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

PLU

2ème Modification Simplifiée

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation

Dossier Approuvé par DCM du :

PROVISOIRE

agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

Agence ROBIN & CARBONNEAU // urbanisme & architecture
8 rue Frédéric Bazille // 34 000 Montpellier
09 51 27 25 17 // contact@robin-carbonneau.fr

Sommaire

Titre 1
Objets et justifications p 3

Les objectifs de la Modification Simplifiée p 4

La gestion du risque inondation p 5

L'aménagement du secteur Plan Vincent p 7

Titre 2
Les pièces modifiées p 9

Les pièces modifiées par la procédure p 10

La modification du Plan de Zonage p 11

La Modification du Règlement écrit. p 12

Titre 3
Les incidences de la procédure p 15

Les incidences urbaines p 16

Les incidences environnementales p 16

Titre 1

Objets et justifications

Les objectifs de la Modification Simplifiée

Historique du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

En 2018, la commune a engagée une première Modification Simplifiée pour supprimer un Emplacement Réservé et porter quelques ajustements mineurs à son Règlement.

La commune a aujourd'hui souhaité engager une 4ème mise à jour de son document, par le biais d'une première procédure de Modification Simplifiée, prescrite par Arrêté municipal du 04 février 2020.

Le présent Rapport de Présentation concerne donc la 2ème Modification Simplifiée du PLU de Saint-Bauzille de Montmel (34).

Objets de la 2ème Modification Simplifiée

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

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

L'objectif de la municipalité est d'encourager l'implantation d'un cabinet médical nécessaire à la vie du village et pour cela, porter quelques ajustements réglementaires mineurs :

1. Modifier ponctuellement le plan de zonage pour faire basculer les parcelles cadastrées C456 & C457 de la zone UD à al zone UA (secteur UA2).
2. Ajuster à la marge le Règlement de la zone UA (secteur UA2) afin de le rendre parfaitement compatible avec l'objectif poursuivi.

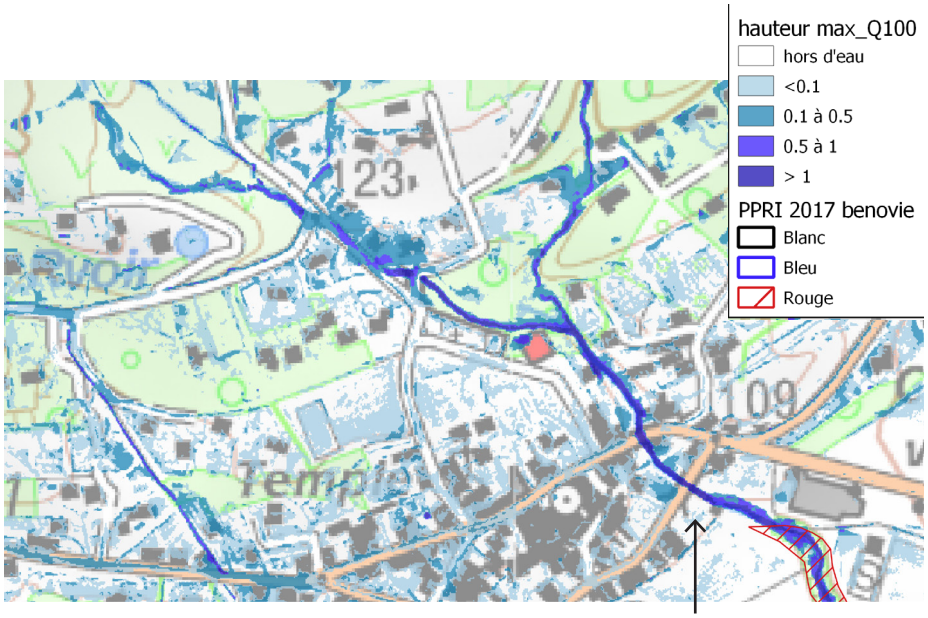
La gestion du risque inondation

La commune est concernée par l'application d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les parcelles concernées par la présente procédure (C456 & C457) jouxtent en partie les bord d'un ruisseau affluent du Valen, mais sont exclues du zonage du PPRI et demeurent en dehors de toute zone d'aléas lié au risque inondation.

