



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°5

Rapport de présentation

Approuvé en conseil municipal du 01/10/2026

Rédaction : Olivier GAGLIANO / 07 82 18 58 46 / og@ase-conseil.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°5 DU PLU

Incluant l'auto-évaluation des incidences sur l'environnement

(Annexe de la demande d'examen au cas par cas)

Version 2 — rapport complété à l'issue de la mise à disposition du public (chapitre IV)

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOL-LEZ-ALES

30380

DEPARTEMENT DU GARD



TABLE DES MATIERES

I.	PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
II.	MODIFICATIONS APORTEES	5
III.	EXAMEN AU CAS PAR CAS / AUTO-EVALUATION	10
IV.	SUITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	11

I. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Saint-Christol-Lez-Alès a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 01/09/2009.

Le PLU a ensuite été modifié à 5 reprises :

- Modification simplifiée n°1 du 15/01/2013
- Modification n°1 du 17/11/2015
- Modification simplifiée n°2 du 23/05/2018
- Modification simplifiée n°3 du 15/05/2019
- Modification simplifiée n°4 du 25/11/2021

Le conseil municipal, par délibération du 11/12/2025, a prescrit la 5^{ème} modification simplifiée de son PLU afin de :

- Créer un sous-secteur U4c au niveau de la zone U4 du PLU (les terrains INRA)
- Modifier partiellement le règlement de la zone IIIAU (secteur du Rouret) du PLU
- Supprimer les articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols (COS), cette notion ayant été abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Ces modifications entrent dans le cadre d'une procédure de **modification simplifiée** selon l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

(article L. 153-45 dans sa rédaction issue de l'article 5 de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, applicable à la présente procédure)

Rappel de l'Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Le processus d'une modification simplifiée est le suivant :

Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Il est précisé que l'article 1^{er} de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a abrogé les articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme et fusionné la modification simplifiée au sein d'une procédure de modification unique régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44. Le VI de ce même article dispose toutefois que ces dispositions, entrées en vigueur le 26 mai 2026, ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date. La modification simplifiée n°5 ayant été prescrite par délibération du 11 décembre 2025, elle était en cours au 26 mai 2026 : les articles L. 153-45 à L. 153-48, dans leur rédaction antérieure, demeurent applicables à la présente procédure.

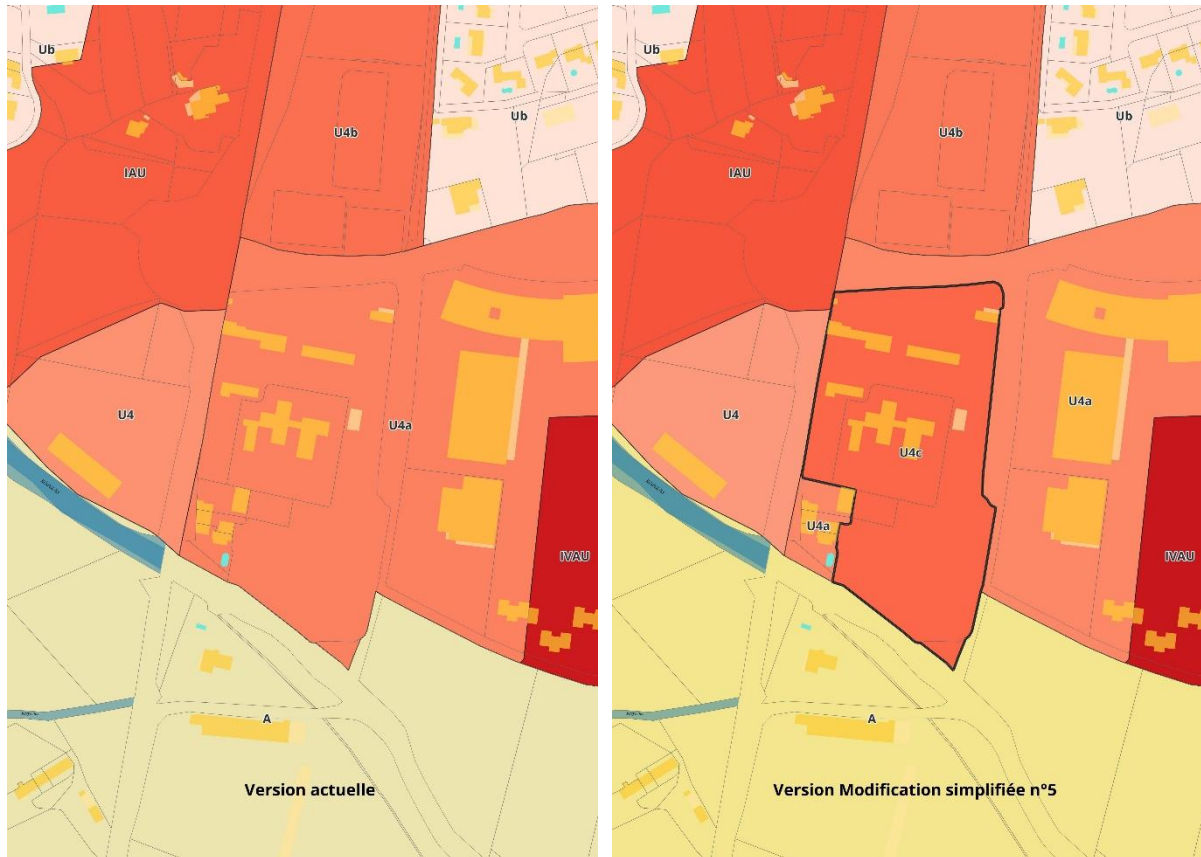
De manière plus synthétique, la procédure de modification simplifiée consiste en quatre étapes :

