



# **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU**



## SOMMAIRE

### PIECE 1

**NOTE DE PRESENTATION**

### PIECE 2

**PROCEDURE ET INSTRUCTION**

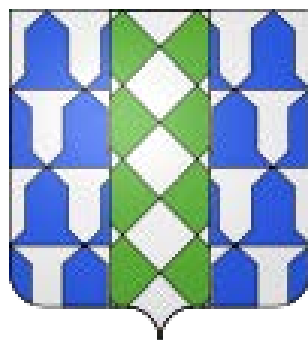
**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 1  
NOTE DE PRESENTATION**

**COMMUNE DE SAINT-CHAPTES**

30190

DÉPARTEMENT DU GARD



## TABLE DES MATIERES

<b>I.</b>	<b>PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....</b>	<b>7</b>
II.1	LOCALISATION DES TERRAINS .....	7
II.2	PROJET DE CAVE VINICOLE .....	9
II.3	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	9
II.4	PROBLEMATIQUE DES ZONES AP .....	9
<b>III.</b>	<b>DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>11</b>
III.1	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>IV.</b>	<b>IMPACTS DE LA MODIFICATION ET CONCLUSIONS .....</b>	<b>13</b>

## I. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Saint-Chaptes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/04/2013.

Par délibération du conseil municipal en date du 10/03/2022, le maire a prescrit la troisième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de modifier le zonage réglementaire des parcelles de l'ancien centre équestre et adapter le règlement littéral de la zone A (zone agricole) pour permettre l'aménagement d'une cave vinicole en lieu et place d'un hangar à l'abandon.

Cette modification simplifiée a été rectifiée en conseil municipal du 21 avril 2022 pour cause d'erreur de numérotation de la procédure.

Enfin, en date du 02 juin 2022, une troisième délibération du conseil municipal a modifié les objectifs de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme afin de respecter le cadre réglementaire imposé par le code de l'urbanisme. Ainsi, les objectifs de la présente modification simplifiée sont les suivants :

- Modifier l'écriture du règlement de la zone A pour permettre les travaux de rénovation et de réhabilitation des constructions ;
- Préciser de manière incontestable que seuls des projets de rénovation/réhabilitation seront admis, sans aucune possibilité d'extension ;
- Justifier du non-changement de destination des constructions (vocation agricole uniquement).

Cette modification concerne un ensemble foncier d'environ 5 ha comprenant les parcelles suivantes :

AI 75 – AI 76 – AI 77 – AI 78 – AI 79 – AI 80 – AI 81 – AI 82

Les corrections envisagées s'inscrivent dans le cadre réglementaire d'une procédure de **modification simplifiée** selon l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, 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. »*

*Rappel de l'Article L.153-41 : 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 L. 131-9 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 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, 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.*

*À 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'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

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

- Délibération du conseil municipal pour motiver la modification simplifiée,
- Élaboration des documents : plan de zonage modifié, règlement littéral corrigé, ainsi qu'une note de présentation expliquant les modifications intervenues,
- Sollicitation des personnes publiques associées (PPA) pour avis,
- Mise à disposition des documents au public pendant 1 mois (pas d'enquête publique),
- Délibération du conseil municipal adoptant la modification simplifiée.

