



DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LIMOUXIN

—

3^{ème} MODIFICATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT HILAIRE

—

Notice Explicative

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
PARTIE I : DELOCALISATION DE L'EPHAD ET DE LA MAISON MEDICALE EN ZONE UM DU PLU	6
I. LES JUSTIFICATIONS	6
I.1. LA LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDES	6
I.2. LES JUSTIFICATIONS AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE	6
I.3. LES JUSTIFICATIONS AU REGARD DU PADD DU PLU DE ST HILAIRE	7
I.4. LES JUSTIFICATIONS AU REGARD DU RISQUE INONDATION	7
II. LES PIECES DU PLU A MODIFIER	9
II.1. LE PLAN DE ZONAGE	9
II.2. LE REGLEMENT DES ZONES UM ET UEP DU PLU	11
PARTIE II : LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU	30
I. SUR LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU	30
II. SUR L'ENVIRONNEMENT	30
III. SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES	31

PREAMBULE

■ Localisation géographique de la commune de Saint Hilaire

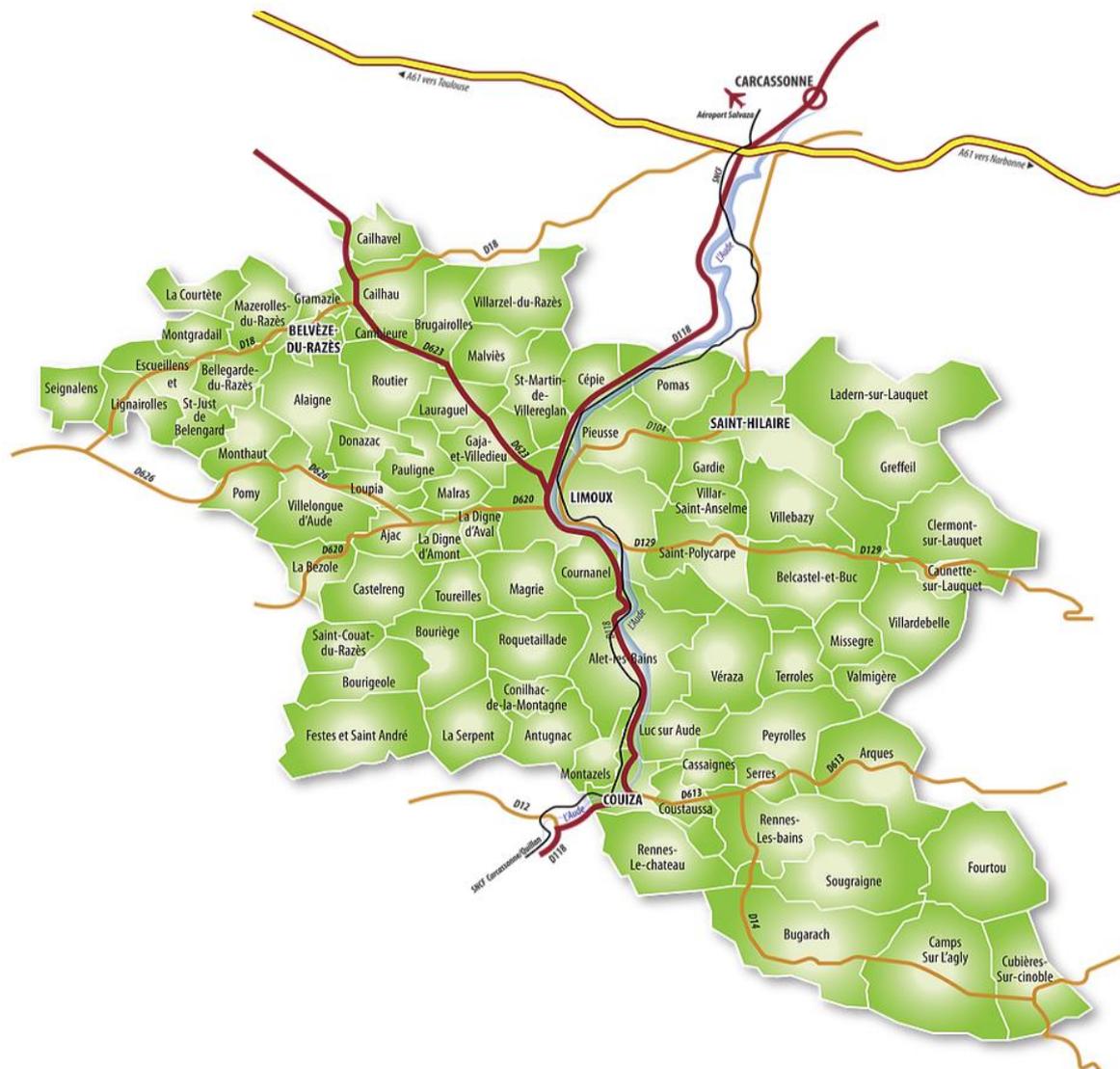


Cartographie de localisation commune de Saint Hilaire

La commune de Saint Hilaire se situe à près de 12 kilomètres de la ville de Limoux.

