

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE  
SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

- 1 -

**NOTE DE PRESENTATION**  
**(additif au rapport de présentation)**

DOSSIER d'APPROBATION  
Conseil Municipal du 29 octobre 2020

1<sup>ère</sup> Révision du PLU - approbation par D.C.M. du 31 juillet 2014  
Modification simplifiée n°1 – approbation par  
D.C.M. du 1<sup>er</sup> mars 2018  
Révision allégée n°1 – approbation par  
D.C.M. du 4 février 2019

**Mairie de  
Saint-Quentin-la-Poterie**

Place de la Mairie  
30700 Saint-Quentin  
Tel. 04.66.22.15.71

[mairie@saintquentinlapoterie.fr](mailto:mairie@saintquentinlapoterie.fr)

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.</b>	<b>5</b>
2.1.	LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC	5
2.2.	<i>La notification du dossier aux personnes publiques associées</i>	5
2.3.	<i>Les étapes de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.</i>	6
<b>3.</b>	<b>LES PIECES CONSTITUANT LE DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.</b>	<b>8</b>
4.1.	<i>L'objet n°1 de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. : Rectification d'erreur matérielle</i>	8
4.2.	<i>L'objet n°2 de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. : Modifier la hauteur des constructions en limite séparative</i>	12
4.3.	<i>L'objet n°3 de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. : réduire le recul des constructions</i>	13
<b>5.</b>	<b>LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>14</b>

---

## 1. Objet et justification de la procédure de modification simplifiée.

---

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU est issue de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et de son décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009. Ils ont été modifiés par la loi du 1 janvier 2016

En application du nouvel article R 153-20 et suivant du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L 153-45 et suivant, peut être utilisée pour :

- rectifier une erreur matérielle
- augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol,) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes
- diminuer les obligations de recul des constructions,
- diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles,
- supprimer les 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.
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés, ou réduire leur emprise,
- 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.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, bien identifiés, localisés et délimités, en vue de les protéger, de les mettre en valeur, ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

