

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Dossier d'enquête publique

# NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 2° DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	18 / 11 / 2011	21 / 06 / 2013	14 / 10 / 2013	20 / 02 / 2014
Révision "allégée" n°1	20 / 06 / 2014	24 / 09 / 2014	04 / 11 / 2014	22 / 12 / 2014
Modification n°1				



## Sommaire

Sommaire .....	1
1. Coordonnées du maître d'ouvrage .....	2
2. Objet de l'enquête publique unique .....	2
3. Caractéristiques principales de la modification n°1 du PLU.....	2
3.1. Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle. ....	2
3.2. Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI.....	4
3.3. Mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement.....	6
4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, la modification n°1 du PLU soumis à enquête a été retenue .....	7

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Saint-Christol d'Albion  
1 place de la Mairie  
84 390 SAINT-CHRISTOL D'ALBION  
Tél : 04-90-75-01-05  
Courriel : mairie@mairie-saintchristol.fr

## 2. Objet de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique porte sur les projets de modification n°1 du PLU, de révision allégée n°2 du Plu et de révision allégée n°3 du PLU.

La présente note de présentation concerne le projet de modification n°1 du PLU dont les objets sont :

- autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle ;
- permettre la réalisation d'une salle de sports dans le secteur NI existant ;
- toiletter le règlement : mise à jour de la nouvelle codification et prise en compte de la loi ALUR concernant la suppression des superficies minimales de terrains et des Coefficients d'Occupation des Sols (COS).

## 3. Caractéristiques principales de la modification n°1 du PLU

### 3.1. Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ont modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme devenu notamment l'article L.151-12 du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme dispose :

*"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

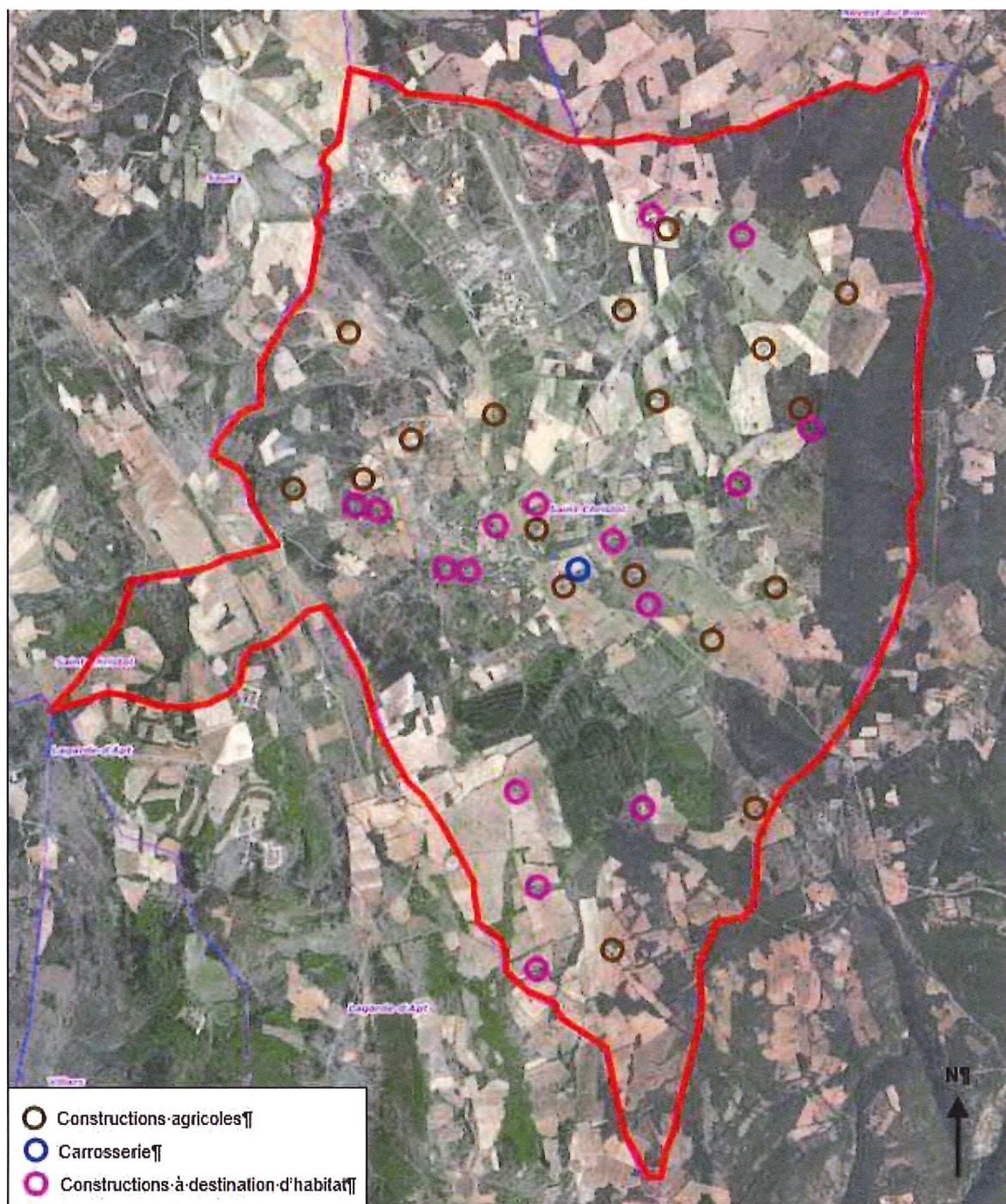
*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."*

