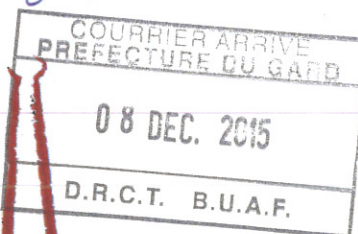


Approuvé par délibération
du Conseil municipal
en date du 17 novembre 2015
Le Maire
Jean-Charles BENEZET.

un 16



Saint Christol
lez Alès

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation Additif 2015

PLU Approuvé le :	1 ^{er} septembre 2009
Modification simplifiée n°1	15 janvier 2013

1) Préambule – Objet de la procédure :

Le présent dossier porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Christol Lez Alès approuvé le 1^{er} septembre 2009 et modifié (modification simplifiée n°1) le 15 janvier 2013 afin de supprimer le sous secteur III AU1 et de modifier le règlement de la zone III AU.

Ces modifications avec leurs localisations, leurs justifications et leurs incidences sur l'environnement sont détaillées ci-après.

2) Contexte juridique de la procédure prescrite :

L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, permet à la commune d'adapter son PLU par la procédure de modification de droit commun.

2-1) Justification du choix du recours à une procédure de modification du PLU

En application des articles L123-13, L123-13-1, L123-13-2 et L123-13-2 du code de l'urbanisme, Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun pour :

- supprimer le sous-secteur III AU 1 du PLU.
- modifier le règlement de la zone III AU du PLU et en particulier son chapeau puis les articles suivants :

- * article 2 : clarification des destinations de constructions et installations autorisées dans la zone,
- * article 4 : exiger pour la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, la création de bassin de rétention de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé,
- * article 10 : exiger des vides sanitaires de 60 cm pour les nouvelles constructions et leurs annexes (zone sans aléa),
- * article 11 : prévoir pour l'aspect extérieur des constructions un «ton pierre » pour les façades, en laissant la possibilité d'édifier des constructions en bois.
- * article 14 : suppression de l'article suite à la suppression du COS, conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Toutes ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où d'une part, elles concernent la modification du règlement du PLU (règlement proprement dit et documents graphiques) et, d'autre part, elles n'auront pas pour conséquence, conformément aux dispositions combinées des articles L123-12 et L123-13-1 du code de l'Urbanisme :

- 1° de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° de réduire 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.

2-2) Procédure :

Le projet de modification établi sera notifié à Monsieur le Préfet du Gard ainsi qu'à l'ensemble des personnes publiques associées mentionnées au I et au III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme avant ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

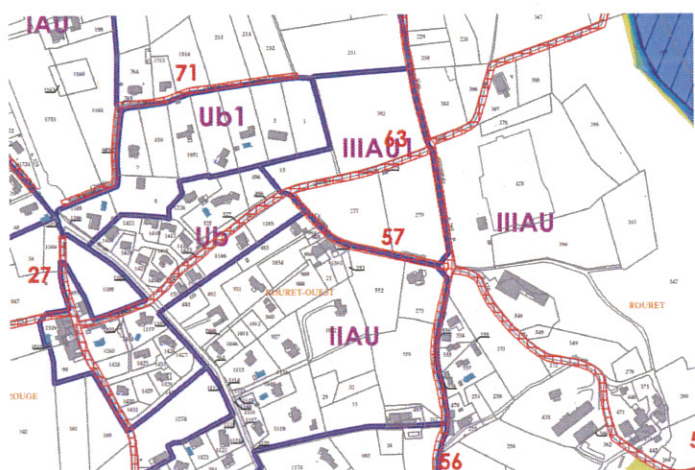
Le tribunal administratif de Nîmes a désigné M. Marc NOGUIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-Pierre HOLUIGUE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

