 2000 ou sur l'environnement, dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, il est précisé :

- Aucune protection réglementaire au titre de la nature (arrêté de protection des biotopes, réserve naturelle...) n'a été instaurée sur le territoire communal de Saint-Brès ;

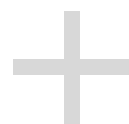
- Aucun site n'a non plus été délimité au titre du Réseau Natura 2000 sur ou à proximité immédiate de la commune de Saint-Brès.

Le dossier de modification comprend donc :

- + Un rapport de présentation justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU.
- + Les documents du PLU qui ont été modifiés. Le présent document représente le rapport de présentation, complété par l'exposé des motifs des changements apportés.



Objet 1 | Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 et adaptation des pièces du PLU en accord avec les évolutions de la ZAC de Cantausse



1 | Objet de la modification

A | Le contexte / présentation du projet

La commune de Saint-Brès poursuit son extension selon les modalités définies dans la 3^{ème} révision du PLU.

La Zone d'Aménagement Concerté de Cantausssel porte l'essentiel du développement démographique et urbain des prochaines années.

La ZAC de Cantausssel a été engagée dans une première phase de réalisation correspondant aux zones IIAU1 et IIAU2a du PLU (réalisation de la piscine d'agglomération et de logements), correspondant à la partie centrale de la ZAC.

La ZAC de Cantausssel fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement dont un des enjeux majeurs est d'assurer une véritable greffe urbaine entre le quartier et la zone déjà urbanisée de Saint-Brès. Les premières tranches opérationnelles ont permis de réaliser cette greffe qui s'appuie essentiellement sur le réseau viaire, à savoir sur :

- la RD 106, axe structurant, est traité en un véritable boulevard urbain tracé au sein d'une coulée verte largement plantée, intégrant noues paysagées et voies réservées aux déplacements doux.
- le réseau de desserte interne se connecte au réseau de voiries existant côté Ouest (Avenue de Nîmes et Rue Sainte Colombe), facilitant ainsi les échanges inter quartiers.
- le réseau de cheminements doux déjà initié facilite les échanges inter-quartiers et l'accès aux équipements publics ; le réseau de pistes cyclables (en accompagnement des voies) se prolonge d'une part vers le centre bourg, d'autre part le long de la RD 106 vers le pôle d'équipements sportifs prévu au Nord du village.

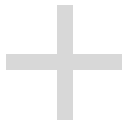
La zone AU0 concernée par l'ouverture à l'urbanisation (délibération du 25 octobre 2016 n°14139 de Montpellier Méditerranée Métropole) correspond au secteur stratégique d'entrée de la ZAC sur une surface de à 0.81 ha.

Afin d'accompagner la réalisation de la deuxième tranche de l'opération, l'entrée de ville Est sur la RN113 doit être réaménagée. L'objectif est de créer une entrée de ville et une entrée de quartier qualitative et intégrée aux enjeux paysagers du projet. La Commune souhaite donc revaloriser le pôle à vocation économique situé au croisement de la RD106 et de la RN113. Ce secteur est inclus au zonage de la ZAC dans le PLU en vigueur approuvé le 27 septembre 2012. Le zonage ne permet une ouverture à l'urbanisation de la zone qu'à la faveur d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires : un carrefour sécurisé à la jonction de la RD 106 et la RN 113. Cet aménagement a été mis en service en 2016.

Afin de réaliser le projet de renforcement du pôle économique, le PLU doit évoluer pour permettre l'urbanisation de la zone AU0.



Plan de masse de la ZAC Cantausssel (2017)



B | Rester en accord avec les orientations et objectifs du PADD

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 s'inscrit pleinement dans les orientations et les objectifs du PADD :

- Affirmer et conforter l'identité territoriale de la commune, décliné en 3 orientations dont 2 concernent directement le projet
 - o Développer un projet de greffe urbaine entre le village actuel et le futur quartier de Cantausseil. L'urbanisation de la zone AU0 crée une cohérence au sein de l'organisation urbaine du projet d'activités économiques à l'entrée de la ZAC.
 - o Intégrer la RN113 au projet urbain. La zone AU0 peut recevoir des activités variées permettant d'organiser la RN113 autour d'une façade urbaine structurée et ainsi de l'intégrer au tissu urbain existant et futur.
- Equilibrer le développement communal entre extensions et renouvellement urbains et favoriser le développement d'une offre adaptée.
- Adapter les réseaux aux modes de déplacements et au développement futur de la commune. Les travaux sur la RN 113 et sur le giratoire d'entrée de ville permettent de connecter le futur quartier de la ZAC au tissu bâti existant. Ces travaux favoriseront les flux et connexions.
- Préserver et valoriser le cadre paysager de la commune.

C | Un projet qui répond aux orientations et objectifs des documents d'urbanisme supérieurs

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole exerce la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU). La charte de gouvernance du PLU, approuvée par les 31 communes et la Métropole, a permis d'affirmer la répartition des compétences entre la Métropole et les communes. Ainsi, la Métropole est compétente en matière de PLU en collaboration avec les communes mais ces dernières restent compétentes sur leurs projets urbains.

Saint-Brès poursuit donc le pilotage de ses projets en extension et en renouvellement. Le projet de la ZAC Cantausseil respecte et met en œuvre les objectifs des documents d'urbanisme supérieurs.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de 3M, approuvé le 17 février 2006 et en cours de révision, encadre à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs 10 objectifs principaux :

- > Protéger et valoriser les paysages
- > Prévenir les risques
- > Respecter le cycle de l'eau
- > Economiser les ressources
- > Réduire les nuisances
- > Diminuer la dépendance automobile
- > Hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie
- > Optimiser la localisation des activités
- > Renouveler et diversifier l'offre résidentielle
- > Mettre en œuvre la Loi Littoral.

La ZAC Cantausseil est identifiée en « secteur d'extension » dans le document graphique du SCoT. Située en continuité des tissus urbains existants, elle a pour objectifs de promouvoir une diversité de fonctions et des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale comme alternative des extensions pavillonnaires traditionnelles. Le projet prévoit également l'accueil d'activités artisanales et commerciales, au sein d'une zone d'activités économiques et la création d'équipements publics. Ce projet s'inscrit donc pleinement dans les directives du SCOT en termes de développement urbain et protection de l'environnement grâce à une maîtrise de l'urbanisation.

Le Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvé le 27 novembre 2013.

Le PLH est décliné en 7 orientations :

- Poursuivre l'effort de construction neuve engagé.
- Développer une offre de logements diversifiée et accorder un poids plus important aux offres de logements aidés.
- Produire 1250 logements sociaux PLUS, PLAI par an.
- Utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable.
- Répartir l'offre de logement de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants.
- Répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, handicapés...).

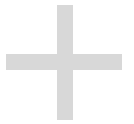


Il fixe la réalisation de 570 logements à Saint-Brès sur la période 2013-2018. La ZAC, à long terme, entraînera la réalisation de 750 logements qui permettent à la Commune de répondre en grande partie aux objectifs du PLH. Le projet sera aussi compatible avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux. Il comptera 25% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable. Les formes urbaines mises en œuvre seront variées : petits collectifs, opérations intermédiaires et maisons individuelles sont programmés.

Le Plan de Déplacement Urbain, approuvé par délibération en conseil communautaire le 19 juillet 2012, se structure autour de 3 axes prioritaires :

- **Axe 1 Construire la ville des courtes distances** : remettre le citoyen au centre de la conception des aménagements, impulser un urbanisme de la proximité, mettre en place des zones « apaisées », favoriser une mobilité sécurisée et performante...
- **Axe 2 Accélérer la transition vers de nouvelles mobilités, limiter le réflexe automobile** : mettre en place des actions dissuasives, stimuler les solutions alternatives innovantes, développer les pratiques multimodales...
- **Axe 3 Déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de la Métropole** : structurer l'intermodalité, proposer une offre de transport public attractive dans les espaces de basse densité, proposer des solutions performantes...

Le projet de ZAC favorise l'intensité urbaine et les courtes distances. Une connexion aménagée et sécurisée entre le centre-bourg et la ZAC permettra de favoriser les déplacements entre ces deux polarités.



2 | Traduction au sein du PLU

A | Les éléments du PLU à modifier

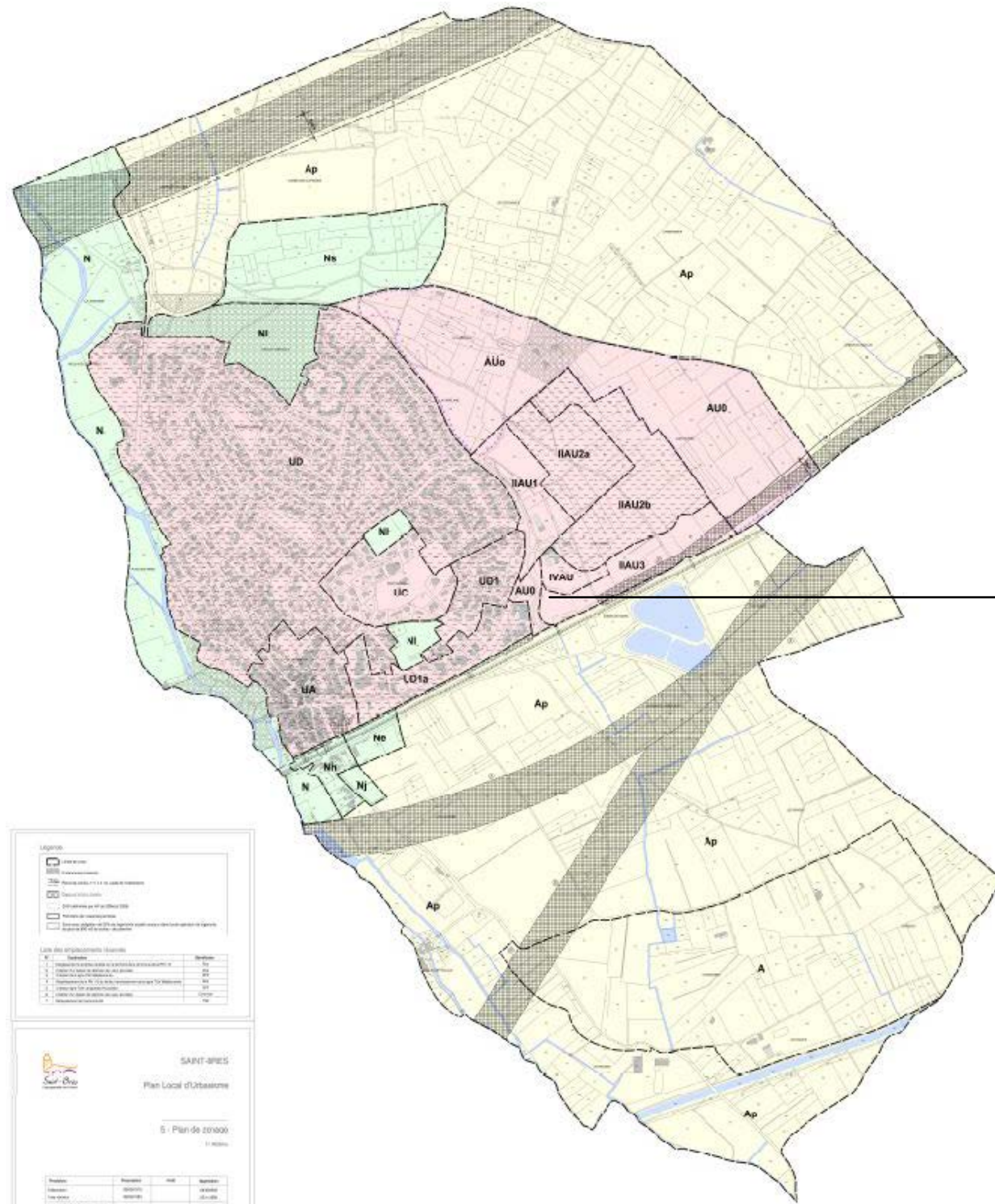
- En accord avec les vocations et le phasage de la ZAC programmée, la zone AU0 concernée est intégrée dans la zone IVAU (zone ouverte à l'urbanisation, à vocation économique). Pour permettre la réalisation de projets à vocation économique sur ce nouveau secteur ouvert à l'urbanisation, une partie de la zone IIAU1 doit être intégrée à la zone IVAU, impliquant une modification de la zone IIAU1 et donc du règlement graphique.
- Les notions faites au secteur d'entrée Est du bourg, autour du futur giratoire de la RN 113, doivent être supprimées, car ce projet a été mis en œuvre. Ainsi les dispositions générales et le paragraphe introductif de la zone AU0 seront modifiés.
- L'article 1 de la zone IVAU évolue pour autoriser les commerces et être en accord avec le projet de ZAC.
- Les articles 11 **Aspects extérieurs des constructions** de la zone IVAU et de la zone IIAU sont modifiés pour correspondre aux prescriptions inscrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC Cantausseil.
- Afin de prendre en compte les évolutions du projet de ZAC, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui traduit le projet doit être modifiée. L'OAP graphique mais aussi le texte seront ajustés pour correspondre au projet de la ZAC Cantausseil.
- Le rapport de présentation sera complété afin de supprimer les références faites au secteur AU0 d'entrée de ville qui a été intégré dans la zone IVAU. Ce document comprend aussi les surfaces de chaque zone, elles seront actualisées pour correspondre au nouveau zonage.



B | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement graphique

+ *Zonage en vigueur du PLU de Saint Brès :*



LEGÈNDE

- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif
- Zone d'habitat individuel à caractère collectif
- Zone d'habitat individuel à caractère collectif
- Zone d'habitat individuel à caractère collectif
- Zone d'habitat individuel à caractère collectif

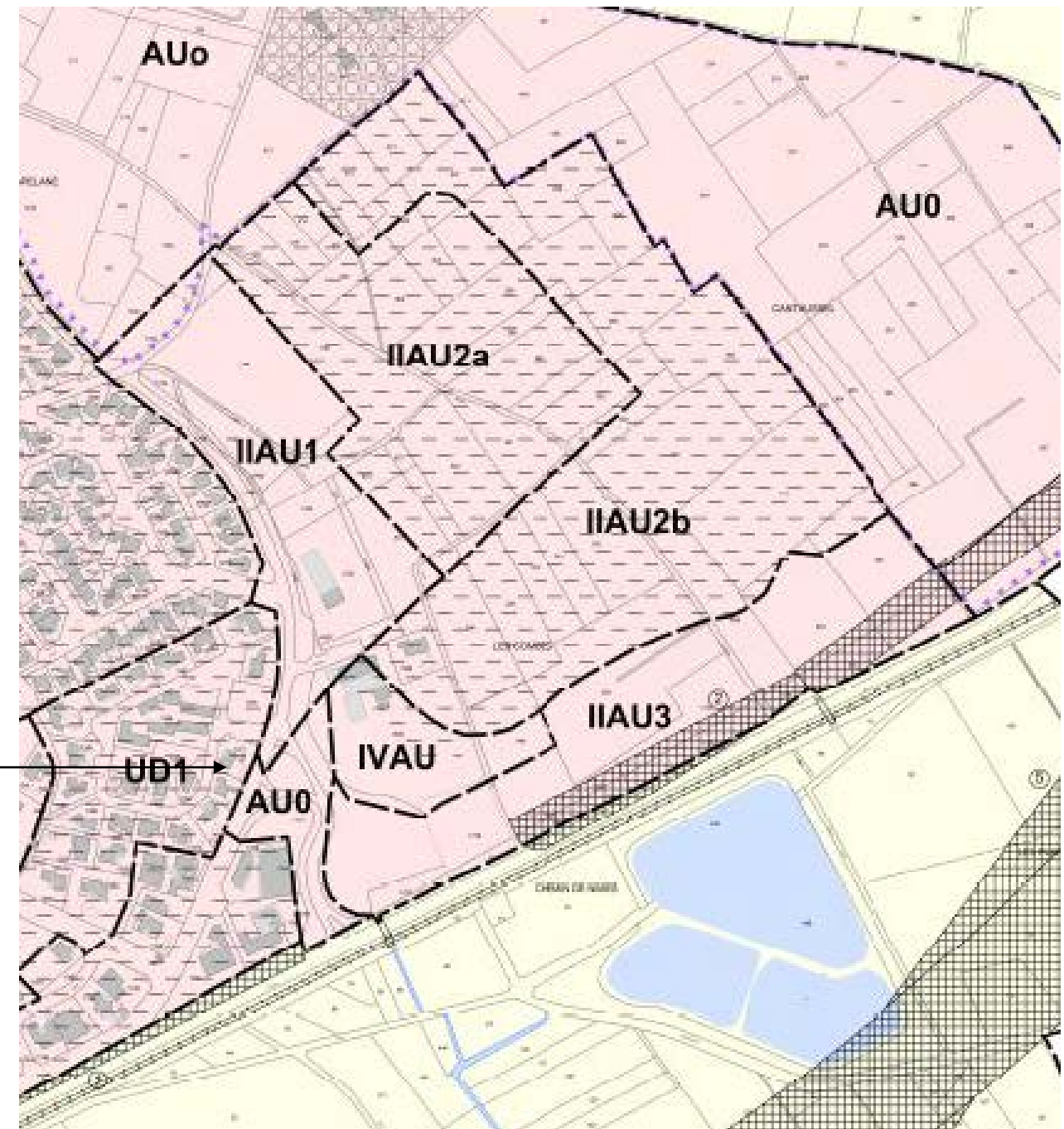
Tableau des caractéristiques des zones

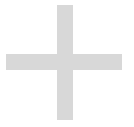
N°	Libellé	Code	Surface
1	Zone d'habitat individuel	Ap	10000
2	Zone d'habitat collectif	N	5000
3	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	No	15000
4	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	NI	10000
5	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	Nj	10000
6	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	UA	10000
7	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	UD	10000
8	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	UD1	10000
9	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	IIAU1	10000
10	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	IIAU2a	10000
11	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	IIAU2b	10000
12	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	IIAU3	10000
13	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	IVAU	10000
14	Zone d'habitat individuel à caractère collectif	AU0	10000

SAINTE-BRÈS
Plan Local d'Urbanisme

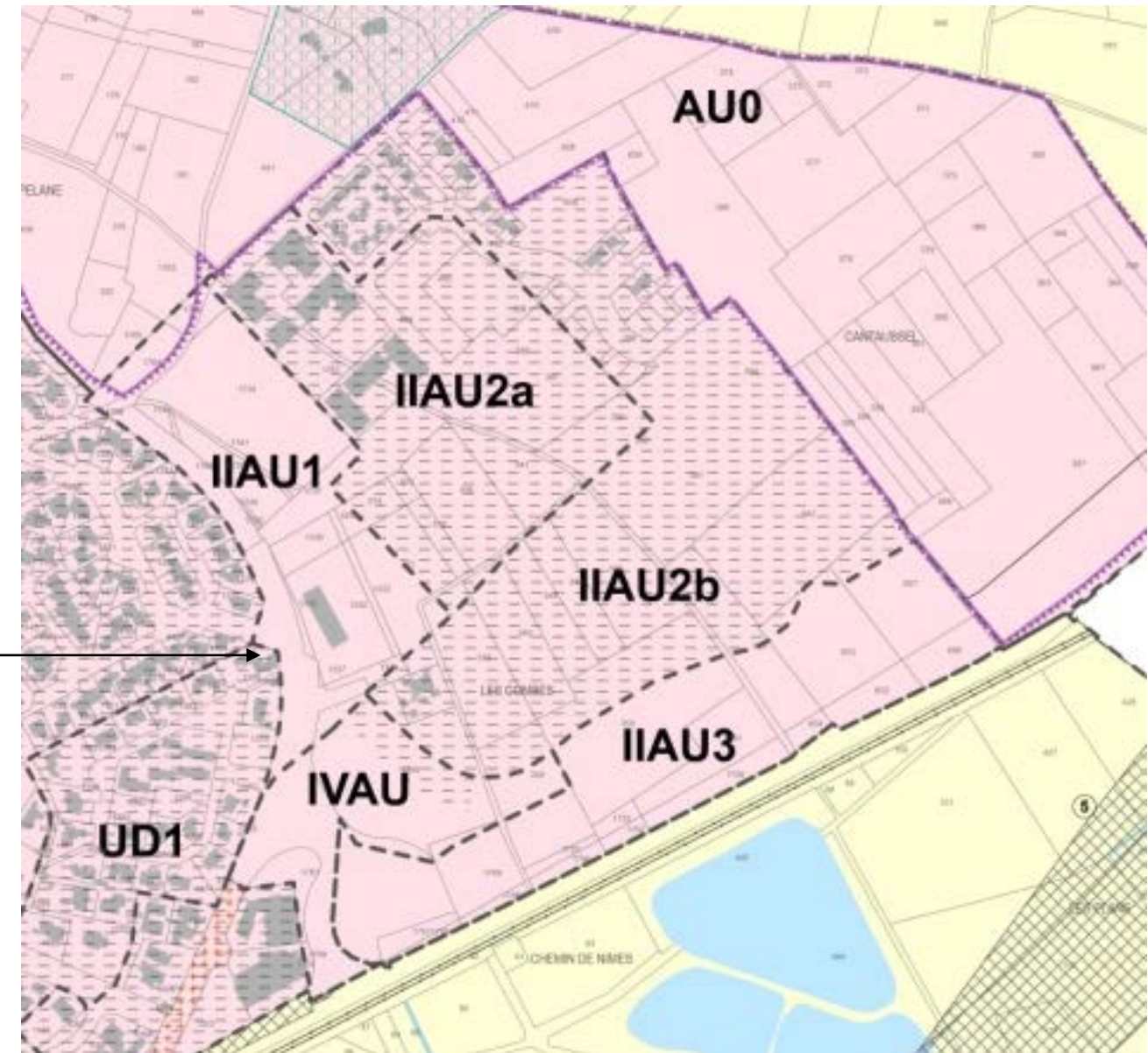
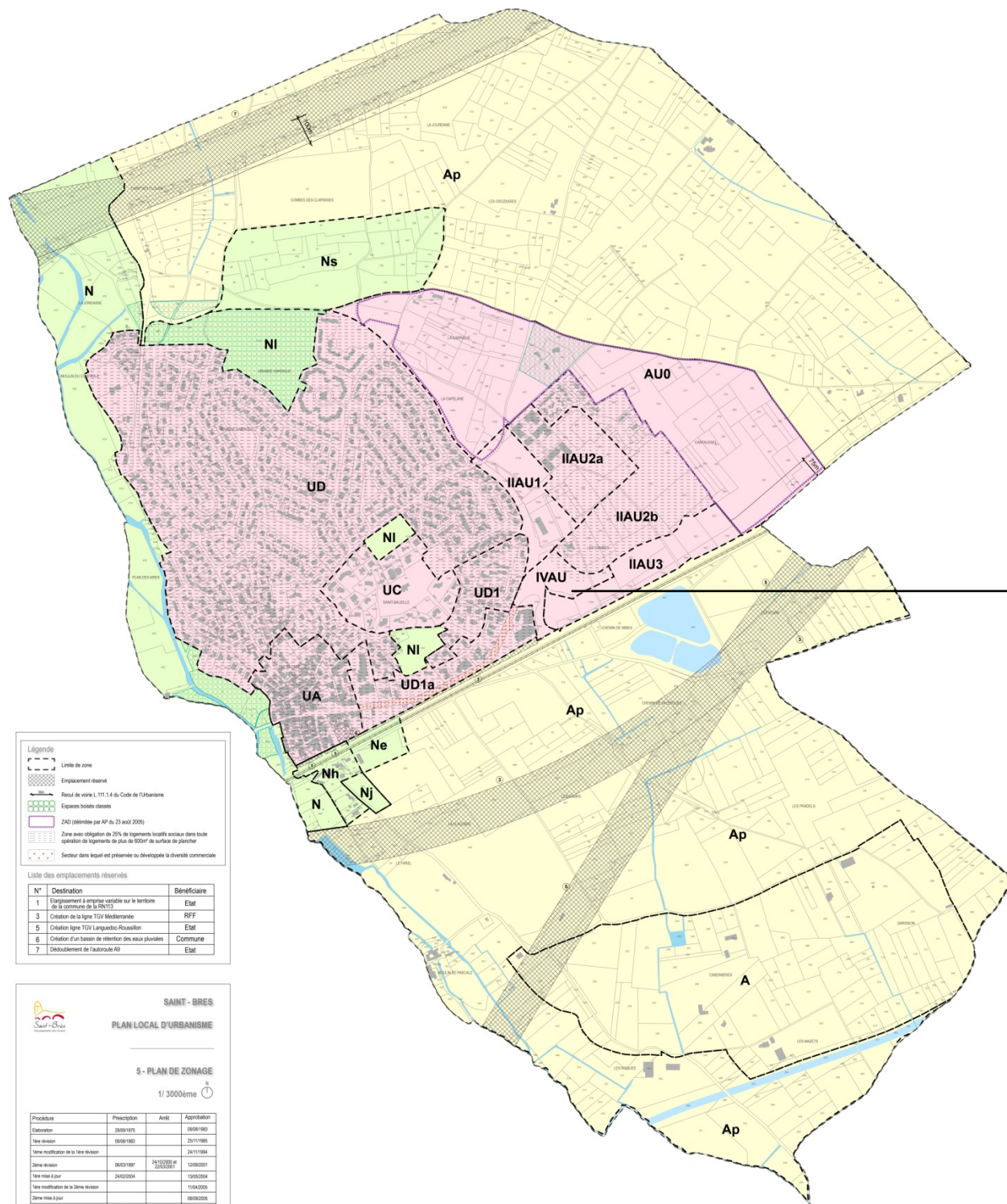
S : Plan de zonage