■ Situation administrative de la commune de Saint Hilaire

La commune de Saint Hilaire fait partie de la Communauté de Communes du Limouxin qui regroupe 78 communes soit près de 30 000 habitants suite à sa fusion avec le Pays de Couiza.



Cartographie des communes membres de la communauté de communes du limouxin

Outre, les principales compétences déléguées par les communes (aménagement de l'espace, développement économique, maintien à domicile, maisons de santé pluridisciplinaires, petite enfance et Jeunesse, gestion des déchets et assainissement non collectif, tourisme et sentiers de randonnée, développement d'équipements culturels, amélioration de l'habitat, accueil des gens du voyage, enseignement musical), **par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2015, la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Limouxin.**

Il convient de préciser qu'aucun SCOT ne s'applique sur le territoire de la Communauté de Communes.

Alors même que le PLU intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat a été prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 29 mai 2017, la Communauté de Communes mène des procédures d'adaptation de ses communes membres lorsque l'urgence le justifie.

■ **Contexte de la modification du PLU et historique du document d'urbanisme**

La commune de Saint Hilaire, lourdement impactée par les inondations d'octobre dernier, souhaite faire évoluer son PLU afin de délocaliser l'EPHAD et la maison médicale actuellement classés en zone UEP du PLU. L'implantation projetée des nouveaux bâtiments est située sur une zone contiguë à la zone d'implantation actuelle. Or cette zone du PLU, classée en UEP2, est spécifiquement destinée à l'accueil d'équipements sportifs, boulodromes et jardins publics, d'où la nécessité d'adapter le PLU.

L'actuel projet de modification du PLU de la Commune de Saint Hilaire s'inscrit dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2008 qui depuis lors a fait l'objet de deux adaptations :

- 1^{ère} modification du PLU approuvée le 31 août 2009
- 2^{ème} modification du PLU approuvée le 25 juillet 2011

La communauté de commune du limouxin a prescrit, par un arrêté en date du 4 février 2019 la 3^{ème} modification du PLU de Saint Hilaire.

■ **Présentation des différents objets de la 3^{ème} modification du PLU de St Hilaire**

A travers cette modification du PLU, il s'agira de délocaliser l'EPHAD et la maison médicale actuellement classés en zone UEP du PLU. Pour cela, il sera nécessaire de :

- ⇒ Modifier le plan de zonage du PLU afin de classer le secteur sur lequel les nouveaux bâtiments de l'EPHAD et de la maison de retraite vont être implantés, en zone Um du PLU.
- ⇒ Modifier le règlement des zones Uep et Um du PLU.

■ **Cadre juridique**

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Remarque : La procédure de modification simplifiée a été écartée dans la mesure où les adaptations du règlement risquent d'augmenter de 20 % les capacités constructives de la zone.

I.3. LES JUSTIFICATIONS AU REGARD DU PADD DU PLU DE ST HILAIRE

Le PADD du PLU de Saint Hilaire se compose de plusieurs axes :

1. Assurer le développement de l'urbanisation dans le respect du cadre naturel et paysager
2. Maitriser le développement urbain et valoriser les richesses patrimoniales
3. Soutenir l'économie locale

L'axe n°1 s'attache à la composante des risques naturels avec la présence du risque inondation engendré par le débordement torrentiel du Lauquet et de ses affluents. Le risque avéré touche des établissements publics et des habitations avec un enjeu humain fort. Lors de l'élaboration du PLU en 2008, la commune n'avait pas anticipé la relocalisation de l'EPAHD ni de la maison de retraite. C'est suite aux évènements catastrophiques touchant le Département de l'Aude en octobre 2018, que la Municipalité a, dans l'urgence, cherché une nouvelle localisation pour les établissements publics lourdement impactés.

A noter que la Municipalité et la communauté de commune ont engagé des discussions en amont avec les services de la DDTM pour mettre en œuvre une procédure d'adaptation du PLU.

La délocalisation des équipements publics ne figure pas parmi les objectifs affichés dans le PADD du PLU, toutefois, ils permettent de répondre à la problématique du risque inondation clairement identifiée.

