



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice Explicative :

PLU Approuvé le :	1 ^{er} septembre 2009

a) Préambule – Objet de la procédure :

Le présent dossier porte sur la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Christol lez Alès approuvé le 1^{er} septembre 2009 afin de rectifier des erreurs matérielles.

b) Contexte juridique de la procédure prescrite :

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) du 17 février 2009 a créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique mais prévoyant une simple mise à disposition du public, sur le fondement de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 détermine les règles des PLU qui sont susceptibles d'être modifiées par cette procédure simplifiée et précise les modalités d'information du public – en ce sens, les articles R 123-20-1 et -2 du code de l'urbanisme.

Une délibération du Conseil municipal approuve la modification simplifiée et fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R123-25 du même code.

1. Contenu :

En application de l'article R.123-20-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Toutefois ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi libellé « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* » ;

De plus en application de l'article L 123-13 du même code cette procédure peut être utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) 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 ;
- c) Ne comporte pas de risques de nuisance ;

2. Procédure :

Aux termes de l'article R123-20-2 du code de l'urbanisme, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

La modification simplifiée est adoptée par délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Christol lez Alès peut être utilisée puisque ce projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit 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 risques de nuisance, n'a pas pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L.123-1-5 et qu'il a uniquement pour objet la rectification de quatre erreurs matérielles.

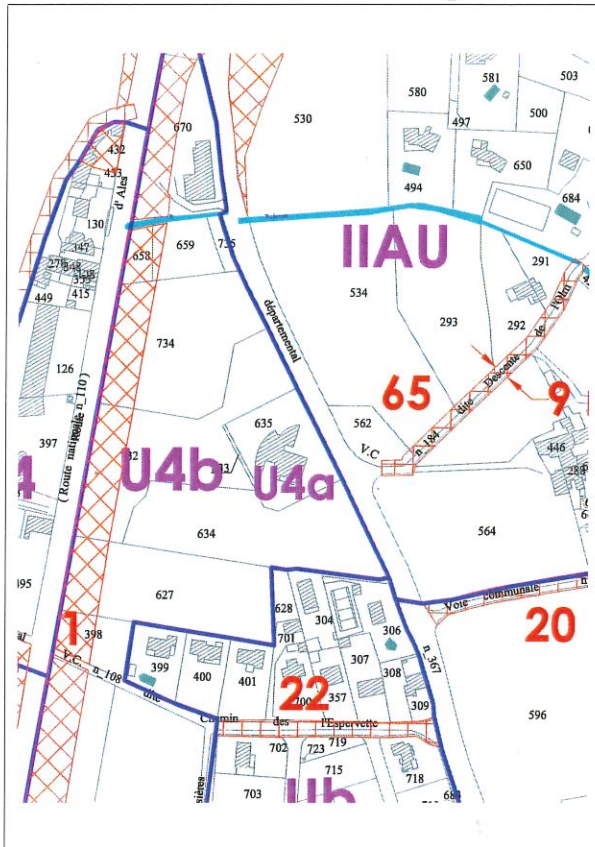
c) Contenus des modifications envisagées :

La modification simplifiée n°1 a uniquement pour objet la rectification de 4 erreurs matérielles.

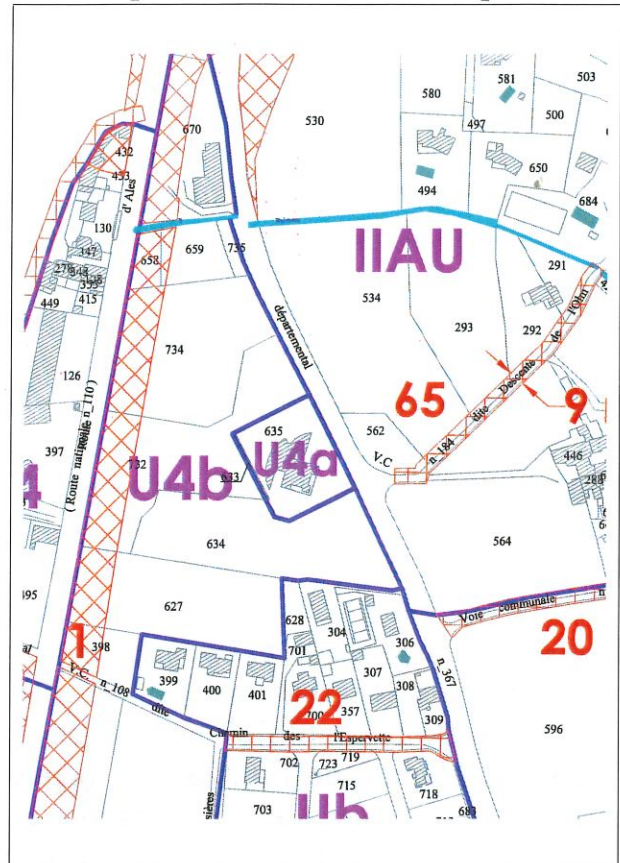
Il s'agit tout d'abord de faire apparaître des limites de zone ou de secteur qui n'apparaissaient pas sur le plan de zonage à l'impression de celui-ci.

1°) Zone U4a autour de la crèche des Quinsous

Plan avant la modification simplifiée

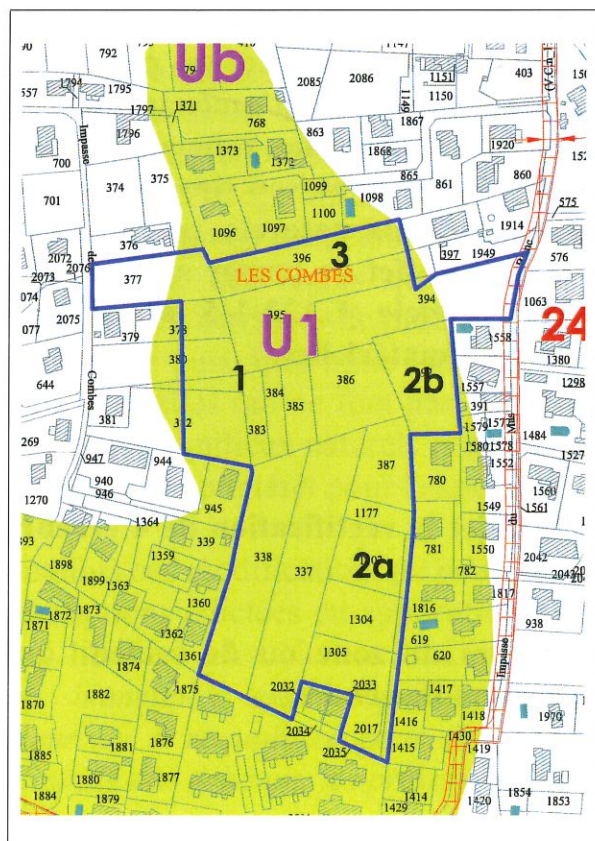


Plan après la modification simplifiée

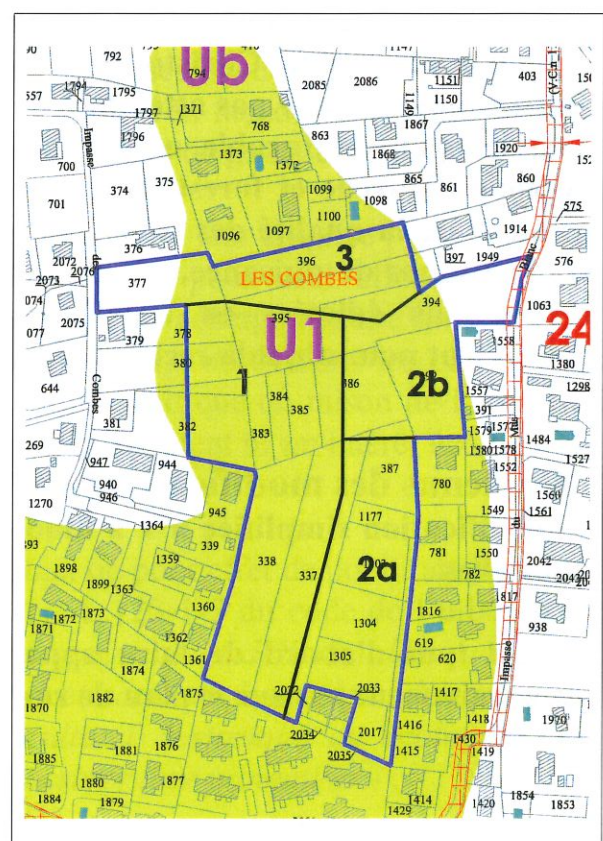


2°) Zone U1 Zac des Combes : délimitation des 4 secteurs.