14 | 16





+ Zonage modifié du PLU de Saint Brès :



Légende

- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Rond de nuit L 111 1.4.6 du Code de l'Urbanisme
- Espaces boisés classés
- ZAD (délimitée par AP du 23 août 2005)
- Zone avec obligation de 20% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 500m² de surface de plancher
- Secteur dans lequel est prévue ou développée la diversité commerciale

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Emplacement à usage variable sur le territoire de la commune de Saint-Brès	Etat
3	Création de la ligne TGV Méditerranée	RF
5	Création ligne TGV Languedoc-Roussillon	Etat
6	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
7	Enclavement de l'habitat AB	Etat

SAINT-BRÈS
PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - PLAN DE ZONAGE
1/30000ème

Procédure	Préscription	Année	Approbation
Adoption	20051915		06/09/05
1 ^{ère} révision	06091903		20/11/03
2 ^{ème} révision	06031907	24/10/05 et 20/02/07	24/11/04
3 ^{ème} révision	24/02/04		10/08/05
4 ^{ème} révision			15/03/05
5 ^{ème} révision			06/03/05
6 ^{ème} révision	03/04/07		22/02/08
7 ^{ème} révision			26/10/09
8 ^{ème} révision	20/10/06	14/02/11	21/08/07
9 ^{ème} révision			26/04/14
10 ^{ème} révision	04/10/16		

SCE ateliersup+



Règlement écrit

MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES, ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le paragraphe relatif aux zones à urbaniser est modifié comme suit :

« Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- la zone AU0 correspondant ~~d'une part~~ à la ZAC 2, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU, ~~d'autre part à l'entrée de la ZAC de Cantausseil sur la RN 113, dont l'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU.~~
- la zone II AU correspondant à la majeure partie de l'emprise de la ZAC de Cantausseil (~~hors I AU ci-dessus~~) et incluant les secteurs II AU1, II AU2a, II AU2b et II AU3.
- la zone IVAU à vocation d'activités économiques artisanales ~~et tertiaires, et commerciales également incluse dans le périmètre de la ZAC de Cantausseil.~~ »

MODIFICATION DANS LA ZONE AU0 :

Le règlement lui-même est inchangé. Le paragraphe introductif sur le caractère de la zone est modifié comme suit (suppression d'une partie d'un paragraphe) :

« La zone AU0 est une zone non équipée, réservée à une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents. La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est ainsi subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU.

Sont classés en zone AU0 l'extension de la ZAC de Cantausseil ou ZAC 2 ~~ainsi que le secteur d'entrée Est du bourg, autour du futur giratoire de la RN 113.~~

La zone AU0 est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2 ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.9) ;
- en totalité située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.10).

Elle est pour partie incluse dans :

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RN 113 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1^{er} juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000

habitants de l'arrondissement de Montpellier (largeur 100 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche des infrastructures routières).

- le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la voie SNCF par arrêté préfectoral n°2007/01/1064 en date du 1^{er} juin 2007 portant classement des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault (largeur 300 m de part et d'autre de la voie, mesurés à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).
Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application. »

MODIFICATION DANS LA ZONE IVAU

Article IV AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Le paragraphe concernant les occupations interdites est modifié :

« - ~~Les constructions à destination d'activités commerciales.~~ »

Article IV AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Le paragraphe CLOTURES est entièrement remplacé par les règles suivantes :

« Les clôtures sont constituées de panneaux à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2m, sans muret maçonné et doublées de haies vives. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. Le mur technique devra être incorporé dans la clôture. La hauteur du mur sera égale à la hauteur de la clôture.

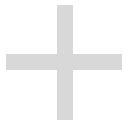
Ces murs ne devront pas rester bruts. Ils sont revêtus d'un enduit de teinte claire.»

Le paragraphe TOITURES est modifié :

« Pour les constructions et leurs dépendances autorisées dans cette zone : il sera admis des toitures terrasses et les toitures à deux pentes »

Dans le paragraphe FACADES il est modifié :

« Les teintes vives sont ~~interdites~~ autorisées, uniquement sur des surfaces restreintes (pour souligner certains éléments architecturaux). »



Article IV AU 12 – Stationnement

La phrase suivante est ajoutée concernant les obligations en matière de stationnement véhicules

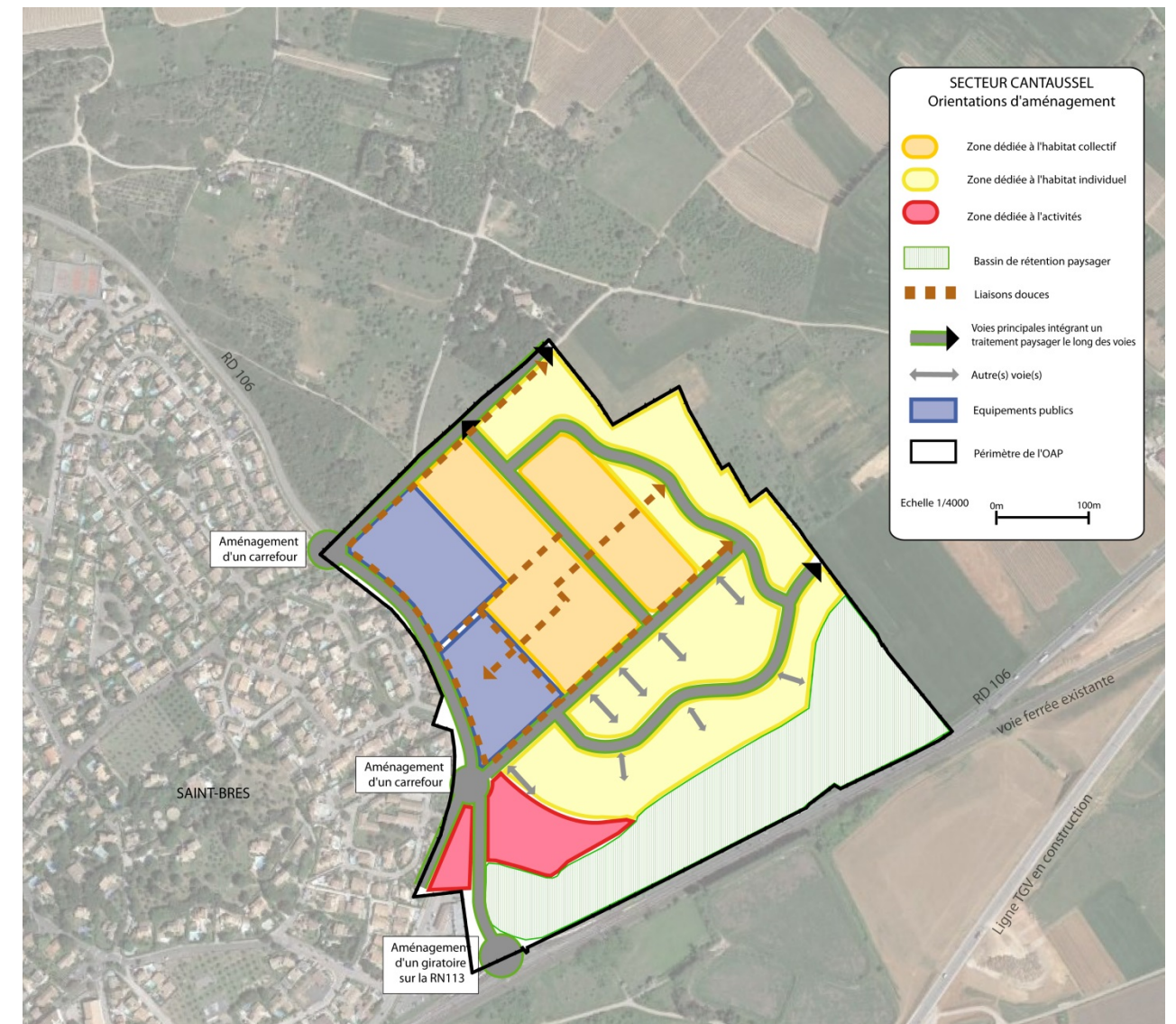
« Pour les constructions à destination de commerces : commerces de 100m² ou plus de surface de plancher, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente d'un établissement. »

MODIFICATION DANS LA ZONE IIAU

Le paragraphe CLOTURES est modifié :

- « En limites séparatives :
Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés à maille rigide sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1.6m et doublée d'une haie vive. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. En cas de contraintes technique avérée, notamment du fait de la pente du terrain, un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 40cm sera admis, lequel sera rehaussé d'une clôture à maille rigide de 1.2m. Ces clôtures seront également doublées d'une haie vive.
- De part et d'autre de la place de stationnement ouverte :
En fonction du plan de lot, il est possible de réaliser de part et d'autre de la place de stationnement et seulement sur sa profondeur des murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant excéder 1.6m. Ces murs ne pouvant rester bruts, ils seront enduits à l'identique à la couleur dominante du bâtiment.
- En limites séparatives ou entre constructions implantés sur une même propriété : Sont seules autorisées les clôtures maçonnées d'une hauteur ne pouvant pas excéder 1.2 m, surmontées d'une claire voie horizontale, sur une hauteur maximale de 40 cm. Ces murs ne pourront pas rester bruts ; ils devront obligatoirement recevoir un enduit de finition grattée ou talochée fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les couleurs des enduits devront être en harmonie des couleurs de finition des façades »

Modification de l'OAP graphique



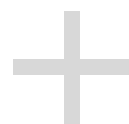
Modification de l'OAP écrite

Le paragraphe suivant est ajusté pour supprimer la notion faite à la zone AU0 :

« Le périmètre de la ZAC de Cantausssel est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone II AU (secteurs II AU1, II AU2a, II AU2b, II AU3) et IV AU et AU0. »

La partie traitant de la RD106 est modifiée :

« - d'aménager, à partir du futur carrefour sur la RN 113, une véritable entrée de quartier et de ville ; enjeu paysager et urbain majeur, cette entrée de ville sera traitée au travers d'une opération de qualité dont la mise en œuvre ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU (zone AU0). »



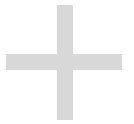
Rapport de Présentation

+ Tableau des bilans de surface avant modification :

Zones	Superficie en hectares
UA	6,31
UC	5,87
UD	59,67
UD1	3,72
UD1a	5,16
Total des zones urbaines	80,73
AU0	29,27
Total de la zone AU0	29,27
II AU1	3,93
II AU2	14,85 dont II AU2a : 5,39 ha et II AU2b : 9,46 ha
II AU3	4,73
Total de la zone II AU	23,51
IV AU	1,14
Total de la zone IV AU	1,14
Total des zones à urbaniser	53,92
A	44,72
Ap	254,16
Total de la zone A	298,88
N	28,69
NI	7,92
Nj	0,61
Ns	11,90
Ne	1,37
Nh	1,76
Total de la zone N	52,25
SUPERFICIE TOTALE	486 hectares
Espaces Boisés Classés	14,10 hectares

+ Tableau des bilans de surface après modification :

Zones	Superficie en hectares
UA	6,31
UC	5,87
UD	59,67
UD1	3,72
UD1a	5,16
Total des zones urbaines	80,73
AU0	28,5
Total de la zone AU0	28,5
II AU1	3,87
II AU2	14,85 dont II AU2a : 5,39 ha et II AU2b : 9,46 ha
II AU3	4,73
Total de la zone II AU	23,51
IV AU	2
Total de la zone IV AU	2
Total des zones à urbaniser	53,92
A	44,72
Ap	254,16
Total de la zone A	298,88
N	28,69
NI	7,92
Nj	0,61
Ns	11,90
Ne	1,37
Nh	1,76
Total de la zone N	52,25
SUPERFICIE TOTALE	486 hectares
Espaces Boisés Classés	14,10 hectares



Les paragraphes suivants sont supprimés :

« - zone AU0 (ex I NA réduite) de 0,81 ha, correspondant au secteur d'entrée de la ZAC, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure s'y substituant) ; l'emprise de ce secteur a été réduite par le déplacement de la zone IV AU à vocation d'activités. »

« - la délimitation d'un secteur AU0 « fermé » de 0.81 ha, autour d'un futur giratoire d'entrée Est de commune ; compte tenu du caractère stratégique de ce secteur, il a en effet été décidé de le maintenir inconstructible, dans l'attente d'un projet global de qualité ».