- Délibération du conseil municipal pour prescrire et motiver la procédure de modification simplifiée,
- Elaboration des documents : règlement littéral et graphique modifié ainsi qu'une note de présentation expliquant les modifications intervenues,
- Mise à disposition des documents au public pendant 1 mois (pas d'enquête publique),
- Délibération du conseil municipal adoptant la modification simplifiée.

II. MODIFICATIONS APPORTEES

La modification simplifiée n°5 du PLU intervient sur le règlement littéral et graphique.

En ce qui concerne le règlement graphique, **il s'agit de créer un nouveau sous-secteur U4c** au sein de la zone U4. Ce secteur correspond aux anciens terrains de l'INRA qui sont actuellement concernés par un zonage U4a.



En ce qui concerne le règlement littéral, plusieurs ajustements ont été réalisés afin de préciser les règles spécifiques devant s'appliquer au **nouveau sous-secteur U4c**.

Afin d'identifier ces ajustements, un extrait du règlement littéral est présenté ci-après. Il concerne le chapitre **IV – Règlement de la zone U4** (sont uniquement présentées les parties du chapitre faisant l'objet de modifications) : **en rouge les textes supprimés**, **en bleu les textes modifiés / ajoutés**

IV – Règlement de la zone U4

La zone U4 regroupe des secteurs de la commune déjà urbains et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation d'activités économiques majoritairement.

La zone U4 comprend trois secteurs plus spécifiques :

- Un secteur U4a dans lequel sont autorisés des activités socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics dont des établissements d'enseignement, de casernement.

- Un secteur U4b dans lequel sont autorisées des activités commerciales ou tertiaires impliquant un plan d'ensemble.

- Un secteur U4c dans lequel sont autorisées des activités commerciales et tertiaires, des logements sociaux et étudiants et des équipements publics.

U4 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : 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.

Secteur U4c : les constructions et / ou installations à usage d'activités commerciales, tertiaires, équipements et services publics, les logements locatifs sociaux, les logements liés au fonctionnement des activités et à l'hébergement des enseignants, des étudiants et des agents des établissements d'enseignement.

U4 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Alinéa ajouté :

En sous-secteur U4c, aucun accès direct nouveau ne peut être créé sur la RD 6110 et sa déviation, sauf aménagement expressément autorisé par le gestionnaire de la voie départementale.

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 **5m. (6m dans le PLU actuel)**

U4 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions et installations doivent être implantées 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 et de sa déviation en agglomération, de la RD 24
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 325
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques ou privées sans pouvoir être inférieure à **3 m (6 m dans le PLU actuel)** de l'emprise de la voie.

