

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
DU PLU DE LA COMMUNE  
DE SAINT-MAMERT-DU-GARD**

**NOTE DE PRESENTATION**

**INTRODUCTION**

**I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE REGLEMENTAIRE**

- 1.1-Les objectifs de la modification du PLU de Saint-Mamert-du -Gard
- 1.2-Le cadre législatif de la modification
- 1.3-Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement

**Conclusion**

**II. LES POINTS D'EVOLUTION**

- 2.1-L'objet de la modification
- 2.2-Traduction dans le PLU et pièces modifiées

**ANNEXES**

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-MAMERT-DU-GARD

## NOTE DE PRESENTATION

### INTRODUCTION

La commune de Saint-Mamert-du-Gard se situe à environ 15 kilomètres au nord des villes de Nîmes et de Sommières. Elle est facilement accessible de par la proximité avec la RD999, qui relie Quissac à Nîmes et avec la 2x2 voies reliant Alès à Nîmes.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de la Loi NOTRe, la commune de Saint Mamert a intégré la communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. En outre, un syndicat intercommunal, le Syndicat Mixte Leins Gardonnenque, a été créé composé de la plupart des anciennes communes de la communauté de communes Leins Gardonnenque afin de gérer des compétences non obligatoires pour l'agglomération comme la petite enfance.

Le développement économique, les réseaux (eau potable, eaux usées et eaux pluviales), ou encore les déchets sont gérés par Nîmes Métropole.

Saint-Mamert-du-Gard comptait au dernier recensement 1655 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mamert-du-Gard, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2017.

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter quelques modifications mineures, adaptations et corrections à son document d'urbanisme.

### I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE REGLEMENTAIRE

#### 1.1-Les objectifs de la modification simplifiée du PLU de Saint-Mamert-du Gard

La commune de Saint-Mamert-du-Gard engage la présente modification simplifiée du PLU dans le but de poursuivre l'adaptation de son document d'urbanisme.

Ainsi, l'emplacement réservé n°2 prévu au PLU pour l'extension de l'école et l'aménagement d'un cheminement doux d'une superficie de 519m<sup>2</sup> doit être supprimé.

En effet, lors de la création du PLU, cet emplacement réservé a été pensé pour créer un passage derrière l'école et agrandir la cour. Or, un terrain attenant à cette dernière, parcelle cadastrée section B n°2407, a été acheté par l'école, permettant de répondre en conséquence aux objectifs de l'emplacement réservé n°2.

De fait, ce dernier doit être supprimé.

En outre, afin de faire évoluer son document d'urbanisme, la commune envisage la création d'un emplacement réservé:

- Le premier se situerait entre le pont du lavoir et le passage à gué des Tinelles afin de réaliser un cheminement doux le long du ruisseau.

Enfin, à la suite de difficultés apparues à l'instruction d'autorisations d'urbanisme (imprécisions, évolutions techniques, erreurs matérielles, mauvaise rédaction), la présente modification permettra également de modifier d'autres points de faible impact :

- Modifications des articles UA8, UA12 du règlement du PLU
- Modifications des articles UC7, UC8, UC9 et UC11 du règlement du PLU
- Modifications dans l'ensemble des zones des articles 11 concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques en toitures. En effet, ces derniers ne peuvent techniquement plus être intégrés au pan des toitures cela créant des infiltrations. De fait, ils pourront être installés en superstructure.

#### 1.2-Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de modification du PLU est réalisée en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Selon ces dispositions : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération

intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées ne relèvent ni de la procédure de révision (nécessaire en cas de changements apportés aux orientations du PADD, de la réduction d'un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages...), ni de la procédure de modification de droit commun (nécessaire en cas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan ou de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

La procédure de modification simplifiée est donc en l'occurrence, tout à fait adaptée.

### **1-3-Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement**

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU s'analyse au regard des obligations règlementaires et du contenu effectif de la présente modification.

#### **1.3.1 Contexte réglementaire :**

Au titre de l'article L104.3 du Code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La notion d'effet notable sur l'environnement s'appréciant au regard de :

- La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversibles des incidences ;
- Le caractère cumulatif des incidences ;
- La nature transfrontière des incidences ;
- Les risques pour la santé humaine ;
- La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences ;
- La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

En outre, en application de l'article R104.8 du Code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

#### **1.3.2 Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement :**

Le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Mamert-du-Gard porte uniquement que le tissu urbain constitué et ne vise pas à augmenter de manière significative ses capacités constructives par des ajouts ou suppression d'emplacements réservés.

En outre, les autres modifications proposées relèvent purement d'adaptation du règlement écrit (imprécisions, corrections) sans incidences sur les droits à construire.

Ces modifications sont sans incidences sur les zones de protection : ZNIEFF, Natura 2000.

