

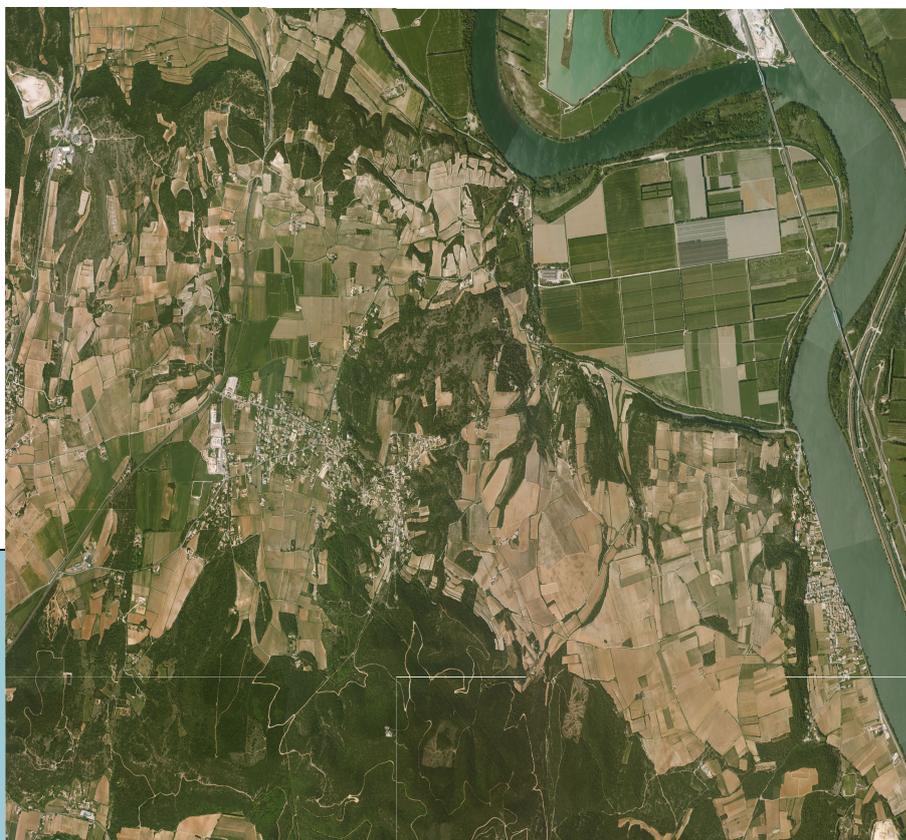
DEPARTEMENT DU GARD

**COMMUNE
de
VENEJAN**

**95 Grand Rue
30 200 VENEJAN**

**PLAN
LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 27 JUIN 2013**

**NOTICE EXPLICATIVE
ADDITIVE AU RAPPORT DE
PRESENTATION DU PLU**



**1^{ERE} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
Approuvée le :**

EN TERRITOIRES URBAINS/MAGALI HEURLEY

26 B rue de Gazagnepas • 11100 Narbonne • Téléphone : 06 88 58 32 01 • Adresse de messagerie : magali2050@yahoo.fr

MARIETTE FONTAINE

12 rue du mail • 11120 Saint Marcel s/Aude • Téléphone : 06 82 88 25 52 • Adresse de messagerie : mariette@mariette.fr



SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	3
RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE	3
NOTICE DE PRESENTATION	5
1) <i>Adaptation du règlement des zones UA, UB, AU à la loi ALUR. Encadrement de la constructibilité et de la densité : modification du COS.....</i>	6
2) <i>Possibilité d'extension des bâtiments existants en zone agricole.....</i>	6
3) <i>Précision dans les zones UB, AU N, A de la présence d'une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés.....</i>	6
4) <i>Obligation en matière de rétention à la parcelle en zone UB.....</i>	7
5) <i>Précision de la notion de continuité du bâti dans l'article UB-8.....</i>	7
6) <i>Précision des obligations en matière de stationnement.....</i>	7
7) <i>Modification de l'article UB-2 en ce qui concerne la sous-zone UBc.....</i>	8
8) <i>Performances énergétiques et environnementales / infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	8
9) <i>Modification du règlement de la zone UI.....</i>	9
10) <i>Modification des articles 6 concernant les implantations par rapport aux emprises publiques.....</i>	9
11) <i>Le risque glissement de terrain.....</i>	10
12) <i>L'autorisation de construction de piscine.....</i>	11
13) <i>Adaptation du règlement de la zone UB, modification de la largeur des voiries.....</i>	11

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de VENEJAN est menée conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 et l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L.123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 123-13-3

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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.

PIECES CONSTITUTIVES DE LA MODIFICATION

Le dossier de modification comporte :

- La présente notice de présentation additive au rapport de présentation
- Le règlement modifié
- Les plans de zonage du PLU modifiés
- Les annexes du PLU modifiées

NOTICE DE PRESENTATION

La présente notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vénéjan décrit et justifie les modifications apportées au document d'urbanisme.

