

DEPARTEMENT DU GARD



**3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Notice explicative

PLU Approuvé le :	1 ^{er} septembre 2009
Modification simplifiée n°1	15 janvier 2013
Modification n°1	17 Novembre 2015
Modification simplifiée n°2	23 Mai 2018
Modification simplifiée n°3	

1- Historique du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT CHRISTOL LEZ ALES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} septembre 2009.

Le PLU a depuis, fait l'objet :

- D'une modification simplifiée N°1 en date du 15 janvier 2003 dans le but de corriger plusieurs erreurs matérielles dans le secteur de la crèche des Quinsous, de la ZAC des Combes et de la ZAC de Vales.
- D'une modification N°1 en date du 17 Novembre 2015 concernant la suppression du sous-secteur III AU1 et la modification du règlement de la zone III AU.
- D'une modification simplifiée N°2 en date du 23 Mai 2018 concernant la modification de la rédaction du règlement de la zone U2 (ZAC de Vales) du Plan Local d'Urbanisme et la correction graphique de la limite sud/est de cette même ZAC avec une zone I AU du PLU.

2- Objet de la modification simplifiée N°3

Le conseil municipal de Saint Christol Lez Ales, par une délibération en date du 16 Janvier 2018 a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et de préciser les modalités de la concertation avec le public.

Cette procédure concerne la modification partielle de la rédaction du règlement de la zone Nt du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Christol Lez Ales.

Cette modification ainsi que sa justification sont détaillées ci-après.

La procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par l'article L153-45, L153-48 et suivant du Code de l'urbanisme.

3- Régime juridique de la modification simplifiée : les conditions

En application des articles L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- Majoration des possibilités de construire prévues à l'article L 151-28 :
 - L'augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine,
 - L'augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social,
 - L'augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive,
 - L'augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs,
- Rectification d'une erreur matérielle
- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

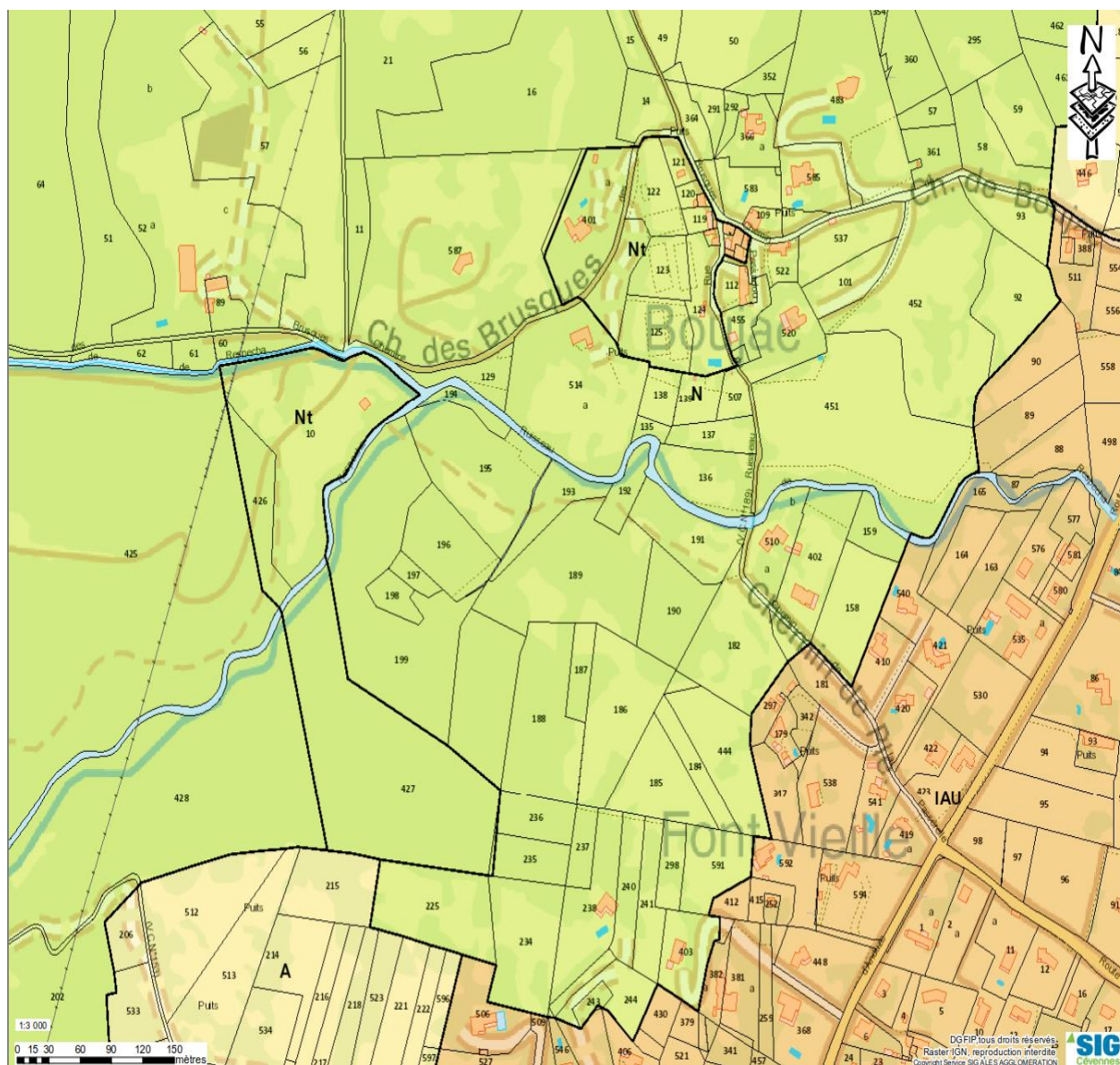
4- Exposé des changements apportés par la modification simplifiée

