



Salindres PLU



DÉPARTEMENT DU GARD
PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
Commune de **SALINDRES**

Modification simplifiée n° 2

1.4. **N**otice de **P**résentation

PLU approuvé le 04/10/2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 16/07/2019

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 16/12/2019

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 12/03/2021

SOMMAIRE

Présentation de la modification simplifiée n°2	3
Objet de la modification simplifiée n°2	4
Rappel sur la procédure de modification simplifiée	4
Etape de la procédure de modification simplifiée	5
Pièces composant le dossier de modification simplifiée	5
Modification relative AU REGLEMENT DU PLU	6
1.1. Expose des motifs	7
1.2. Modification apportée au règlement de la zone N	11

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salindres a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 octobre 2017. Il a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- Modification n°1 du PLU approuvée le 16 juillet 2019
- Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2019
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 12 mars 2021

Dans le cadre de l'application de l'article L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n°2 a pour objet de :

- Permettre la réalisation des aménagements de rétention des eaux pluviales communs à plusieurs projets, notamment sur le secteur de Cauvas. Le règlement de la zone N du PLU doit être modifié pour clarifier les dispositions relatives aux équipements publics autorisés et celles relatives aux déblais et remblais autorisés.

RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salindres peut être modifié selon les critères suivants :

- Les adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article 153-45 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision) :
 - o Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- o Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- o Soit 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.

- Les mesures où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences (article L153-41) :

- o Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- o Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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 par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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.

ETAPE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification simplifiée.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.
- 4- Mise à disposition du public du dossier pendant une durée d'un mois.
- 5- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification simplifiée du PLU.

PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU est composé des pièces suivantes :

- le **rapport de présentation** constitué de la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- **Le règlement modifié**

MODIFICATION RELATIVE AU REGLEMENT DU PLU

1.1. EXPOSE DES MOTIFS

Projets

Sur ce secteur Cauvas, la commune va accueillir deux projets situés au sein de la zone UD du PLU :

Sur la partie ouest :

- la construction d'une gendarmerie comprenant une part de logements ;
- un projet de 65 logements comprenant une part de logements locatifs sociaux.

Sur la partie sud-est, une partie du secteur Cauvas fait l'objet d'une OAP en secteur UD pour l'accueil de futures opérations d'habitat envisagé dans le PLU



Ces différents projets seront chacun concernés par la réalisation de bassins de rétention au titre de l'assainissement des eaux pluviales (art. 4.2.2 du règlement de la zone UD) et au titre de la loi sur l'eau.

Les bassins de rétention prévus pour une opération de logements constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du réseau pluvial de l'opération qui ne peuvent être assimilés à un ouvrage d'intérêt collectif.

L'implantation de bassins de rétention au sein de la zone RNU du PPRI est permise, sous réserve que cela corresponde à la définition d'équipement d'intérêt général (bassin de rétention des eaux pluviales à l'échelle d'un quartier) et non à l'assainissement d'une opération individuelle.

Au regard des dispositions du PPRI et de la zone N, si ces bassins sont réalisés de manière individuelle pour chaque opération, ils doivent être réalisés au sein de l'assiette constructible du projet.

La commune travaille aujourd'hui sur la réalisation d'aménagement de rétention pluviales commun à l'ensemble des projets futurs du secteur de Cauvas.

Contexte réglementaire

Le PPRI

La commune de Salindres est couverte par le PPRI du Gardon d'Alès approuvé le 9 novembre 2010.

Le secteur dit de « Cauvas » est classé au PPRI en zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé (zone RNU). Au sein de la zone RNU sont interdites toutes les nouvelles constructions à l'exception de certaines extensions et aménagements spécifiques listés au règlement du PPRI.

Il convient de noter que la zone RNU

Interdit :

Les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

Admet :

« Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve que :

- 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,
- précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence). »