Plan avant la modification simplifiée

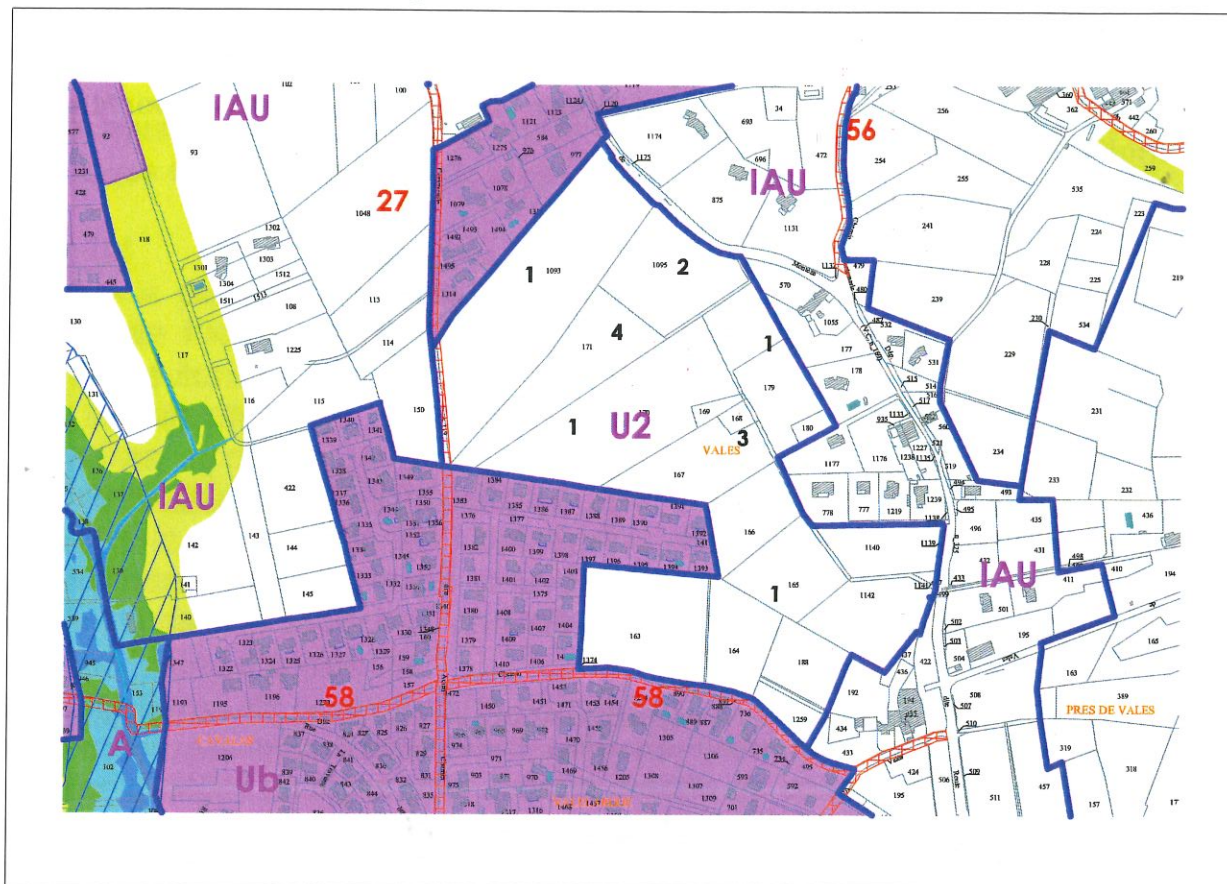


Plan après la modification simplifiée

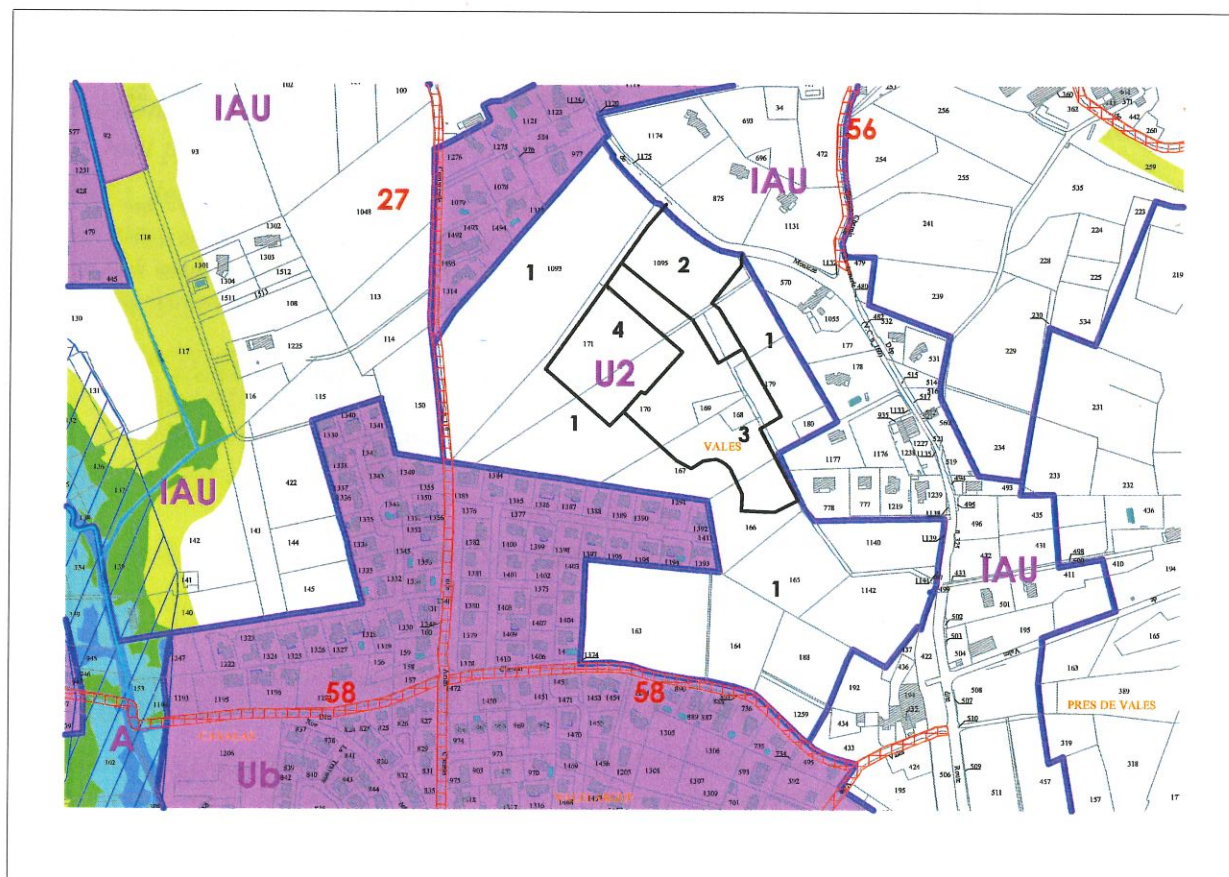


3°) Zone U2 Zac de Valès : délimitation des 4 secteurs.

Plan avant la modification simplifiée



Plan après la modification simplifiée



Il s'agit enfin de rectifier l'article 2 du secteur U4a de la zone U4 qui devait, suite à l'enquête publique, autoriser la construction de logements locatifs sociaux dans cette zone mais dont la correction n'a pas été sauvegardée avant édition.

Courrier adressé au commissaire enquêteur lors de l'enquête portant sur l'élaboration du PLU

DEPARTEMENT DU GARD

MAIRIE

de

30380



Tél. 04.66.60.74.04

Fax 04.66.60.96.50

E-mail : mairie@st-christol-lez-ales.fr

St Christol Les Alès le 14 mai 2009

Christophe TEISSIER
Adjoint délégué au cadre de vie
et à l'urbanisme
Mairie de St Christol Les Alès

à

M. le commissaire enquêteur
Enquête publique portant sur l'élaboration
du plan local d'urbanisme

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur du plan local d'urbanisme de notre commune nous aimerions vous soumettre deux demandes de modification du règlement.

