

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°5



### Commune de Saint-Aunès

Département de l'Hérault (34)

## I. Rapport de présentation



*Approbation initiale du PLU : DCM du 13 décembre 2007*

*Approbation de la 4<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU : DCM du 21 décembre 2015*

*Approbation de la 5<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU : DCM du ...*

**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adelesfi@wanadoo.fr  
www.adele-sfi.com

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME



## SOMMAIRE

<b>I. PROCEDURE.....</b>	<b>3</b>
<b>II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>III. JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°C9.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU.....</b>	<b>8</b>
<b>V. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES .....</b>	<b>8</b>
<b>VI. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>10</b>



## I. PROCEDURE

---

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

### **Extrait de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41<sup>1</sup>, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

### **Extrait de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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.*

---

### **<sup>1</sup> Extrait de l'article L.154-41 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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 ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

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

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

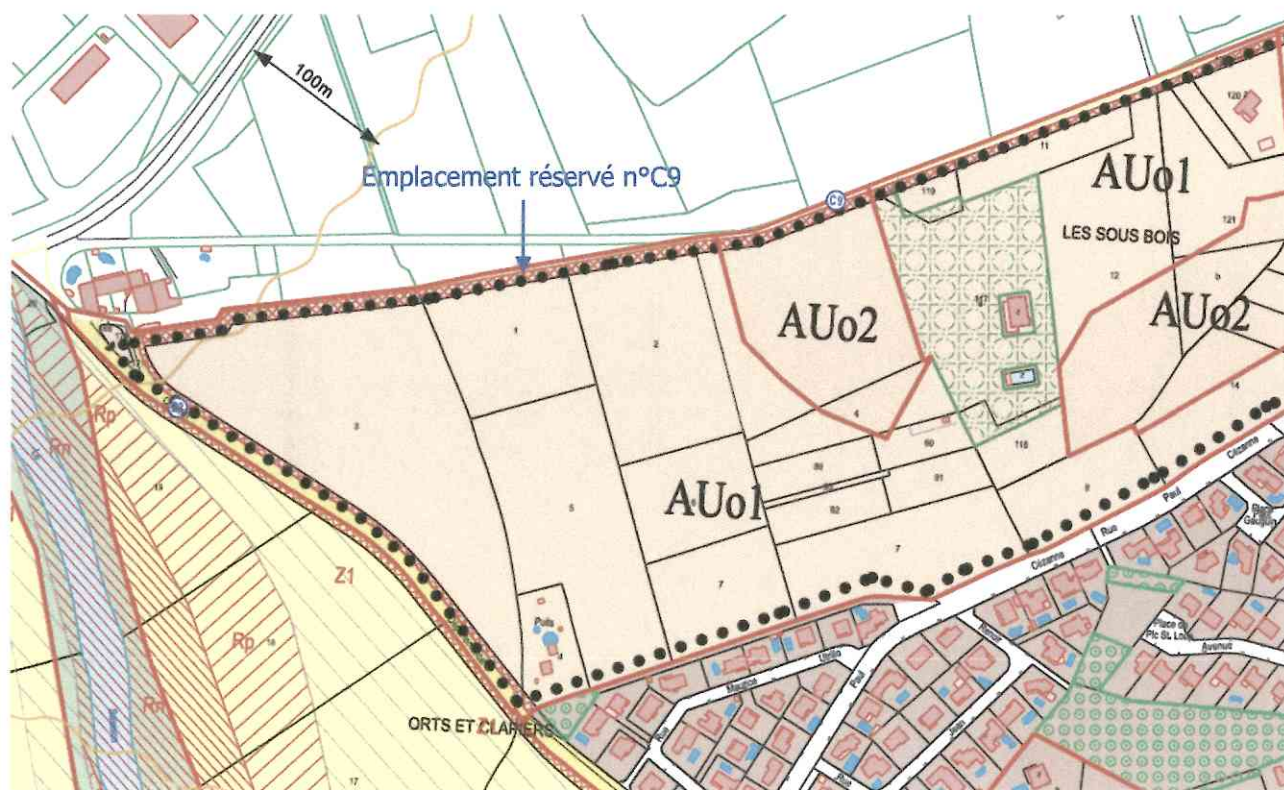
## II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

La commune de Saint-Aunès a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 13 décembre 2007 par Délibération du Conseil Municipal.

La présente modification simplifiée constitue la 5<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU qui porte uniquement sur :

- La réduction de l'emplacement réservé n°C9 reporté sur le plan de zonage du PLU. Cet emplacement réservé est destiné à l'élargissement de la voie romaine.

*Extrait du plan de zonage du PLU (avant modification)*



### III. JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°C9

Le Conseil Municipal de Saint-Aunès a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Châtaigniers en 2006 sur un périmètre d'environ 18 hectares. La SPL (Société Publique Locale) « L'Or Aménagement » a été désignée aménageur de la ZAC en 2007. La commercialisation a commencé en 2015. Les deux premières tranches de la ZAC ont déjà été clôturées. La commercialisation de la tranche n°3 a débuté en novembre 2017.

La ZAC se situe à l'extrémité nord du territoire communal, en limite avec Vendargues. Elle est située au nord-ouest de l'agglomération de Saint-Aunès, dans la continuité du quartier du Couchant.

*Situation de la ZAC des Châtaigniers*



*Source : L'Or Aménagement*

Le relief en colline est mis à profit pour varier les formes urbaines et intégrer au mieux les constructions dans leur environnement naturel et bâti.

La réalisation du quartier des Châtaigniers s'inscrit dans une politique d'urbanisation cohérente et équilibrée. Elle répond aux besoins en logements nouveaux et en équipements publics, indispensables au développement harmonieux de la commune.

Les deux premières tranches étant achevées, deux autres tranches sont prévues : la tranche 3 pour 2018/2019 et la tranche 4 pour 2020/2021.

Le programme étendu sur environ 18 hectares, prévoit près de 485 logements (dont 27% en locatif aidé), soit l'accueil d'environ 1000 nouveaux habitants à terme.

Programme	Nbre de logements
<b>Tranche 1</b>	<b>81</b>
Individuel	21
Collectif libre	45
Collectif locatif aidé	15
<b>Tranche 2</b>	<b>91</b>
Individuel	51
Collectif libre	40
<b>Tranche 3</b>	<b>52</b>
Individuel	52
<b>Tranche 4</b>	<b>261</b>
Individuel	56
Collectif libre	90
Collectif locatif aidé	115



Source : L'Or Aménagement

La présente modification simplifiée n°5 du PLU s'inscrit dans le cadre de la troisième tranche de la ZAC, qui prévoit une cinquantaine de logements individuels.

La tranche 3 de la ZAC des Châtaigniers s'affranchit de la voie romaine, en privilégiant un bouclage viaire interne, à travers une voie située plus au sud. Celle-ci permettra également de rejoindre la RD24/E2 depuis le Chemin de Montpellier à Nîmes, par une desserte optimisée. La continuité du maillage viaire sera ainsi assurée avec le reste du quartier.

Dans ce contexte, il n'est plus nécessaire de maintenir l'emplacement réservé n°C9 le long de la tranche 3 de la ZAC.

La réduction de cet emplacement nécessite donc une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

**Plan de composition de la tranche 3 de la ZAC des Châtaigniers**



source : L'Or Aménagement



## IV. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

---

Le dossier de Modification simplifiée n°5 du PLU contient les pièces suivantes :

- Rapport de présentation ;
- IV.2.a. Zonage routes et réservations – Commune 1/5000° ;
- IV.2.b. Zonage routes et réservations – Village 1/2000°.

## V. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES

---

La réduction de l'emplacement réservé n°C9 nécessite de modifier :

- Les documents graphiques du règlement : pièces IV.2.a. Plan de Zonage Commune (1/5000°) et IV.2.b. Plan de Zonage Village (1/2000°).

La liste des emplacements réservés n'est pas modifiée car l'emplacement réservé est seulement réduit et sa surface n'est pas mentionnée.

### **Modifications apportées aux documents graphiques du règlement**

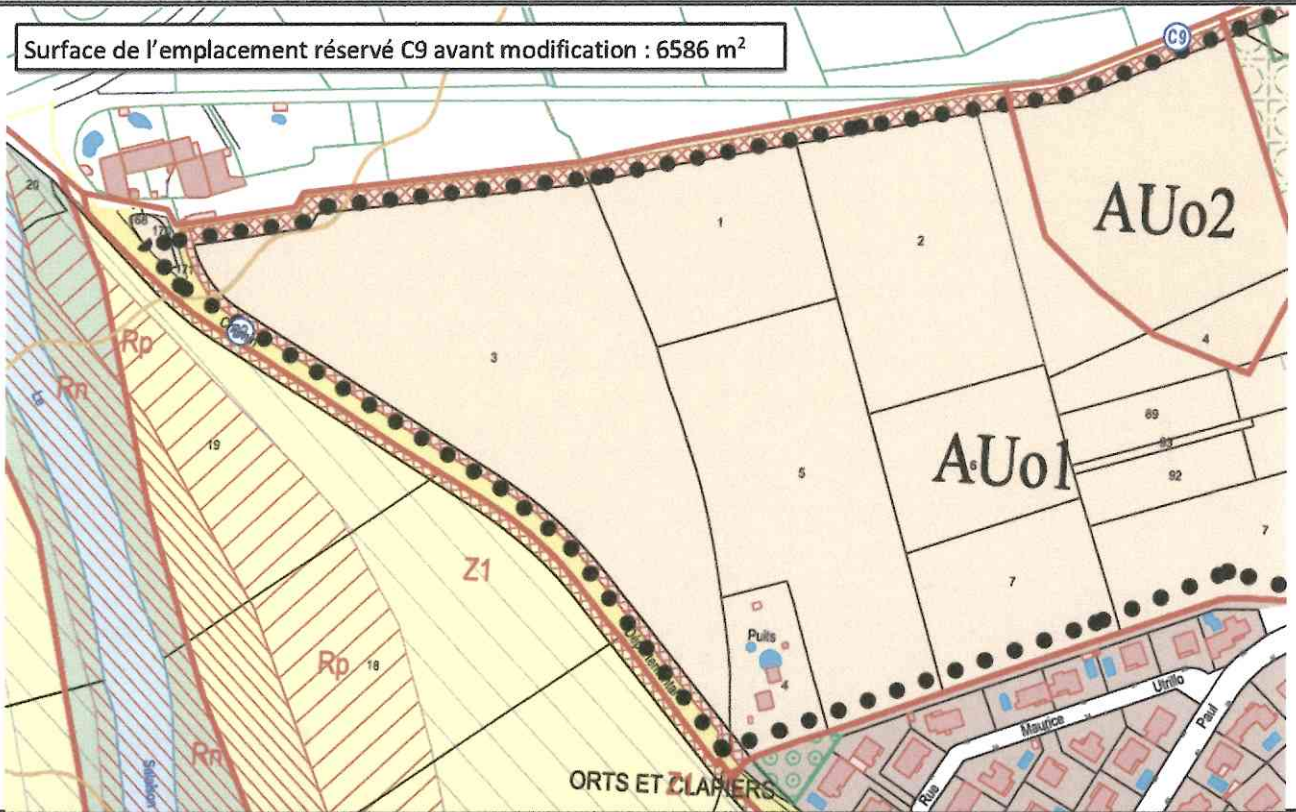
Les documents graphiques du règlement IV.2.a Plan de zonage commune (1/5000°) et IV.2.b. Plan de Zonage Village (1/2000°) sont modifiés de façon à réduire l'emplacement réservé n°C9 sur sa partie ouest.

Ainsi, l'emplacement réservé est réduit de 2752 m<sup>2</sup> sur sa partie ouest, passant de 6586 m<sup>2</sup> à 3834 m<sup>2</sup>.



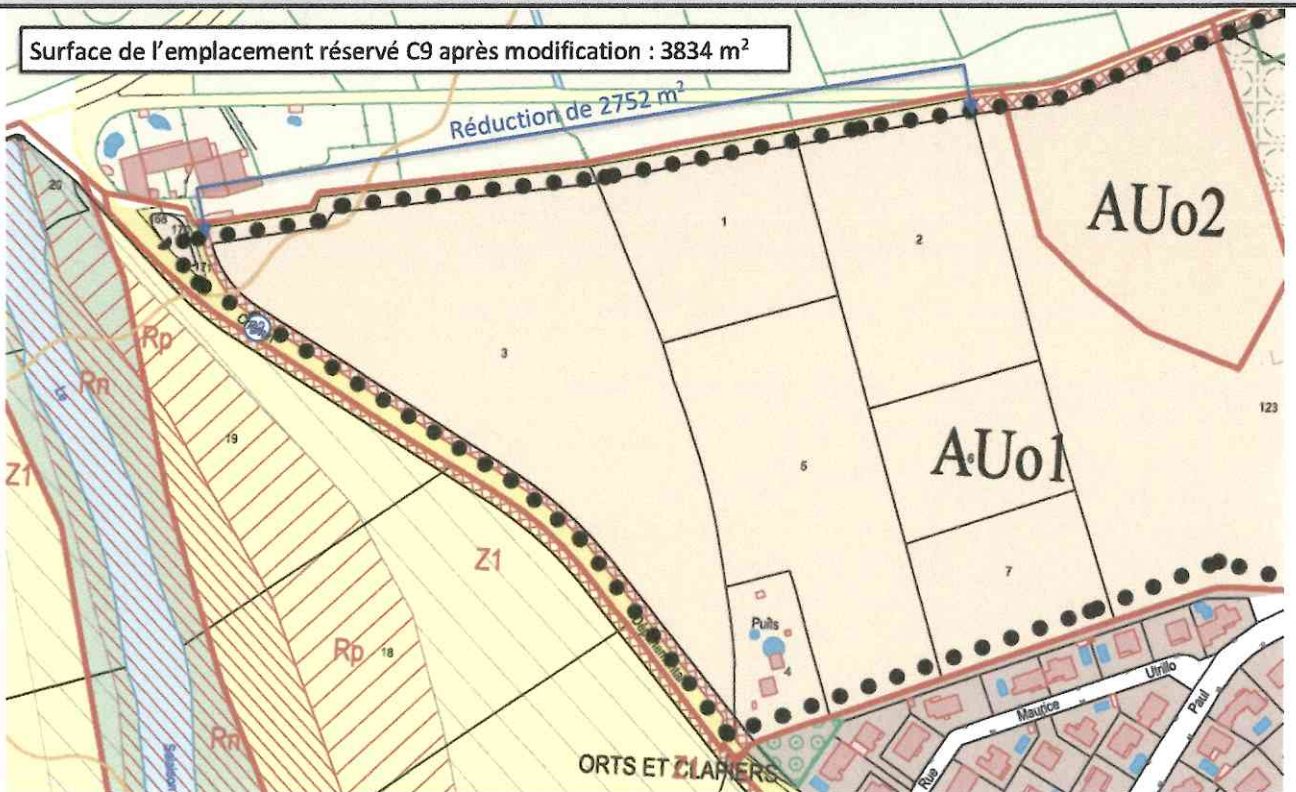
**Document graphique avant la modification simplifiée n°5 du PLU**

Surface de l'emplacement réservé C9 avant modification : 6586 m<sup>2</sup>



**Document graphique après la modification simplifiée n°5 du PLU**

Surface de l'emplacement réservé C9 après modification : 3834 m<sup>2</sup>



Source : Pays de L'Or Agglomération



## **VI. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

Le PLU de Saint-Aunès n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il n'est pas soumis à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de site Natura 2000 sur son territoire.

**La commune de Saint-Aunès n'est concernée par aucun périmètre « Natura 2000 ».**

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés sur les communes de Teyran et Maugio :

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Hautes Garrigues du Montpelliérais » située à environ 6 kilomètres ;
- Les Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Etang de Maugio » situées à environ 6 kilomètres.

**Quoi qu'il en soit, la présente modification simplifiée n°5 du PLU ne présente aucun effet notable sur Natura 2000, dans la mesure où elle implique uniquement la réduction de l'emplacement réservé n°C9 au sein de la ZAC des Châtaigniers, dont l'avancement en est désormais à la troisième tranche.**