Leurs portées limitées ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vénéjan est prioritairement la volonté municipale de donner une cohérence entre ses objectifs affichés en terme de population au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les évolutions en matière réglementaire issues de la loi ALUR.

Le règlement est modifié en plusieurs points pour une application qui corresponde mieux à la réalité du territoire communal et aux objectifs, notamment de croissance démographique annoncée dans le PADD. Certains articles sont modifiés, complétés, et adaptés ; d'autres sont rajoutés ou enlevés comme celui concernant le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Le zonage du PLU est modifié afin de prendre en compte le porter à connaissance « risques glissement de terrain » en date du 1 octobre 2014, reçu en mairie le 12 janvier 2015. Ces éléments sont également portés en annexes du PLU.

Des secteurs de la commune font l'objet de sous-zones avec l'application d'un règlement mieux approprié.

1) Adaptation du règlement des zones UA, UB, AU à la loi ALUR. Encadrement de la constructibilité et de la densité : modification du COS.

Afin d'être conforme aux nouvelles prescriptions issues de la loi Alur, les COS ne sont plus réglementés. Les articles 14 ne sont par conséquent plus réglementés.

2) Possibilité d'extension des bâtiments existants en zone agricole.

Le projet de modification vise, dans la zone A, à préciser la possibilité d'extension des bâtiments existants en zone agricole. L'article précisait en effet la possibilité d'effectuer des constructions, mais les élus ont souhaité avoir une meilleure lisibilité du règlement en affichant clairement la possibilité de construire des extensions aux bâtiments existants.

L'adaptation consiste à la modification de l'article A-2, occupations des sols soumises à condition particulière, en rajoutant à l'article que sont autorisées les extensions.

On rajoute à la phrase d'origine le mot « extension » et on rajoute la possibilité d'extension sur les habitations existantes, à une hauteur de 20 % de la surface de plancher existante.

« Les constructions, **extensions** et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les extensions des habitations existantes, qui ne devront pas excéder 20 % de la surface de plancher existante. »

On ne donne pas une limite d'extension pour les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole afin d'assurer la croissance, le développement et la pérennité de l'activité sur le territoire communal.

3) Précision dans les zones UB, AU N, A de la présence d'une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés

Cette modification a pour but de préciser dans les zones impactées par la présence d'un ruisseau l'existence d'une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des berges.

L'objectif visé par cette modification est d'obtenir une lisibilité accrue du document graphique et d'éviter aux pétitionnaires une confusion dans l'implantation de leur projet.

L'adaptation consiste à l'ajout en en tête des zones sus-citées de la phrase suivante :

« La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU. »

4) Obligation en matière de rétention à la parcelle en zone UB

Cette modification a pour but de préciser l'obligation des propriétaires de parcelles construites et/ou imperméabilisées, en l'absence de réseau pluvial, de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la rétention de leurs eaux pluviales sur leur parcelle. L'objectif de cette modification est de ne pas aggraver le cas actuel de la commune dans la problématique des eaux de ruissellement.

L'adaptation consiste à la modification de l'article 2-4.2.2. Eaux pluviales, par l'ajout de la phrase suivante à l'article existant :
En l'absence de réseau collectif pluvial, des systèmes de rétention à la parcelle devront être réalisés par les pétitionnaires.

5) Précision de la notion de continuité du bâti dans l'article UB-8

L'objectif de la modification de cet article est d'améliorer la compréhension et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, la notion de « continuité du bâti » en zone UB a pour objectif de limiter l'urbanisation anarchique de grandes parcelles présentes sur le territoire communal sans qu'il y est de division parcellaire.

L'adaptation consiste à ajouter la phrase et l'illustration suivantes à l'article UB-8 :
La notion de « continuité du bâti » porte sur l'alignement des façades, ~~et éventuellement des murs de clôtures.~~ Elle donne une impression « d'urbanité » et de densité, et non de mitage tel qu'une urbanisation anarchique pourrait engendrer. Les bâtiments reliés par un simple élément architectural, tel qu'un auvent ou un passage même couvert, sont considérés comme contigus.

Cette notion de continuité du bâti implique une densification du tissu déjà urbanisé via des divisions parcellaires. En effet, la division parcellaire oblige les pétitionnaires à se soustraire aux obligations de desserte et in fine de sécurité et de salubrité des différents lots ainsi créés.

6) Précision des obligations en matière de stationnement

Dans les zones UB et AU2, il est précisé qu'une des places de stationnement doit être « **une entrée charretière non close** ». En effet, l'objectif est de limiter les stationnement anarchiques le long des voies notamment lors des pauses déjeuner.

7) Modification de l'article UB-2 en ce qui concerne la sous-zone UBc

Cette zone est destinée à recevoir des commerces de proximité et de l'artisanat. La municipalité souhaite assouplir les conditions de création d'habitation afin de permettre l'urbanisation de cette zone plus aisément.