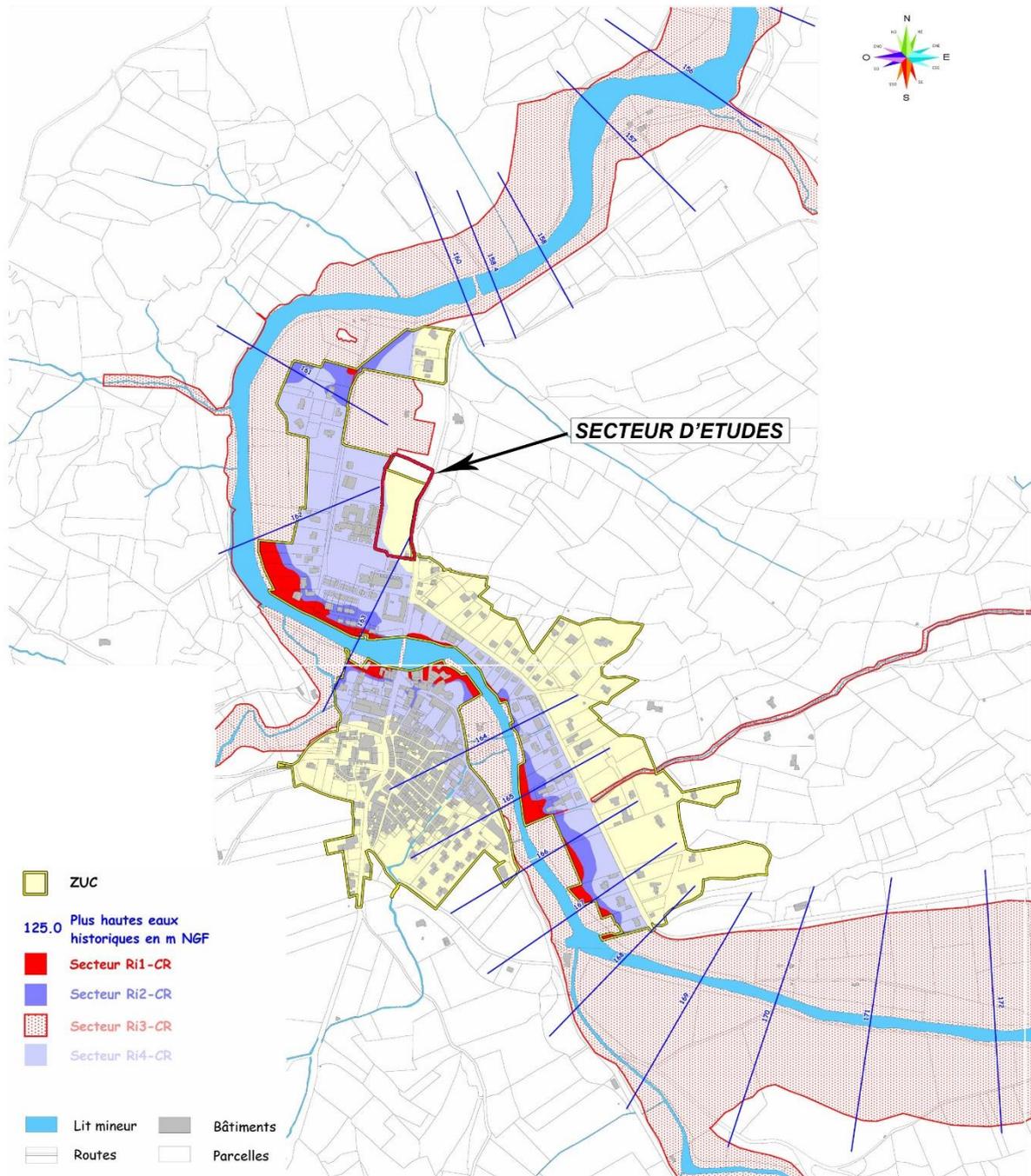
I.4. LES JUSTIFICATIONS AU REGARD DU RISQUE INONDATION

Le 15 octobre 2018, la commune de Saint Hilaire a été frappée par une vague de 12 mètres impactant de nombreux équipements publics. L'EPAHD n'a pas été épargné avec 80 cm d'eau. Les 51 résidents ont été redirigés vers les structures de Chalabre, d'Espéras et de Limoux.

La commune souhaite très vite trouver une solution pour que les résidents puissent regagner le territoire communal.

Afin que la maison de retraite, véritable poumon économique de la commune ne disparaisse pas définitivement du paysage local, la Municipalité a proposé une nouvelle implantation.

Il convient de vérifier le choix de localisation des nouveaux bâtiments au regard du PPRi Bassin du Lauquet approuvé par arrêté préfectoral du 24 décembre 2004. D'après la carte de zonage règlementaire, le secteur d'études se trouve au sein de la zone urbaine continue ZUC dont la délimitation s'est faite par l'intégration de zones actuellement urbanisées et celles d'extension limitées présentant des enjeux.