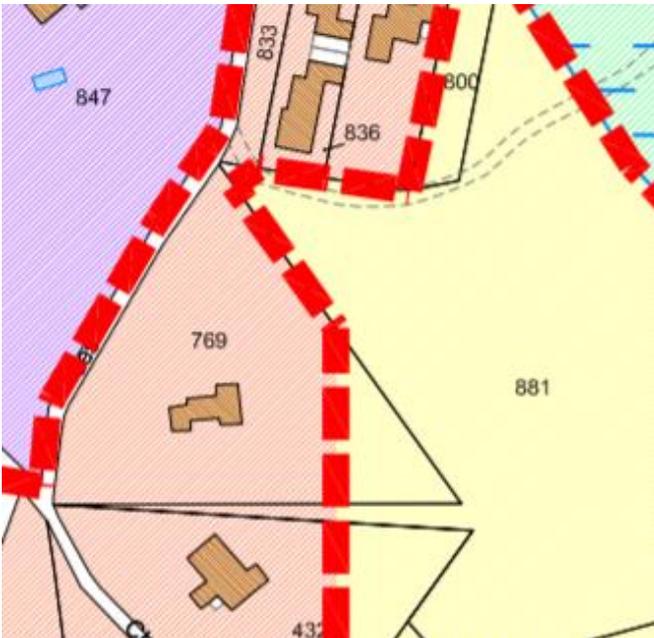
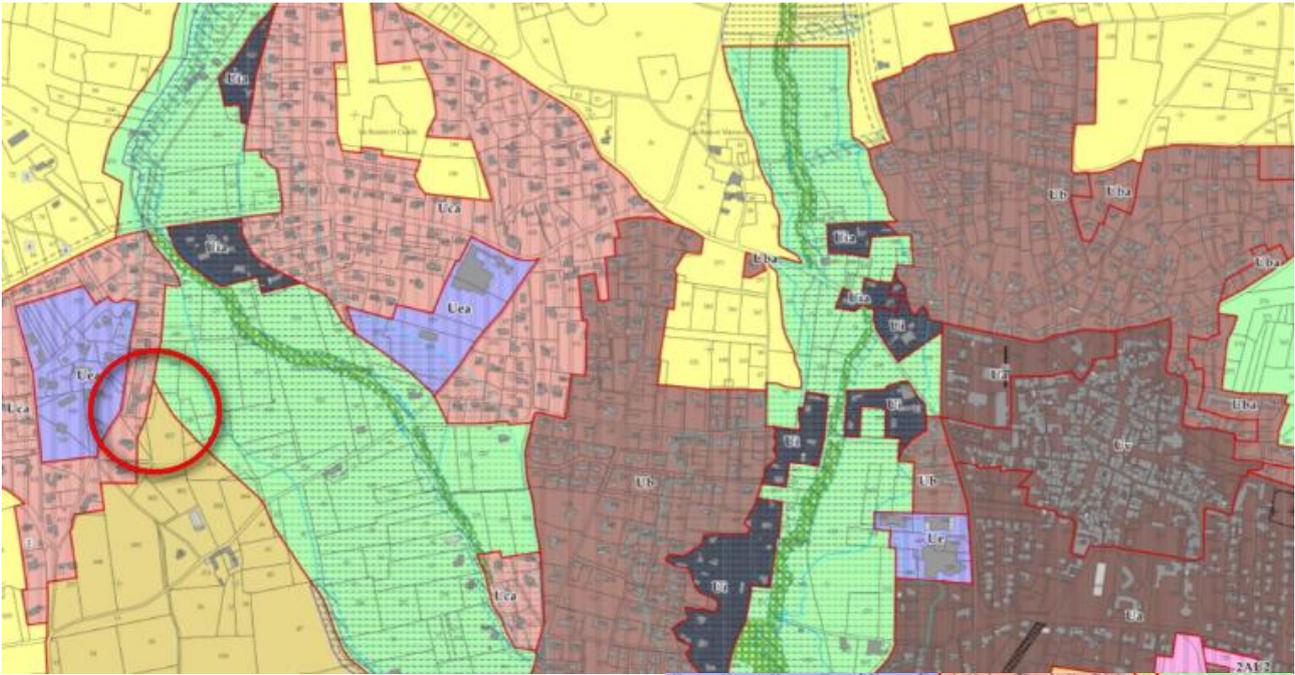
La modification simplifiée reste soumise aux conditions de fond du recours à la modification ; elle ne peut porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD pour un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

Dans le cas d'espèce de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Quentin la Poterie, les modifications attendues entrent dans le champ d'application de la procédure de la modification simplifiée :

- **Rectifier une erreur matérielle**

Rectification d'une erreur matérielle de zonage : Un des objets de la MS n° 2 est de rectifier l'erreur matérielle sur le zonage au droit du chemin de Montaren dans lequel la pointe de la parcelle 881 a été détournée par erreur. Cette pointe d'une surface de 759 m<sup>2</sup> sera réintégrée à la zone urbaine.

A l'occasion d'une modification des numéros de parcelles cadastrales, cette parcelle concernée qui était n°881 sur le dernier fond de plan utilisé dans la dernière procédure d'urbanisme, est devenue parcelle n°958 mais il s'agit bien de la même parcelle. Par erreur, la délibération de prescription de la modification simplifiée a visé la parcelle 881 en lieu et place de la parcelle 958.



Plan de zonage – révision du PLU (2014)



Plan de zonage – Modification simplifiée n°2 du PLU (2020)

Rectification d'une erreur matérielle dans l'article 3 de toutes les zones urbaines concernant la réglementation sur les voies en impasse. Une erreur matérielle s'est glissée dans le règlement du PLU puisque les voies en impasse devaient desservir 6 logements maximums. En imposant ces règles aux voies existantes, l'effet est d'interdire toutes constructions dans ces quartiers existants desservant par une voie en impasse plus de 6 logements alors que les auteurs du PLU souhaitaient l'imposer aux voies nouvelles uniquement. Cette erreur matérielle sera rectifiée en imposant cette règle uniquement aux voies nouvelles en impasse.