Les paragraphes suivants sont modifiés :

« - la zone AU0 correspondant d'une part à la ZAC 2, d'autre part à l'entrée de la ZAC de Cantausseil sur la RN 113, secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituera), »

« - un vaste secteur d'extension de plus de 25 hectares, en greffe sur le village existant, correspondant à l'emprise de la ZAC de Cantausseil. Cette zone classée, en fonction de la vocation et de la typologie bâtie des secteurs, en AU0 (secteur d'entrée de zone), II AU1 (à vocation d'équipements publics), II AU2a et II AU2b (à vocation d'habitat), II AU3 (espace à vocation hydraulique et paysagère le long de la RN 113) et IV AU (pôle d'activités artisanales et tertiaires) respectera une densité de construction minimale de 20 logements ou 2 000 m² de surface de plancher par hectare ; »

« La zone AU0 inclut :

~~un secteur en entrée de ZAC de Cantausseil (0,81 ha)~~

- l'extension de la ZAC de Cantausseil (ou ZAC 2) sur des terrains classés au POS en zone agricole NC1 (28,46 ha). »

Le tableau précisant l'évolution des surfaces de la zone AU0 est modifié :

	POS	PLU
Zone I NA	1, 86 ha	-
Zone AU0	-	29,27 28,5 ha

Le tableau précisant l'évolution des surfaces de la zone IVAU est modifié :

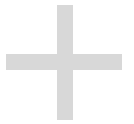
	POS	PLU
Secteur II NA1	1,31 ha	-
Zone IV AU		4,14 2 ha

Le tableau précisant l'évolution des surfaces est modifié :

	POS	PLU
Zone II NA1	1,92 ha	-
Zone II NA3 / zone II AU1	3,91 ha	3,93 3.87ha
Zone II NA2a / II AU2a	5,39 ha	5,39 ha
Zone II NA2b / II AU2b	9,76 ha	9,46 ha
Zone II NA4 / II AU3	3,22 ha	4,73 ha
Total des zones II NA / II AU	24,20 ha	23, 51 ha



Objet 2 | Suppression des Emplacements Réservés n°2 et n°4



1 | Objet de la modification

Contexte de la modification

Par courrier du 4 octobre 2016 adressé à Montpellier Méditerranée Métropole, le Préfet a confirmé que l'emplacement réservé N°4 au bénéfice de l'Etat (rétablissement de la RN 113 du fait du franchissement de la ligne TGV Méditerranée) pouvait être intégralement levé suite à la fin de la réalisation de l'ouvrage. Ces travaux ont également concerné l'emplacement réservé n°2, également au bénéfice de l'Etat (création d'un bassin de rétention des eaux pluviales), qui n'est donc plus d'actualité.

- + Surface actuelle des emplacements réservés : 48,7 hectares ;
- + Surface des emplacements réservés après modification : 44,5 hectares.

2 | Traduction au sein du PLU

A | Les éléments du PLU à modifier

- La suppression des emplacements réservés n°2 et 4 va entraîner la mise à jour de la Liste des emplacements réservés, qui figure sur le règlement graphique.

- le règlement de la zone IIAU fait référence au projet de rétablissement de la RN113 dans son paragraphe introductif et dans l'article 2, ces mentions seront supprimées. Dans les dispositions générales de la zone, le règlement comporte une erreur, car il associe le projet de rétablissement de la RN113 à l'emplacement réservé n°5 à la place du n°4. Cette erreur matérielle est rectifiée, car le paragraphe mentionnant l'emplacement réservé destiné au projet de la RN113 est supprimé.

- Le règlement graphique est aussi modifié afin de ne représenter que les emplacements réservés conservés dans la liste.

Les impacts du projet sur le PLU

Liste des emplacements réservés

Avant modification la liste est la suivante :

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Elargissement à emprise variable sur le territoire de la commune de la RN 113	Etat
2	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Etat
3	Création de la ligne TGV Méditerranée	RFF
4	Rétablissement de la RN 113 du fait du franchissement de la ligne TGV Méditerranée	Etat
5	Création ligne TGV Languedoc-Roussillon	RFF
6	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
7	Dédoulement de l'autoroute A9	Etat

Liste des emplacements après modification :

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Elargissement à emprise variable sur le territoire de la commune de la RN113	Etat
3	Création de la ligne TGV Méditerranée	RFF
5	Création de la ligne TGV Languedoc Roussillon	Etat
6	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
7	Dédoulement de l'autoroute A9	Etat



Règlement écrit

MODIFICATION DANS LA ZONE IIAU

Le règlement lui-même est inchangé. Le paragraphe introductif sur le caractère de la zone est modifié comme suit :

« La zone IIAU comporte :

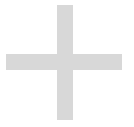
- **un secteur II AU3** inconstructible à vocation hydraulique (bassins de rétention des eaux pluviales) et paysagère (protection visuelle et sonore le long de la RN 113) ; ce secteur accueillera les ouvrages de rétention des eaux pluviales et servira de protection visuelle et phonique le long de la RN 113. ~~Il est par ailleurs affecté par le projet de rétablissement de la RN 113 du fait du franchissement de la ligne LGV (emplacement réservé 5).~~ »

ARTICLE II AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le paragraphe suivant est supprimé :

« Sont autorisés sous conditions en secteur II AU3 :

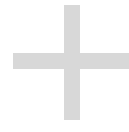
~~Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention...) et aux travaux de rétablissement de voies et notamment de la RN 113 »~~



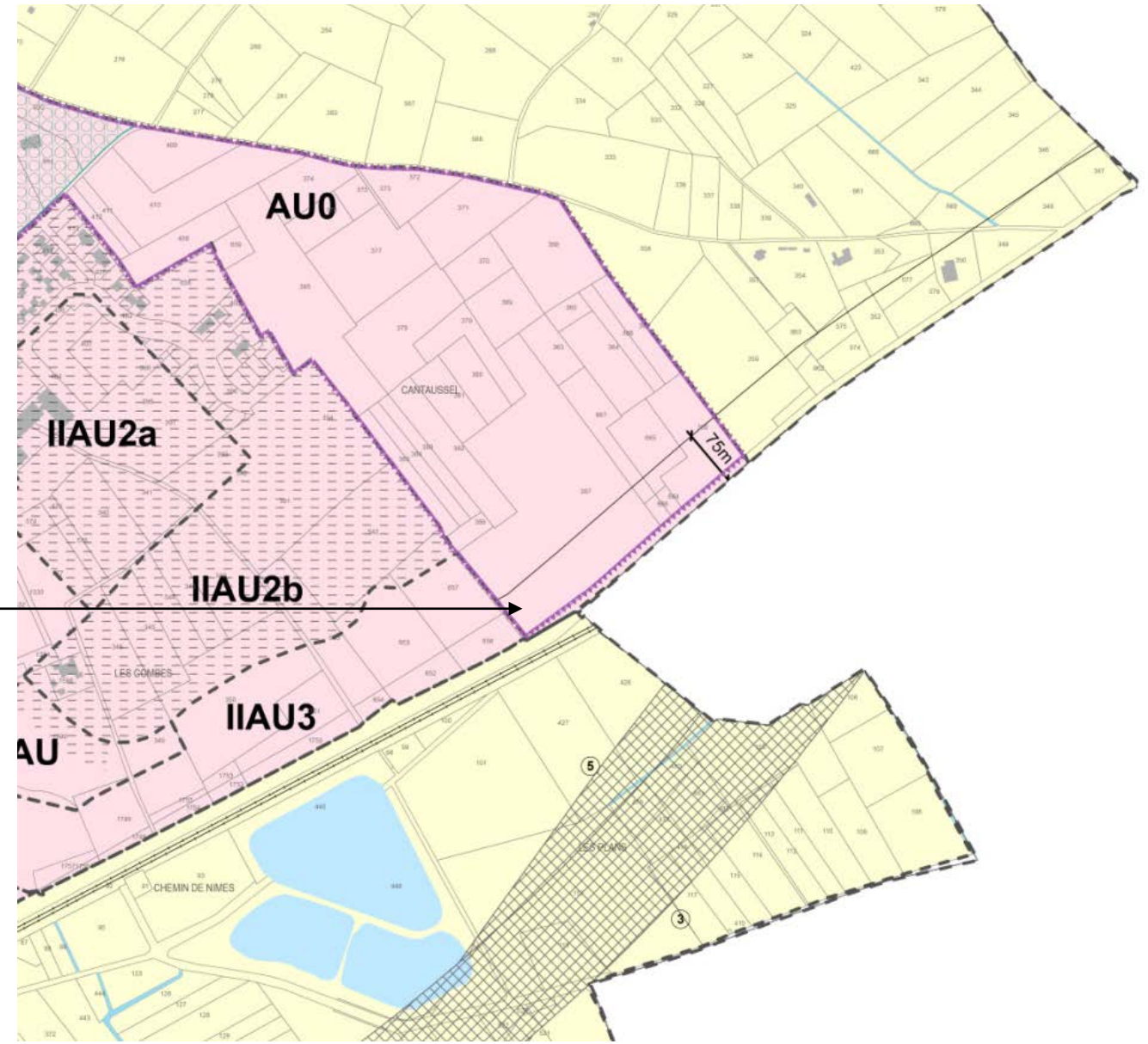
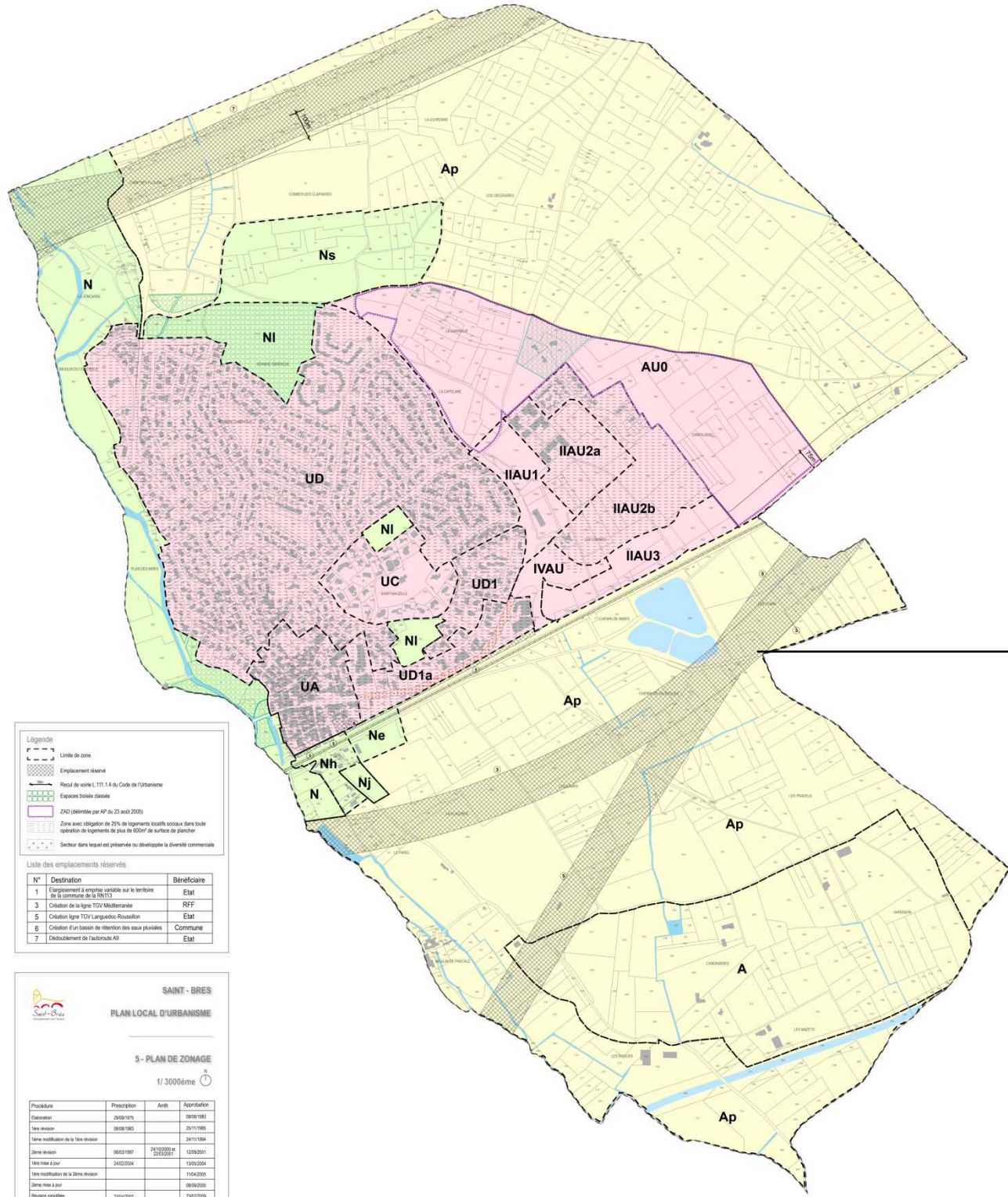
Règlement graphique