Cette modification simplifiée se justifie par la nécessité de modifier partiellement la rédaction du règlement de la zone Nt afin d'autoriser sous conditions l'implantation d'activité agricole dans cette zone. Les zonages N et Nt restent inchangés.

La délibération du conseil municipal en date du 22 Janvier 2019 a validée les points suivants :

- Autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole dans la zone Nt, ceci sous réserve qu'elles soient intégrées à leur environnement.
- Autoriser les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, à la condition d'être strictement nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et d'être édifiées à proximité immédiate du bâti existant.

Plan PLU - Zonage secteur Nt



Règlement de la zone N : AVANT la modification du Plan Local d'Urbanisme :

X - RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Elle recouvre les espaces de la commune équipés ou non, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur NZ5 soumis à des risques d'explosion et un secteur Nt pour les équipements sportifs, récréatifs.

Le secteur NZ5 est soumis aux prescriptions figurant au chapitre 1.4 du titre 1 de l'arrêté préfectoral N°2005-72 du 6 décembre 2005 mentionné en annexe.

Il est rappelé :

1/ qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative

2/ qu'en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, le débroussaillage est obligatoire pour créer un espace tampon

3/ que le débroussaillage est également obligatoire :

- hors zones urbaines, dans un périmètre de 50 m des constructions de toutes natures et de 10 m des voies privées y donnant accès

- sur une profondeur de 10 à 20 m de part et d'autre des infrastructures publiques (voies routières ou ferrées, lignes diverses...).

N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone N toute construction nouvelle est interdite sauf celles expressément autorisées à l'article 2.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

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

Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existant au moment de l'approbation du PLU, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes dans la limite de 25 m² de SHOB, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Les installations présentant un intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune .

Dans le secteur Nt, les installations et constructions à caractère sportif et de loisir et les équipements publics.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort et modéré

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires 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 soit calée au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m).

- _ Les extensions des bâtiments d'habitation existants, jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)

_ 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)

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

2-3 : 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 extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existant au moment de l'approbation du PLU, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

_ 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)

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

N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 – Accès : les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2 – Voirie : les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 – Eau : toute construction ou extension autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 – Assainissement : à défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, l'assainissement autonome pourra être autorisé selon la filière préconisée.

3 - Électricité – Téléphone : les raccordements et les branchements sur les réseaux publics doivent être réalisés en souterrain sauf difficultés techniques motivées.

N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Dans le cadre de l'assainissement non collectif : pour être constructible, la superficie du terrain doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement du système de traitement des eaux usées et ne peut être inférieure à 2.000 m².