Rectification d'une erreur matérielle dans l'article 11 des zones urbaines. De la même manière, les auteurs du PLU souhaitaient créer des règles homogènes sur les clôtures en zone à urbaniser or ils les ont aussi imposées dans les zones urbaines. Les règles d'édification de clôtures très stricte ne correspondaient pas à l'existant en zone urbaines dans lesquelles les clôtures étaient plutôt des clôtures pleines à plus de 1,50 m.

Ainsi pour rectifier cette erreur matérielle et assouplir les règles sur les nouvelles clôtures pour les zones urbaines (qui sont déjà en parties construites) il est décidé de rajouter « de préférence » : « Les clôtures sur rue seront constituées **de préférence** d'un mur bahut de 0,60 mètres maximums de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille (...). »

- **Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes**

Augmenter dans la limite des 20% la hauteur maximale des constructions en limite séparative. Modification de l'article 10 des zones Ub et Uc pour autoriser en limite séparative les constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants à 4m20 à **l'égout de la toiture**, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. Aujourd'hui, la hauteur est limitée à 4,20 mais au sommet du bâtiment.

- **Diminuer les obligations de recul des constructions**

Modification de l'article 7 du secteur Ue pour diminuer le recul des constructions. Des projets dans le secteur Ue de la cave coopérative pourraient être plus nombreux et plus denses si les obligations de recul étaient assouplies. La problématique est différente pour les autres sous-secteurs Uea route de Jol ou Ues qui sont des zones d'activité dans un tissu plus large dans un parcellaire plus large. La modification simplifiée vise ainsi à modifier l'article 7 de la zone Ue pour autoriser les projets soit en limite séparative si ils sont compatibles avec les activités de la cave coopérative (ICPE) conformément à la réglementation en vigueur, soit à 5 mètres minimums des limites séparatives.

Pour les sous-secteurs Uea et Ues la règle demeure une constructibilité à partir de 5 mètres des limites séparatives.

- **Supprimer les 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.**

Modification de l'article 11 des zones U et AU, pour favoriser les projets d'installations de photovoltaïque en supprimant l'obligation de les intégrer à la toiture puisque les techniques actuelles permettent de procéder différemment sans nuire à la qualité de l'architecture. Cette mesure avait pour effet d'interdire certaines installations de systèmes domestiques photovoltaïques notamment.

---

## 2. Les étapes de la procédure de modification simplifiée.

---

### 2.1. La mise à disposition du dossier au public

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies dans la délibération du conseil municipal du 20 février 2020. La délibération prévoit les modalités suivantes :

- Le dossier complet de la modification simplifiée, ainsi qu'un registre visant à recueillir les observations et propositions du public, seront disponibles à partir du 27 avril 2020 à la Mairie de Saint-Quentin-la-Poterie, aux heures habituelles d'ouverture.  
Il est à noter que seules les observations reçues et consignées dans la période de mise à disposition du public, pourront être prises en compte.
- Préalablement à l'ouverture de la concertation, le public sera informé par affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Quentin-la-Poterie, par voie de presse et insertion d'un avis sur le site internet de la Ville.
- A l'issue de la mise à disposition, les observations et propositions recueillies feront l'objet d'un bilan, qui sera présenté devant le conseil municipal avant approbation du projet de modification simplifiée du PLU.

Initialement et dans la délibération il était prévu que la mise à disposition se déroulerait à partir du 27 avril 2020. La période devant être définie ultérieurement. La période de confinement du fait de l'épidémie du COVID-19 a rendu cette information impossible pendant toute la période allant du mois de mars au mois de juillet 2020. Aujourd'hui il est possible d'envisager de poursuivre la procédure. Cette mise à disposition se déroulera **du 31 août au 02 octobre inclus (plus d'1 mois)**. A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le conseil municipal tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée.

### 2.2. La notification du dossier aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée du P.L.U. a été notifié, avant le début de la mise à disposition, aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet du Gard,
- Monsieur le Président du Conseil Régional du Languedoc-Roussillon,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Gard,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du S.Co.T. Uzège Pont-du-Gard,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Uzès,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Gard,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Gard
- Association agréée "Asso l'Uzège".