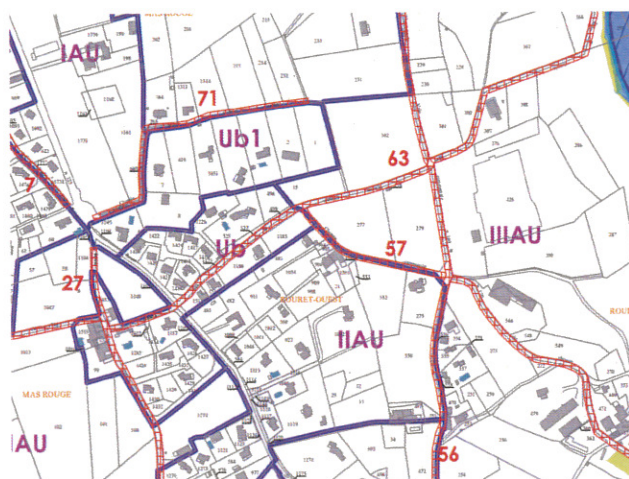
3) Contenus des modifications envisagées :

Il s'agit tout d'abord de supprimer le sous-secteur III AU 1 du PLU.

Plan avant la modification :



Plan après modification :



Il s'agit enfin de modifier le règlement de la zone III AU du PLU.

Règlement de la zone III AU avant la modification de droit de commun :

VII - RÈGLEMENT DE LA ZONE III AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des opérations et activités à caractère ludique, sportif, touristique, social, sanitaire et éducatif.

Il comprend un secteur IIIAU1 dans lequel les constructions hôtelières et les restaurants sont autorisés.

L'ensemble des équipements de viabilité propres à l'opération sera pris en charge par l'aménageur.

III AU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol non compatibles avec le caractère dominant de la zone et non autorisées à l'article 2.

III AU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2-1 : Dans l'ensemble de la zone III AU et de ses différents secteurs, sont autorisés :

Toutes les occupations et utilisations des sols compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les centres de vacances, d'hébergement et d'accueil touristique, de repos et les activités liées à ce type d'exploitation (club hippique,...),
- les constructions à caractère social, sanitaire, sportif, éducatif et de loisir,
- les logements de fonction dont la nécessité aura été justifiée.

Dans le secteur IIIAU1 : En plus des constructions également précitées seront autorisés les hôtels et les restaurants.

2-2 : Dans les zones d'Aléa résiduel

Sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :

_ la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au dessus du terrain naturel.

_ les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²

_ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)

_ Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours

_ la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)

_ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

_ Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement

IIIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS : Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale, 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - VOIRIE :

2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.

2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 6 m de chaussée avec une emprise minimale de 10 m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2 m.

D'autres caractéristiques pourront être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie assurant des liaisons entre quartiers)

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15x12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

IIIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable : toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes

2 – Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3 – Électricité et Téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

IIIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

IIIAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de : -
15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 367

- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'emprise de la voie

IIIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

IIIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 m.

IIIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

IIIAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions, surélévation comprise de 0,80 m pour les logements et 0,40 m pour les autres constructions, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Pour l'ensemble de la zone : la hauteur maximale des constructions nouvelles, surélévation comprise, est fixée à :

- 10,80 m pour les équipements publics et les hôtels.
- 7,80 m pour les autres constructions.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques liées aux conditions matérielles d'exploitation de l'activité autorisée.

IIIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains ainsi que les constructions doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes et harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs

Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.

La hauteur maximale des clôtures sera fonction de la nature de l'activité.

IIIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les hôtels et les restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

IIIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

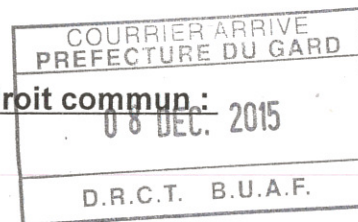
Les espaces réservés à l'usage exclusif de parkings devront être plantés à raison d'un arbre tous les 50 m².

IIIAU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Secteur IIIAU : 0,20

Secteur III AU1 : 0,30.

Règlement de la zone III AU après modification de droit commun:



VII - Règlement de la Zone III AU

La zone III AU est une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'hébergements hôteliers et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions y sont autorisées, à condition que l'ensemble des équipements de viabilité propres à l'opération soient réalisés par l'aménageur ou le constructeur.

III AU - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes installations ou occupations du sol non compatibles avec le caractère dominant de la zone et non autorisées à l'article 2.

