

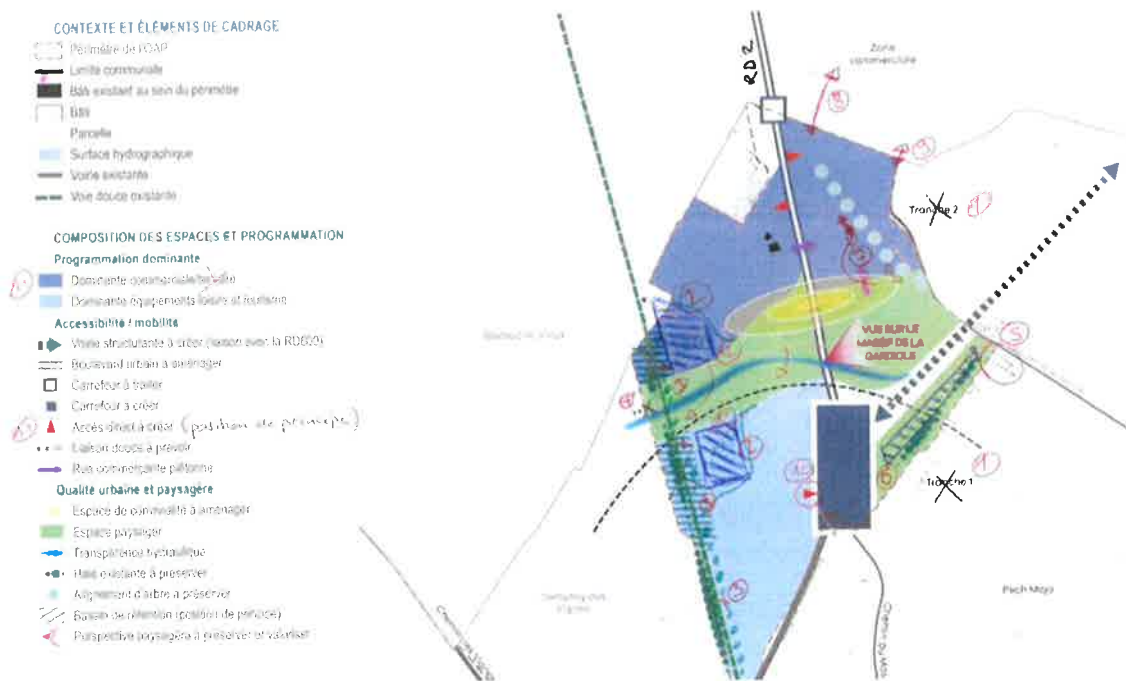
Sujétions techniques sur le projet de PLU arrêté de Balaruc les Bains

1. OAP ZACOM
2. propositions rédactionnelles du règlement écrit

1. OAP Balaruc Loisirs :

SAM propose de réduire les vocations à une seule couleur sur l'ensemble de l'OAP pour du « développement économique à dominante commerciale ». La sectorisation programmatique est donc à supprimer car elle risque de fragiliser le projet selon les évolutions souhaitées : Nécessité de souplesse liée à l'incertitude programmatique sur ce secteur. L'OAP doit donc avoir pour principal intérêt de figer le volet infrastructure (trame viaire, parc, circulation douce...).

Le plan scanné ci-dessous cible la position des différentes observations



1. Supprimer l'affichage des tranches qui pourront à terme être remise en question dans leur ordre

2. Les bassins de rétentions, même si ce sont des positions de principe), ne peuvent être positionnés sur les alignements et haies à conserver (ce qui reviendrait à la supprimer)
3. La haie est représentée du mauvais côté de la voie verte
4. Liaison piétonne en trop et du mauvais côté de la transparence hydraulique (il y a plus d'intérêt à ce qu'elle soit éloignée de celle existante plus au nord)
5. La connexion des liaisons douces donne l'impression de rentrer dans les espaces privés, alors qu'ils sont connectés à la route de la Rèche
6. Oubli de la représentation d'un autre bassin de rétention
7. La rue commerçante piétonne sera plus logiquement le long de l'alignement de platanes
8. Oubli de la connexion avec Balaruc loisirs
9. Idem : accès balaruc Loisirs à conserver (modes doux)
10. Flèche inversée
11. Texte à modifier
12. Intégrer les bassins dans l'espace paysager (en vert donc)

PHASAGE : le phasage est effectivement possible. Démarrage de la première tranche plutôt en 2028.