+ Zonage en vigueur du PLU de Saint Brès :





+ Zonage du PLU de Saint Brès après modification :



Légende

- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Parcelle de voirie L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés
- ZAD (délimitée par AP du 22 août 2005)
- Zone avec obligation de 20% de logements locaux sociaux dans toute opération de logements de plus de 500m² de surface de plancher
- Secteur dans lequel est prévue ou développée la diversité commerciale

Liste des emplacements réservés

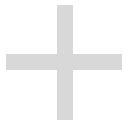
N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Emplacement à emprise cadastrale sur le territoire de la commune de Saint-Brès	Etat
3	Création de la ligne TGV Méditerranée	RFF
5	Création ligne TGV Languedoc-Roussillon	Etat
6	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
7	Dédoublement de l'autoroute A10	Etat

SAINTE-BRÈS
PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - PLAN DE ZONAGE
1/3000ème

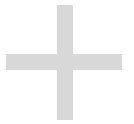
Procédure	Préscription	Arrêt	Approbation
Élaboration	2009-01-15		06/09/09
Vote municipal	08/09/09		25/11/09
Vote municipal de la 1 ^{ère} modification	08/03/09	24/03/09	24/11/09
Vote municipal de la 2 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	10/09/09
Vote municipal de la 3 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	11/04/09
Vote municipal de la 4 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	06/09/09
Vote municipal de la 5 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	23/07/09
Vote municipal de la 6 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	28/01/10
Vote municipal de la 7 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	27/09/10
Vote municipal de la 8 ^{ème} modification	24/03/09	24/03/09	28/04/11

SCE
ateliersUP+





Objet 3 | Adaptations de règles



1 | Adaptation du règlement suite aux dispositions de la loi ALUR

A | Contexte de la modification

- La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié le contenu du règlement des PLU :
 - + L'article 14 concernant le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), qui détermine la densité des constructions, a été supprimé.
 - + L'article 5 qui porte sur les Caractéristiques des terrains est modifié pour supprimer les références faites à la taille minimale des parcelles.
- La Loi ALUR rend caduque les règles d'urbanisme des lotissements de plus de 10 ans. L'article du Code de l'Urbanisme qui se réfère aux opérations de lotissement dans les dispositions générales est aussi rendu caduc par la loi ALUR (L.442-9).
- Depuis la mise en place de la loi ALUR, une division parcellaire entraîne la constitution d'un lotissement si cette parcelle est destinée à être bâtie. Dans le PLU en vigueur, le règlement de la zone UC est en contradiction avec cette règle, car il interdit les lotissements.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Pas d'impact sur le PADD.

C | Les éléments du PLU à modifier

- Les articles 14 de toutes les zones concernées sont modifiés afin de n'intégrer aucune règle, en accord avec la loi ALUR.
Par ailleurs, en zone IIAU et IVAU, l'article 14 avait pour vocation de réglementer la surface de plancher maximale pour la ZAC, selon des objectifs de densité qui ont été validés, ces surfaces seront conservées dans le règlement. Celle-ci concernent les surfaces de plancher nettes à réaliser dans le cadre de la ZAC Cantausseil et peut être conservée, les zones d'aménagement concerté n'étant pas soumises à la suppression de l'article 14.
- L'article 5 de la zone UC est modifié pour supprimer la notion de « taille minimale de parcelle ».
- Les nouvelles règles imposées par la Loi ALUR au sujet des lotissements, entraînent l'évolution du règlement écrit. Les mentions faites aux lotissements, notamment dans les dispositions générales seront mises à jour (article L.442-9 du CU).
- Dans l'article 1 de la zone UC les lotissements sont interdits, cependant la Commune souhaite permettre la réalisation de lotissements lors de divisions parcellaires, en accord avec la loi ALUR.

D | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement écrit

DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

« 6 - Les règles spécifiques aux lotissements ~~dont le maintien a été demandé par les colotis~~ en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

~~« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.~~

~~Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.~~



~~Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.~~

~~Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. ».~~

~~Ces dispositions s'appliquent aux lotissements : Les Lucioles et le Domaine du Moulin. »~~

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le paragraphe suivant est supprimé :

~~« En cas de divisions foncières postérieures à la date d'approbation du PLU révisé, les unités foncières créées doivent avoir, pour être constructibles, une surface minimale de 1 000 m². »~~

ARTICLE IIAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~« Secteurs IIAU1 : COS non réglementé~~

~~Non réglementé pour les secteurs IIAU1 et IIAU3.~~

~~Secteurs II AU2a : La surface de plancher totale maximale autorisée est de 52 000 m²~~

~~Secteurs II AU2b : La surface de plancher totale autorisée est de 22 000 m².~~

~~Secteurs IIAU3 : sans objet. »~~

ARTICLE IVAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La rédaction actuelle de l'article est conservée : « **La surface de plancher totale autorisée sur la zone IV AU est de 8 000 m²** ».

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'article 14 est rédigé « **Non réglementé** » dans toutes les autres zones.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~« Les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC...). »~~



2 | Ajustements au regard des aspects extérieurs des constructions

A | Contexte de la modification

La ville souhaite que l'aspect extérieur des constructions participe au cadre de vie et à l'identité du village. Dans le règlement actuel, certaines règles peuvent être complétées ou modifiées pour favoriser l'harmonie du tissu urbain :

- Afin que les pétitionnaires offrent un traitement « fini » de leur clôture dans le paysage urbain, la Commune souhaite imposer la réalisation d'enduits sur les murs de clôture côté espace public.
- Un nuancier sera annexé au PLU pour préserver une identité colorimétrique dans le centre village (délibération en Conseil Municipal du 5 juillet 2012). La zone UA fera référence au nuancier dans son article concernant les façades pour permettre aux pétitionnaires de suivre les recommandations.
- La Commune souhaite limiter la réalisation des toitures terrasses dans le village. Pour préserver l'homogénéité de l'écriture architecturale du village, l'aménagement des toits-terrasses doit être encadré. L'aménagement des terrasses a tendance à dénaturer les formes et les aspects des bâtiments dont l'architecture est caractéristique du territoire. Cette problématique est particulièrement forte dans le secteur du centre-bourg, classé en UA, où un pourcentage de toit-terrasse sera imposé. La qualité et l'homogénéité de ce tissu ancien doivent être préservées.
- Le lexique permettra d'encadrer les différentes formes de terrasses autorisées, en intégrant les définitions des formes de terrasses réalisables : terrasse, toiture-terrasse, tropézienne, loggia. Il vient compléter l'article 11 du règlement de la zone UA et limite les interprétations et incompréhensions. Ainsi la Commune souhaite maîtriser les formes des terrasses pour conserver l'aspect des bâtis et l'harmonie du tissu.
- La Commune souhaite améliorer l'image de la place de la mairie et mettre en valeur les équipements publics du centre-bourg en réalisant des travaux. Ces aménagements ont pour objectif de rendre le centre-bourg davantage attractif. Le projet inscrira la mairie et sa place dans la continuité de la ZAC Cantausse grâce à une architecture différente. La mairie sera un repère visuel, facilement identifiable par les saint-bressois et les nouveaux habitants de la ZAC.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Aucune incidence

C | Les éléments du PLU à modifier

- L'article 11 fait référence à l'**Aspect extérieur des constructions** et permet notamment de réglementer les clôtures. Cet article est modifié pour les zones U, afin d'harmoniser le traitement des clôtures au sein de l'enveloppe urbaine.
- L'article 11 de la zone UA est aussi modifié pour être plus lisible et pour limiter les toits-terrasses à 30% de la surface de plancher du dernier étage des bâtis. Le paragraphe traitant des terrasses tropéziennes est confus et favorise les contentieux et interprétations. La réécriture de la règle et la mise à jour du lexique participeront à une meilleure compréhension du règlement par les pétitionnaires.

- Le lexique est modifié et complété par de nouveaux termes. Le lexique permettra d'encadrer les différentes formes de terrasses autorisées en zones U, afin de limiter les interprétations et d'homogénéiser les formes urbaines du tissu urbain. Des schémas représentant les différentes formes de terrasse autorisées complètent le lexique afin de faciliter la lecture et de limiter les interprétations.

- L'article 11 de la zone UA sera complété pour permettre la réalisation des travaux d'amélioration de l'aspect extérieur des bâtiments publics.

- Cet article sera complété par un nuancier répertoriant les couleurs à utiliser en façade en zone UA.

D | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement écrit

ARTICLE 11 – CLOTURES DES ZONES UA, UC ET UD

Il est ajouté l'article suivant dans le paragraphe Clôtures :

« Les murs constitués de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas rester bruts, et ce sur l'ensemble de leur surface située du côté de l'espace public (traitement de surface type enduit obligatoire). L'enduit de la clôture sera de même finition que la façade du bâtiment. »

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DE LA ZONE UA

Toitures :

« Les terrasses en toiture (par ouverture de la toiture, communément appelées terrasses tropéziennes) tropéziennes (cf lexique) sont admises sous réserve d'être limitées à 30% de la surface du dernier étage. que leur surface soit limitée à 30% de la surface de plancher du dernier étage. Elles seront situées à 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et à 1 m au moins des pignons. »

Façades :

La phrase faisant référence au nuancier est modifiée comme suit :

« La teinte de l'enduit devra respecter le nuancier de façade disponible en Mairie ci-dessous, correspondant aux teintes des enduits anciens du village. »



Couleur de l'enduit

Les couleurs autorisées sont:



Jaune paille Ocre clair Beige clair Terre de sienne
Les noms sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent varier selon les fabricants.

Il est autorisé de décliner ces teintes vers des nuances plus claires.
L'enduit blanc est interdit.