Dans les autres cas : non réglementé.

N 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 :

- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 en agglomération
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 324
- 8,5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

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

Toute construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

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

Pour les annexes autorisées, la distance maximale d'implantation par rapport à la construction existante ne peut excéder 10 m.

N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

N 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 les extensions autorisées : la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles la hauteur maximale, surélévation comprise, est fixée à :

- 7,80 m dans les secteurs Nt et Nv
- non réglementée pour les équipements publics.

N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les extensions autorisées devront être compatibles avec l'environnement extérieur et être conçues en harmonie de couleur, de matériaux, d'ouvertures et de toiture avec la construction existante.

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

N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Non réglementé

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet ;

N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) :

Non réglementé.

Nt : 0,10

Pour les équipements publics : non réglementé.

Règlement de la zone N : APRES modification du Plan Local d'Urbanisme :

X - RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Elle recouvre les espaces de la commune équipés ou non, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur NZ5 soumis à des risques d'explosion et un secteur Nt pour les équipements sportifs, récréatifs.

Le secteur NZ5 est soumis aux prescriptions figurant au chapitre 1.4 du titre 1 de l'arrêté préfectoral N°2005-72 du 6 décembre 2005 mentionné en annexe.

Il est rappelé :

1/ qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative

2/ qu'en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, le débroussaillage est obligatoire pour créer un espace tampon

3/ que le débroussaillage est également obligatoire :

- hors zones urbaines, dans un périmètre de 50 m des constructions de toutes natures et de 10 m des voies privées y donnant accès
- sur une profondeur de 10 à 20 m de part et d'autre des infrastructures publiques (voies routières ou ferrées, lignes diverses...).

N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone N toute construction nouvelle est interdite sauf celles expressément autorisées à l'article 2.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES :

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

Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existant au moment de l'approbation du PLU, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes dans la limite de 25 m² de SHOB, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Les installations présentant un intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune.

Dans le secteur Nt, les installations et constructions à caractère sportif et de loisir, les équipements publics, les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.

Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant, sauf impossibilité technique dûment justifiée, afin de former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

2-2 : Dans les zones d'Aléa fort et modéré

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires 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 soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m).

_ Les extensions des bâtiments d'habitation existants, jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions

cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)

_ 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)

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

2-3 : 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 extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existant au moment de l'approbation du PLU, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

_ 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)

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

N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

1 – Accès : les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2 – Voirie : les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1 – Eau : toute construction ou extension autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 – Assainissement : à défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, l'assainissement autonome pourra être autorisé selon la filière préconisée.

3 - Électricité – Téléphone : les raccordements et les branchements sur les réseaux publics doivent être réalisés en souterrain sauf difficultés techniques motivées.

N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Dans le cadre de l'assainissement non collectif : pour être constructible, la superficie du terrain doit être suffisante pour assurer le bon fonctionnement du système de traitement des eaux usées et ne peut être inférieure à 2.000 m².

Dans les autres cas : non réglementé.

N 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 :

- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 et de sa déviation hors agglomération
- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6110 en agglomération
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 324
- 8,5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

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

Toute construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

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

Pour les annexes autorisées, la distance maximale d'implantation par rapport à la construction existante ne peut excéder 10 m.

N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

N 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 les extensions autorisées : la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles la hauteur maximale, surélévation comprise, est fixée à :

- 7,80 m dans les secteurs Nt et Nv
- non réglementée pour les équipements publics.

N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les extensions autorisées devront être compatibles avec l'environnement extérieur et être conçues en harmonie de couleur, de matériaux, d'ouvertures et de toiture avec la construction existante.

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

N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Non réglementé

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet ;

PJ : Annexe.

- ANNEXE 1 : Copie de la délibération du Conseil Municipal du 22 Janvier 2019
- ANNEXE 2 : Règlement de la zone N et Nt du Plan Local d'Urbanisme AVANT
- ANNEXE 3 : Règlement de la zone N et Nt du Plan Local d'Urbanisme APRES
- ANNEXE 4 : Plan de la zone Nt sur la commune de Saint Christol Lez Ales