Règlement écrit :

Zonage 1AUE

- ➔ Autorisations d'occupation : L'interdiction de la restauration / hôtels / autres hébergements touristiques / Salle de spectacle / équipe sportif est incompatible avec le programme
- ➔ Implantation des constructions /voies emprises publiques : de manière générale il est recommandé de limiter les règles d'implantation qui pourraient entrer en contradiction avec le projet. Les projets des constructeurs seront directement encadrés par des fiches de lot et le comité de commercialisation associant la commune. Il est donc recommandé que les règles soient le plus souples possibles pour permettre une adaptabilité des projets de constructions en fonction des évolutions programmatiques qui pourraient intervenir.

« soit à l'alignement soit à 4m » : **OK**

“ Mais cas particulier : 10 m de l'emprise de la RD2 depuis le nouveau rond-point du barreau RD2/RD600 et la partie du tronçon vers Sète (longeant la partie sud des Tamaris) + **8 m** de l'emprise de la RD2 –tronçon entre le rond-point nord de la Barrière et le nouveau rond-point du barreau RD2/RD600 »

- *8m rend impossible la volonté de créer un front bâti commercial le long du nouveau boulevard urbain (RD2) et rend également impossible une rue piétonne publique*

- *Supprimer le cas particulier du secteur Nord*

- ➔ Implantation des constructions /limites séparatives : Préciser le terme « 2 niveaux » ? R+2 ?
- ➔ Implantation des constructions /constructions sur même propriété : $L = H$ _ Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette règle pourrait être ramenée à $L = H/2$ (notamment pour aménager des ruelles piétonnes)

Zonage N

→ Autorisations d'occupation :

SAM s'interroge sur la compatibilité du zonage N avec certains éléments de la programmation de la transparence hydraulique qui vise à faire de cette coulée verte un espace de convivialité (aire de jeux d'enfants, petit équipements sportifs)

SAM s'interroge sur la compatibilité de ce zonage avec la réalisation des bassins de rétention liés au développement du PAE ou à l'épuration des eaux pluviales du quartier de la Rèche (bassin de traitement), ainsi que la création de nouvelles infrastructures viaires (giratoire, barreau routier) en lien avec le projet du département de l'Hérault.

D'une manière générale, le règlement du N paraît trop restrictif pour le projet en lien avec l'OAP. Nous proposons un règlement indicé propre à la ZAC avec des règles plus souples.

2. Propositions rédactionnelles du règlement écrit visant à faciliter et clarifier le travail d'instruction :

-Au sein des composantes du règlement, en page 21, est indiqué « *Autorisations spéciales – ouvrages spécifiques : Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard* ». Il convient de mettre en cohérence cet article avec les nouvelles dispositions réglementaires introduites récemment par la Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement et notamment avec la création de l'Article L. 111-35 du code de l'urbanisme qui dispose « *Lorsqu'une construction régulièrement édifiée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux de surélévation ou de transformation limitée d'un immeuble existant, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le seul fondement de la non-conformité de la construction initiale aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions.* »

-Le recours aux énergies renouvelables est présenté dans les composantes du règlement et est réglementé uniquement dans les zones UA, UD et 1AU. Il est proposé : soit d'harmoniser les dispositions au sein des dispositions communes à l'ensemble des zones soit d'intégrer des dispositions au sein de chaque zone avec d'éventuelles spécificités (exemple de la zone UA concernée par le périmètre de protection des monuments historiques).

-Dans un souci de clarification, il est proposé de vérifier, en cohérence avec les définitions du Lexique, l'ensemble des articles B1.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées », B1.2 « implantations des constructions par rapport aux limites séparatives », B1.3 « Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » et B2.2 « Hauteur des constructions » au sein desquels les termes « bâtiment » ou « immeuble » peuvent être utilisés en lieu et place de « construction ».

-Au sein des Articles B1.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées » le recul des piscines est réglementé dans plusieurs zones par rapport aux voies et emprises publiques. Il est proposé de compléter les dispositions par le terme « [...] ou voies privées ». A noter en page 86, en zone UM, une correction de police à apporter à cette disposition.

-Au sein de l'Article B1.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées », en secteur UC3, il convient d'explicitier la disposition suivante « *Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ces mêmes dispositions ne sont pas applicables aux cheminements piétonniers situés entre deux unités foncières.* » A savoir si le recul est libre par rapport à ces cheminements piétonniers ou bien si ce sont les règles de retrait par rapport aux limites séparatives qui doivent s'appliquer.