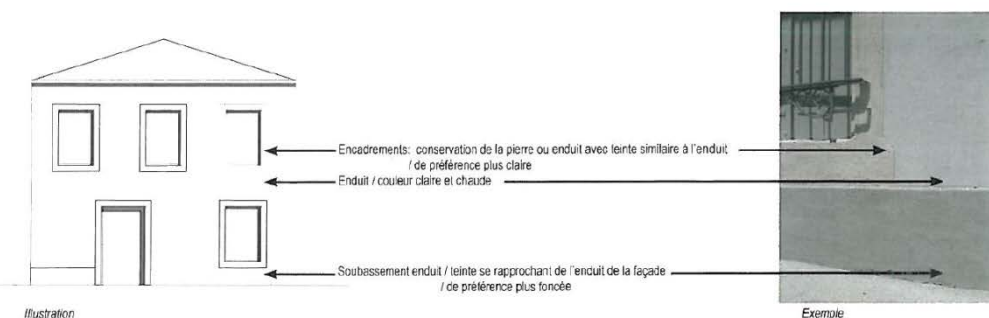
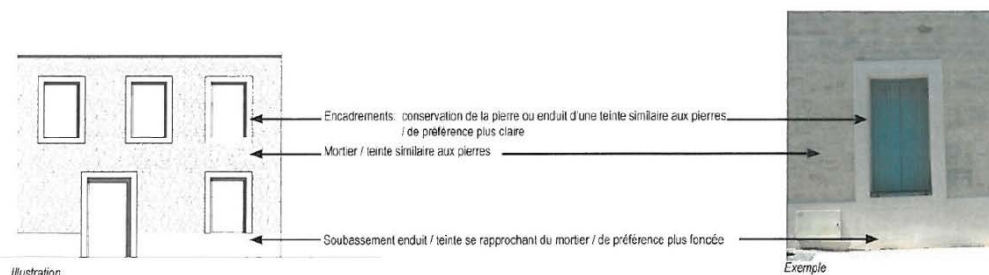
La couleur des menuiseries, volets et des portes devront être en harmonie avec le choix de l'enduit.

Prescriptions particulières

Dans le cas où les murs en pierres sont laissés apparents, le rejointoiement se fera en creux et avec un mortier s'approchant de la couleur des pierres.

Lorsqu'un soubassement existe, il pourra être enduit avec une couleur un peu plus foncée que la teinte des pierres afin de le protéger des salissures.

Si des encadrements de fenêtres existent, il est vivement conseillé de laisser la pierre apparente mais l'enduit est autorisé. Il devra alors avoir un aspect bien lisse et la couleur s'harmonisera avec le mortier des pierres rejointées. Il est préférable que la teinte des encadrements soit plus claire que la façade.



Une phrase est rajoutée au sujet des équipements publics à la fin de l'article :

« L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux installations et constructions nécessaires au service public. »

Lexique

Les définitions suivantes sont modifiées ou ajoutées :

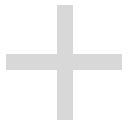
« *Toit terrasse* : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Terrasse : espace extérieur intégré à la volumétrie générale du bâtiment, praticable et accessible depuis l'espace clos, et de profondeur supérieure à 1m50. Une terrasse couverte est abritée soit par un pan de toit inclus dans celui du toit principal, soit dispose d'une couverture pleine qui lui est propre structurellement et dont l'inclinaison peut être différente du toit principal.

Toiture-terrasse : espace libre horizontal (pente inférieure à 2.5%), accessible ou non, constituant la couverture étanche du bâtiment. La toiture-terrasse est donc à ciel ouvert.

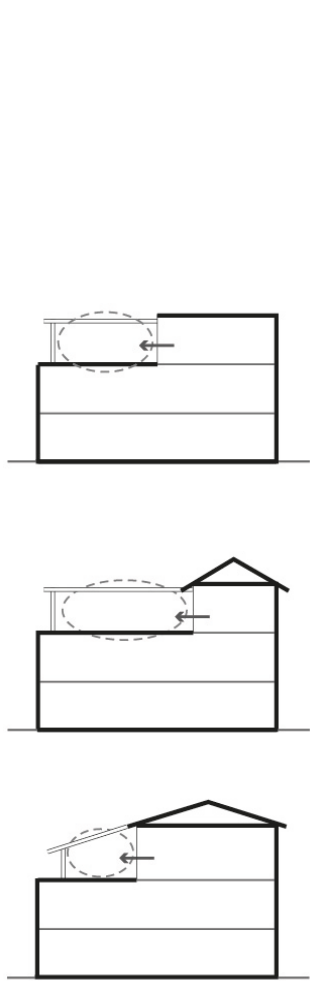
Tropézienne : terrasse accessible située au dernier étage d'un bâtiment, aménagée en remplacement d'une partie du volume normalement clos par la toiture. La terrasse tropézienne n'est donc pas couverte et sa partie horizontale est considérée comme une toiture-terrasse.

Loggia : balcon couvert ne débordant pas de la façade, enserré entre deux murs. »



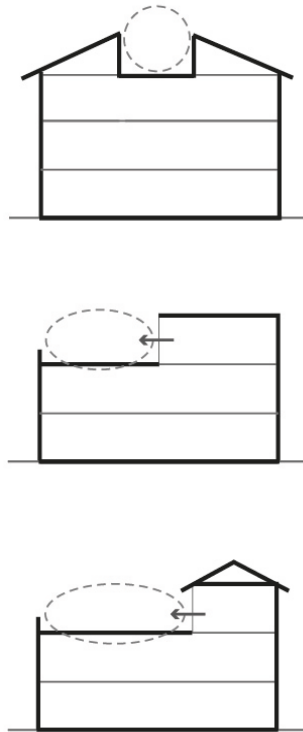
Les schémas, suivant accompagnent les définitions du lexique :

+ Terrasse couverte

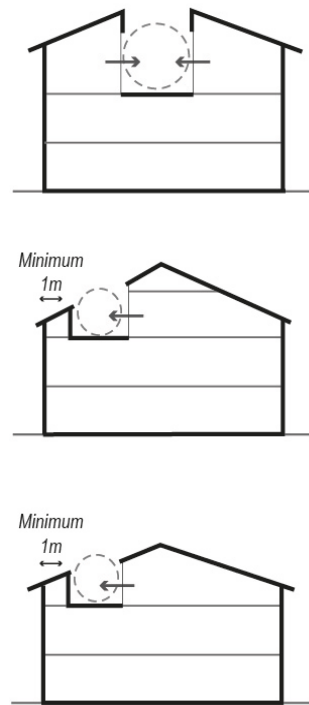


+ Toiture - terrasse

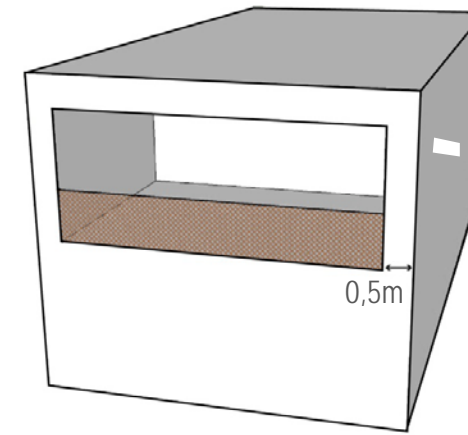
Non accessible



+ Tropézienne

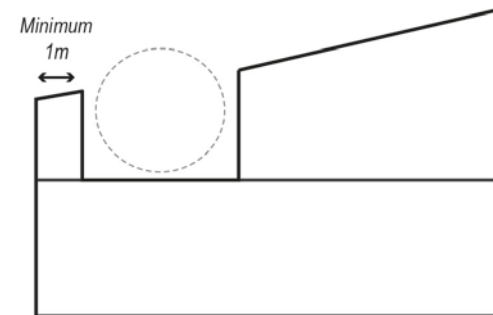


Exemple de loggia :



Exemple de terrasse tropézienne :

Trouée (tropézienne) :
30% maximum de la
surface du dernier étage





3 | Amélioration de la lisibilité de certaines règles

A | Contexte de la modification

Certaines règles doivent être clarifiées pour une meilleure lisibilité :

- En zone UD, afin de préserver une continuité architecturale sur les bâtiments mitoyens, la ville souhaite imposer une limitation de la façade qui peut être adossée à un bâtiment existant en bon état, pour obtenir un gabarit sensiblement identique. L'expression « gabarit sensiblement identique » sera définie dans le PLU afin de limiter les interprétations et de rendre la règle lisible par les pétitionnaires.
- La Commune souhaite développer un axe commercial en zone UD1a, faisant la connexion entre la ZAC Cantausseil et le centre-bourg. De par les enjeux de structuration d'une façade commerciale sur la voie reliant la ZAC au centre bourg, la ville souhaite réglementer le commerce en rez-de-chaussée pour les façades sur rue dans la zone. La règle inscrite au PLU permet déjà la mise en place d'une façade commerciale mais la lisibilité de la règle n'est pas efficiente. Les dispositions doivent être clarifiées afin de s'assurer d'une bonne compréhension de la règle.
- En zone A, la règle sur le logement doit être clarifiée pour qu'il n'y ait pas d'interprétation sur le fait que les règles autorisant le logement sont cumulatives.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Aucune incidence.

C | Les éléments du PLU à modifier

- L'article 6 de la zone UD, **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, est modifié pour harmoniser les façades des bâtis mitoyens. La rédaction actuelle du règlement entraîne des interprétations et des incompréhensions. La règle sera réécrite en partie pour faciliter l'application du règlement.
- Le lexique est complété par la définition de « gabarit sensiblement identique », utilisée dans la règle des bâtis mitoyens. Elle facilitera la lecture et l'application du règlement.
- L'article 2, **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**, du sous-secteur UD1a est modifié pour intégrer la présence d'un linéaire commercial. Le règlement précisera que seules les activités économiques sont autorisées en rez-de-chaussée, sur un secteur précisé dans le document graphique.

Le règlement graphique du sous-secteur UD1a est aussi modifié pour intégrer une nouvelle règle graphique représentant les façades commerciales. Ce figuré permet de localiser précisément l'implantation des commerces en rez-de-chaussée abordés dans l'article 2 du règlement écrit de la zone UD1a.

- En zone UD, l'article 10 qui traite de la **Hauteur maximale des constructions**, est modifié afin de permettre le développement d'activités seulement en rez-de-chaussée et d'être en accord avec l'article 2 du sous-secteur UD1a. La répartition des vocations selon les niveaux du bâti sera mise à jour.

- Les dispositions générales de la zone UD doivent aussi être modifiées pour imposer la réalisation d'activités en rez-de-chaussée du sous-secteur UD1a, uniquement pour sur les façades donnant sur l'Avenue de Nîmes, formant ainsi le linéaire commercial.

- L'article 2 concernant les **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** de la zone A est modifié. Les règles concernant le logement portent à interprétation et manquent de clarté. Ainsi il doit être précisé que les règles permettant l'aménagement d'un logement sur le lieu de l'exploitation sont cumulatives.

D | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement écrit

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour la zone UD, le paragraphe est modifié ainsi :

« - le projet de construction est susceptible d'être adossé à un bâtiment existant, **situé dans un retrait inférieur à 5m**, en bon état et de gabarit sensiblement identique (cf **lexique**), de façon à assurer une unité architecturale. »

Pour le secteur UD1 et le sous-secteur UD1a :

« - le projet de construction est susceptible d'être adossé à un bâtiment existant, **situé dans un retrait inférieur à 5m**, en bon état et de gabarit sensiblement identique (cf **lexique**), de façon à assurer une unité architecturale ; »

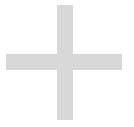
ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il est ajouté :

« **En secteur UD1a :**

Le long des linéaires de voies commerçantes repérées sur le document graphique du règlement et uniquement pour les façades donnant sur l'avenue de Nîmes, le logement et le stationnement sont interdits en rez-de-chaussée.

Le stationnement doit rester ouvert et non cloisonné.»



ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

« Hauteur maximale

Zone UD et secteur UD1 : La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au sommet du bâtiment, est fixée à 8,50 m et à deux niveaux (R+1).

Sous-secteur UD1a – La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la couverture ou au nu dominant de la façade en cas de toiture terrasse, est fixée à 10,50 m et 3 niveaux (R+2).