### 2.3. Le déroulé de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.

Délibération du 20 février 2020 prescrivant la procédure et définissant les modalités de mise à disposition du public



Elaboration du projet de modification simplifiée contenant une note de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du P.L.U. modifiées



Notification aux personnes publiques associées



Publication dans un journal diffusé dans le département, affichage en mairie et insertion sur le site internet de la ville de l'avis au public informant des dates de mise à disposition / Publication au moins 8 jours avant la mise à disposition



Mise à disposition du public (1 mois) du 17 août au 14 septembre 2020 et des avis PPA avec registre



Bilan de la mise à disposition et délibération d'approbation en Conseil Municipal



Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité

---

### 3. Les pièces constituant le dossier de modification simplifiée.

---

Le dossier contient :

- La délibération du conseil municipal du 20 février 2020 prescrivant la modification simplifiée du P.L.U, et définissant les modalités de mise à disposition du dossier
- L’avis au public et la copie dans la presse
- La note de présentation du projet exposant les motifs de la modification simplifiée et justifiant le respect de son champ d’application
- toutes les pièces du dossier du P.L.U. modifiées soit :
  - le zonage partie agglomérée et le zonage communal,
  - le règlement se substituant au règlement approuvé le 31 juillet 2014, et modifié par modification simplifiée du 1<sup>er</sup> mars 2018 ainsi que par la révision allégée n°1 du 4 février 2019.
  
- Les autres pièces du P.L.U demeurent inchangées.

## 4. Les évolutions apportées au plan local d'urbanisme.

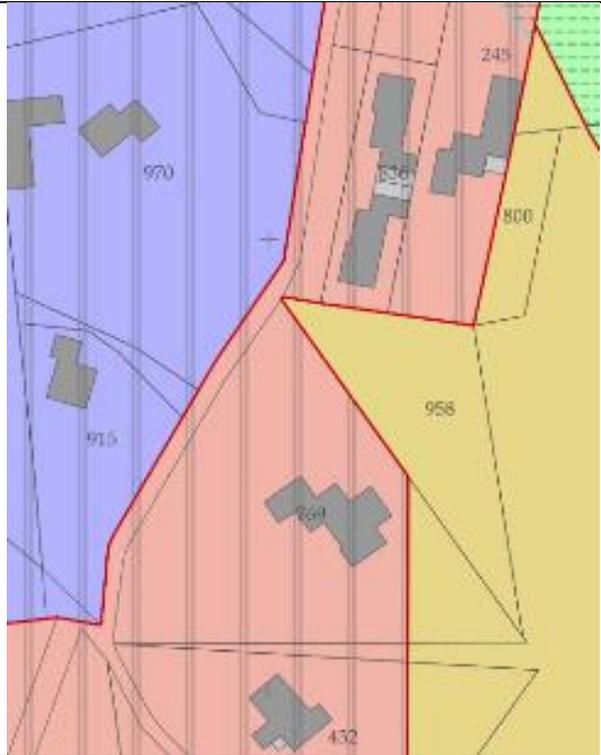
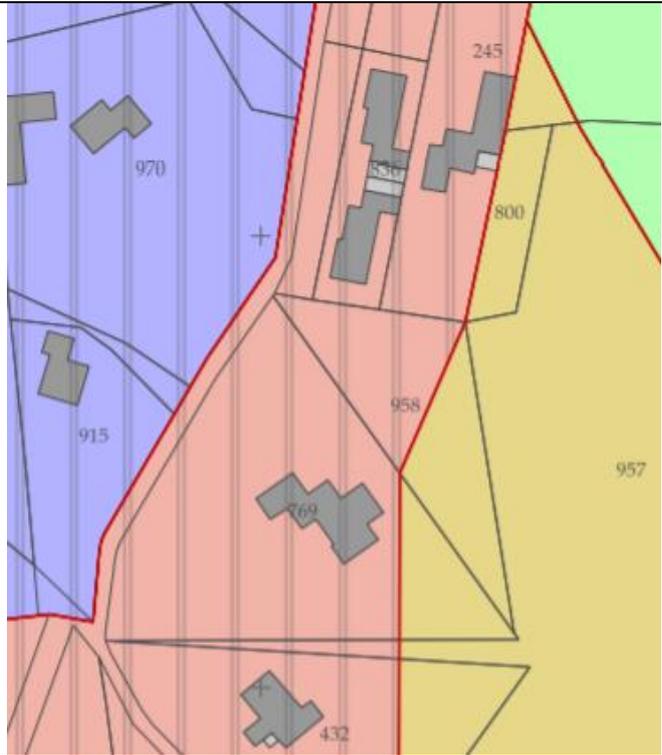
### 4.1. L'objet n°1 de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. : Rectification d'erreur matérielle

- Contexte

La révision du plan local d'urbanisme et son application a permis de révéler quelques erreurs matérielles posant des difficultés d'ordre pratique ou juridique.