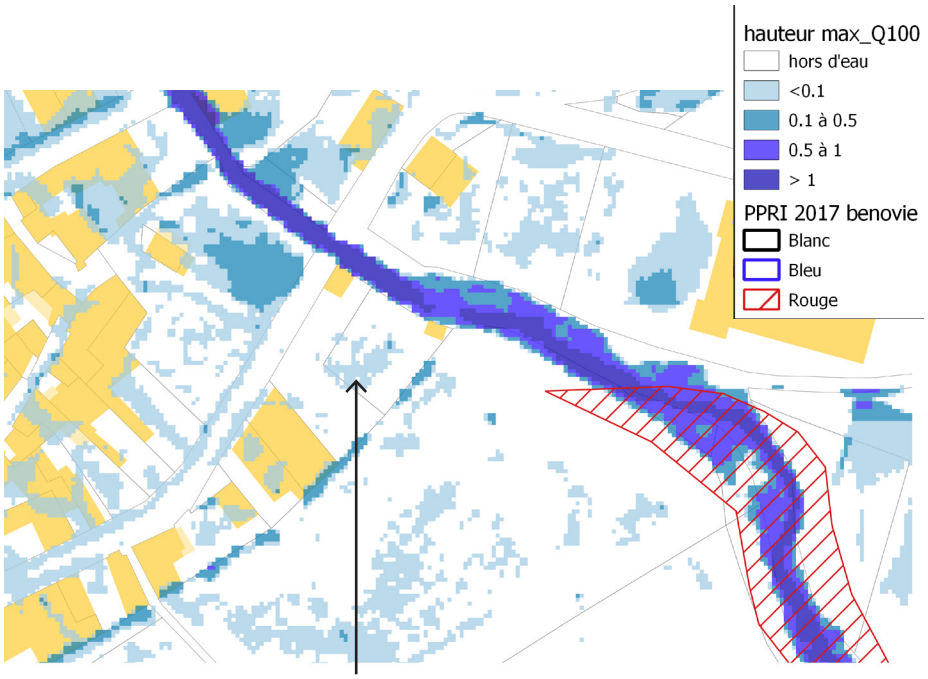
Cependant, il est d'usage, même en dehors des zones d'aléas répertoriées dans les PPRI, de tenir compte du fonctionnement hydraulique global.

Ci-contre, la cartographie produite, conformément à l'objectif assigné à l'étude de l' Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) du Vidourle, conjugue à la fois ruissellement pluvial et débordement des cours d'eau. Elle ne figure que les hauteurs d'eau.



Secteur objet de la Modification Simplifiée n°2

Cartographies du fonctionnement hydraulique et du risque inondation // source : d'étude de l'EPTB Vidourle



Secteur objet de la Modification Simplifiée n°2

Le dénivelé naturel du terrain coïncide avec le parcellaire cadastral. Ainsi, l'emprise cadastrale du cours d'eau à cet endroit correspond parfaitement avec son gabarit d'écoulement, ce qui permet de préserver strictement la zone de débordement du cours d'eau - qui n'impacte pas le secteur de projet (et réciproquement).

La photo ci-contre montre l'état actuel du site concerné. On constate que le régime du cours d'eau est irrégulier (sec en période estivale) avec un débit limité. Le terrain concerné et surélevé et bordé par une ouvrage de soutènement qui endigue et canalise les eaux, limitant ainsi au minimum les risques de débordements ou d'érosion des berges.

Ainsi, le projet de 2ème Modification Simplifiée du PLU n'impacte pas le fonctionnement hydraulique du site et ne contribuera pas à une exposition accrue des biens et des personnes au risque inondation, dès lors que la transparence hydraulique peut être garantie (objet des ajustements sur les clôtures dans le Règlement de la zone UA2).

Secteur objet de la Modification Simplifiée n°2

Vue sur le site concerné par la 2ème Modification // ruisseau affluent du Valen.

PROVISOIRE

L'aménagement du secteur «Plan Vincent»

Porter une réflexion d'ensemble

La municipalité a souhaité engager une réflexion d'ensemble, urbaine et paysagère, pour anticiper le développement urbain de la frange Sud du village, dans le secteur du Plan Vincent. Ils 'agit d'une réflexion de long terme dont l'objectif est de maîtriser la coordination de différentes opérations potentielles au sein d'un schéma global.

L'objectif global porté par cette proposition d'aménagement, et de garantir la bonne insertion paysagère dans ce contexte de frange urbaine.