#### **Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement**

Les modifications présentées ci-avant visant les emplacements réservés inscrits au PLU ainsi que le règlement écrit du PLU n'ont pas d'impact sur l'environnement et de ce fait ne nécessitent pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

## II. LES POINTS D'EVOLUTION

### 2.1-L'objet de la modification

#### Concernant les emplacements réservés inscrits au PLU :

- L'emplacement réservé n°2 prévu au PLU pour l'extension de l'école et l'aménagement d'un cheminement doux d'une superficie de 519m<sup>2</sup> doit être supprimé. Ce dernier, pensé pour créer un passage derrière l'école et agrandir la cour n'a plus lieu d'être car un terrain attenant à la cour a été acquis par l'école permettant ainsi de répondre aux objectifs de l'emplacement réservé n°2.
- Création d'un emplacement réservé entre le pont du Lavoir et le passage à gué des Tinelles afin de réaliser un cheminement doux le long du ruisseau.

#### Concernant les précisions apportées au règlement écrit du PLU :

- Modification de l'article UA8 qui sera après modification non règlementé car il est apparu qu'imposer une distance entre des constructions sur une même parcelle en zone UA n'est pas opportune ni justifiée.
- Modification de l'article UA12 pour permettre que les garages non usités et/ou non utilisables puissent devenir des logements.
- Modification de l'article UC7. En effet, ce dernier a créé diverses problématiques lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme puisqu'il autorise en limites séparatives d'une part les annexes mais également les constructions ou parties de construction sans faire de réelle distinction entre les deux. De plus, il est mentionné que les garages, local piscine et abri de jardin créés de la surface de plancher or ce n'est pas le cas. En conséquence, en zone UC, les constructions en limites séparatives seront autorisées si elles ne dépassent 3 mètres de haut au faitage dans la limite de 12 mètres linéaires.
- Modification de l'article UC8. En effet, compte tenu de la taille des parcelles sur la commune, il devient très compliqué de faire des piscines à plus de 5 mètres des constructions existantes. La règle imposant aux nouvelles constructions d'être soit accolées soit implantées à plus de 5 mètres ne doit pas s'appliquer pour les bassins des piscines.
- Modification de l'article UC9 pour ne pas contraindre les bâtiments publics à la réglementation relative à l'emprise au sol. Les bâtiments publics implantés en zone UC dépassent déjà les 30% d'emprise au sol. En raison de l'accroissement constant de la population, il y a lieu de permettre aux équipements publics accueillant du public de s'agrandir pour répondre aux besoins de la population sans devoir délocaliser ces équipements hors du centre du village.
- Modification de l'article UC11 pour ne pas contraindre les bâtiments publics à la réglementation relative aux ouvrages en saillie. La rénovation énergétique des bâtiments communaux étant une priorité nationale ces derniers doivent bénéficier de possibilités plus larges pour permettre d'accueillir des innovations dans le cadre des opérations de rénovations énergétiques.
- Dans l'ensemble des zones les articles 11 seront à modifier puisqu'il est apparu que désormais les panneaux photovoltaïques intégrés au pan de la toiture ne sont plus réalisés et ce pour des problèmes liés aux infiltrations.

**2.2-Traduction dans le PLU et pièces modifiées**

A travers cette modification simplifiée du PLU, le règlement écrit ainsi que les pièces graphiques pour les emplacements réservés seront modifiés.

Le détail des modifications Avant/Après figure en annexes.

# ANNEXES

## ANNEXE 1- CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

PLU-Règlement écrit, les évolutions proposées sont présentées en rouge ci-dessous :

### Page 16

#### **Article UA8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les constructions ne sont pas accolées, la distance minimale d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 5 mètres.

Non règlementé

### Page 18

#### **Article UA12-OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **« Obligations en matière de stationnement des voitures :**

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par logement » .**

Pour les garages existants non usités et/ou non utilisables, ces derniers pourront devenir des logements sans que la place de stationnement soit obligatoire.

### Page 24

#### **Article UC7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE**

« La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux annexes (abri de jardin, garage, local piscine, veranda) dont la superficie ne dépasse pas 15m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,20 mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives ;
- Aux constructions et parties de constructions dont la hauteur mesurée au faitage ne dépasse pas 3,5mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives ».
- **Aux constructions et parties de constructions dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 3 mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives et sur un linéaire maximum de 12 mètres**

### Page 25

#### **Article UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR MEME PROPRIETE**

« Si les constructions ne sont pas accolées, la distance minimale d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 5 mètres. »

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux bassins des piscines.

### Page 25

#### **Article UC9-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

« Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCe : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette. Les extensions des constructions existantes ne doivent pas permettre de dépasser ces 30%. »

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux bâtiments publics et aux propriétés des personnes publiques qui ne sont pas affectées à un service public industriel ou commercial, dès lors que la surface construite existante dépasse déjà 30% de l'emprise foncière de la parcelle.