- Projet de Modification

Le zonage et le règlement du P.L.U est donc modifié en conséquence :

ZONAGE et REGLEMENT ACTUEL	ZONAGE ET REGLEMENT FUTUR
Zonage Uca, secteur du chemin de Montaren	
	
ARTICLE 3 - zone Ub, Uc, Ui	
<p><u>Rectification d'une erreur matérielle dans l'article 3 de toutes les zones urbaines concernant la réglementation sur les voies en impasse.</u></p> <p>« (...)Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. (...)»</p>	<p>« (...)Les voies <b>nouvelles</b> en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. (...) »</p>

ARTICLE 11 – zones Uv, Ua, Ub et Uc

« Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètres maximums de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille (...). »	« Les clôtures sur rue seront constituées <i>de préférence</i> d'un mur bahut de 0,60 mètres maximums de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille (...). »
---	--

- Les incidences du projet de modification et justification

Pour l'erreur matérielle concernant une partie de la parcelle AH 958, dans le zonage initial la parcelle a été détournée alors même que toutes les parcelles ayant un accès au chemin avait une partie constructible et le fond arrière inconstructible.

Cette erreur a été réctifiée pour plus d'égalité de traitement sur ce chemin de Montaren. Cette rectification d'erreur concerne 759 m<sup>2</sup> et permettra la réalisation d'une construction.

Rectification d'une erreur matérielle dans l'article 3 de toutes les zones urbaines concernant la réglementation sur les voies en impasse. Une erreur matérielle s'est glissée dans le règlement du PLU puisque les voies en impasse devaient desservir 6 logements maximums. En imposant ces règles aux voies existantes, l'effet est d'interdire toutes constructions dans ces quartiers existants qui desservent par une voie en impasse plus de 6 logements. Les auteurs du PLU souhaitaient l'imposer aux voies nouvelles uniquement. De plus, cette règle permet d'empêcher aussi la densification dans des espaces existants qui sont desservis par une voie en impasse. La division peut être refusée du fait des conditions de l'article 3, ce qui est improductif par rapport aux volontés de densification de l'espace urbain.

Cette erreur matérielle sera rectifiée en imposant cette règle uniquement aux voies nouvelles en impasse.

L'incidence sera donc de libéraliser dans les zones urbaines la construction et permettre la densification pour les secteurs déjà desservis par une voie en impasse. Toutefois, les constructions de nouvelles voies en impasse sont limitées pour favoriser la réalisation de véritable rue connectée et non pas d'impasse pour les réalisations nouvelles. Cette règle demeure de la volonté des auteurs du PLU.

Rectification d'une erreur matérielle dans l'article 11 des zones urbaines. De la même manière, les auteurs du PLU souhaitaient créer des règles homogènes sur les clôtures en zone à urbaniser or ils les ont aussi imposées dans les zones urbaines. Les règles d'édification de clôtures très strictes ne correspondaient pas à l'existant en zone urbaines. En effet, les clôtures sont plutôt des clôtures pleines d'une hauteur de plus de 1,50 m. Ainsi pour rectifier cette erreur matérielle et assouplir les règles sur les nouvelles clôtures pour les zones urbaines (qui sont déjà en parties construites) il est décidé de rajouter « de préférence » : « Les clôtures sur rue seront constituées **de préférence** d'un mur bahut de 0,60 mètres maximums de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille (...). »

L'incidence est d'assouplir les règles et de respecter l'environnement de l'espace urbain.