Cartographie extraite du PPRi approuvé en décembre 2004

- ⇒ Les différents objets de la modification du PLU de Saint Hilaire ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, ne réduisent pas d'EBC ni même une zone agricole ou naturelle, ne comportent pas de graves risques de nuisance.
- ⇒ Le recours à la procédure de modification de droit commun est donc opportun.

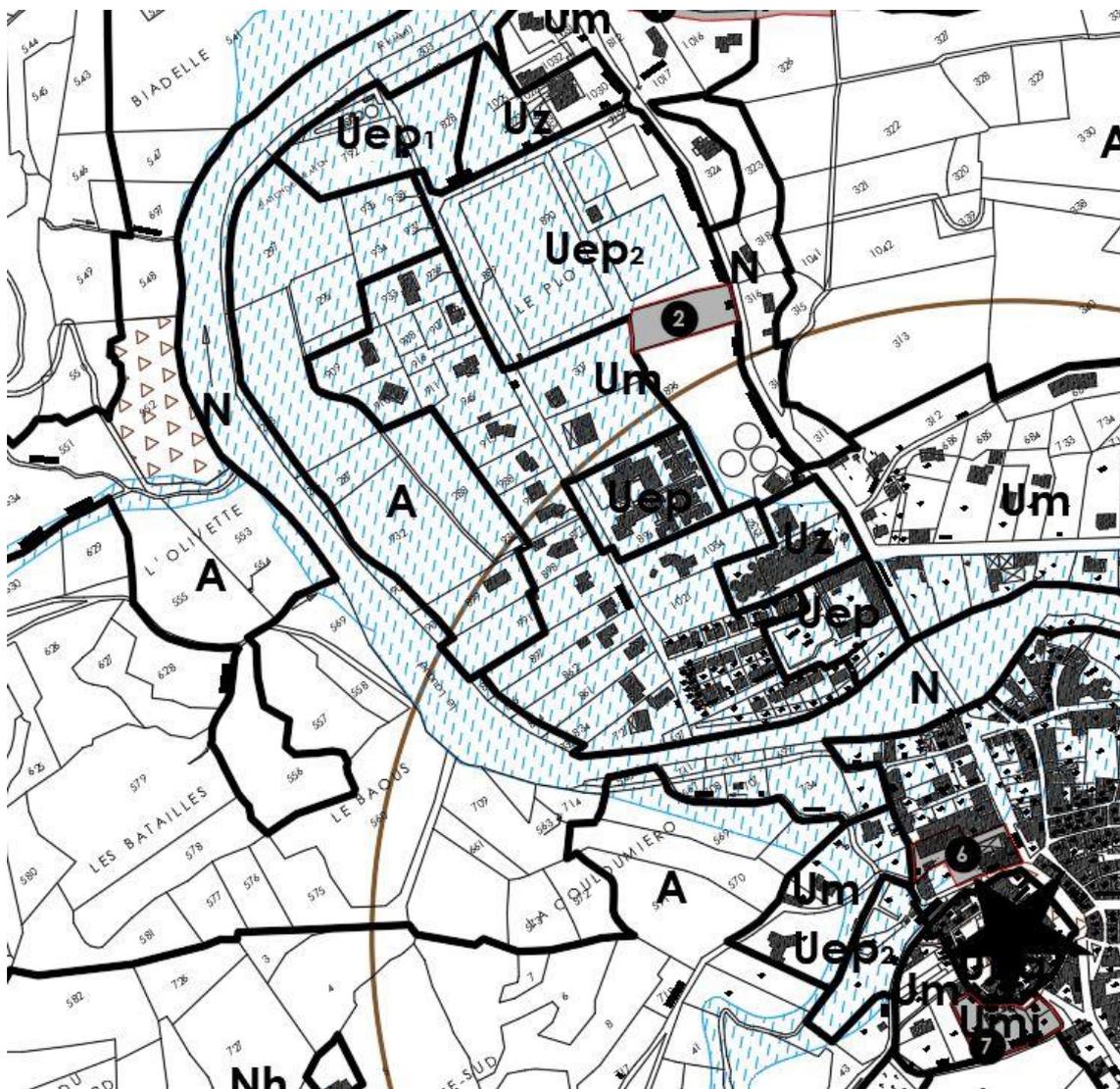
II. LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER

La présente modification du PLU supposera :

- ⇒ D'adapter le plan de zonage du PLU afin de classer les nouveaux bâtiments de l'EPHAD et de la maison de retraite en zone Um du PLU.
- ⇒ Modifier le règlement des zones Uep et Um du PLU.

II.1. LE PLAN DE ZONAGE

■ Le zonage AVANT modification



Extrait du plan de zonage AVANT modification

■ Le zonage APRES modification



Extrait du plan de zonage APRES modification

II.2. LE REGLEMENT DES ZONES UM ET UEP DU PLU

■ Le règlement de la Zone UM AVANT modification

Chapitre III - Zone Um

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire.

Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur Umj destiné aux jardins, ne permettant pas la construction ;
- un secteur Ump soumis à des prescriptions particulières.

La zone est partiellement couverte par le Périmètre de Protection de l'abbaye, classée monument historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En zone Um et secteur Ump, sont interdits :

- les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière nouvelle (pas d'exploitation existante);
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

En outre, en secteur Umj, tout est interdit y compris les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Um2, les bureaux, les commerces et l'artisanat, l'activité agricole ou forestière.

Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les exploitations agricoles ou forestières sont autorisées si l'exploitation est déjà existante à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable, toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

En secteur Umj, les constructions sont autorisées, uniquement si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m² et si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Um 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Um 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Défense contre l'incendie :

« Les moyens permettant d'assurer la défense incendie peuvent être satisfaits à partir :

- D'un réseau de distribution par le biais des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Cas des zones à risque courant (habitations, commerces...)
 - débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
 - les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres
 - Cas des zones à risque important (zones commerciales, ERP...)
 - débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
 - les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres
- De points d'eau naturels (cours d'eau, mares, étangs, puits, ...) à condition que :
 - le point d'eau soit, en toute saison, en mesure de fournir en deux heures les 120 m³ d'eau nécessaires,
 - le point d'eau soit situé à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré. Toutefois, si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
 - la hauteur d'aspiration ne soit pas supérieure à 6 mètres,
 - que le point d'eau soit toujours accessible à l'engin pompe et que le sol soit stabilisé pour assurer le passage des camions.

Il conviendra de préparer des points d'aspiration à proximité des plans d'eau afin de faciliter la mise en œuvre des engins et la manipulation du matériel pour les sapeurs-pompiers.

➤ **De réserves artificielles pouvant être constituées par des citernes, bassins, piscines, lavoirs, abreuvoirs et autres points d'eau similaires sous réserve :**

- d'être facilement accessibles en toutes circonstances et en tout temps,
- de se trouver à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré et si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
- de répondre à une capacité minimale de 120m³, d'un seul tenant. Toutefois, lorsque son alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source, cette capacité peut être réduite du double du débit horaire de l'appoint. Ainsi, la capacité de 120 m³ peut être réduite à 60 m³ minimum à condition que le réseau de distribution permette d'assurer au minimum 30m³/heure.

Concernant les piscines, lorsque la disposition des lieux ne permettra pas l'accès du bassin aux engins d'incendie, il y aura lieu de prévoir une ou plusieurs prises spéciales ou branchements d'au moins 100mm dans la partie basse de l'installation. Ces canalisations aboutiront en principe sur la voie publique.

Toute solution retenue devra faire l'objet d'une validation par le SDIS chargé de s'assurer de l'efficacité des besoins en matière de défense contre l'incendie. En cas de risque particulier, les besoins en matière de défense contre l'incendie pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Um 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

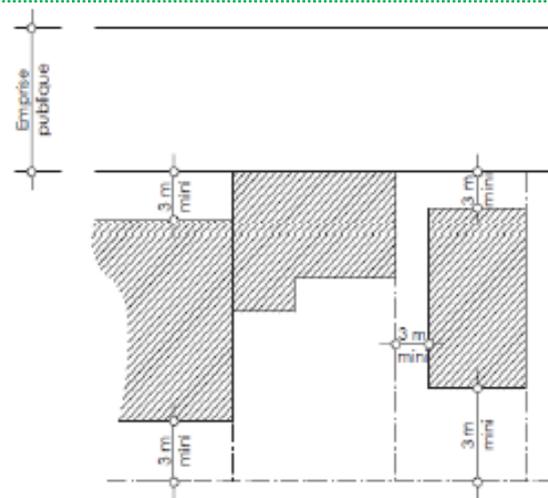
Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.



Article Um 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Um 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Um 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Um, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dix mètres pour l'habitat collectif
- huit mètres pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol.

En Umj, toute construction ne doit pas dépasser trois mètres cinquante.

En Ump, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 4,5 mètres.

Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins. Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.
b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Article Um 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors œuvre nette assurée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors-œuvre nette (SHON) ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

Article Um 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. Les différents types de clôtures sont représentés en annexe.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe1).

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe1).

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

■ Le règlement de la Zone UM APRES modification

Pour davantage de lisibilité, les éléments ajoutés par la présente modification sont surlignés en jaune.

Chapitre III - Zone Um

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire dans lesquelles les équipements publics ou d'intérêts collectifs sont autorisés.

Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur **Umj** destiné aux jardins, ne permettant pas la construction ;
- un secteur **Ump** soumis à des prescriptions particulières.

