

# COMMUNE DE VALROS

## DEPARTEMENT DE L'HERAULT



### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE – NOTICE EXPLICATIVE

Historique du PLU	
Modification simplifiée N°1	09/12/2022
Modification N°1	06/07/2021
Approbation du PLU	11/07/2018

## ✓ NOTICE EXPLICATIVE

La commune de VALROS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018, complété par délibération du 6 novembre 2018, et modifié une première fois par délibération en date du 06 juillet 2021.

Une erreur matérielle a été relevée dans la dernière version du règlement du PLU issue de la modification n°1.

Cette modification simplifiée n°1, prescrite par arrêté municipal n°20220027 en date du 25/03/2022, concerne :

- **La rectification d'une erreur matérielle : modification du règlement au niveau de la hauteur maximale au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations de deux niveaux (R+1) pour les zones UB (cf. en dehors du sous-secteur UB3), AU, A et N (cf. en dehors du secteur Nj).**

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifié n'est pas soumis à enquête publique.

Une délibération du Conseil municipal définira les modalités de la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre. Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

## ✓ MODIFICATION DES DISPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

Les règles de hauteur jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine. Elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions.

Dans le PLU en vigueur, la hauteur des nouvelles constructions et surélévations en R+1 est fixé à «7 mètres au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveau R+1 ».

Il s'agit d'une erreur matérielle, la hauteur totale au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations en R+1 aurait dû indiquer « 7,5 mètres au faitage ».

Les règles établies dans le règlement écrit du PLU doivent donc être modifiées.

### MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES CONCERNEES :

Dans toutes les zones concernées, soit les zones UB (cf. en dehors du sous-secteur UB3), AU, A et N (cf. en dehors du secteur Nj), la réglementation concernant la hauteur au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations en R+1 doit indiquer « 7,5 mètres ».

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 5/. HAUTEUR :



**Avant modification :**

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

**Après modification :**

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de **7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1)**.

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Avant modification	Après modification
<b>ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>5/. HAUTEUR :</b>	
<b>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :</b>	
<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>

2) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Avant modification	Après modification
<b>ARTICLE AU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>5/. HAUTEUR :</b>	
<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.</p> <p>4 La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>



### 3) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Avant modification	Après modification
<b>ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>5/. HAUTEUR :</b>	
Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.	Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

### 4) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Avant modification	Après modification
<b>ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>5/. HAUTEUR :</b>	
<p>1 Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.</p> <p>3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.</p>	<p>1 Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.</p> <p>3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.</p>