Les parcelles C456 & C457 objet de la modification porté au plan de zonage sont destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs :
Aménager un nouveau pôle médical,
Réhabiliter la construction existante pour l'aménagement de cuisines centrales en circuit court à l'attention des établissement scolaires locaux.

Ces 2 programmes s'insèrent dans le plan global, pour lesquels les questions d'accès, d'implantation et de stationnement sont prévues à cette échelle. Il n'est donc pas utile de raisonner «à la parcelle» dans ce cas de figure très précis.

Mais l'aménagement d'un secteur aussi important pour le village ne peut se penser que sur du moyen ou long terme. En revanche, les besoins sont immédiats concernant surtout l'implantation du pôle médical, qui apporte une plus value à la vie du village en matière d'accès au soin, de services à la population et de création d'emploi en local.

Pour ces raisons, la commune souhaite que ce projet puisse se concrétiser sans forcément attendre l'urbanisation d'ensemble, ce qui nécessite les ajustements mineurs au P.L.U. communal prévus dans la présentes procédure.

Secteur objet de la Modification Simplifiée n°2

Schéma d'aménagement provisoire du secteur Plan Vincent // Etudes préalables de février 2020 // Source : Mairie + Agence R&C.

L'insertion dans le PLU actuel

Les 2 parcelles concernées par la présente Modification Simplifiée (C456 & C457) sont actuellement classées en zone UD du PLU, correspondant à un tissu urbain résidentiel pavillonnaire.

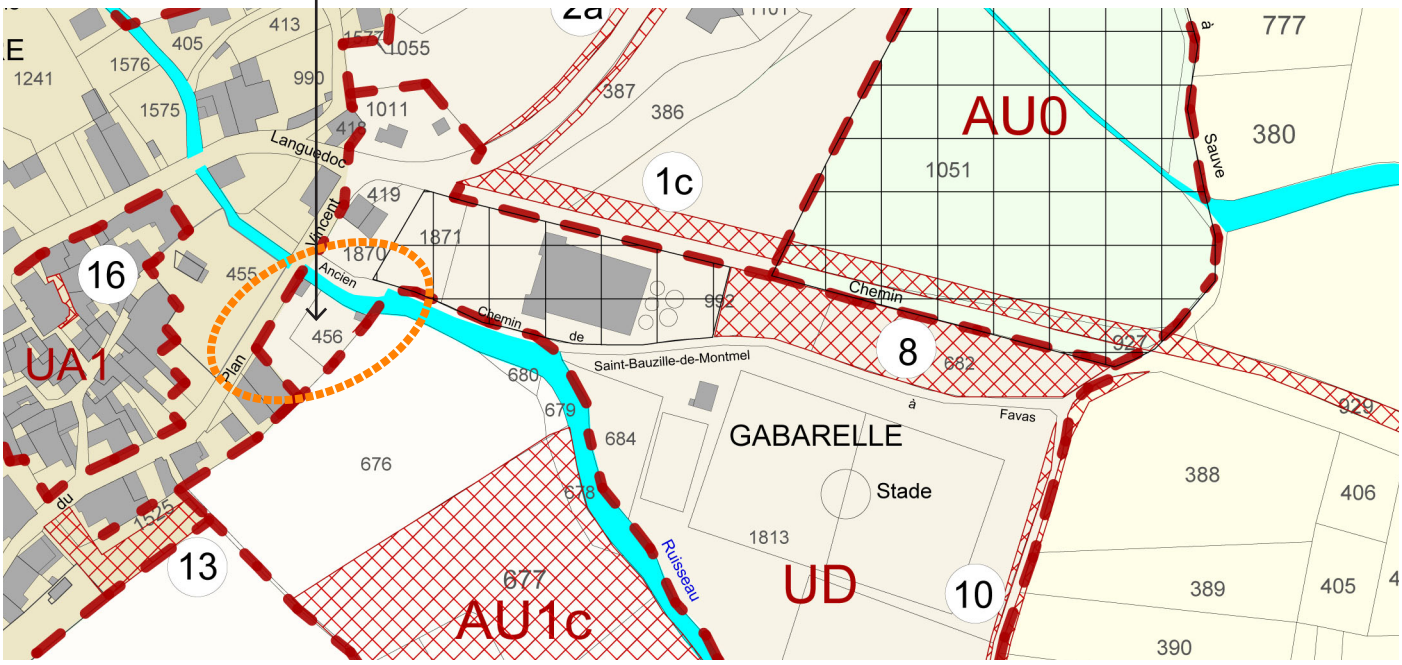
Mais l'une des parcelles est construite, occupées par une ancienne grange qui rattache plutôt cette entité aux abords du centre historique. L'autre parcelle est bordée par un cours d'eau qui forme une délimitation naturelle à l'ensemble urbain.

