

NOTE DE PRESENTATION
MODIFICATION N°1 DU PLU



COMMUNE DE SAINT-GERVASY

30320

DÉPARTEMENT DU GARD



SOMMAIRE

I.	PROCÉDURE DE MODIFICATION	3
II.	OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
II.1	Modification du règlement littéral.....	4
II.2	Modification du règlement graphique.....	9
II.3	Divers ajouts.....	9
III.	CONCLUSION.....	11

I. PROCÉDURE DE MODIFICATION

La commune de Saint-Gervasy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/05/2018.

Par délibération du conseil municipal en date du 25/06/2019, le maire a prescrit la première modification du PLU afin de corriger des erreurs relevées dans le règlement et de reformuler certains articles pour en améliorer la compréhension.

Par ailleurs, quelques modifications d'ordre graphique seront également apportées lors de cette procédure.

L'ensemble des points faisant l'objet de modification sont listés ci-après.

Rappel réglementaire

La procédure de modification peut être engagée quand la commune décide de modifier le règlement ou les OAP. Cette procédure est valable dès lors que l'économie générale du projet n'est pas remise en cause (pas de nécessité de reprendre le PADD) ce qui est le cas présentement.

La modification du PLU est encadrée par les articles L153-36 à 44 du code de l'urbanisme. Il est ainsi défini que le projet de modification du PLU est notifié pour avis aux PPA et soumis à enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du conseil municipal.

II. OBJET DE LA MODIFICATION

II.1 MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

Un certain nombre de modifications concernent la rédaction du règlement. La liste exhaustive de ces modifications est présentée ici :

ZONE UA	
Article 1.3	Ajout de la mention : « De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre ».
Article 1.3 Alinéa 5	« Le changement d'affectation [...] de maintenir une place de stationnement... » Devient « Le changement d'affectation [...] de maintenir 1,5 place de stationnement... »
Article 2.1 Alinéa 9	« L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » Devient « L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50% de la surface de plancher existante. »
Article 2.3	Suppression du paragraphe « Il est autorisé d'utiliser les déblais/remblais... »
Article 4.3	Suppression du paragraphe « Le busage des ruisseaux et fossés... »
Article 4.3	« Les piscines, les parkings et les voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisés, pavés autobloquants, etc. réalisées en enrobé ou béton) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Article 4.5	« L'installation de panneaux photovoltaïques et solaires est autorisée sous réserve que ces dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public. » devient : « L'installation de panneaux photovoltaïques et solaires en toiture est autorisée sous réserve d'une bonne insertion à la toiture et en recherchant à limiter autant que possible la visibilité depuis l'espace public. »
Article 6-e	« Il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou si les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient. »
Article 9	« Non réglementé » devient « Pour tout projet de construction sur une unité foncière de plus de 800 m², l'emprise au sol sera limitée à 60% maximum. »
Article 11	Ajout d'un dernier alinéa « Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public. Dans tous les cas, les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public. » Et suppression de ce même alinéa dans le 11.6
Article 11.3	« Les toitures-terrasses [...] de la façade principale » devient : « Les toitures-terrasses sont admises. Lorsque la construction est implantée en limite du domaine public, l'implantation présentée sur le schéma ci-contre devra obligatoirement être respectée. »
Article 11.4	Ajout de « 1) Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage. »
Article 15	« Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire conseillé. »
ZONE UB	
Article 1.3 Alinéa 5	« Le changement d'affectation [...] de maintenir une place de stationnement... » Devient « Le changement d'affectation [...] de maintenir deux places de stationnement... »
Article 4.3	« Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque

	d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants aériens doivent être conservés entretenus par les propriétaires. »
Article 4.3	« Les piscines, les parkings et les voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisés, pavés autobloquants, etc. réalisées en enrobé ou béton) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Article 4.3	Suppression du titre « Dispositifs de rétention ou assimilés » et déplacement de son contenu dans le paragraphe précédent.
Article 4.3	Dans le titre « Bassins collectifs », alinéa 2 : Selon les situations, comporter des talus de pente 3/4 30% maximum.
Article 6 Alinéa 3	Suppression de l'alinéa 3 : « 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale. »
Article 6	« Les constructions, y compris les piscines creusées doivent respecter les marges de recul minimums suivantes : »
Article 7	« Les constructions peuvent doivent être implantées : »
Article 7 Alinéa 5	« Les annexes peuvent être implantées [...] retrait de 2 3 mètres minimum des limites séparatives. »
Article 11.1 Dernier alinéa	« Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale . »
Article 11.2 Paragraphe 3	Ajout en fin de phrase : « Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) sauf si la qualité des pierres nues permet de les garder apparentes. »
Article 11.2	Ajout en fin d'article : « Sont exclus les enduits blancs et à épiderme fantaisiste. »
Article 11.3	« Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie [...] ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue... »
Article 11.3	Suppression de la dernière phrase : « En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites. »
Article 11.3	Ajout de la phrase : « Les toitures terrasses sont admises dans le cadre d'une harmonie architecturale. »
Article 11.4	« Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux. » Devient : « 1) Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage. »
Article 15	« Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire conseillé. »
ZONE UP	
Article 4.3	« Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants aériens doivent être conservés entretenus par les propriétaires. »
Article 4.3	« Les piscines, les parkings et les voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisés, pavés autobloquants, etc. réalisées en enrobé ou béton) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Article 4.3	Suppression du titre « Dispositifs de rétention ou assimilés » et déplacement de son contenu dans le paragraphe précédent.
Article 4.3	Dans le titre « Bassins collectifs », alinéa 2 :

	Selon les situations, comporter des talus de pente 3/1 30% maximum.
Article 6	Suppression de l'alinéa 2 : « 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale. » « Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m de l'alignement ou le cas échéant, respecter la marge de reculement figurant au document graphique. » Devient : « Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 3,00 m de l'emprise, ou le cas échéant, respecter la marge de reculement figurant au document graphique. »
Article 6	« Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m de l'alignement... » Devient « Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 3,00 m de l'emprise... »
Article 7	« Les constructions peuvent doivent être implantées : » et suppression du schéma.
Article 11.3	Ajout en début d'article : « Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage. »
Article 11.3 Alinéa 1	« Par un mur bahut de 0,90 m 0,70 m surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive. »
Article 11.3 Alinéa 2	« Ou Soit sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition à une meilleure insertion dans l'environnement. »
Article 15	« Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire conseillé. »
ZONE 2AU	
Article 4.3	Réécriture complète pour correspondre au règlement de la zone UB.
Article 6	Le premier paragraphe est ainsi modifié : « Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimal de 3 m des voies publiques et privées et des emprises publiques ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer. »
Article 7	Suppression de : <ul style="list-style-type: none">• Soit sur au moins une des limites séparatives latérales.• Soit sur une seule limite séparative latérale ou de fond de parcelle. Et ajout de : <ul style="list-style-type: none">• Soit en limite séparative ; Suppression de : <ul style="list-style-type: none">• Les annexes seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Et ajout de : <ul style="list-style-type: none">• Les annexes peuvent être implantées en limite séparative sauf celles à l'origine de nuisances potentielles pour le voisinage (locaux techniques, pompes, etc.) qui doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Suppression dans les cas particuliers de : « Les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. »