Alinéa supprimé :

Toutefois, pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Alinéa ajouté :

En sous-secteur U4c :

A l'exception des RD pour lesquelles les règles précédentes s'appliquent, l'implantation des constructions par rapport aux voies internes à une opération d'aménagement n'est pas règlementée.

U4 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Article reformulé

Rédaction actuelle

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres et à 15 mètres de la limite séparative d'une zone U ou AU, sauf pour les

équipements publics ayant vocation d'enseignement, de sport ou d'éducation qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Il est possible dans les secteurs U4a et U4b, en respectant le plan d'ensemble, de construire en limite séparative pour autant que les bâtiments soient accolés.

Rédaction nouvelle

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres et à 15 mètres de la limite séparative d'une zone U ou AU, sauf pour les équipements publics ayant vocation d'enseignement, de sport ou d'éducation qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Il est possible, en respectant le plan d'ensemble, de construire en limite séparative pour autant que les bâtiments soient accolés.

U4 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Article reformulé

Rédaction actuelle

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 hauteur du bâtiment le plus haut. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

Rédaction nouvelle

La distance entre les constructions non contiguës n'est pas réglementée. Cependant l'ensemble du projet devra permettre une bonne intégration dans son environnement proche et lointain.

U4 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Ajout d'un alinéa :

- Pour les établissements commerciaux : Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.

La modification simplifiée n°5 concerne également la **zone IIIAU** (secteur du Rouret).

Il est ainsi précisé dans cette nouvelle version du règlement :

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, à vocation principale d'hébergement hôtelier et de constructions et installations nécessaires

aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les maisons de retraite et les résidences sénior.

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 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 résidences sénior, 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.

MODIFICATION GENERALE APPOREE AU REGLEMENT (Toutes zones)

La notion de COS (Coefficient d'occupation des sols) ayant été abrogée par la loi ALUR de 2014, tous les articles 14 relatifs au COS ont été supprimés.

III. EXAMEN AU CAS PAR CAS / AUTO-EVALUATION

La procédure de modification simplifiée fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe, en application des articles R 104-33 à 37 du code de l'urbanisme.

Le formulaire adressé à la MRAe doit disposer d'une auto-évaluation qui permet d'identifier les effets potentiels de la procédure et d'expliquer pourquoi il n'est pas attendu d'incidences notables sur l'environnement.

Ce chapitre constitue l'auto-évaluation attendue.

Pour rappel, la présente modification simplifiée du PLU consiste à :

- Créer un sous-secteur U4c au niveau de la zone U4 du PLU (les terrains INRA)
- Modifier partiellement le règlement de la zone IIIAU (secteur du Rouret) du PLU

Création d'un sous-secteur U4c – Incidences sur l'environnement

Ce sous-secteur est créé au sein de l'actuel secteur U4a et correspond à l'emprise de l'ancien site de recherche INRA, à proximité immédiate du Lycée Jacques Prévert.

Ce site est voué depuis plusieurs années à faire l'objet d'une réhabilitation urbaine globale. Le projet étant désormais abouti et consistant majoritairement à la création de logements étudiants, il convenait de mettre à jour le règlement du PLU pour redéfinir la nature des constructions et affiner les règles de prospect.

C'est précisément l'objet de cette modification simplifiée et **les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme nulles.**

En effet, la version actuelle du règlement du PLU et celle portée par la modification simplifiée n°5 n'amène aucun changement sur la vocation future des terrains.

Modification partielle du règlement de la zone IIIAU (secteur du Rouret)

L'objet de cet ajustement est de préciser la nature des constructions qui seront admises, et notamment les maisons de retraite et résidences adaptées aux seniors.

On rappellera que ce secteur AU est voué à être urbanisé.

Ici encore, **la modification simplifiée du PLU n'engendre aucune incidence sur l'environnement** étant donné que la vocation des terrains n'est pas modifiée.

Au regard de ces éléments, la commune considère, dans le cadre de cette auto-évaluation, que la modification simplifiée n°5 du PLU n'est pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.

IV. SUITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le présent chapitre complète le rapport de présentation à l'issue de la mise à disposition du public. Il est établi en application du dernier alinéa de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 maintenue applicable par le VI de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, aux termes duquel « en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

Déroulement de la mise à disposition du public

Le conseil municipal a fixé les modalités de la mise à disposition du public par délibération n° DEL2026-057 du 9 juillet 2026. Le dossier a été mis à disposition du public du lundi 3 août au vendredi 25 septembre 2026 inclus, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune.