La zone est partiellement couverte par le Périmètre de Protection de l'abbaye, classée monument historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En zone Um et secteur Ump, sont interdits :

- les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière nouvelle (pas d'exploitation existante);
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

En outre, en secteur Umj, tout est interdit y compris les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Um2, les bureaux, les commerces et l'artisanat, l'activité agricole ou forestière.

Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Um, sont autorisés les équipements publics ou les équipements d'intérêt collectif.

Les exploitations agricoles ou forestières sont autorisées si l'exploitation est déjà existante à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable, toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

En secteur Umj, les constructions sont autorisées, uniquement si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m² et si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Um 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques **et sans que cela ne porte préjudice au fonctionnement de l'équipement.**

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Um 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Défense contre l'incendie :

« Les moyens permettant d'assurer la défense incendie peuvent être satisfaits à partir :

- **D'un réseau de distribution** par le biais **des bouches ou poteaux incendie** répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- **Cas des zones à risque courant (habitations, commerces...)**

- débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
- les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres

- **Cas des zones à risque important (zones commerciales, ERP...)**

- débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
- les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres

- **De points d'eau naturels (cours d'eau, mares, étangs, puits, ...)** à condition que :

- le point d'eau soit, en toute saison, en mesure de fournir en deux heures les 120 m³ d'eau nécessaires,

- le point d'eau soit situé à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré. Toutefois, si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
- la hauteur d'aspiration ne soit pas supérieure à 6 mètres,
- que le point d'eau soit toujours accessible à l'engin pompe et que le sol soit stabilisé pour assurer le passage des camions.

Il conviendra de préparer des points d'aspiration à proximité des plans d'eau afin de faciliter la mise en œuvre des engins et la manipulation du matériel pour les sapeurs-pompiers.

➤ **De réserves artificielles pouvant être constituées par des citernes, bassins, piscines, lavoirs, abreuvoirs et autres points d'eau similaires sous réserve :**

- d'être facilement accessibles en toutes circonstances et en tout temps,
- de se trouver à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré et si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
- de répondre à une capacité minimale de 120m³, d'un seul tenant. Toutefois, lorsque son alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source, cette capacité peut être réduite du double du débit horaire de l'appoint. Ainsi, la capacité de 120 m³ peut être réduite à 60 m³ minimum à condition que le réseau de distribution permette d'assurer au minimum 30m³/heure.

Concernant les piscines, lorsque la disposition des lieux ne permettra pas l'accès du bassin aux engins d'incendie, il y aura lieu de prévoir une ou plusieurs prises spéciales ou branchements d'au moins 100mm dans la partie basse de l'installation. Ces canalisations aboutiront en principe sur la voie publique.

Toute solution retenue devra faire l'objet d'une validation par le SDIS chargé de s'assurer de l'efficacité des besoins en matière de défense contre l'incendie. En cas de risque particulier, les besoins en matière de défense contre l'incendie pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Um 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

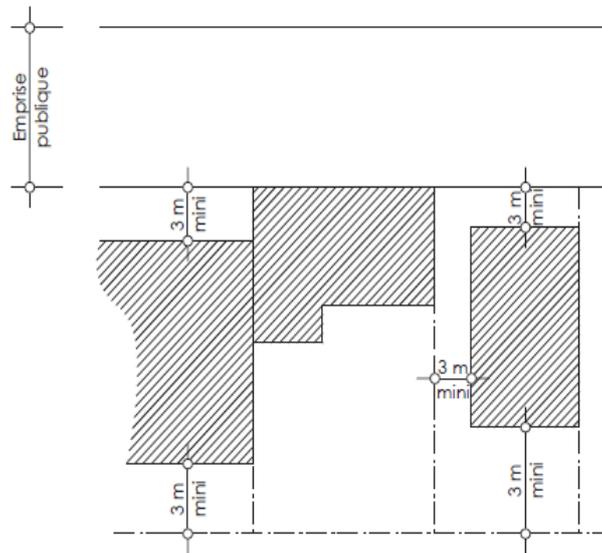
Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.



Article Um 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non règlementée.

Article Um 9 - Emprise au Sol

Non règlementée.

Article Um 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Um, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dix mètres pour l'habitat collectif et les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- huit mètres pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol.

En **Umj**, toute construction ne doit pas dépasser trois mètres cinquante.

En **Ump**, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 4,5 mètres.

Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins. Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faitages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées en totalité pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et dans la limite de 30% de la toiture pour tous les autres bâtiments.

Les éléments techniques disposés en toiture seront intégrés au volume du bâtiment.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Article Um 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de ~~surface hors-œuvre nette~~ de surface de plancher assurée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de ~~surface hors-œuvre nette (SHON)~~ de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.
- équipements publics de santé : 1 place pour 50m² de surface de plancher avec un minimum de 20 places.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

Article Um 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. Les différents types de clôtures sont représentés en annexe.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe1).