Il serait spatialement plus cohérent que ces 2 parcelles soient plutôt rattachées à la zone des abords du centre historique à laquelle elles appartiennent géographiquement, soit le secteur UA2 du PLU actuel.

De plus, le Règlement de la zone UD destiné à l'habitat pavillonnaire. En effet , les règles d'implantation ou de stationnements de la zone UD apparaissent peu compatibles avec les objectifs de qualité urbaine et paysagère recherchés dans les études préalables du secteur Plan Vincent qui cherchent une certaine économie d'espace.

Développer sur la commune l'accès aux soins médicaux à proximité immédiate du centre (accessibilité modes doux accrue) est un objectif majeur pour la municipalité dans l'intérêt collectif, et nécessite une légère adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

Secteur objet de la Modification Simplifiée n°2.



Extrait du Zonage du PLU actuel (avant Modification simplifiée n°2).

Titre 2

Les pièces modifiées

PROVISOIRE

Les pièces modifiées par la procédure

Les pièces du PLU modifiées par la procédure

Au vu des objets qui justifient l'engagement de cette 2ème Modification Simplifiée, les pièces suivantes seront modifiées :

- Le Rapport de Présentation : sera complété par le présent rapport;
- Le Plan de Zonage;
- Le Règlement écrit.

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

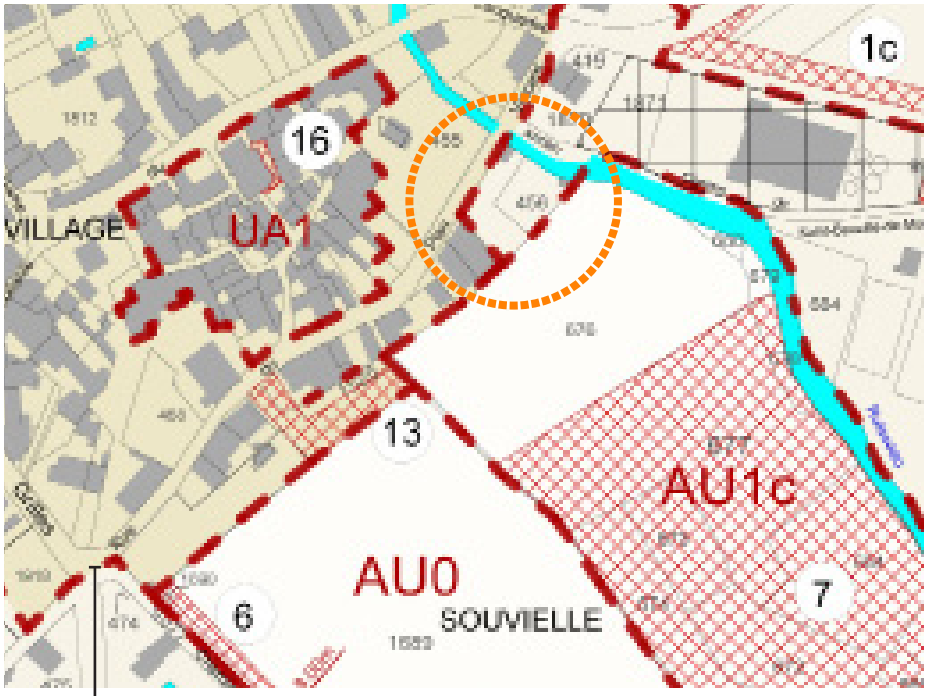
La modification du plan de zonage

Le plan de Zonage sera modifié pour changer l'affectation des parcelles C456 & C457, passant de la zone UD à la zone UA2.