Le stationnement semi enterré est autorisé ; dans ce cas, le plancher du rez-de-chaussée sera calé au maximum à 1m de hauteur à partir du terrain naturel avant terrassement.

Le plancher du premier étage sera calé à 4,50 mètres par rapport au sol. La partie située en rez de chaussée pourra être affectée soit pour la totalité de sa hauteur à des activités (commerces, bureaux...) soit pour sa partie haute à du logement et pour la partie basse rattachée soit à des locaux annexes en entresol soit à du stationnement semi-enterré.

La partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement. »

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le paragraphe faisant référence au logement est modifié comme suit :

« Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le ou les Services gestionnaires). Ce logement est autorisé sous réserve **de conditions cumulatives** :

- D'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation ;
- et ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher ;
- et que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation. »

Lexique

« **Gabarit sensiblement identique** : Un bâtiment A de gabarit sensiblement identique à un bâtiment B signifie que le bâtiment A présente globalement le même volume que le bâtiment B (même longueur, largeur, hauteur, volume de toiture), ou bien un volume plus petit (moins longueur, moins largeur, moins hauteur). Quand un bâtiment A nouveau s'adosse à un bâtiment B existant, il doit avoir un gabarit sensiblement identique, c'est-à-dire qu'il doit s'intégrer dans les limites construites existantes du bâtiment B. Il aura un volume équivalent ou moindre à ce bâtiment, dans le respect des hauteurs, longueurs et largeurs maximales du bâtiment adossé de référence. »

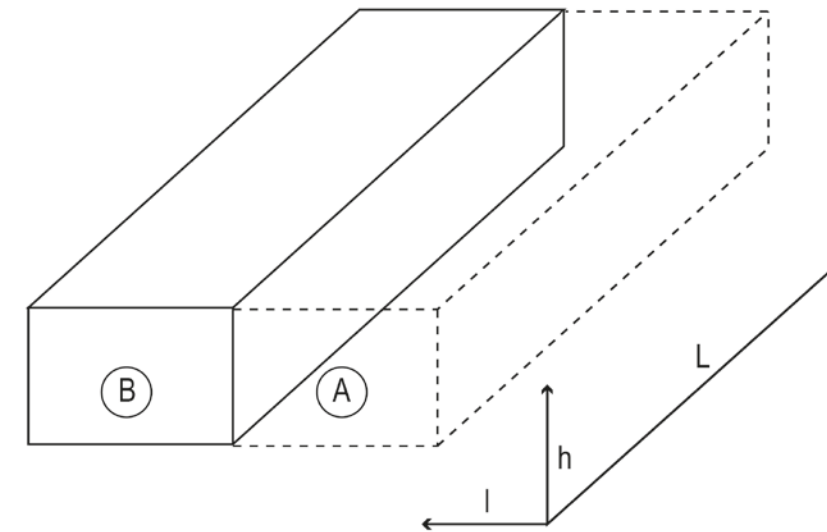
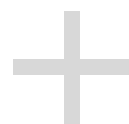
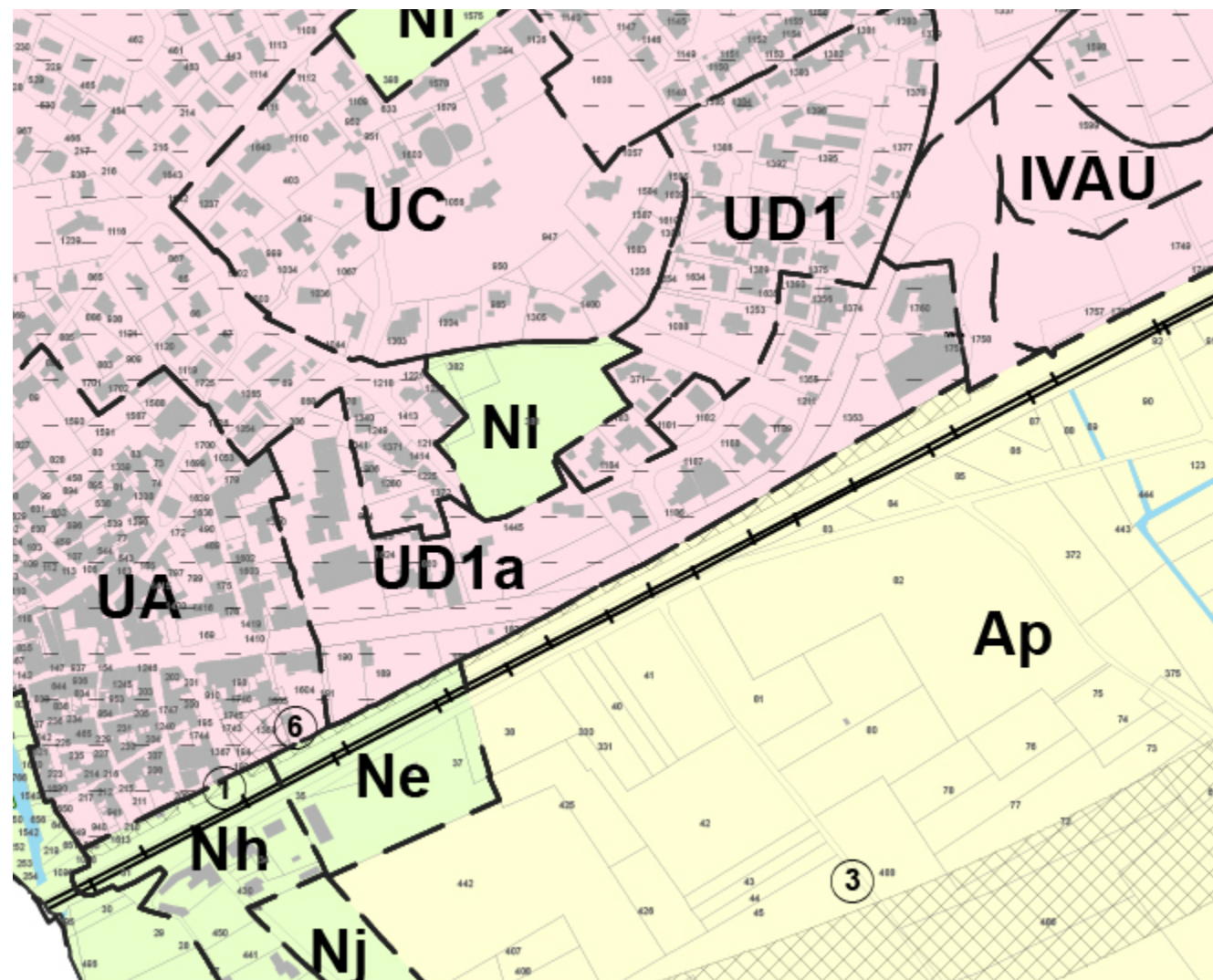


Schéma représentant la notion de « gabarit sensiblement identique »

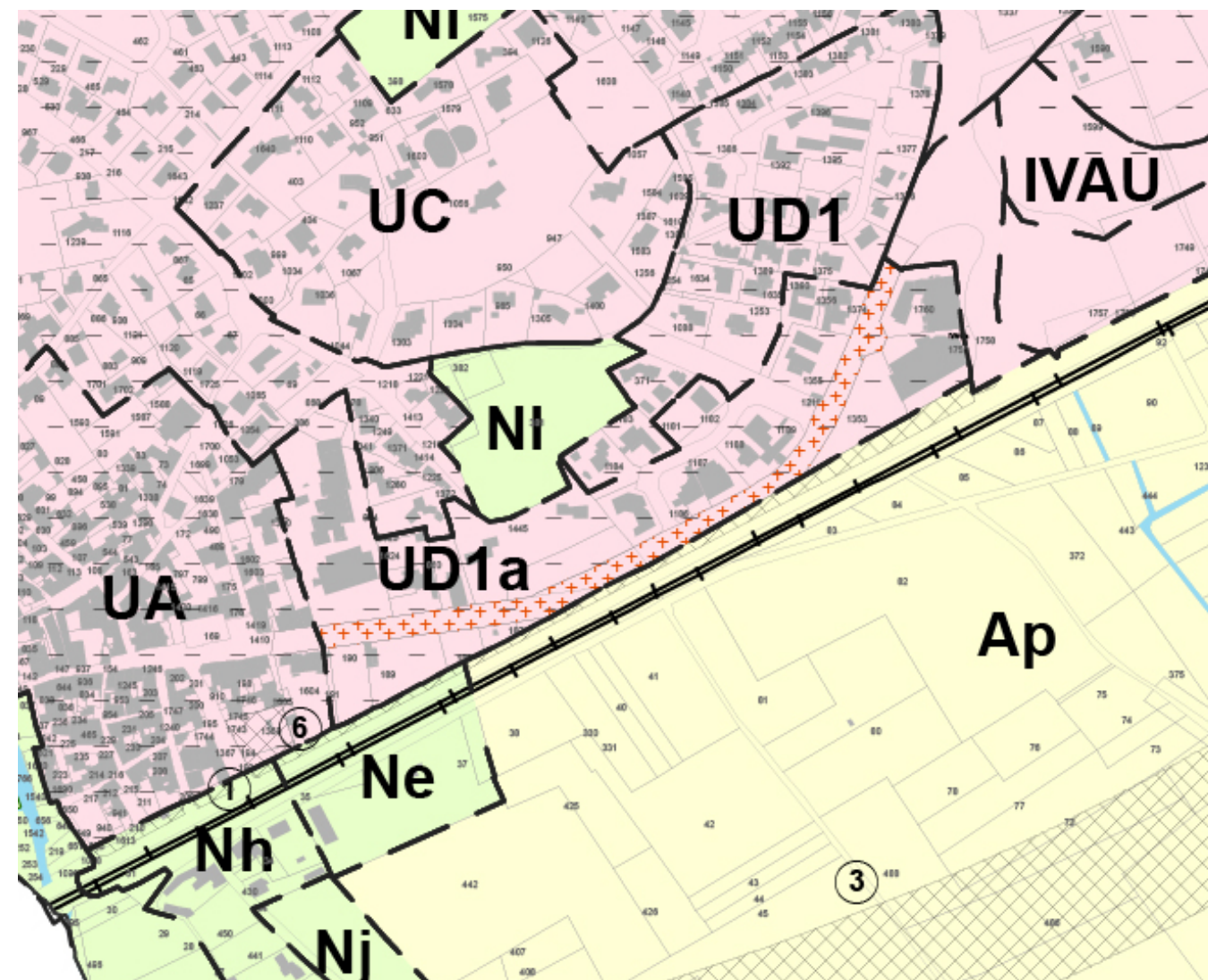


Règlement graphique :

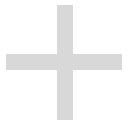
+ Zonage UD1a avant modification :



+ Zonage UD1a après modification :



+ + + + + Secteur dans lequel est préservée ou développée la diversité commerciale



4 | Modification des règles relatives à l'accès des véhicules sur la parcelle et au stationnement

A | Contexte de la modification

- Les règles concernant le stationnement doivent être modifiées pour intégrer les nouveautés apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette loi impose des obligations en matière de stationnements destinés aux véhicules électriques ou véhicules propres en auto-partage. Le règlement du PLU de Saint Brès doit intégrer ces évolutions pour être conforme à la législation.

- En zone UD, le nombre d'accès automobile autorisé par parcelle est trop restreint, il entraîne des problématiques de sécurité, notamment pour l'accès des secours aux terrains. Cet enjeu est particulièrement présent pour les bâtis collectifs, les opérations d'ensemble et les établissements recevant du public dont l'assiette du terrain est importante.

- En zones UA et UD, la règle qui fixe un nombre de stationnement selon la taille des logements ne correspond pas aux besoins réels. Le règlement impose une place de stationnement pour les logements de moins de 60m² et deux places de stationnements aux logements de plus de 60m². Cette règle est insuffisante et entraîne des problèmes de stationnements sur l'espace public. La règle doit être adaptée pour répondre aux besoins des ménages, il sera donc imposé un minimum de deux places de stationnement par logement, sans réglementer la surface de plancher du logement.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Pas d'incidence.

C | Les éléments du PLU à modifier

- Les **dispositions générales** du règlement écrit intégreront les évolutions apportées par la loi ALUR, sur les obligations en matière de stationnements destinés aux véhicules électriques ou véhicules propres en auto-partage.