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe1).

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

~~Non réglementées.~~

Néant.

■ Extrait du règlement de la Zone UEP AVANT modification

Chapitre IV - Zone Uep

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements publics et/ou à des équipements collectifs.

La zone Uep comprend l'école et la maison de retraite.

La zone Uep comprend plusieurs secteurs :

- secteur Uep1 : château d'eau, captage, station d'épuration et déchetterie ;
- secteur Uep2 : équipements sportifs, boulodrome et jardin public ;
- secteur Uep3 : cimetière.

La zone est partiellement couverte par le Périmètre de Protection de l'abbaye, classée monument historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En zone Uep et secteurs Uep1, Uep2 et Uep3, sont interdits :

- les constructions à usage:
 - d'industrie ;
 - d'entrepôt ;
 - d'exploitation agricole ou forestière ;
 - d'habitat ;
 - de bureaux ;
- de commerces :
- d'artisanat ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Uep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En zone inondable, toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

En zone Uep, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à l'école et à la maison de retraite ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt général et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep1, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à la station d'épuration, au château d'eau, au captage et à la déchetterie ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep2, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux équipements sportifs et espaces publics ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep3, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires au cimetière ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

■ Extrait du règlement de la Zone UEP APRES modification

Pour davantage de lisibilité, les éléments supprimés par la présente modification ~~sont en rouge barré~~.

Caractère de la zone

C'est une zone destinée à des équipements publics et/ou à des équipements collectifs.

La zone Uep comprend l'école ~~et la maison de retraite~~.

La zone Uep comprend plusieurs secteurs :

- secteur Uep1 : château d'eau, captage, station d'épuration et déchetterie ;
- secteur Uep2 : équipements sportifs, boulodrome et jardin public ;
- secteur Uep3 : cimetière.

La zone est partiellement couverte par le Périmètre de Protection de l'abbaye, classée monument historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En zone Uep et secteurs Uep1, Uep2 et Uep3, sont interdits :

- les constructions à usage :
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces :
- d'artisanat ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Uep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En zone inondable, toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

En zone Uep, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à l'école ~~et à la maison de retraite~~ ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt général et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep1, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à la station d'épuration, au château d'eau, au captage et à la déchetterie ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep2, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux équipements sportifs et espaces publics ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep3, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires au cimetière ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

PARTIE II : LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

I. SUR LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

La modification du PLU a pour effet de venir augmenter la superficie des zones Um du PLU et de réduire celle des zones UEp2.

ZONES DU PLU	SUPERFICIE AVANT MODIFICATION	SUPERFICIE APRES MODIFICATION
Um	62 270 m ²	74 381 m ²
UEP2	41 383 m ²	29 272 m ²

II. SUR L'ENVIRONNEMENT

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

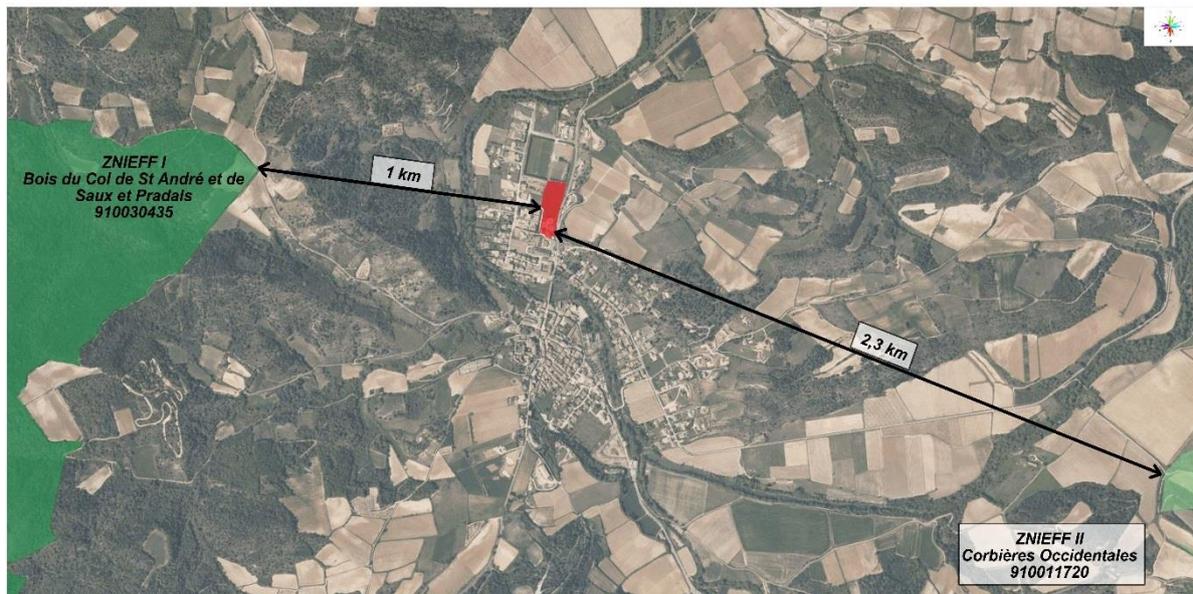
La question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU était prévue par l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme.

