



Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Védas

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

I. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Document de travail - Version 1 – 03 juin 2015

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par DCM le 21 janvier 2008				
Procédures d'évolutions du PLU	Mise à jour <i>Date d'arrêté</i>	Modification <i>Date d'approbation</i>	Modification simplifiée <i>Date d'approbation</i>	Révision simplifiée <i>Date d'approbation</i>
1 ^{ère}		30 juin 2009	En cours	
2 ^{ème}		13 juillet 2010		
3 ^{ème}		06 septembre 2011		

Sommaire

I. Historique et rappel de la procédure	3
1.1. Historique de la procédure de modification simplifiée et besoins identifiés	3
1.2. Rappels législatifs concernant la procédure de modification simplifiée	3
1.3. Justification de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée	4
II. Contenu de la modification et exposé des motifs des changements apportés	5
2.1. Modification de règles propres à la zone 3AU (ZAC Roque Fraisse) :	5
2.2. Modifications dans toutes les zones	7

I. Historique et rappel de la procédure

1.1. Historique de la procédure de modification simplifiée et besoins identifiés

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Jean-de-Védas a été approuvé par arrêté préfectoral le 31 juillet 1981. Ce premier document d'urbanisme a fait l'objet de trois révisions générales dont la dernière, approuvée le 21 janvier 2008, vaut élaboration du PLU.

Ce document a été modifié le 30 juin 2009, le 13 juillet 2010 et le 6 septembre 2011.

Une révision générale du PLU a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2009, mais elle n'est pas approuvée à ce jour.

Cependant, dans cette attente, un certain nombre d'erreurs matérielles ont été décelées sur le texte du règlement en vigueur, qui bloque certains projets, et des règles de gabarit et de hauteurs doivent être adaptées sur la zone 3AU correspondant à la ZAC de Roque Fraisse, afin de permettre la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

A cette fin, une procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée par Montpellier Méditerranée Métropole. Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées ont été précisés par le Conseil Métropolitain du **XXX**, et ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de ces mise à disposition, conformément aux dispositions de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V).

1.2. Rappels législatifs concernant la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V), la procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

« 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. 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. »

1.3. Justification de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée

Ainsi, la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée (conformément à l'article L123-13-2 modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)) lorsqu'elle a pour effet :

« 1°- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, à l'exception des cas de majorations prévus aux deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#) ; »

Le projet de modification n'a pas pour effet de majorer les possibilités à construire de plus de 20%. De plus, le projet de modification pourrait déroger à cette règle, car il **est concerné par les cas de majorations** prévus aux deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2. En effet, la majoration des règles de hauteur s'applique sur la zone 3AU, correspondant au secteur de la ZAC de Roque Fraisse, secteur à l'intérieur duquel sera réalisé « des **programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux** au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » (L127-1).

« 2°- Soit de diminuer ces possibilités de construire » ;

Le projet de modification simplifiée n'engendre pas de diminution des possibilités à construire.

« 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » ;

Le projet de modification simplifiée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