Article 11.3	<p>« Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie [...] ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue... »</p> <p>Suppression de la phrase : « En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites. »</p> <p>Ajout de la phrase : « Les toitures terrasses sont admises dans le cadre d'une harmonie architecturale. »</p>
Article 11.4	<p>« Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux. » Devient : « 1) Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage. »</p>
Article 15	<p>« Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire conseillé. »</p>
ZONE 2AUE	
Article 4.3	<p>« Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants aériens doivent être conservés entretenus par les propriétaires. »</p>
Article 4.3	<p>« Les piscines, les parkings et les voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisés, pavés autobloquants, etc. réalisées en enrobé ou béton) sont considérés comme des surfaces imperméables.</p>
Article 4.3	Suppression du titre « Dispositifs de rétention ou assimilés » et déplacement de son contenu dans le paragraphe précédent.
Article 4.3	<p>Dans le titre « Bassins collectifs », alinéa 2 : Selon les situations, comporter des talus de pente 3/1 30% maximum.</p>
Article 11	<p>Ajout de la phrase : « Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage. »</p>
Article 15	<p>« Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire conseillé. »</p>
ZONE A	
Article 2	<p>Ajoute au 5^{ème} alinéa : « Les extensions de 25% de la surface des bâtiments existants et habités sans pouvoir dépasser 40 m² et sans créer de nouveau logement, »</p>
En attente de confirmation	<p>Ajout au 7^{ème} alinéa : « Les abris et box pour chevaux à condition qu'ils soient démontables. La parcelle devra obligatoirement être clôturée de manière à empêcher la fuite et la divagation des animaux, »</p>
Article 11	<p>Constructions neuves (hors serre) Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) seront intégrés autorisés à la toiture (interdiction de pose en superstructure en toiture) ;</p>
Article 11	<p>Ajout en fin de l'article : « En cas d'édification de clôtures, les règles suivantes devront être appliquées : Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de mettre en place une clôture de type grillage simple. • La maille du grillage doit être au minimum de 50 x 50 mm afin de garantir le passage de la petite faune. • Interdiction des murs bahuts, le grillage doit être ancré directement dans le sol. • Hauteur maximale de 2,00 m à partir du terrain naturel. »
ZONE N	
Article 2	<p>Ajout au 3^{ème} alinéa :</p> <p>« Les constructions nécessaires à l'activité pastorale sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 500 m des limites des zones urbaines ou urbanisables. »</p>
Article 2	<p>Ajout d'un 4^{ème} alinéa :</p> <p>« 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. »</p>
Article 6	<p>Ajout au 2^{ème} alinéa :</p> <p>« 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD3, »</p>
Article 11	<p>Ajout :</p> <p>« En cas d'édification de clôtures, les règles suivantes devront être appliquées :</p> <p><i>Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRI, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligation de mettre en place une clôture de type grillage simple. • La maille du grillage doit être au minimum de 50 x 50 mm afin de garantir le passage de la petite faune. • Interdiction des murs bahuts, le grillage doit être ancré directement dans le sol. • Hauteur maximale de 2,00 m à partir du terrain naturel. »

II.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La modification du PLU concerne également le règlement graphique (plan de zonage). Les corrections et ajouts sont listés ci-après.

Modifications de forme

Patrimoine	Report du fuseau de présence de l'aqueduc romain (à titre informatif).
Habillage	Ajout des noms de rue.
Habillage	Modification du figuré des zones UBr et Ar.

Modifications de fond

Zonage UA	Les parcelles n° AP 71, AP 83 et AP 84 sont classées en zone UA, comme c'était le cas dans le POS. Le classement de ces parcelles en zone UB n'était pas un souhait motivé mais bien une erreur de cartographie lors de l'élaboration du PLU (voir carte ci-après).
------------------	---

II.3 DIVERS AJOUTS

La modification du PLU est aussi l'occasion de procéder à l'ajout de nouveaux éléments :

Intégration d'une servitude de passage d'une canalisation d'eau potable et d'eaux usées, parcelle AE 34 (voir carte ci-après).

Intégration dans les annexes sanitaires (Pièce 9 du dossier PLU) du zonage d'assainissement collectif et non collectif réalisé par Nîmes Métropole.

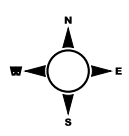
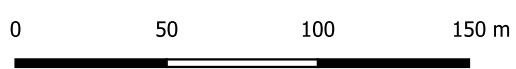


Fond orthophoto IGN + Cadastre

1 Changement de zonage règlementaire

2 Instauration d'une servitude de passage

1:2 500



III. CONCLUSION

La procédure de première modification du PLU de Saint-Gervasy intervient après 4 ans d'utilisation du PLU, élaboré en mai 2018. L'usage quotidien par le service urbanisme de la commune et les échanges intervenus avec les services supports de l'État et de l'Agglo ont permis de mettre en évidence les points réglementaires faisant l'objet de difficulté de compréhension lors de l'instruction des dossiers.

Les modifications ont été pensées pour améliorer la compréhension globale du règlement d'urbanisme de Saint-Gervasy et limiter au maximum les possibilités d'interprétation, souvent synonymes de conflit ou de blocage.

De manière générale, il est rappelé que l'ensemble des modifications se sont inscrites dans une volonté de garantir une totale compatibilité avec les objectifs du PADD.