Dans le cadre de modification n°1 du PLU, la commune retient la possibilité d'autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle.

Il est recensé 16 constructions à destination d'habitat environ en zone agricole et naturelle du PLU (cf. carte page suivante), c'est un nombre modeste à l'échelle du territoire communal (4 608 ha) ce qui limite de fait la portée des modifications réglementaires en terme de consommation d'espace, en plus des règles d'encadrement développées ci-après. D'autre part, ce nombre limité et la réglementation proposée ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune souhaite donc prendre en compte l'existence de ces habitations en leur permettant une extension encadrée et la réalisation de deux annexes et d'une piscine.

En ce qui concerne les annexes, la commune décide notamment d'en limiter le nombre à deux et encadrer leur zone d'implantation dans un rayon de 20 mètres de l'habitation existante, l'objectif étant de préserver le caractère agricole ou naturel de la zone.



### 3.2. Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI

La commune dispose d'une salle de sports à l'étage de la Mairie. Cette salle n'est plus adaptée aux besoins de la population en terme de superficie, accessibilité, multiplication des activités sportives, etc.

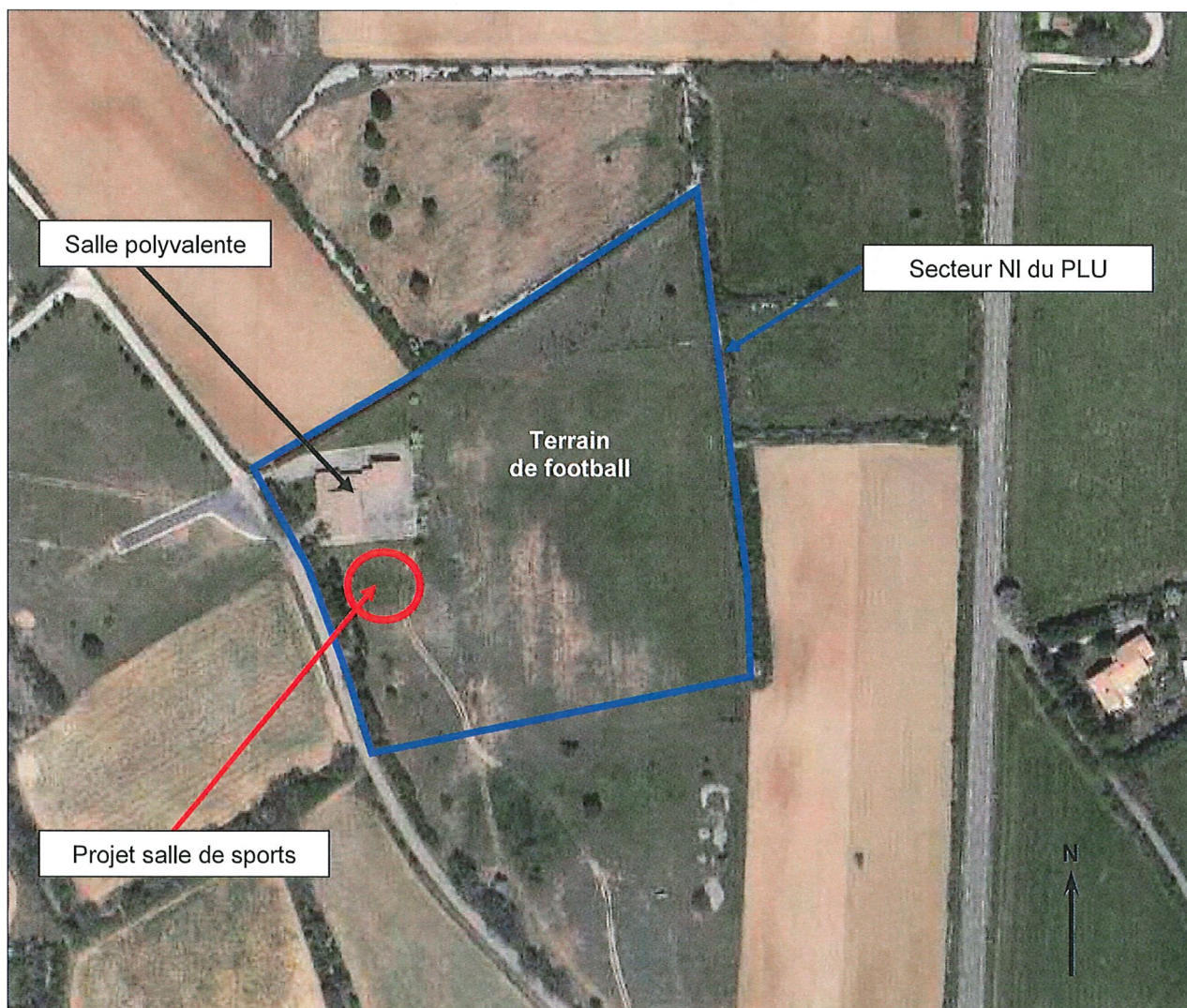
La commune envisage la création d'une salle des sports à côté de la salle polyvalente, située au Nord du village entre les ateliers municipaux et le terrain de motocross. Ce secteur est inscrit en secteur NI à vocation sportive et de loisirs notamment dans le PLU en vigueur.