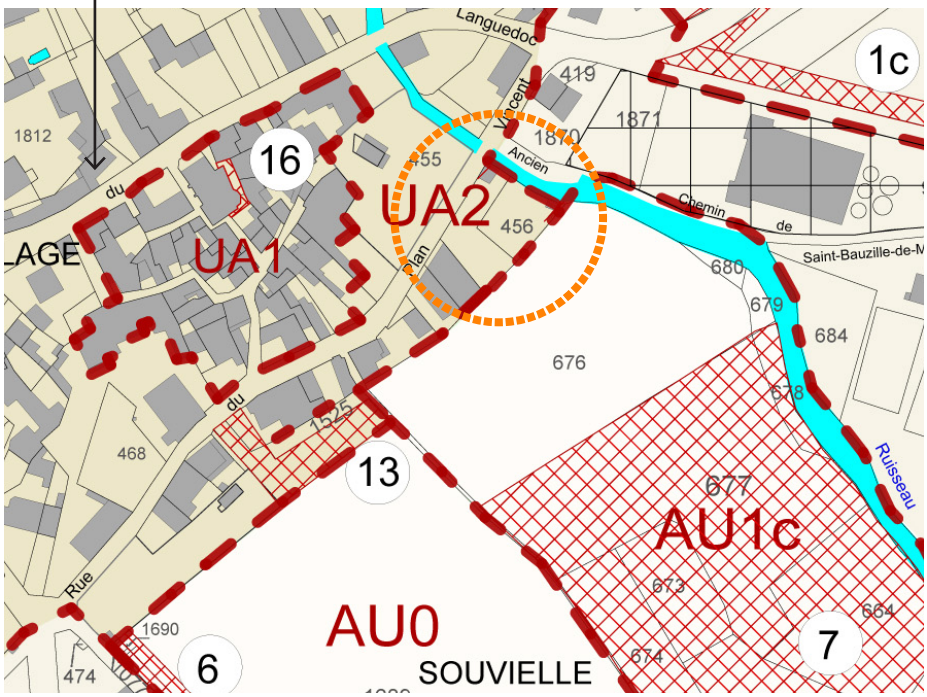
Aucune autre modification ne sera portée au Plan de Zonage dans le cadre de cette 1ère Modification Simplifiée.

Ainsi, le plan sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification à la marge de la zone UD au profit de la zone UA2.

PROVISOIRE

La modification du Règlement écrit

Le Règlement écrit du PLU sera très légèrement modifié pour garantir de façon optimale la faisabilité du projet d'intérêt collectif de création d'un nouveau pôle médical proche du centre.

Les adaptations mineures portées au Règlement ne concernent que la zone UA, dans laquelle se situe le secteur UA2 objet des adaptations mineures portées au plan de Zonage.

Les règles des dispositions générales ainsi que de toutes les autres zones demeurent inchangées.

Ainsi, les adaptations mineures portées au Règlement sont les suivantes :

Adaptation	Objectif
Article 2 // desserte par les réseaux : • Eaux Pluviales : Ajout d'une mention permettant au pétitionnaire d'ajuster un dispositif approprié au contexte en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau pluvial existant, et non uniquement en cas d'absence de réseau pluvial.	• Permettre le cas échéant de trouver une solution adapté au terrain, surtout dans un fonctionnement gravitaire en cas de contre-pente (si la rue est plus haute que le terrain).
Article 6 // Implantations par rapport aux emprises publiques : • Assouplir les règles d'implantation spécifiquement et uniquement pour les constructions à usages d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs. • Imposer un recul minimal de 3m p/r aux bords de cours d'eau (risque érosion de berges / débordement), nonobstant les règles d'alignements.	• Permettre que le projet de pôle médical puisse s'implanter conformément aux dispositions des études préalables du secteur Plan Vincent définissant des principes de bonne insertion urbaine et paysagère dans l'intérêt de l'environnement communal. • Garantir la bonne gestion des risques liés aux débordements de cours d'eau.
Article 7 // Implantations par rapport aux limites séparatives : • Assouplir les règles d'implantation spécifiquement et uniquement pour les constructions à usages d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs. • Imposer un recul minimal de 3m p/r aux bords de cours d'eau (risque érosion de berges / débordement), nonobstant les règles d'alignements.	• Permettre que le projet de pôle médical puisse s'implanter conformément aux dispositions des études préalables du secteur Plan Vincent définissant des principes de bonne insertion urbaine et paysagère dans l'intérêt de l'environnement communal. • Garantir la bonne gestion des risques liés aux débordements de cours d'eau.