- L'article 3, **Accès et voirie**, de la zone UD sera modifié afin d'adapter la règle sur le nombre d'accès pour les établissements recevant du public, les bâtiments collectifs et les opérations d'ensemble.

- L'article UA12 et UD12, **Stationnement** est modifié pour permettre la réalisation de deux places de stationnement par logement, sans imposer de surface minimale.

D | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement écrit

DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

L'article est modifié comme suit :

« 4 - Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas de l'article L123-1-12, aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Il est précisé :

« Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle, **sauf pour** :

- les opérations d'ensemble,
- les établissements recevant du public,
- les bâtiments collectifs,

qui peuvent réaliser deux accès pour des raisons de sécurité. Cependant, ces accès doivent être à sens unique et être implantés de façon à impacter à minima les voiries.



Un accès piéton pourra être autorisé. »

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Il est ajouté le tiret suivant :

« *Obligations en matière de stationnement véhicules :*

Pour les constructions à destination d'habitat :

- ~~— au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;~~
- ~~— au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher ;~~
- **Au moins deux places de stationnement ou de garage par logement. »**

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

« Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitat :

- ~~— au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;~~
- ~~— au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher ;~~
- **Au moins deux places de stationnement ou de garage par logement. »**



5 | Maintenir les capacités de production d'énergie renouvelable dans le respect du paysage environnant

« Dans le cas de l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture ou sur tout autre système de couverture ou structure horizontale en hauteur (pergolas notamment), la surface maximale occupée par ces panneaux sera de 30% de la surface totale. »

A | Contexte de la modification

Dans les zones A (agricole) et N (naturelle), les toitures composées de panneaux photovoltaïques se développent en excès. La municipalité a l'intention de fixer des règles visant à maîtriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments des zones A et N. En effet, ces aménagements ont tendance à dénaturer le paysage agricole et naturel de la Commune. De plus, les panneaux photovoltaïques réduisent la surface des terres agricoles et la production agricole qui en découle. La Commune propose de plafonner la surface des panneaux photovoltaïques en toiture pour limiter leur impact sur le paysage et sur l'occupation des sols, tout en maintenant les capacités de production d'énergie renouvelable.

Les panneaux impactent le paysage naturel mais aussi l'architecture vernaculaire de la Commune. Les bâtiments agricoles présentant une certaine qualité architecturale sont dévalorisés par la forte présence des panneaux.

Ces panneaux se situent en toiture et en couverture des bâtiments, voire sur des pergolas. Une règle devra être fixée pour réduire la surface occupée par ces installations, l'objectif n'étant pas de supprimer les aménagements propices au développement durable mais de les encadrer.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est ajouté

« Dans le cas de l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture ou sur tout autre système de couverture ou structure horizontale en hauteur (pergolas notamment), la surface maximale occupée par ces panneaux sera de 30% de la surface totale. »

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Cet ajustement du règlement écrit permet de répondre à l'axe 4 du PADD « Préserver et valoriser le cadre paysager de la Commune ». La municipalité souhaite maintenir la qualité du paysage et s'assurer d'une bonne intégration des constructions au sein des espaces naturels et agricoles. Le maintien et l'encadrement de l'aménagement de panneaux photovoltaïques permettront de préserver ces espaces sensibles et identitaires du paysage communal.

C | Les éléments du PLU à modifier

- L'article 11 traitant de l'Aspect extérieur des constructions permet d'encadrer les toitures et couvertures recevant les panneaux photovoltaïques. Le règlement des zones N et A sera modifié pour autoriser un pourcentage de toiture en panneaux photovoltaïques.

D | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement écrit

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est ajouté :



6 | Autres rectifications mineures du règlement

A | Contexte de la modification

Certains ajustements mineurs doivent être réalisés, notamment sur la rédaction du règlement :

- Des erreurs de formes sont à corriger.
- Une précision sur la délimitation de la zone IIAU est à apporter.
- La légende du règlement graphique est modifiée, suite à une erreur matérielle.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Pas d'incidence.

C | Les éléments du PLU à modifier

- Les différentes erreurs de formes sont corrigées dans l'ensemble du règlement écrit.
- Dans les **dispositions** de la zone IIAU, le paragraphe qui définit l'emprise de la zone IIAU manquait de cohérence. Cette formulation portait à confusion et incohérence sur l'inclusion de la zone IVAU dans la zone IIAU. La nouvelle formulation ne concernera que le caractère de la zone IIAU.
- L'article 1 de la zone UC est modifié pour permettre la réalisation de lotissements.

D | Les impacts du projet sur le PLU

Règlement écrit

CARACTERE ZONE IIAU :

« La zone II AU est une zone réservée à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et incluant en outre la zone IVAU (Zone d'Aménagement Concerté de Cantausse). »

DISPOSITIONS GENERALES :

La définition de l'emprise au sol est corrigée :

*« ~~Constituent~~ **Constituants** de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher (contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs), les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les rampes d'accès extérieurs, les abris non fermés, les hangars non fermés... »*

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

« Sur le Secteur IIU3, sont interdits » est remplacé par « Sur le secteur IIAU 3, sont interdits »

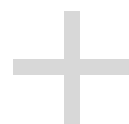
En zone UA et UC le titre de l'article 10 est modifié de la façon suivante :

*« ARTICLE UA10 : HAUTEUR ~~MAXIMUM~~ **MAXIMALE** DES CONSTRUCTIONS »*

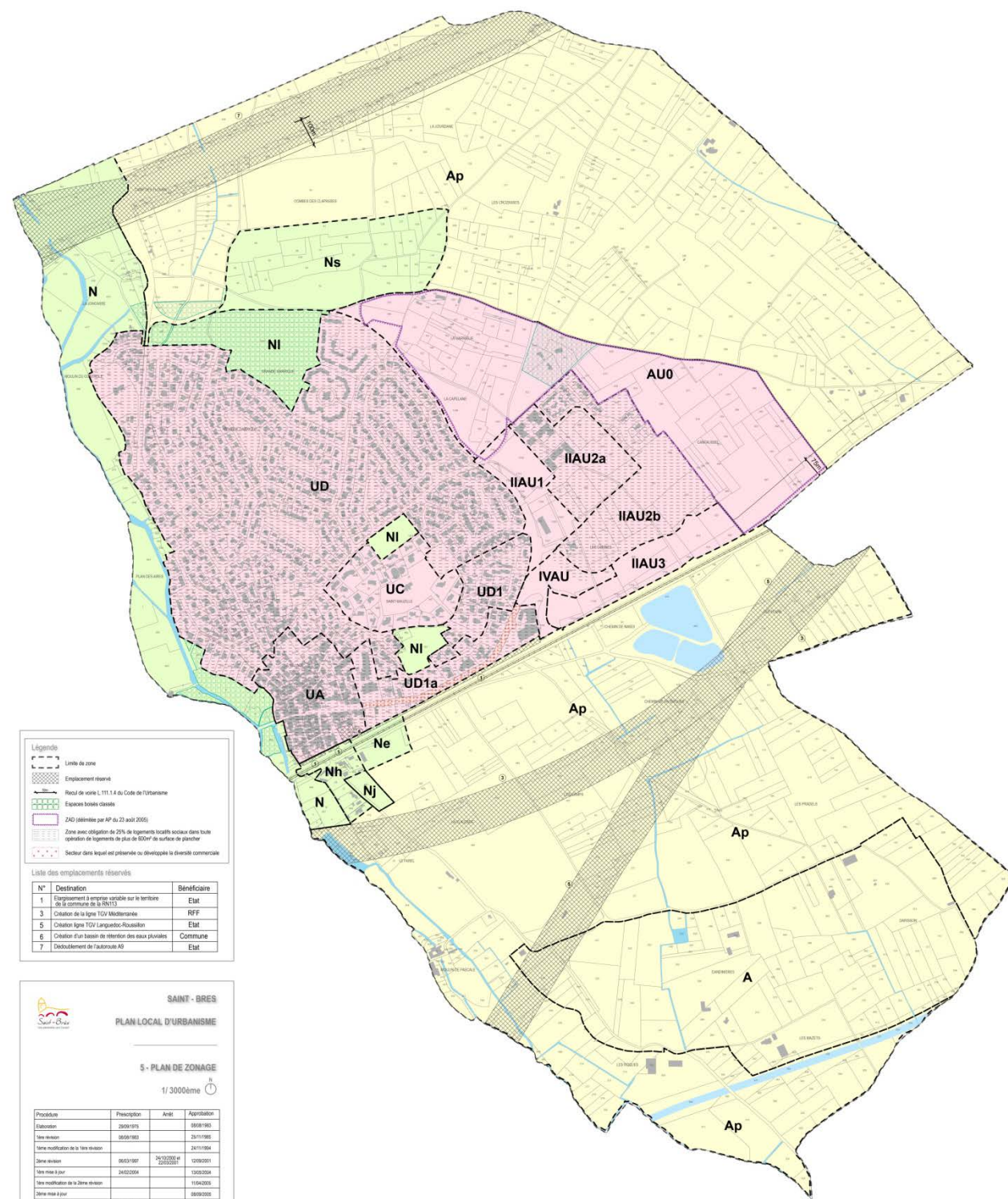
*« ARTICLE UC10 : HAUTEUR ~~MAXIMUM~~ **MAXIMALE** DES CONSTRUCTIONS »*

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIES

« Aucun accès direct n'est autorisé ~~ni~~ sur la RN 113. »



+ Règlement graphique du PLU de Saint-Brès après modification



Légende

- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Recul de voirie L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme
- Espaces boisés classés
- ZAD (délimitée par AP du 23 août 2005)
- Zone avec obligation de 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 600m² de surface de plancher
- Secteur dans lequel est préservée ou développée la diversité commerciale

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Élargissement à emprise variable sur le territoire de la commune de la RN113	Etat
3	Création de la ligne TGV Méditerranée	RFF
5	Création ligne TGV Languedoc-Roussillon	Etat
6	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
7	Dédoublément de l'autoroute A9	Etat

SAINT - BRÈS
PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - PLAN DE ZONAGE
1/3000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	29/09/1975		08/08/1983
1ère révision	08/08/1983		25/11/1985
1ère modification de la 1ère révision			24/11/1994
2ème révision	06/03/1997	24/10/2000 et 22/03/2001	12/09/2001
1ère mise à jour	24/02/2004		13/05/2004
1ère modification de la 2ème révision			11/04/2005
2ème mise à jour			08/09/2005
Révision simplifiée	23/04/2007		23/07/2009
3ème mise à jour			28/01/2010
3ème révision	22/11/2006	14/12/2011	27/09/2012
1ère modification simplifiée			28/04/2014
1ère modification	04/10/2016		

SCE ateliersup+

Légende

- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Recul de voirie L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme
- Espaces boisés classés
- ZAD (délimitée par AP du 23 août 2005)
- Zone avec obligation de 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 600m² de surface de plancher
- Secteur dans lequel est préservée ou développée la diversité commerciale

Liste des emplacements réservés

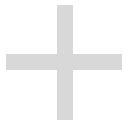
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Élargissement à emprise variable sur le territoire de la commune de la RN113	Etat
3	Création de la ligne TGV Méditerranée	RFF
5	Création ligne TGV Languedoc-Roussillon	Etat
6	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
7	Dédoublément de l'autoroute A9	Etat

SAINT - BRÈS
PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - PLAN DE ZONAGE
1/3000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	29/09/1975		08/08/1983
1ère révision	08/08/1983		25/11/1985
1ère modification de la 1ère révision			24/11/1994
2ème révision	06/03/1997	24/10/2000 et 22/03/2001	12/09/2001
1ère mise à jour	24/02/2004		13/05/2004
1ère modification de la 2ème révision			11/04/2005
2ème mise à jour			08/09/2005
Révision simplifiée	23/04/2007		23/07/2009
3ème mise à jour			28/01/2010
3ème révision	22/11/2006	14/12/2011	27/09/2012
1ère modification simplifiée			28/04/2014
1ère modification	04/10/2016		

SCE ateliersup+





Agence Montpellier
Les Belvédères - Bâtiment B
128 avenue de Fès
34080 MONTPELLIER
Tél. + 33 4 99 61 12 85

sce
ateliersup+