## II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

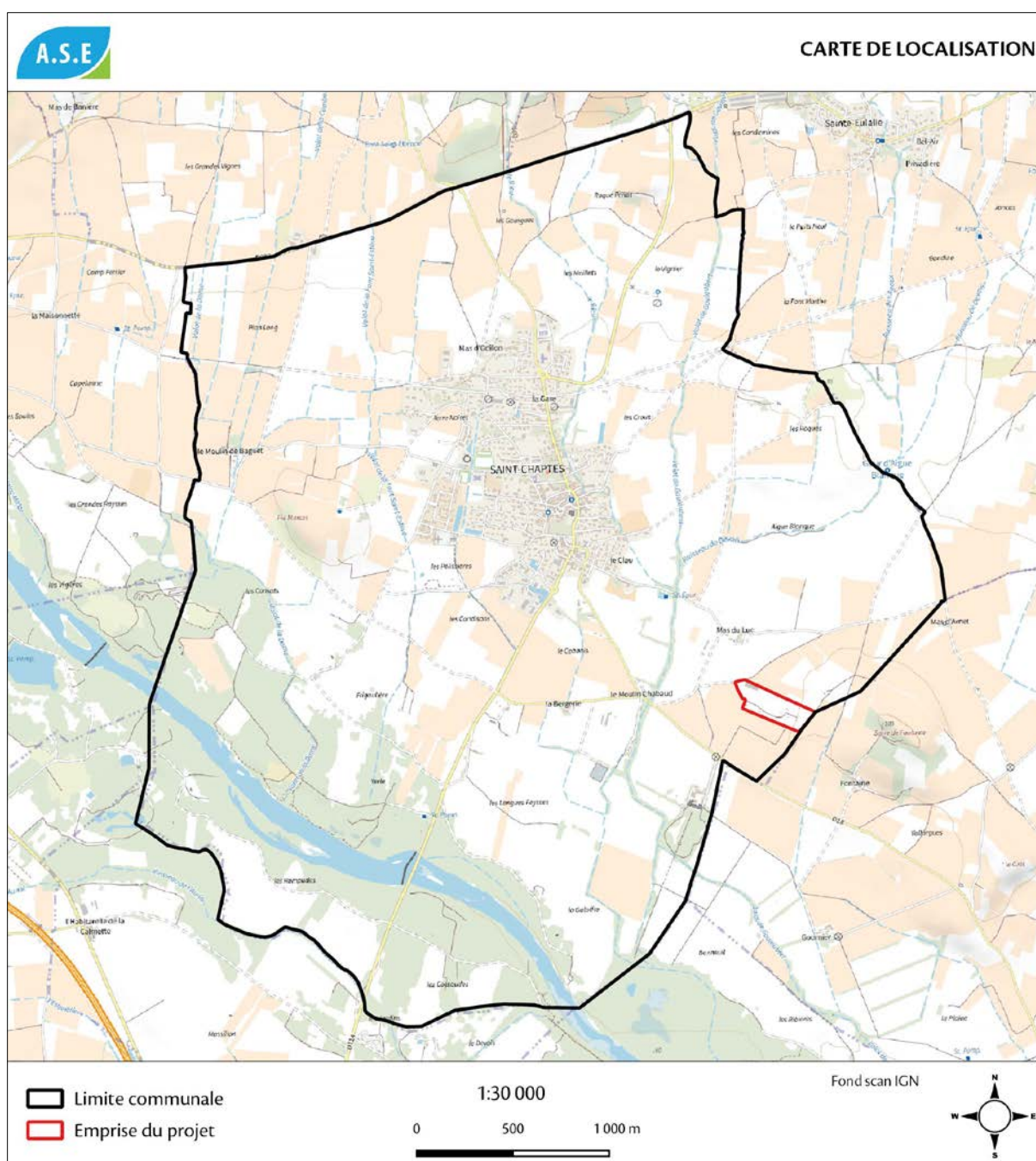
### II.1 LOCALISATION DES TERRAINS

Les parcelles concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

Parcelle	Surface
AI 75	5.390 m <sup>2</sup>
AI 76	15.860 m <sup>2</sup>
AI 77	8.272 m <sup>2</sup>
AI 78	3.115 m <sup>2</sup>
AI 79	2.603 m <sup>2</sup>
AI 80	2.715 m <sup>2</sup>
AI 81	7.155 m <sup>2</sup>
AI 82	6.485 m <sup>2</sup>

La surface totale concernée par la modification simplifiée du PLU est donc de 5 ha 15 a 95 ca.

Ces parcelles sont localisées en limite est du territoire communal.



Cette emprise était utilisée comme centre équestre pendant plusieurs années. Cette activité a cessé fin 2019 et le site est aujourd'hui à l'abandon.

Les terrains sont ainsi constitués de friches, carrière abandonnée, hangar abandonné et en état de délabrement.





## II.2 PROJET DE CAVE VINICOLE

Un projet de reprise du site est actuellement à l'étude. Il s'agit de construire en lieu et place du hangar une nouvelle cave vinicole.

Le porteur de projet est un exploitant agricole établi sur la commune qui ambitionne de développer son activité. Ces terrains offrent l'avantage de ne pas être grevés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI du Gardon Amont), d'être proches de l'exploitation actuelle (à environ 600 m), de présenter une topographie favorable (excellente planéité) et d'être éloignés des zones urbaines évitant de fait toute nuisance au voisinage.

La problématique repose toutefois sur le fait que lesdits terrains sont actuellement couverts par le zonage réglementaire Ap du PLU (zone agricole protégée).

Le règlement de la zone Ap ne permet pas la création de nouvelles constructions, y compris pour des constructions nécessaires à l'exploitation d'une activité agricole.

## II.3 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée à l'initiative du conseil municipal, qui souhaite adapter son règlement d'urbanisme dans le but de permettre la mise en œuvre du projet de construction de la cave vinicole.

Il est apparu en effet très important pour les élus de permettre à une exploitation agricole de la commune de poursuivre son développement économique, d'autant plus que celui-ci est tout à fait compatible avec les orientations du PADD :

### **Orientation n°3 : Préserver les milieux naturels et agricoles, les paysages, le patrimoine et développer le tourisme vert**

Le projet de création d'une cave vinicole répond en tous points à cette orientation. En effet, la future construction permettra de :

- redynamiser des terrains en friche par une remise en culture ;
- développer une activité agricole existante ;
- améliorer grandement le contexte paysager des terrains en proposant un projet de construction ambitieux associé à des aménagements extérieurs qualitatifs, véritable vitrine pour l'image de marque de l'exploitant.