La première concerne l'article 2 de la zone U4 qui autorise dans les secteur U4a : « les constructions et installations à usage d'activités commerciales, socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics et les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement, casernement avec logement des agents, compatibles avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble. ». Dans ce secteur sont des autorisés des activités (commerciales ou tertiaires), des équipements publics et des logements. Considérant le déficit en logement locatif social de la commune, nous aimerions compléter cet article afin d'autoriser dans ce secteur la construction de logements locatifs sociaux.

La deuxième concerne l'article 2 de la zone III AU qui autorise, entre autre, « - les centres de vacances, d'hébergement et d'accueil touristique, de repos et les activités liées à ce type d'exploitation (club hippique, restaurants, hôtels ...), ». Or cet article réglemente aussi le secteur IIIAUI : dans lequel, « En plus des constructions également précitées seront autorisés les hôtels et les restaurants. »

Il apparaît que cette rédaction peut porter à confusion et laisser penser que les hôtels et les restaurants seraient autorisés dans l'ensemble de la Zone IIIAU alors que notre la volonté était bien de les limiter au secteur IIIAUL. Nous aimerions donc supprimer la partie « (club hippique, restaurants, hôtels ...) » de cet article.

Je dois vous préciser que le comité consultatif du PLU réuni le 7 mai 2009 a émis un avis favorable sur ces deux propositions.

En espérant que vous pourrez prendre en compte nos demandes dans votre rapport, je vous prie de bien vouloir accepter, monsieur le commissaire enquêteur, mes plus sincères salutations

Christophe TEISSIER

4.4 Observations formulées par les Elus. (Courrier n°2)

La commune soumet deux demandes de modifications au règlement du PLU qui ont reçues un avis favorable du comité consultatif du PLU réuni le 7 mai 2009.

Zone U4

Modifier le **paragraphe U4a** du règlement pour **autoriser la construction de logements locatifs sociaux** dont la commune est en déficit. Dans ce secteur sont déjà autorisées :

"Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics et les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement, casernement avec logement des agents, compatibles avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble."

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette nouvelle orientation afin de combler le déficit en logements sociaux locatifs de cette commune. Il conviendra de préciser comme dans les autres zones le pourcentage réservé à ce type de logement.

Rédaction de l'article 2 de la zone U4 avant la modification simplifiée

Dans l'ensemble de la zone U4 et de ses différents secteurs, sont autorisées :

Toutes les constructions qui sont compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et qui ne sont pas interdites à l'article 1 et notamment :

Zone U4 : les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, les équipements et services sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble, non polluantes pour les habitations autorisées dans la zone ou les zones limitrophes.

Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².

Secteur U4a : les constructions et installations à usage d'activités commerciales, socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics et les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement, casernement avec logement des agents, compatibles avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.

Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local

professionnel, dans la limite de 150 m².

Secteur U4b : les constructions et installations à usage d'activités commerciales, tertiaires, des équipements et services publics impliquant un plan d'ensemble compatible avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.

Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².

Rédaction de l'article 2 de la zone U4 après la modification simplifiée

Dans l'ensemble de la zone U4 et de ses différents secteurs, sont autorisées :

Toutes les constructions qui sont compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et qui ne sont pas interdites à l'article 1 et notamment :

Zone U4 : les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, les équipements et services sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble, non polluantes pour les habitations autorisées dans la zone ou les zones limitrophes.

Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².

Secteur U4a : Les logements locatifs sociaux, les constructions et installations à usage d'activités commerciales, socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics et les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement, casernement avec logement des agents, compatibles avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.

Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².

Secteur U4b : les constructions et installations à usage d'activités commerciales, tertiaires, des équipements et services publics impliquant un plan d'ensemble compatible avec les habitations existantes dans le secteur ou en limite, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.

Une seule construction à usage d'habitation par activité sous réserve que sa destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage de l'établissement, qu'elle ne forme qu'un seul et même volume avec la construction à usage d'activités et que sa SHON ne dépasse pas, sauf pour les établissements publics, 50 % de la SHON du local professionnel, dans la limite de 150 m².