Une seule observation a été formulée par le public sur le registre prévu à cet effet.

Le registre a été clos et signé par Monsieur le Maire à l'issue de la mise à disposition.

Le bilan de la mise à disposition du public, établi en application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, expose en détail le déroulement de la procédure, les avis recueillis et les suites qui leur sont données. Il est annexé à la délibération d'approbation.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées le 9 avril 2026, en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Six avis ont été recueillis, dont aucun n'est défavorable : Alès Agglomération le 15 avril 2026, le Syndicat mixte du Pays des Cévennes le 17 avril 2026, la chambre de commerce et d'industrie du Gard le 21 avril 2026, la chambre d'agriculture du Gard le 22 avril 2026, le Conseil départemental du Gard le 11 mai 2026 et la direction départementale des territoires et de la mer du Gard le 2 juillet 2026.

La mission régionale d'autorité environnementale Occitanie a par ailleurs rendu, le 29 avril 2026, un avis conforme dispensant la modification simplifiée n°5 d'évaluation environnementale. Le conseil municipal a confirmé sa décision de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale par délibération n° DEL2026-056 du 9 juillet 2026.

Avis du public

Monsieur et Madame Devallez s'interrogent sur les nouvelles règles de la zone IIIAU et les risques d'urbanisation non maîtrisée qui pourraient en découler.

Modifications apportées au projet

En application du dernier alinéa de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet a été adapté pour tenir compte des avis émis. Trois adaptations ponctuelles ont été retenues. Aucune ne modifie le périmètre du sous-secteur U4c, les destinations admises ou les droits à construire résultant du projet soumis au public.

- **Règlement littéral, chapeau de la zone IIIAU** : la vocation de la zone est reformulée de manière à ce que les maisons de retraite et les résidences sénior y figurent en précision de la destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif », et non comme des destinations autonomes, pour tenir compte de l'avis de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard. Ces établissements demeurent admis dans la zone, conformément à l'article 2 du règlement.

- **Règlement littéral, article 3 de la zone U4** : un alinéa mentionnant expressément le sous-secteur U4c est ajouté afin de lever toute ambiguïté sur l'interdiction des accès directs nouveaux sur la RD 6110 et sa déviation, pour tenir compte de l'avis du Conseil départemental du Gard.

Ces deux adaptations sont intégrées aux extraits de règlement reproduits au chapitre II du présent rapport.

Observations ne donnant pas lieu à modification du projet

Risque de feu de forêt en zone IIIAU. La direction départementale des territoires et de la mer du Gard a relevé que, compte tenu de la superficie de la zone IIIAU (environ 33,2 hectares) et de son exposition au risque de feu de forêt, la délimitation d'un périmètre exempt de risque permettrait d'orienter les projets, et qu'un sous-secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif répondrait à cet enjeu.

La commune n'entend pas soutenir de projet de construction dans les secteurs exposés au risque de feu de forêt. Elle rappelle que le porter à connaissance, s'il n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, constitue un élément de connaissance officiel et daté du risque, au vu duquel toute autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. La délimitation de secteurs inconstructibles au titre du risque de feu de forêt sera examinée dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme, sur la base des données d'aléa communiquées par les services de l'État.

Assainissement. La même observation appelle l'attention de la commune sur les conséquences de la non-conformité du système d'assainissement. Cette question, qui ne relève pas de la compétence communale, excède l'objet de la présente procédure. La commune relève que des évolutions récentes et significatives dans la gestion de la station de traitement des eaux usées, et notamment la réduction des rejets industriels, ont sensiblement amélioré les performances de cette installation.

Autres observations. L'intégration du règlement de voirie départemental du 30 juin 2023 sur l'ensemble du territoire communal, demandée par le Conseil départemental du Gard, et le traitement des interfaces entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles, évoqué par la chambre d'agriculture du Gard, excèdent également l'objet de la présente procédure. Ces points seront examinés dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme.

Le présent rapport de présentation, complété du présent chapitre, constitue l'exposé des motifs des changements apportés sur le plan local d'urbanisme par la modification simplifiée n°5, au sens de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme.