

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



Commune de Méjannes-le-Clap

Département du Gard



Rapport de présentation de la modification n°1

Approbation du P.L.U. : DCM du 09/04/2015

Prescription modification n°1 du PLU : Arrêté du Maire du 26/03/2021

Approbation modification n°1 du PLU : DCM du ...

Sommaire

I. OBJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU ET RAPPELS REGLEMENTAIRES	3
I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	4
I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	6
I.3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU	7
II. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES	9
II.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE6 DU REGLEMENT	10
II.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE7 DU REGLEMENT	11
II.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE12 DU REGLEMENT	12
II.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE13 DU REGLEMENT	13
III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTAMMENT SUR LES ZONES NATURA 2000	14

I. OBJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

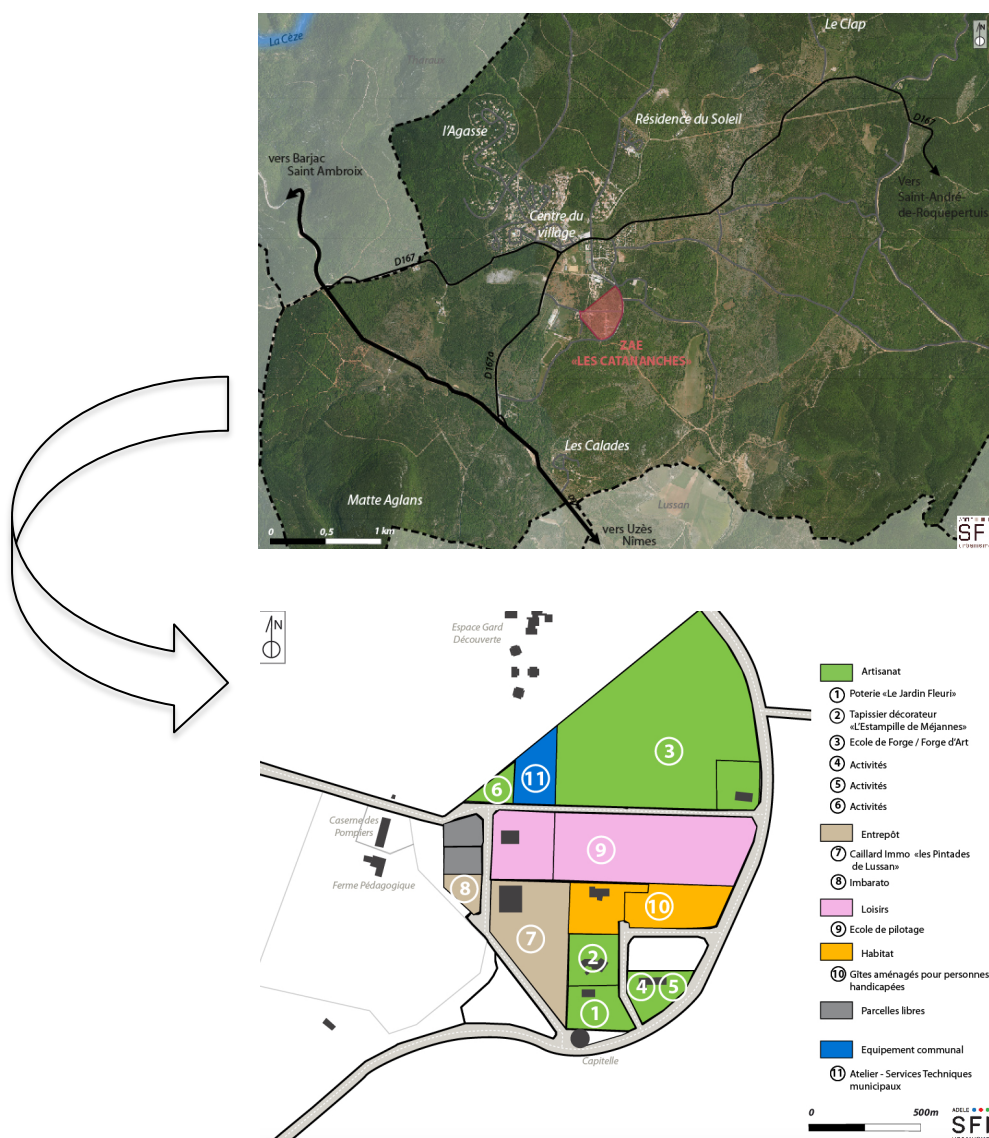
La commune de Méjannes-le-Clap a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 9 avril 2015.