### **Orientation n°4 : Pérenniser les activités économiques et les services**

La construction de la cave vinicole répond à une stratégie de développement commerciale de l'exploitant. Il est alors tout à fait logique que la commune soutienne ce type d'initiative qui concourt à répondre aux objectifs énoncés dans le PADD, notamment dans l'orientation n°4.

## II.4 PROBLEMATIQUE DES ZONES AP

Comme on l'a précisé dans le paragraphe précédent, le règlement de la zone Ap ne permet pas la construction de la cave, quand bien même celle-ci répond à un usage agricole.

La justification de l'instauration des zones Ap dans le PLU approuvé en 2013 reste assez floue et ces zones sont très probablement des reliquats des anciens POS (Plan d'Occupation des Sols).

La commune avait ainsi fait le pari d'installer des exploitations agricoles dans des hameaux dédiés (classés en zone 2AUh et 1AUh) afin de sanctuariser de grandes surfaces de zones agricoles en les classant en Ap.

L'idée première était de sauvegarder les paysages naturels et agricoles en interdisant les constructions.

Force est de constater que cette stratégie n'a pas été en phase avec les attentes des agriculteurs puisque aucun projet n'a vu le jour sur ces hameaux agricoles. Au contraire, ce classement est aujourd'hui boquant et limite les possibilités de développement de projets agricoles.

Il est d'ailleurs important de rappeler ici qu'une refonte complète des zones Ap est en cours dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU, engagée depuis quelques mois. Ainsi, bon nombre de secteurs couverts par le zonage Ap seront prochainement classés en zone A pour répondre à cette problématique.

Seuls les secteurs sensibles d'un point de vue de la sauvegarde des paysages et des cônes de vue sur le village seront maintenus en zone Ap.

Les terrains objets de la présente modification simplifiée du PLU ne représentent aucun enjeu de ce point de vue.

### III. DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS

La modification concerne uniquement le règlement littéral du PLU actuel, et plus précisément, l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions » du titre III « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Actuellement, ce paragraphe est rédigé comme suit :

« Sont autorisés, pour l'ensemble de la zone A, **sauf en Ap, Ar, Aa et As** :

- Les bâtiments d'exploitation agricole abritant des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables,
- Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant éleveur dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement. L'habitation sera réalisée en une seule fois, sans que la SdP totale ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup>,
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, sans que la SdP totale après extension ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup> et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de respecter les dispositions du PPRi,
- Les serres de production sans locaux annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimums règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant),
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

**En As**, sont autorisées les constructions de silos de stockage, les bâtiments, bureaux, magasins et hangars nécessaires au dépôt, stockage de produits agricoles et agro-alimentaires et à leur commercialisation.

**En Aa**, seules sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration. »

Le présent document prévoit la modification de ce texte comme suit (les éléments modifiés sont rédigés en bleu) :

« **Pour la zone A, sont autorisées, sauf en Ar** :

- Les bâtiments d'exploitation agricole abritant des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables,
- Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant éleveur dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement. L'habitation sera réalisée en une seule fois, sans que la SdP totale ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup>,
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, sans que la SdP totale après extension ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup> et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de respecter les dispositions du PPRi,
- Les serres de production sans locaux annexes,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimums règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant),
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

**En zone As,** sont **uniquement** autorisées les constructions de silos de stockage, les bâtiments, bureaux, magasins et hangars nécessaires au dépôt, stockage de produits agricoles et agro-alimentaires et à leur commercialisation.

**En zone Ap,** seuls les travaux de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants sont autorisés sans extension ni changement de destination (vocation agricole uniquement).

**En zone Aa,** seules sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration. »

## IV. IMPACTS DE LA MODIFICATION ET CONCLUSIONS

Les impacts de cette modification du règlement littéral ne sont pas de nature à engendrer des impacts négatifs sur l'environnement, et plus globalement sur le territoire communal.

En effet, cette modification anticipe les futurs changements qui vont intervenir dans le cadre de la révision générale du PLU qui vise à limiter les zones Ap à des secteurs spécifiques. Un argumentaire précis et détaillé sera présenté à cette occasion.

La présente modification simplifiée permet la mise en œuvre d'un projet agricole et doit contribuer à pérenniser une activité économique implantée de longue date sur la commune.

Ce projet assurera la restauration d'un site aujourd'hui en friche et voué à évoluer vers un état de délabrement qui impacte fort négativement le paysage de ce secteur.

En somme, cette adaptation mineure du règlement d'urbanisme permettra la reconquête de terres agricoles à haut potentiel, conformément aux orientations du PADD et en accord avec la vision politique des élus de la commune qui souhaitent promouvoir leur terroir agricole en encourageant et en soutenant les exploitants.



Photographie aérienne du site à l'abandon // ASE Drone avril 2022