A noter que suite au recours de l'Association France Nature Environnement, le Conseil d'Etat dans une décision du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

⇒ **La présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.**

A RETENIR :

- **Le territoire communal ne comporte pas de site NATURA 2000 ;**
 - **La ZNIEFF de type I la plus proche du secteur d'étude est située à 1 km (Bois du Col de St André et de Saux et Pradals) ;**
 - **La ZNIEFF de type II la plus proche du secteur d'étude est située à 2.3 km (ZNIEFF Corbières Orientales) ;**
 - **Le secteur d'étude est situé en zone urbaine à dominante pavillonnaire**
- ⇒ **Au regard de ce qui précède, il convient de relativiser les effets de la modification du PLU sur l'environnement.**

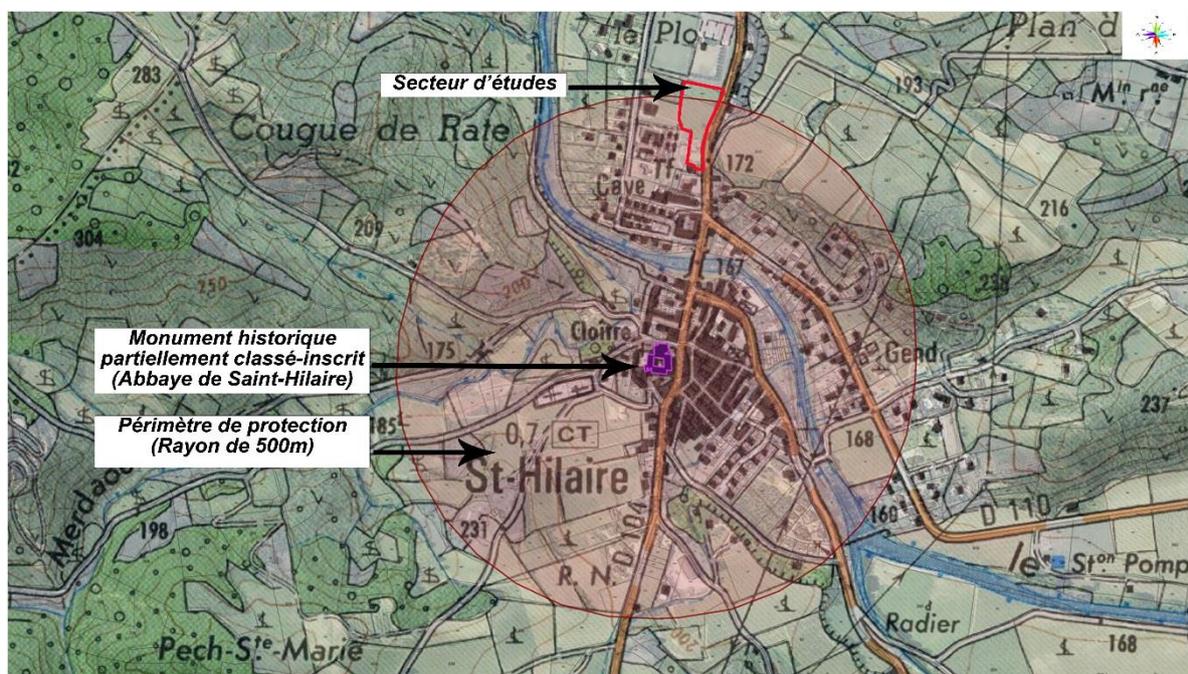


Cartographie illustrant la distance du projet avec les ZNIEFF de type I et II

III. SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Sur le territoire communal se trouve l'Abbaye de Sainte Hilaire, partiellement classée-inscrite au titre des Monuments Historiques.

Le secteur d'étude est situé pour grande partie au sein du périmètre des 500 mètres comme illustré dans la cartographie ci-après.



Dans le cadre de la présente modification, le règlement de la zone Um a été adapté partiellement. L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions a été modifié de sorte à préciser :

- **Que les éléments techniques disposés en toiture doivent être intégrés au volume du bâtiment.**
 - **Que les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments à vocation d'équipement public ou d'intérêt public.**
- ⇒ **Les modifications apportées au règlement de la zone Um ne seront pas de nature à porter atteinte à l'Abbaye de Sainte Hilaire.**