#### 4.2. L'objet n°2 de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. : Modifier la hauteur des constructions en limite séparative

- Contexte

Le PLU a construit une règle de hauteur en limite séparative autorisant les constructions et en limitant la hauteur à 4,20 au sommet du bâtiment. Cette règle ne permet pas de faire un étage sur rez-de-chaussée sauf à imposer une toiture terrasse de manière induite.

- Projet de Modification

Le règlement du P.L.U. est donc modifié en conséquence :

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE 10 – zones Ub et Uc	
« (...) En limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 4,20 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. »	« (...) En limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 4,20 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux <i>jusqu'à l'égout de toiture.</i> »

- Les incidences du projet de Modification et justification

Augmenter la hauteur maximale des constructions en limite séparative. Modification de l'article 10 des zones Ub et Uc pour autoriser en limite séparative les constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants à 4m20 à **l'égout de la toiture**, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. Aujourd'hui, la hauteur est limitée à 4,20 mais au sommet du bâtiment.

L'incidence est de rendre possible l'étage sur rez-de-chaussée en réalisation une toiture traditionnelle dans la limite de l'article 11 qui reste inchangé. Toutefois, cette modification n'augmente pas les droits à construire ce qui permet de rester dans le cadre réglementaire.

### 4.3. L'objet n°3 de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. : réduire le recul des constructions

- Contexte

Le plan local d'urbanisme a prévu une règle générale pour l'article 7 en ce qui concerne tous les secteurs de la zone Ue. Or, le secteur de la cave coopérative (Ue) est situé en plein centre-urbain et supporte des projets nouveaux en lien avec la restructuration de la cave et de ses abords ; alors que les sous-secteurs Uea et Ues sont situés à l'extérieur du tissu dense, le parcellaire est plus étendu et les activités demandent un foncier plus important. L'objet de la modification est de permettre la densification du secteur de la cave tout en conservant la réglementation pour les deux autres secteurs.

- Projet de Modification

Le règlement du P.L.U. est donc modifié en conséquence :

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE 7 – zone Ue	
" Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimums des limites séparatives."	« Dans les sous-secteurs Uea et Ues, les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimums des limites séparatives. Dans le secteur Ue, les constructions et installations peuvent être installées soit en limite séparative si elles sont compatibles avec les activités de la cave coopérative (ICPE) conformément à la réglementation en vigueur, soit à 5 mètres minimums des limites séparatives. »

- Les incidences du projet de Modification et justification

Modification de l'article 7 du secteur Ue pour diminuer le recul des constructions. Des projets dans le secteur Ue de la cave coopérative pourraient être plus nombreux et plus denses si les obligations de recul étaient assouplies. La problématique est différente pour les autres sous-secteurs Uea route de Jol ou Ues qui sont des zones d'activité dans un tissu plus large dans un parcellaire plus large. La modification simplifiée vise ainsi à modifier l'article 7 de la zone Ue pour autoriser les projets soit en limite séparative soit à partir de 5 mètres de ces limites. Toutefois, la DDTM dans son avis a demandé de rajouter une condition concernant la compatibilité des activités ainsi créées avec la présence de la cave coopérative à proximité. Pour les sous-secteurs Uea et Ues la règle demeure une constructibilité à partir de 5 mètres des limites séparatives.

L'incidence principale est la densification du secteur de la cave coopérative puisque la règle permet de venir construire en limite séparative.

---

## 5. Les incidences du projet sur l'environnement

---

La modification simplifiée présentée dans cette procédure corrige une erreur matérielle du zonage sans réduire les espaces cultivés de la zone agricole, même si 759 m<sup>2</sup> sont emprunter à de la zone agricole.

Le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme ne remet pas en cause l'équilibre du plan local d'urbanisme actuel, ni dans son PADD, ni dans son développement. Il n'y a donc aucun impact sur les réseaux ou les équipements de la commune, qu'il s'agisse de l'assainissement ou de la ressource en eau.

Egalement, il n'autorise aucune construction supplémentaire et ne modifie aucune protection édictée en matière environnementale ou paysagère. Le projet de modification par la nature des modifications, n'a pas d'incidences notables sur les espaces agricoles, naturels mais aussi sur le réseau Natura 2000.