



VENDARGUES (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification simplifiée

1 - Rapport de présentation de la modification simplifiée

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 ^{ère} modification	28/11/1987		28/01/1988
2 ^{ème} modification	31/05/1988		14/06/1989
3 ^{ème} modification	05/02/1992		24/04/1992
4 ^{ème} modification	26/02/1996		13/06/1996
5 ^{ème} modification	11/12/1996		06/02/1997
6 ^{ème} modification	04/12/1997		25/02/1998
1 ^{ère} révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 ^{ème} modification	01/09/2006		23/11/2006
2 ^{ème} révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 ^{ème} modification	01/10/2008		22/12/2008
3 ^{ème} révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 ^{ère} révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013
1 ^{ère} modification simplifiée	23/10/2013		



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Place de la Mairie
34 740 VENDARGUES
Tél. : 04 67 70 05 04
Fax : 04 67 87 28 48

Sommaire

1 - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU	3
2 - Contenu et justification de la modification simplifiée du PLU	4
2.1 - Modification du plan de zonage du PLU	4
2.2 - Modifications du règlement du PLU	4
2.3 - Modifications des annexes du PLU	5

1 - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU

Par délibération en date du 27 juin 2013, le Conseil Municipal de VENDARGUES a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Venant à la suite de cette approbation, la modification simplifiée n°1 du PLU de VENDARGUES a pour objets :

- la rectification de trois erreurs matérielles apparaissant au PLU approuvé :
 - report au plan de zonage du PLU de l'emplacement réservé n°25 au profit de l'Etat pour le dédoublement de l'A9 ;
 - report au plan des servitudes d'utilité publique du PLU d'une servitude I3 gaz ;
 - report à l'annexe « 6.5 - Périmètres particuliers » du PLU du périmètre d'application du Permis de Démolir.
- la modification de quatre points du règlement du PLU approuvé :
 - article 2 du règlement du secteur Ne du Bois de Saint André et de la Cadoule ;
 - article 4 du règlement de la zone agricole A ;
 - articles 10 et 12 du règlement de la zone à vocation d'activités UEet l'ajout en annexe au règlement, du nuancier communal.
- l'actualisation des annexes du PLU avec l'ajout à l'annexe « 6.5 - Périmètres particuliers » du PLU :
 - du périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain,
 - du Périmètre d'aménagement de l'îlot « Place de l'Hôtel de Ville », tels que délimités par délibérations du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2013.

2 - Contenu et justification de la modification simplifiée du PLU

2.1 - Modification du plan de zonage du PLU

La modification du plan de zonage du PLU consiste dans le rétablissement de l'emplacement réservé n°25 au bénéfice de l'Etat pour le dédoublement de l'A9. Cet emplacement réservé, qui apparaissait au plan de zonage du PLU arrêté, avait disparu du plan de zonage approuvé par suite d'une erreur matérielle d'impression (suppression de trame).

Cet emplacement réservé n'apparaissant que sur le plan 5.2 « plan de zonage de la commune », seul ce dernier a été modifié.

2.2 - Modifications du règlement du PLU

Les modifications apportées au règlement du PLU visent à en garantir la légalité et à en améliorer l'opposabilité.

- **Modification de l'article 10 de la zone UE** : suppression de la dérogation aux règles générales de hauteur pour les silos, grues et cuves..... ; cette dérogation était en effet susceptible de permettre des ouvrages et installations de grande hauteur incompatibles avec la proximité de zones résidentielles (Le Crès notamment).
- **Modification de l'article 12 de la zone UE** qui différenciait les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination d'activités commerciales et pour les constructions à destination de restauration. La restauration étant assimilée à une activité commerciale et le Code de l'Urbanisme ne permettant pas d'imposer des obligations différentes pour des constructions de même destination, cette disposition est illégale. La rédaction de l'article 12 de la zone UE est par conséquent corrigée et l'obligation portée à 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'activités commerciales ; ce ratio permet de répondre aux besoins de stationnement d'une grande majorité d'activités commerciales.
- **Modification de l'article 4 de la zone agricole A** qui permettait le recours aux deux types d'assainissement – collectif et autonome – ce qui constitue une disposition illégale. La zone A n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, l'alinéa autorisant le recours à l'assainissement collectif est supprimé.
- **Complément apporté au règlement de la zone secteur Ne** : le chapeau introductif et l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions) du secteur Ne sont complétés par un alinéa visant à affirmer le maintien du caractère naturel et paysager de ce secteur.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs, les installations de loisirs de plein air, les logements de fonction susceptibles d'y être autorisés devront en effet s'intégrer harmonieusement au contexte environnemental et paysager de ce secteur, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Agglomération.

- **Ajout en annexe du règlement du PLU du nuancier communal** auquel fait référence l'article 12 (aspect extérieur des constructions) du règlement de la zone UA. Ce nuancier définit les palettes de couleurs relatives aux enduits et badigeons d'une part, aux menuiseries et ferronneries d'autre part.

2.3 - Modifications des annexes du PLU

- **Ajout à l'annexe « 6.1.2 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique » du PLU, de la servitude I3 relative à la canalisation de gaz DN 400 SMC – Montpellier.** Cette servitude figurait sur la liste des Servitudes d'Utilité Publique (6.1.1) annexée au PLU approuvé le 27 juin 2013 ; toutefois, le tracé de la canalisation concernée n'avait pas été reporté au Plan des Servitudes d'Utilité Publique, car passant hors des limites communales. Il s'agit là d'une erreur matérielle due au non report de tracé hors du territoire communal ; la canalisation passe en effet à la pointe Sud du territoire communal de Vendargues, hors de ces limites, mais la servitude I3 produit ses effets sur le territoire de la commune et doit donc être à ce titre reportée au plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- **Ajout à l'Annexe « 6.5 – Périmètres particuliers » du PLU :**
 - du périmètre d'étude de l'îlot « Place de l'Hôtel de Ville » institué par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Octobre 2013 conformément aux dispositions de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme ;
 - du périmètre d'application du droit de préemption urbain (DPU) renforcé instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2013 en application des articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'Urbanisme ; ce périmètre inclut l'ensemble des zones U et AU du PLU ;
 - du périmètre d'application du Permis de Démolir ; ce périmètre correspond à la zone UA du PLU.