Extrait du PPRI du Gardon d'Alès – secteur Cauvas



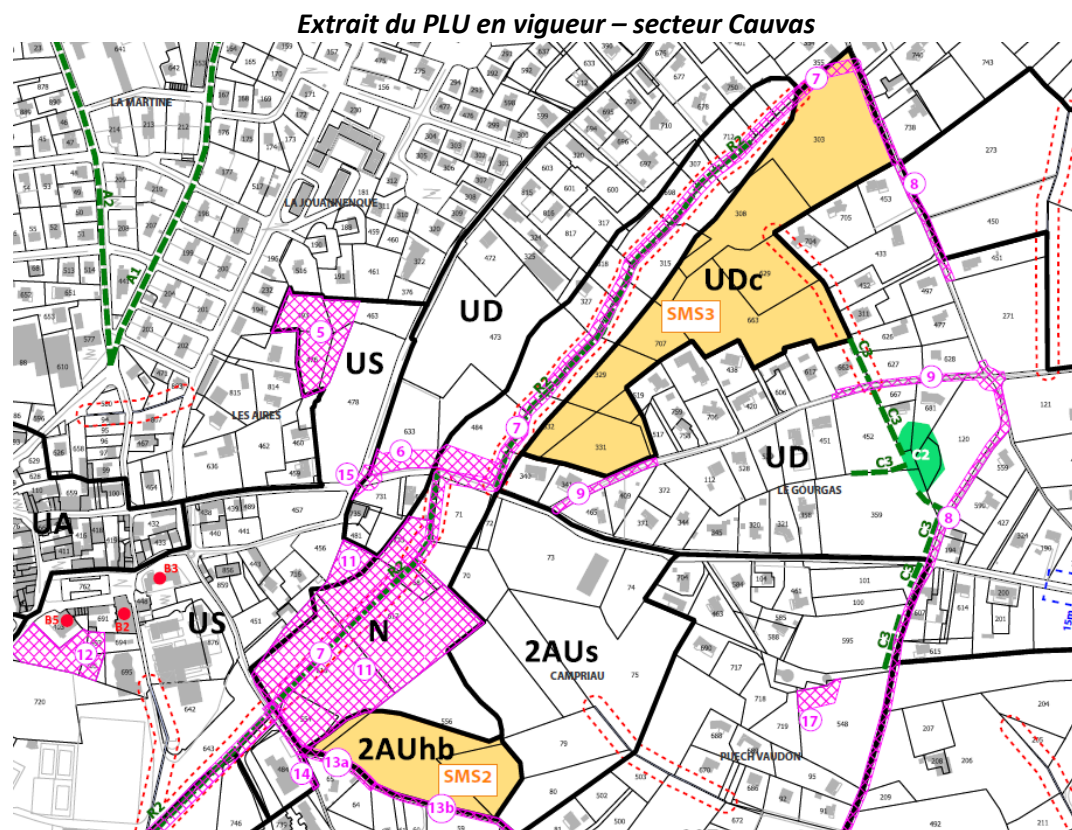
	F-U = zone urbanisée inondable par un aléa fort
	F-Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort
	F-Ud = zone urbanisée située en contrebas d'une digue inondable par un aléa fort
	M-U = zone urbanisée inondable par un aléa modéré
	M-Ud = zone urbanisée située en contrebas d'une digue inondable par un aléa modéré
	N-Uf et N-Ufd = zone non urbanisée inondable par un aléa fort ou située en contrebas d'une digue et soumise à un aléa fort
	N-Um et N-Umd = zone non urbanisée inondable par un aléa modéré ou située en contrebas d'une digue et soumise à un aléa modéré
	R-NU = zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé
	R-U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel ou indéterminé

Le PLU

Sur ce secteur, l'emprise de la zone RNU du PPRI a donc été classée en zone N au PLU en vigueur afin d'affirmer la vocation inconstructible de ce site et de préserver son rôle de zone d'expansion de crue, en cohérence avec les dispositions du PPRI et avec le PADD.

La zone N du PLU en vigueur admet des occupations du sols limitées dont :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)
- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment les emplacements réservés des documents graphiques.



Le PLU de Salindres définit au sein du lexique intégré aux dispositions générales du PLU que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif correspondent aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,

- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),

La réalisation de bassin de rétention d'intérêt collectif n'est pas aujourd'hui considérée par le PLU comme une installation nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.

Il s'agit donc dans le cadre de cette modification de mettre en corrélation le règlement du PLU avec le PPRI afin de permettre les déblais et remblais réalisés pour l'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales et de préciser que les bassins de rétention des eaux pluviales d'intérêt collectif sont autorisés en zone naturelle.

1.2. MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT DE LA ZONE N

Extrait du règlement du PLU modifié :

En jaune : éléments ajoutés

- **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

- **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- que les extensions soient réalisées en continuité du bâtiment principal ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres de la construction à usage d'habitation (distance mesurée à compter des murs extérieurs de la construction) et que l'emprise au sol n'excède pas 50 m² pour les annexes et 25 m² pour les piscines.

- **Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- **les bassins de rétention des eaux pluviales d'intérêt collectif**

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- **Les déblais-remblais rendus nécessaires :**

- pour aménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)
- pour l'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales d'intérêt collectif

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment les emplacements réservés des documents graphiques.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.