-Au sein des Articles B3.1 « Aspect extérieur », les clôtures sont réglementées sur voies et emprises publiques existantes ou futures ainsi qu'en limites séparatives. Il convient d'indiquer la hauteur et le traitement applicables aux clôtures sur voies privées.

-Au sein des articles B3.3 relatifs aux stationnements des véhicules et des normes imposées en matière de stationnement deux roues, il pourrait être opportun de définir le seuil minimal d'emplacements ainsi que la surface de stationnement minimale conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (décret mentionné dans les dispositions générales).

-Afin de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est préconisé de reporter les règles relatives au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au sein des articles A2 « conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés » dans les secteurs concernés (UD3 et UE2).

-En zone UL les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve dans le tableau récapitulatif des destinations mais ne sont pas reportées en article UL-A2 relatif aux « conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés ». La traduction de l'autorisation sous réserve est requise.

-S'agissant de la hauteur des constructions en zone 1AU, il apparaît nécessaire de vérifier la correspondance du niveau maximal R+ avec la hauteur maximale indiquée « *En 1AUb. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, soit R+1.* » A savoir si la hauteur maximale ne correspond pas davantage à un niveau R+2.

Interrogations relatives à des règles soulevant des enjeux d'opportunité ou d'interprétation :

-En page 14, sont explicités les deux régimes distincts d'espaces boisés classés (EBC) qui coexistent : les EBC « classiques » et les EBC dits « significatifs ». Cet article prévoit que pour les Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite. La question est posée sur la volonté d'appliquer un régime d'impossibilité de construction nouvelle plus restrictif que la réglementation qui dispose que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce point avait notamment fait l'objet d'une analyse juridique pour le projet d'extension du théâtre de verdure.

-La zone de la Dépensière qui était classée en zone 1AU et 2AU (urbanisation fermée) est à présent classée en zone Agricole (A). Ce secteur contrairement au secteur de la Besague/Bergerie est situé en espace proches du rivage. La question se pose de la nécessité, au regard de la loi Littoral, d'introduire une disposition spécifique distinguant le régime applicable aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en fonction de leur implantation au sein ou hors des espaces proches du rivage.

-L'extension limitée des bâtiments d'habitation est réglementée dans les zones Agricoles Naturelles au sein des articles A_A2 et N_A2 « conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés ». La question est posée sur la volonté de réglementer ou non les annexes (abris, piscines) dans les conditions prévues par l'Article L151-12 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la tournure de phrase suivante au sein des zones A et N est à corriger « *Seules ne sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés (après 1943), dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils n'aient pas pour effet de créer un logement supplémentaire.* »

- Le Lexique définit la notion de : « Voie publique » de la manière suivante : *Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, Commune, Département) qui en est le propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules, mais aussi ses dépendances comme les trottoirs, les fossés, etc...* ». Les articles C1 relatifs à la « desserte par les voies publiques et privées » prescrivent des largeurs minimales d'emprises de voies. La question est posée sur la volonté de prescrire des largeurs minimales uniquement de la bande de roulement ou bien de l'emprise complète des voies (par la rédaction actuelle il s'agit de l'emprise complète).

- Au sein des Articles B3.3 relatifs aux stationnements des véhicules il est possible de déroger aux règles évoquées si le pétitionnaire justifie et prouve qu'il peut réaliser lesdites places et les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de la construction principale. La question est posée sur la volonté d'appliquer une distance en valeur absolue de l'environnement immédiat, valeur non définie réglementairement au sens de l'Article L151-33 du code de l'urbanisme. A noter que bien que des décisions de Cour d'Appel aient reconnu que des places de parking situées à 300 mètres sont dans l'environnement immédiat, il est de jurisprudence constante qu'il convient de démontrer que ces places puissent "raisonnablement" être utilisées par ceux à qui elles sont destinées (exemple d'une place de stationnement qui serait située à 100 mètres mais qui ne pourrait être raisonnablement utilisée par la présence d'une coupure physique de type infrastructure routière ou maritime).

-Un des objectifs identifié au PADD est d' « Assurer un développement urbain en faveur d'usages moins polluants : développer les bornes de recharge pour véhicules électriques dans l'espace public, ainsi que la flotte de véhicules autopartagés. » En page 30 dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, est indiqué « Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides. » La question est posée sur l'opportunité de retranscrire cet objectif dans certains secteurs par exemple en imposant une proportion minimale dédiée aux véhicules électriques dans des zones stratégiques ciblées.