Le règlement du secteur NI ne permettant pas les nouvelles constructions, une modification du règlement est nécessaire.

Le projet de salle de sports est envisagé sur la parcelle communale R 157 représentant une superficie de 3,1 ha dont une partie est incluse dans le secteur NI du PLU en vigueur à vocation d'équipements publics, de loisirs et de sports. Le secteur NI est actuellement occupé par une salle polyvalente et ses aménagements, un terrain de football et des espaces de détente. Le projet de salle de sports est envisagé au Sud de la salle polyvalente.

L'espace envisagé pour implanter la salle de sports est actuellement occupé par un terrain enherbé avec quelques plantations réalisées par la commune. Une haie borde la voie d'accès.

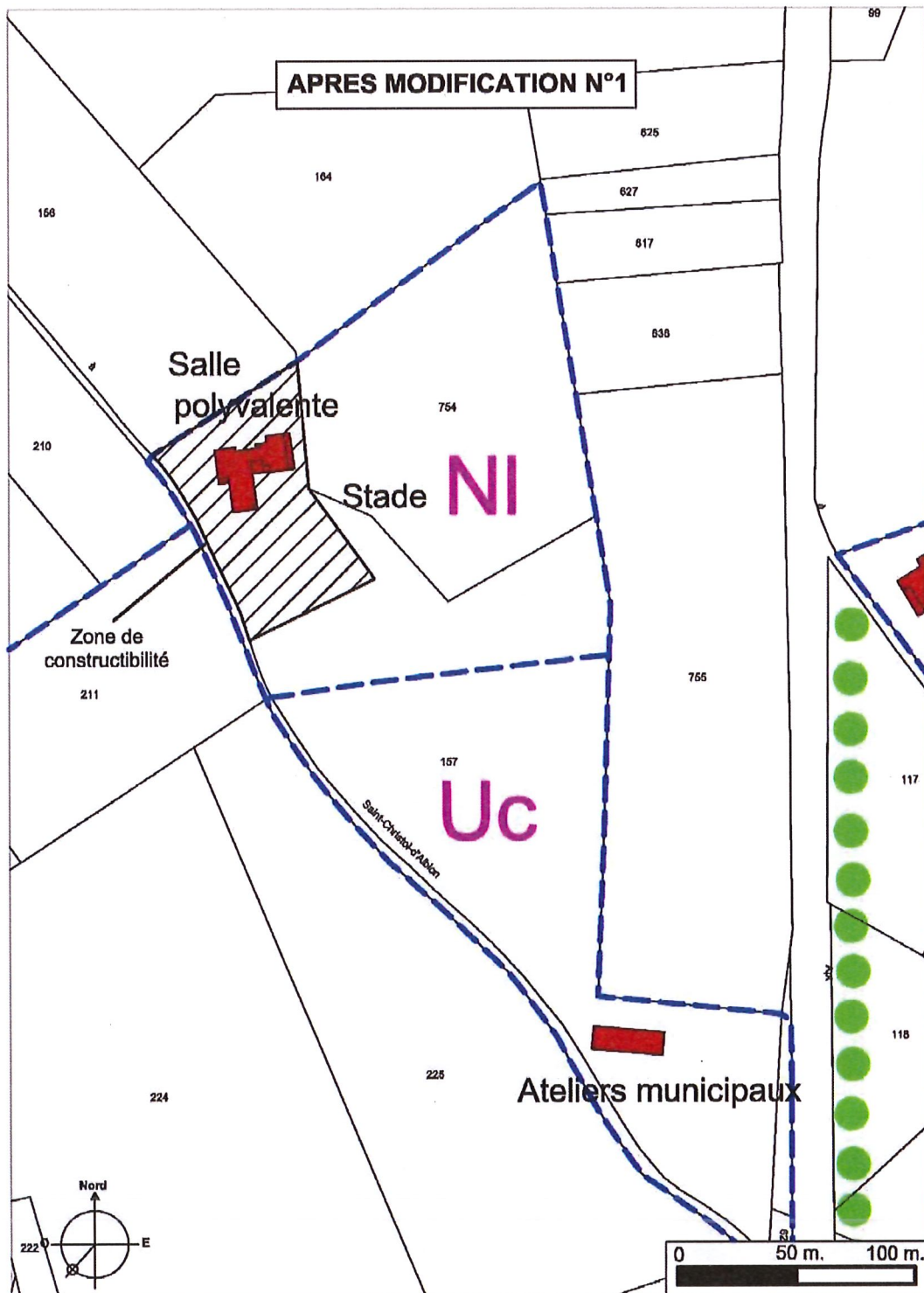
#### Présentation du secteur NI



Source : Géoportail

Une zone de constructibilité est inscrite dans le secteur NI englobant la salle polyvalente actuelle et l'emprise nécessaire à la réalisation de la salle de sports et les équipements annexes telles qu'une aire de stationnement. Cela représente au total une zone de constructibilité de 5 300 m<sup>2</sup> soit 20% environ du secteur NI.

Le règlement du PLU est modifié pour permettre, dans la zone de constructibilité du secteur NI uniquement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ce qui permettra la réalisation de la salle de sports.



### 3.3. Mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement

Le règlement est modifié pour faire référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur notamment suite à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. Il s'agit de modifications de pure forme.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé les superficies minimales de terrains et les Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans les PLU.

Cette disposition est d'application immédiate c'est à dire qu'elle s'applique également au règlement de PLU qui prévoit ce type de disposition comme c'est le cas du PLU de Saint-Christol d'Albion.

La présente modification met donc en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions législatives, les deux dispositions ne s'appliquant plus depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La modification du PLU n'entraîne donc pas de droit à construire supplémentaire sur ce point.

Il s'agit d'éviter toute confusion à la lecture des règles d'urbanisme applicable sur le territoire communal, il convient donc de modifier les articles 5 et 14 du règlement pour les zones qui en font référence.

La suppression du COS ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU car d'une part cette suppression était automatique dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR nonobstant la présente modification du PLU et d'autre part, le règlement du PLU encadre la densité par le biais de l'emprise au sol (50%) sur la zone UB qui est la principale zone concernée par une superficie minimale de terrains ce qui fait que la suppression du COS ne bouleverse par le rapport de densité qui avait été envisagé au niveau du PLU.