Dans l'ensemble des zones aux articles 11, il s'agira d'apporter les modifications suivantes :

**Page 26**

**Article UC11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Ouvrages en saillie**

« L'installation d'une antenne (parabolique ou de radiodiffusion---télévision) et d'un appareil de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégré dans le volume bâti ;

Les éoliennes sur bâti doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au---dessus du faîtage ne devra pas dépasser 1,50 mètre ;

Les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux ou les chauffe---eau) doivent être intégrées dans le pan de la toiture ou intégré dans le volume bâti ;»

Les installations liées aux énergies renouvelables notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux, en toiture sont autorisées.

Les règles d'implantation des ouvrages ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux bâtiments publics et aux propriétés des personnes publiques qui ne sont pas affectées à un service public industriel ou commercial.

**Dans l'ensemble des zones :**

**Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

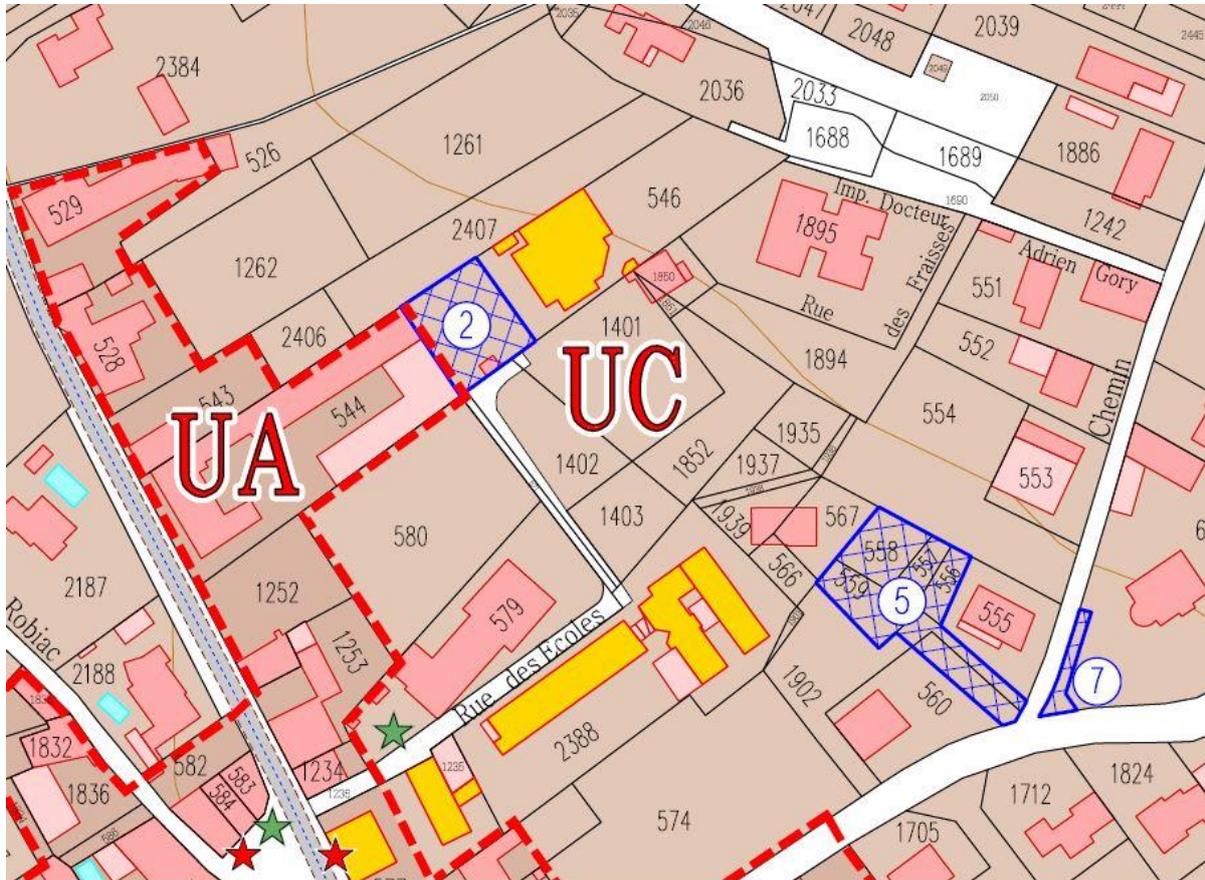
- **Ouvrages en saillie**

« les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux) ~~doivent être intégrées dans le pan de la toiture~~ »

Les installations liées aux énergies renouvelables notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux, en toiture sont autorisées.

## ANNEXE 2- MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°2 prévu au PLU pour l'extension de l'école et l'aménagement d'un cheminement doux d'une superficie de 519m<sup>2</sup> doit être supprimé. Ce dernier, pensé pour créer un passage derrière l'école et agrandir la cour n'a plus lieu d'être car un terrain attenant à la cour a été acquis par l'école permettant ainsi de répondre aux objectifs de l'emplacement réservé n°2.



Création d'un emplacement réservé entre le pont du Lavoir et le passage à gué des Tinelles afin de réaliser un cheminement doux le long du ruisseau.