Par arrêté du maire du 26 mars 2021, la commune a prescrit la modification n°1 du PLU.

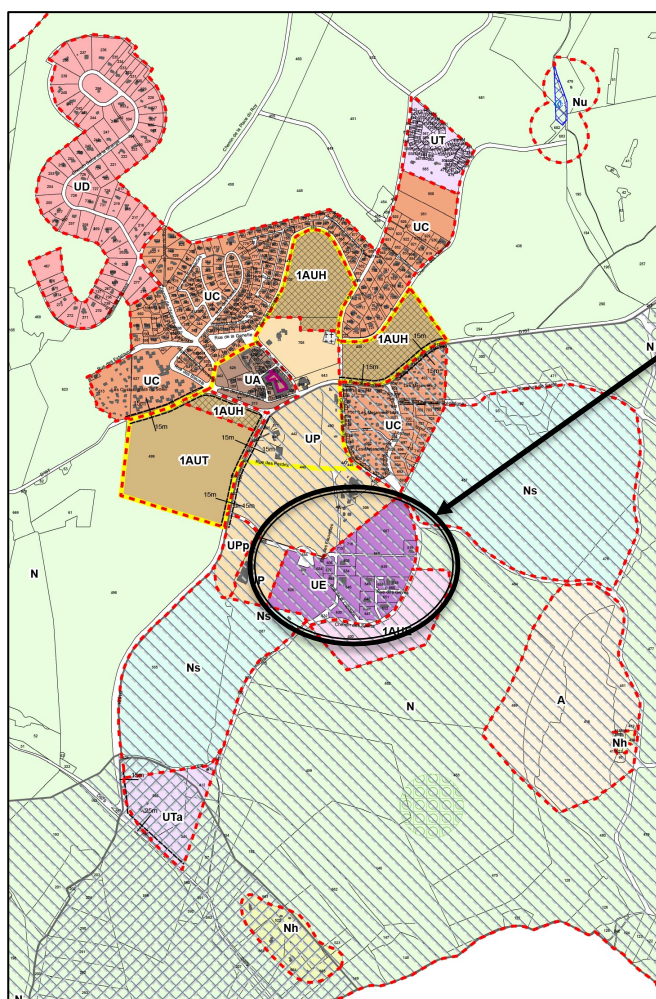
Cette procédure a pour objet d'apporter uniquement des ajustements du règlement de la zone UE comprenant la Zone d'Activités des Catananches et le Centre de Secours et plus précisément de :

- Revoir les articles 6 et 7 du règlement de la zone UE relatifs aux prospects de manière permettre l'extension du Centre de Secours et à revaloriser les fonciers encore libres au sein de la Zone d'Activités Économiques des Catananches ;
- Modifier l'article 12 du règlement de la zone UE concernant les règles en matière de stationnement par destination d'activités afin de mieux les adapter au contexte local ;
- Préciser que, dans l'article 13 du règlement de la zone UE, les dispositions relatives aux plantations des aires de stationnement afin de pouvoir inclure les plantations existantes lorsqu'elles sont maintenues.

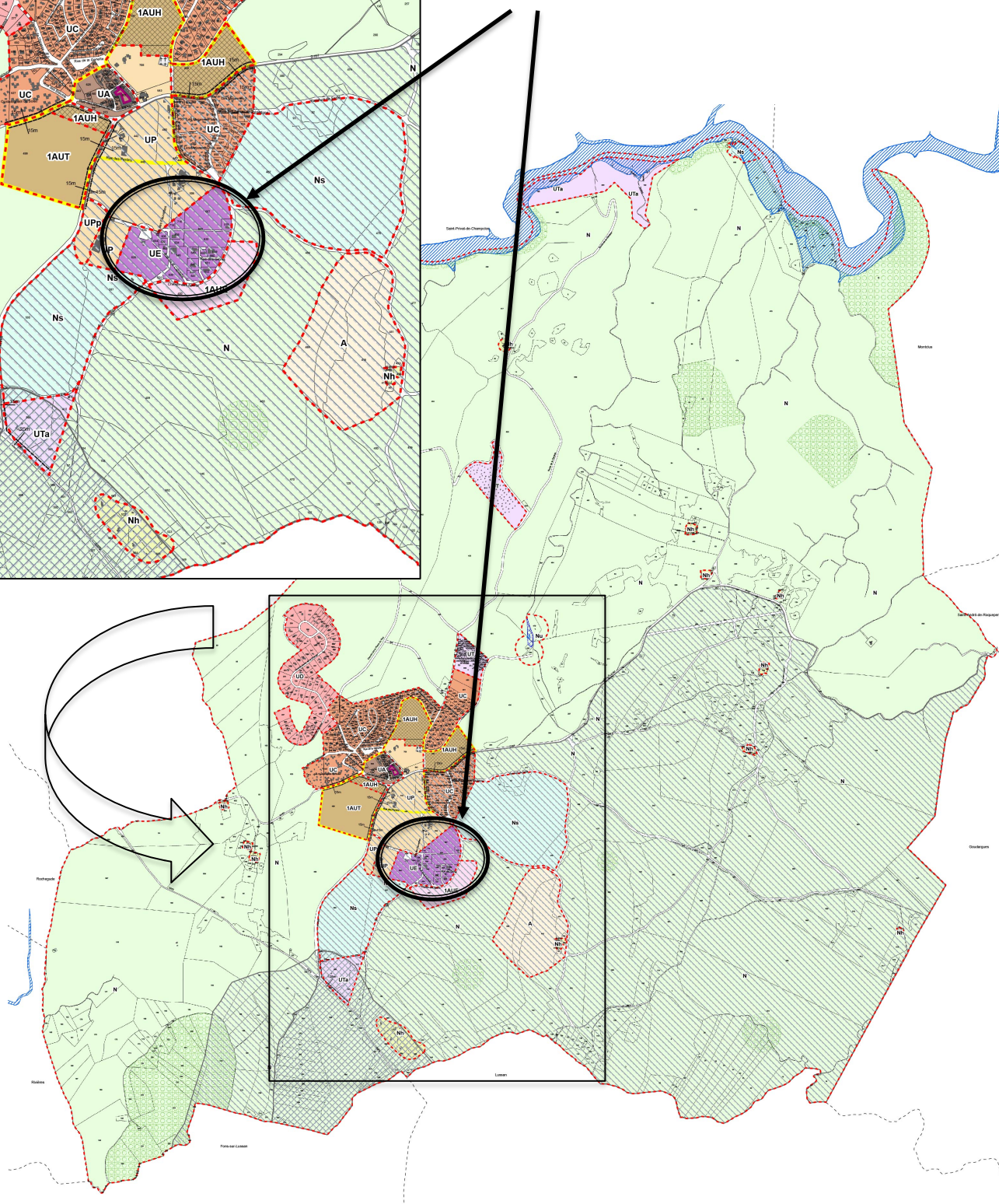
Localisation de la Zone d'Activités « Les Catananches » et du Centre de Secours existants :



PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR



Zone d'activités des Catananches
(zone UE du PLU actuel, sur fond de plan de 2015)



1.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-41 du code de l'Urbanisme :

« 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 résultant, 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 ».*

1.3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Le dossier de modification n°1 du PLU de Méjannes-le-Clap contient les pièces modifiées suivantes :

- **Le rapport de présentation** de la modification n°1 du PLU (pièce n°1) ;
- **Le règlement modifié** (pièce n°4) ;

Les autres pièces du PLU en vigueur n'étant pas modifiées (notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les plans de zonage). Elles ne sont donc pas jointes au présent dossier de modification n°1 du PLU.

II. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

II.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE6 DU REGLEMENT

La modification de l'article UE6 du règlement est effectuée pour deux raisons :

- **Valoriser les dernières opportunités foncières** en favorisant une meilleure utilisation du sol au sein de la zone d'activités des Catananches et ainsi la rendre plus attractive pour l'implantation de nouvelles entreprises intéressantes pour le développement économique local. Ainsi, le recul par rapport aux voies et emprises publiques est réduit à 5 mètres de leur emprise et à 10 mètres de leur axe, ce qui semble suffisant pour l'implantation de nouvelles constructions ;
- **Permettre l'extension du Centre de Secours (caserne de pompiers)** qui entre dans la destination des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Ainsi, compte tenu de la configuration des lieux et du projet d'extension envisagé pour répondre aux besoins du centre de secours, il est nécessaire d'autoriser l'implantation en limite des voies et emprises publiques.

Rédaction <u>avant</u> la modification n°1 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°1 du PLU (extrait)
ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de cette voie. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.	ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de cette voie. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs qui peuvent s'implanter en limites des voies et emprises publiques.

Vue du centre de secours actuel :



II.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE7 DU REGLEMENT

Dans le même objectif que ce qui exposé dans le premier point relatif à l'article UE6, il est décidé de permettre l'implantation sur les limites séparatives ou, à défaut, de se reculer de 3 mètres, afin de laisser plus de liberté dans l'occupation du sol au sein de la zone d'activités et ainsi valoriser les dernières parcelles encore disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Rédaction <u>avant</u> la modification n°1 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°1 du PLU (extrait)
ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.	ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Vue de l'une des dernières parcelles libres dans la zone d'activités des Catananches :



II.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE12 DU REGLEMENT

Les règles de stationnement du PLU actuel ne paraissent pas adaptées à la configuration très aérée de la zone d'activités dans laquelle les besoins en stationnement sont limités avec globalement une assez faible fréquentation. De plus, le règlement actuel ne mentionne pas certaines destinations d'activités pouvant pourtant s'implanter telles que les entreprises industrielles et les entrepôts. C'est pourquoi, il a été procédé aux modifications suivantes des règles de stationnement mentionnées à l'article UE12 :

Rédaction <u>avant</u> la modification n°1 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°1 du PLU (extrait)
<u>ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements. Il est exigé : - pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher ; - pour les constructions destinées au commerce : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de plancher. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.	<u>ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements. Il est exigé : - pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher ; - pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : 1 place pour 100 m² de surface de plancher ; - pour les constructions destinées au commerce : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de plancher. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Vue d'une entreprise existante et de son espace de stationnement :



II.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE13 DU REGLEMENT

La zone d'activités des Catananches s'inscrit dans un contexte existant très arboré de garrigues qui a été globalement bien intégré et préservé dans l'aménagement des différentes parcelles.

Ainsi, il est précisé dans l'article UE13 que les plantations existantes qui seront maintenues peuvent être comptabilisées dans le nombre de plantations exigées dans la réalisation des aires de stationnement (d'autant que, comme cela est indiqué dans le point précédant relatif à l'article UE12, les dispositions relatives au nombre de places de stationnement ont été revues).

Rédaction <u>avant</u> la modification n°1 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°1 du PLU (extrait)
<u>ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u> La végétation existante sera préservée au maximum. Les plantations de cyprès devront être limitées. Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra être prévu. Les clôtures seront doublées de haies vives. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.	<u>ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u> La végétation existante sera préservée au maximum. Les plantations de cyprès devront être limitées. Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra être prévu. Les clôtures seront doublées de haies vives. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement (plantations existantes maintenues incluses). Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Vue d'une entreprise existante et son environnement arboré :

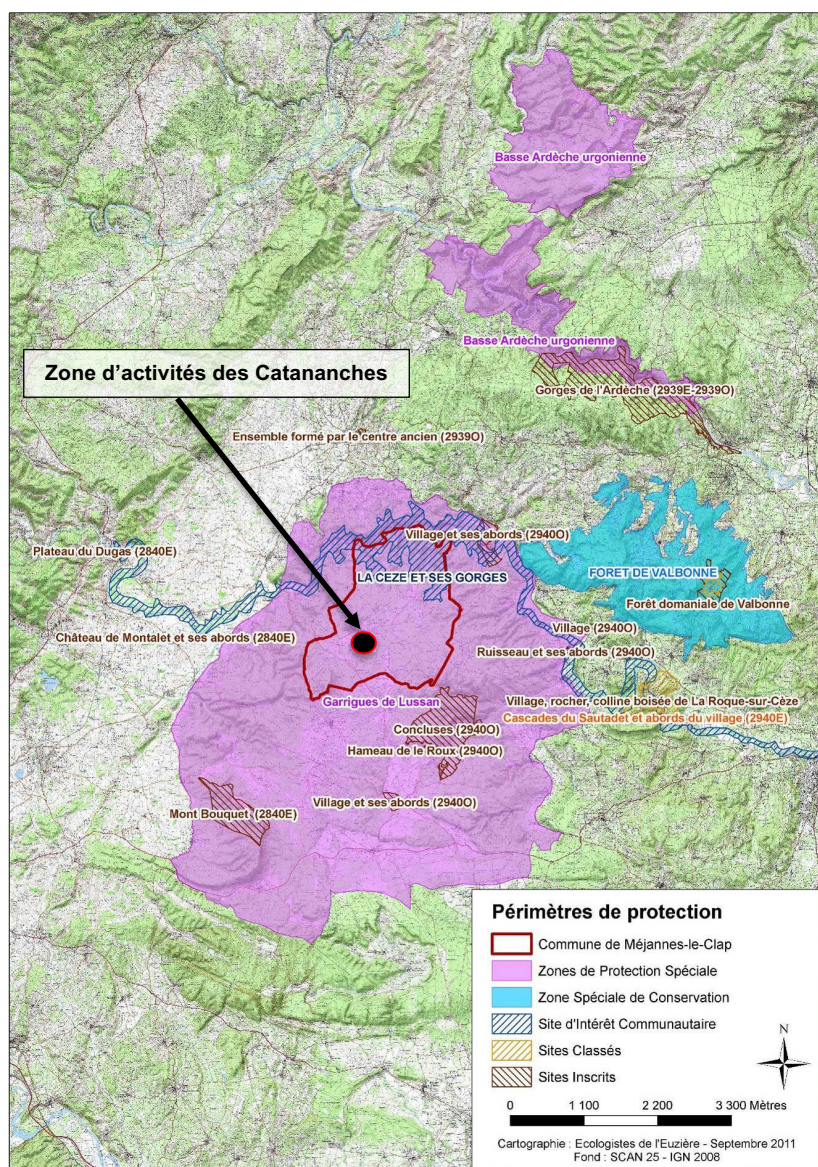


III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTAMMENT SUR LES ZONES NATURA 2000

Le PLU de Méjannes-le-Clap, approuvé le 9 avril 2015, a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète. La commune est en effet notamment concernée par divers sites Natura 2000 :

Périmètres de protection	Situation de la commune vis-à-vis de ces périmètres	
Natura 2000 : Sites d'intérêt communautaire (SIC)	Sur la commune	SIC FR 9101399 « La Cèze et ses gorges »
	A proximité	Non concernée
Natura 2000 : Zones de protection spéciale (ZPS)	Sur la commune	ZPS FR 9112033 « Garrigues de Lussan »
	A proximité	ZPS FR 8210114 « Basse Ardèche urgonienne »
Natura 2000 : Zones Spéciale de Conservation (ZSC)	Sur la commune	Non concernée

Localisation de la zone UE du PLU par rapport aux zones Natura 2000 proches :



La zone d'activités des Catananches concernée par la modification n°1 du PLU a ainsi déjà été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé.

Cette évaluation environnementale a notamment conclu à l'absence d'incidences notables :

- sur l'état de conservation des habitats et espèces d'Intérêt Communautaire qui ont permis la désignation de l'ensemble des SIC et ZPS (sites Natura 2000) présents sur la commune ;
- sur les autres thématiques environnementales (paysages et patrimoine, qualité de l'eau, etc...).