**Tableau récapitulatif des modifications réglementaires apportées**

	Article 5 : Superficie minimale de terrains	Article 14 : COS	Article 9 : Emprise au sol
Zone UA (centre ancien)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Zone UB (extension du village)	Secteurs UBb et UBd : 800 m <sup>2</sup>	UB : 0,35/0,40 UBb : 0,25 UBc : non réglementé UBd : 0,20	50%
Zone UC (équipements public)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
UE (zone à vocation économique)	Non réglementé	Non réglementé	50%
Zone UM (base militaire)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Zone AU1 opérationnelle (zone d'urbanisation future)	Non réglementé	0,35	Non réglementé
Zone AU2 non opérationnelle (zone d'urbanisation future)	Non réglementé	Extension construction existante dans la limite de 250 m <sup>2</sup> (existant + extension) <sup>(1)</sup>	Non réglementé
Zone agricole A	Superficie et forme du terrain doivent être en adéquation avec la réglementation sanitaire	Non réglementé	Emprise au sol doit être en adéquation avec la réglementation sanitaire

<b><u>Zone naturelle N</u></b>	Superficie et forme du terrain doivent être en adéquation avec la réglementation sanitaire	<del>Secteur NI : extension construction existante dans la limite de 50% de la surface de plancher existante<sup>(2)</sup></del>	Emprise au sol doit être en adéquation avec la réglementation sanitaire
--------------------------------	--	--	---

(1) et (2) : ces dispositions sont reprises à l'article 2 des zones concernées.

#### 4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, la modification n°1 du PLU soumis à enquête a été retenue

##### Point 1 : Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leur annexes en zone agricole et naturelle

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Il est recensé 11 constructions existantes à destination d'habitat dans la zone agricole. Cette dernière représente 2 786 ha environ soit 60% du territoire communal. Le faible nombre de constructions associé à une réglementation encadrant les extensions (40% d'extension dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total et les annexes (2 annexes maximum avec 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe dans un rayon de 20 mètres) n'engendrera pas d'impact négatif sur l'activité agricole. Il n'y aura donc pas d'incidence notable sur l'agriculture.
Milieux naturels	Il est recensé 5 constructions existantes à destination d'habitat dans la zone naturelle. Cette dernière représente 1 781 ha environ soit 38,3% du territoire communal. Le faible nombre de constructions associé à une réglementation encadrant les extensions (40% d'extension dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total et les annexes (2 annexes maximum avec 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe dans un rayon de 20 mètres) ne va pas à l'encontre de la préservation des milieux naturels. Il n'y aura donc pas d'incidence notable sur les milieux naturels.
Paysage	Le faible nombre de constructions concernées par le dispositif et les dispositions réglementaires mises en place pour encadrer les extensions et les annexes permettent de conclure à des incidences faibles sur le paysage et la consommation foncière.
Consommation foncière	
Ressource en eau et assainissement des eaux usées	Il n'y aura pas d'incidence notable sur la ressource en eau et l'assainissement puisque le dispositif réglementaire mis en place précise que l'extension de l'habitation existante ne doit pas conduire à la création de nouveaux logements et ne doit pas conduire au renforcement des équipements publics (réseaux notamment).
Risques	En fonction des secteurs, les habitations concernées par le dispositif sont concernées par les risques sismique et retrait gonflement des argiles, d'ores et déjà pris en compte dans le PLU en vigueur. En ce qui concerne le risque feu de forêt, quelques habitations sont concernés, le règlement le prend en compte en encadrant l'extension en cohérence avec les prescriptions type des PPRif.



**Point 2 : Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI**

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Le secteur NI dans lequel est envisagé la création d'une salle de sports concerne des parcelles communales qui n'ont pas de vocation agricole mais une vocation d'espaces verts et de détente, d'équipements sportifs, etc. Le projet de salle de sports n'aura aucun impact sur l'agriculture.
Milieux naturels	Le secteur NI est constitué de terrains communaux enherbés destinés aux espaces verts et de loisirs. Il ne présente pas d'enjeux particuliers en terme de biodiversité. Le projet de salle des sports, à côté de la salle polyvalente existante, représentera au maximum 400 m <sup>2</sup> d'emprise au sol environ (20% de la zone de constructibilité, règlementé à l'article N9) ce qui représente 1,5% du secteur NI. Cette faible proportion, sa localisation en continuité de la salle polyvalente permet de conclure à une faible incidence sur les milieux naturels, sur le paysage et sur la consommation foncière.
Paysage	
Consommation foncière	
Ressource en eau et assainissement des eaux usées	Le secteur NI est raccordé aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.
Risques	Le secteur NI est concerné par les risques sismique et retrait gonflement des argiles, d'ores et déjà pris en compte dans le PLU en vigueur. Le secteur NI n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

**Point 3 : Mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement**

Il s'agit de modifications du règlement de pure forme n'entraînant pas d'incidence sur l'environnement.