II. Contenu de la modification simplifiée et exposé des motifs des changements apportés

2.1. Modification de règles propres à la zone 3AU (ZAC Roque Fraisse) :

ARTICLE	REGLEMENT AVANT/APRES (ajouts en rouge/suppression en rouge barré)	EXPOSE DES MOTIFS des changements apportés	RESPECT DE LA PROCEDURE UTILISEE
Article 2 <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	<p><u>Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements sous condition d'affecter 25% minimum de la surface bâtie de plancher totale destinée à l'habitation à la création de logements locatifs sociaux aïdés. Cette condition s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération de ZAC. 	<p>La règle est précisée de manière à éviter toute erreur d'interprétation dans son application. Elle est prévue en effet pour ne s'appliquer que sur les surfaces destinées à l'habitation.</p>	<p>Champs d'application du L123-13-3 1° du code de l'urbanisme : rectification d'une erreur matérielle d'écriture du règlement.</p>
Article 4 <i>Desserte par les réseaux</i>	<p>III – Assainissement – eaux pluviales</p> <p>Les barbacanes et « trop plein » déversés sur la voie ou l'emprise publique sans raccordement direct au réseau pluvial sont interdits.</p>	<p>Le règlement impose le raccordement systématique des aménagements et constructions au réseau public d'assainissement pluvial. Cette règle implique que les rejets en aérien sur le domaine public (barbacanes ou « pissettes » et trop pleins) sont interdits. Cet ajout constitue une précision, non mentionnée dans le règlement initial par erreur.</p>	<p>Champs d'application du L123-13-3 1° du code de l'urbanisme : rectification d'une erreur matérielle d'écriture du règlement.</p>
Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<p>Les débords en surplomb du domaine public sont admis sur une profondeur maximale de 1 m par rapport à l'implantation des rez-de-chaussée et à condition que la sous-face du débord soit située à une hauteur minimum de 4 m par rapport à la voie ou l'emprise publique.</p>	<p>Les constructions sont admises jusqu'à l'alignement de la voie ou emprise publique en 3AU. Dans ce cas, il est nécessaire de préciser ce qui est autorisé pour les débords en surplomb du domaine public. Cela permet d'intégrer des balcons ou des rebords de toitures ou autres éléments d'architecture apportant un plus à l'habitabilité de la construction, et permettant d'apporter des</p>	<p>Champs d'application du L123-13-3 1° du code de l'urbanisme : cas de majoration prévu à l'article L. 127-1. Il s'agit d'une majoration légère d'une règle de gabarit portant sur la ZAC de Roque Fraisse, secteur à l'intérieur duquel sera réalisé «des programmes de logements comportant des</p>

		ruptures qualitatives dans la linéarité d'un front bâti.	logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ».
Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	La règle de retrait s'applique au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.	Les constructions sont admises en limites séparatives ou en respectant un recul ($L \geq H/3$). Dans ce dernier cas, il est nécessaire de préciser la règle en ce qui concerne les débords.	Champs d'application du L123-13-3 1° du code de l'urbanisme : cas de majoration prévu à l'article L. 127-1. Il s'agit d'une majoration légère d'une règle de gabarit portant sur la ZAC de Roque Fraisse, secteur à l'intérieur duquel sera réalisé «des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ».
Article 10 <i>Hauteur des constructions</i>	<p>1) Définition de la hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes et des enseignes, au point correspondant au terrain naturel niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou point le plus haut du toit terrasse).</p> <p>Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur, les</p>	La hauteur correspond à celle admise sur la ZAC de Roque Fraisse, augmentée de 1,5 m mais sans création de niveau supplémentaire, de manière à permettre la réalisation de Rez-de-chaussée de 4 m pour les commerces, ainsi que le traitement qualitatif des toitures.	Champs d'application du L123-13-3 1° du code de l'urbanisme : cas de majoration prévu à l'article L. 127-1. Il s'agit d'une majoration légère d'une règle de gabarit portant sur la ZAC de Roque Fraisse, secteur à l'intérieur duquel sera réalisé «des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ».

	<p>antennes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>2) Dans l'ensemble de la zone : Les constructions auront une hauteur maximale de 16m.</p> <p>2) Hauteur maximale</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 17,5 m au sommet et 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4).</p>		
--	---	--	--

2.2. Modifications dans toutes les zones

ARTICLE	REGLEMENT AVANT/APRES (ajouts en rouge/suppression en rouge barré)	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	RESPECT DE LA PROCEDURE UTILISEE
Article 3	<p>b) - Voirie</p> <p>Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle. En effet, les règles telles qu'elles sont conçues ne concernent bien évidemment que les nouvelles voies. Cette précision permet d'éviter toute ambiguïté dans l'instruction des permis de construire.</p>	<p>Champs d'application du L123-13-3 du code de l'urbanisme : rectification d'une erreur matérielle d'écriture du règlement.</p>