Adaptation	Objectif
Article 8 // Implantations sur une même propriété : • Assouplir les règles d'implantation spécifiquement et uniquement pour les constructions à usages d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs. • Imposer un recul minimal de 3m p/r aux bords de cours d'eau (risque érosion de berges / débordement), nonobstant les règles d'alignements.	• Permettre que le projet de pôle médical puisse s'implanter conformément aux dispositions des études préalables du secteur Plan Vincent définissant des principes de bonne insertion urbaine et paysagère dans l'intérêt de l'environnement communal. • Garantir la bonne gestion des risques liés aux débordements de cours d'eau.
Article 10 // Hauteurs des constructions : • Suppression de la règle de hauteurs relatives uniquement pour les constructions à usages d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs.	• Ne pas contraindre la faisabilité des projets porteurs de dynamique socio-économique pour la commune (vital pour le centre village) = ne pas encourager la décentralisation des commerces & autres activités de services de proximité = préserver la vie du centre villageois.
Article 11 // Aspect extérieur des constructions : • Ajout d'un nuancier pour les clôtures en ferronnerie ou en grillages rigides. • Ajout d'une obligation de transparence hydraulique des clôtures en bords de cours d'eau.	• Garantir un aspect qualitatif conforme aux objectifs de valorisation du centre patrimonial et de ses abords. • Garantir la bonne gestion des risques liés aux débordements de cours d'eau.

Adaptation	Objectif
Article 12 // Stationnement : • Suppression de la règle d'obligation de stationnement uniquement pour les constructions à usages d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs.	• Ne pas contraindre la faisabilité des projets porteurs de dynamique socio-économique pour la commune (vital pour le centre village) = ne pas encourager la décentralisation des commerces & autres activités de services de proximité = préserver la vie du centre villageois. • Encourager les formes de mutualisation des stationnements.

Les adaptations mineures opérées aux documents réglementaires rentrent donc bien dans les conditions prévues au régime des Modifications Simplifiées, car elles n'induisent aucun changement susceptibles de :

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

Titre 3

Incidences de la procédure

Les incidences urbaines

En compatibilité avec les objectifs qualitatifs poursuivis dans le cadre des études préalables du secteur Plan Vincent portées par la municipalité, les adaptations mineures portées au PLU dans le cadre de la 2ème Modification Simplifiée doivent permettre la faisabilité de l'aménagement :

- De cuisines centrales en circuit court en réhabilitation d'une grange existante,
- D'un nouveau pôle médical à proximité immédiate du centre.

Ces 2 projet ont un impact positif sur le fonctionnement de la commune et sur la vie de village :

- Ils permettent de développer les activités et les emplois sur la commune,
- Ils apportent des services de proximité et contribuent à renforcer l'accès aux soins à proximité immédiate du centre, et donc accessibles au plus grand nombre.

Ces projet sont donc bénéfiques à la vie communale et dans l'intérêt de tous les habitants.

Les incidences environnementales

Les projets poursuivis permettent de développer la commune en limitant la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en encourageant la densification à proximité immédiate du centre, et la réhabilitation d'un existant (renouvellement urbain).

A l'échelle de la commune, les adaptations mineures portées au PLU ne concernent absolument pas les zones Agricoles ou Naturelles, ne modifiant ainsi rien à l'équilibre du territoire.

Restant dans le champ d'application d'une procédure simplifiée, les adaptations mineures opérées ne modifient pas la constructibilité des zones UA2 et UD de +-20%, n'entraînant ainsi aucun impact significatif sur la gestion des ressources ni des milieux naturels par rapport au PLU en vigueur avant application de la présente procédure.

Sur le plan hydraulique, les adaptations mineures induites par la procédure ne contribuent pas à l'aggravation d'un risque inondation, débordement de cours d'eau ni érosion de berges. Les parcelles concernées se situent en dehors de toutes zones d'aléas inondation répertoriées au PPRI. De plus, le Règlement prescrit des dispositions supplémentaires pour garantir la transparence hydraulique des clôtures et observer un recul minimal de précaution quant à l'implantation des construction dans les abords des cours d'eau.

Pour l'ensemble de ces raisons, la 2ème Modification Simplifiée du PLU ne porte aucune incidence environnementale sur le territoire communal.