Le règlement de la sous-zone UBc est modifié comme suit :

En sous-zone UBc :

Les **constructions à destination de logements**, à condition que soit situé en rez-de-chaussée desdites habitations des commerces de proximité et/ou de l'artisanat.

8) Performances énergétiques et environnementales / infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans toutes les zones du règlement, deux articles sont rajoutés. Celui sur les performances énergétiques et environnementales, est l'article 15. L'article 16 régit les infrastructures et réseaux de communications.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

9) Modification du règlement de la zone UI

Deux articles de la zone sont modifiés.

Cette modification fait suite à une volonté d'uniformisation de l'aspect général de l'ensemble de la zone et de remarques faite par les acteurs locaux lors de demande d'installation dans la zone.

- **Article UI-11 : modification et complément du règlement concernant les clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur, elles peuvent être réalisées avec un assemblage d'un mur bahut de 0,50 m de hauteur surmonté par un grillage rigide ou uniquement d'un grillage rigide. Les murs doivent être enduits sur les deux faces. Les grillages souples ou les fils de fer barbelés sont interdits. Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Chaque clôture sera doublée par une haie végétale composée d'essences locales.

- **Article UI-12 :** Il est précisé que les places de stationnement doivent être matérialisées.

10) Modification des articles 6 concernant les implantations par rapport aux emprises publiques.

Il existe dans certaines zones, à l'heure actuelle, plusieurs bâtiments construits en limites séparatives.

En zone A, les extensions sont limitées à 20% de la surface de plancher existante via la présente modification. A noter que la zone A fait l'objet dans le PLU d'un inventaire patrimonial qui permet la réhabilitation de bâtiments agricoles qui sont directement concernés par la modification de l'article 6, car nombre d'entre eux sont situés en limite des emprises publiques.

En zone N, les extensions, au PLU, sont autorisées à hauteur de 25% des bâtiments existants, en une seule fois dans la limite de 100 m².

En zone UB, bien que les extensions soient autorisées, l'obligation d'un retrait de 5 mètres réduit les possibilités d'agrandissement de certains bâtiments.

Pour les zones UB, A et N, le règlement est modifié comme suit :

« Dans le cas de bâtiments construits en limite des emprises publiques, les extensions sont autorisées. Elles peuvent être comprises entre la limite des emprises publique et un retrait de 5 mètres. »

11) Le risque glissement de terrain

Un nouveau porter à connaissance « Risques glissement de terrain » du 1^{er} Octobre 2014 recommande la prise en compte de ce risque avec les recommandations suivantes :

« Vous reporterez la délimitation de ces zones par un graphisme particulier sur le zonage »

Par conséquent, il est porté sur le plan de zonage.

Le règlement est modifié : il est précisé dans chaque en-tête des zones UA, UB, A et N, qu'elles sont concernées par le risque glissement de terrain.

- **Les articles 1 sont modifiés comme suit :**

Article UA-1 :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, il est interdit de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Article UB-1 :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, il est interdit de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Article A-1 :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, toute nouvelle construction est interdite

Article N-1 :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, toute nouvelle construction est interdite

- **Les articles 2 sont modifiés comme suit :**

Article UA-2 :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique de stabilité.

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

Article UB-2 :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique de stabilité.

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

Article A-2 :

En zone **d'aléa moyen et fort** « risques glissement de terrain, les extensions des constructions existantes sont autorisées à conditions qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité ».

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone **d'aléa faible** « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

Article N-2 :

En zone **d'aléa moyen et fort** « risques glissement de terrain, les extensions des constructions existantes sont autorisées à conditions qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité ».

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone **d'aléa faible** « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

12) L'autorisation de construction de piscine

En zones A et N, l'article 2 est complété comme suit :

« Les piscines et leur local technique associé »

13) Adaptation du règlement de la zone UB, modification de la largeur des voiries

Il est "nécessaire" de prendre en compte la réalité de la configuration de village rural de Vénéjan. La zone UB est l'extension de l'urbanisation historique de la zone UA. Les rues y sont étroites, et la départementale qui traverse la zone est d'une largeur inférieure à 6 mètres.

Par conséquent, la modification de l'article UB-3 est nécessaire pour être conforme avec la réalité du terrain.

L'adaptation consiste à la modification de l'article UB-3 Accès et Voirie, en précisant :

1-3.2. Voiries

- Les voies nouvelles, **sauf impossibilités techniques**, doivent présenter une bande roulante de 8 mètres de large avec des rayons de giration de 8 mètres, adaptées aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les espaces piétons devront avoir 1,50 m de large. La récupération des eaux de pluies par caniveau se fera sur les côtés de la voie et définiront les espaces piétonniers.

-
- Le plan de zonage est modifié :
 - Intégration des zones d'aléas fort, moyen et faible du « Risques glissement de terrain »
 - Les annexes sont modifiées :
 - Intégration du nouveau porteur à connaissance du « Risque glissement de terrain »