III AU - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : Dans l'ensemble de la zone III AU sont autorisés :

Toutes les occupations et utilisations des sols compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tel que les maisons de retraite, les crèches, les équipements sportifs, les parcours de santé,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, tel que les centres de vacances, d'hébergement et d'accueil touristique
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logements de fonctions dont la nécessité aura été justifiée).

De plus, sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures obligatoires listées ci avant :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de surface supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.60 m au-dessus du terrain naturel,
- Les locaux annexes tels que les garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les piscines,
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm),
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

2-2 : Dans les zones d'Aléa résiduel :

Sont autorisés, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures obligatoires listées ci avant, les seules constructions et aménagements suivants :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de surface supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au-dessus du terrain naturel,
- Les locaux annexes tels que les garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²,
- Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours,
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm),
- Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

III AU - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1 -ACCÈS : Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale, 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 -VOIRIE :

2-1 Voies existantes : les voies privées existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de service.

2-2 Voies nouvelles : la largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 6 m de chaussée avec une emprise minimale de 10 m. Elles devront prévoir des cheminements doux sécurisés ouverts aux piétons et cycles d'une largeur minimale de 2 m.

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Sauf contraintes techniques particulières elles devront être conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans la partie terminale de ces voies, il devra être aménagé une place de retournement d'au moins 15 x 12 mètres de telle sorte que les véhicules de secours et de service puissent faire demi-tour.

IIIAU - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable : toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2.1 -Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales : Pour toutes les constructions, quelle que soit leur destination, il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un ou plusieurs bassins de rétention dimensionnés au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé.

3- Électricité et Téléphone : l'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

IIIAU - ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

IIIAU - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 367.
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'emprise de la voie.

IIIAU - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

IIIAU - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 m.

IIIAU - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

IIIAU - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

1) Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions et leurs annexes, vide sanitaire compris de 0.60 m, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

2) Dans les zones d'Aléa résiduel :

La hauteur des constructions et leurs annexes, vide sanitaire compris de 0.80 m, est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Pour l'ensemble de la zone : la hauteur maximale des constructions nouvelles, surélévation comprise, est fixée à :

- 10,80 m pour les équipements publics et les hôtels.
- 7,80 m pour les autres constructions.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques liées aux conditions matérielles d'exploitation de l'activité autorisée.

IIIAU - ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains ainsi que les constructions doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes et harmonie des volumes
- Façade des constructions en « ton pierre ».

Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois sont aussi autorisées, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.

Les hauteurs des clôtures ne doivent pas excéder 1.80m.

IIIAU - ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.

IIIAU - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces réservés à l'usage exclusif de parkings devront être plantés à raison d'un arbre tous les 50 m².

4) Exposé des motifs des changements apportés par le projet de modification n°1 du PLU

L'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, dernier alinéa dispose : « En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

modifications	Objet de la modification	Exposé des motifs des changements
1	Suppression du sous secteur III AU 1	Suppression des hôtels et restaurants dans le secteur pour être en conformité avec la législation.
2	Chapeau du règlement	
3	article 2 du règlement III AU	clarification des destinations de constructions et installations autorisées dans la zone
4	Article 4 du règlement III AU	Dans le cadre de la lutte contre les inondations, exiger pour la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, la création de bassin de rétention de 200 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé
5	Article 10 du règlement III AU	Afin de préserver les habitations par rapport aux risques inondations, exiger des vides sanitaires de 60 cm pour les nouvelles constructions et leurs annexes (zone sans aléa)
6	Article 11 du règlement III AU	Afin d'harmoniser les constructions, prévoir pour l'aspect extérieur des constructions un « ton pierre » pour les façades, en laissant la possibilité d'édifier des constructions en bois.
7	Article 14 du règlement III AU	suppression de l'article suite à la suppression du COS, conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014

5) Incidences sur l'environnement des modifications que la modification n°1 du PLU propose d'apporter à ce document :

Les changements proposés n'induisent aucune incidence négative sur l'environnement, par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Au contraire, ils visent, notamment, à prendre mieux en compte le risque inondation ainsi que l'intégration paysagère des constructions et aménagements.