

Département du Gard
Gard Rhodanien

CHUSCLAN



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique



CROUZET URBANISME
4 impasse Les Lavandins– 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Enquête publique

SOMMAIRE

<i>Coordonnées du maître d'ouvrage</i>	1
<i>Objet de l'enquête publique</i>	1
<i>Objectifs poursuivis</i>	1
<i>Contexte juridique</i>	1
<i>Modifications du règlement écrit concernant les possibilités d'occupation du sol</i>	2
1. <i>Suppression des Coefficient d'Occupation des Sols</i>	2
<i>Modifications du règlement écrit sur les conditions d'occupation et d'utilisation du sol</i>	2
1. <i>Suppression des règles relatives à la taille minimale des terrains en zone A</i>	2
2. <i>Modification des articles UB3, IIAU3, A3 et N3 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées)</i>	2
3. <i>Implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques en zone UA (article UA6)</i> ...	3
4. <i>Modification des articles UB6 et IIAU6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)</i>	3
5. <i>L'implantation des constructions en limites séparatives en zone UA (article UA7)</i>	5
6. <i>L'implantation des constructions en limites séparatives en zone UB (article UB7)</i>	6
7. <i>Modification de l'article UB9 et de l'article IIAU9 (Emprise au sol des construction)</i>	6
8. <i>Modification de la règle de hauteur en zone UA (article UA10)</i>	6
9. <i>Modification de l'article UB10 et de l'article IIAU 10 (hauteur des constructions)</i>	7
10. <i>Modification de l'article A10 (hauteur des constructions)</i>	7
11. <i>Modifications de l'article UB 12 et de l'article IIAU12 (obligation de réaliser des aires de stationnement)</i>	7
12. <i>Modification des articles 13 de toutes les zones (obligations de réaliser des espaces libres et des plantations)</i>	8
13. <i>Intégrations de dispositions destinées à une meilleure cohabitation entre urbanisation et exploitation viticole en zones Ub et IIAU</i>	8
14. <i>modification de l'obligation de maintenir en herbe ou en surfaces non imperméabilisées une partie du terrain d'assiette des constructions en zone IIAU</i>	8

<i>Modifications du règlement écrit relatives à l'aspect extérieur des constructions (articles 11 des différentes zones)</i>	<i>9</i>
<i>Modifications du règlement écrit relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	<i>10</i>
1. <i>Dans toutes les zones, modification de la rédaction des articles relatifs aux ouvrages techniques d'intérêt collectif.....</i>	<i>10</i>
2. <i>Modification des articles IIAU1 (occupations et utilisations du sol interdites et IIAU2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)</i>	<i>10</i>
3. <i>Reclassement de la zone IIAU des Abeilles en zone Ub.....</i>	<i>12</i>
4. <i>Dans les zones urbaines UB et IIAU, interdiction des bâtiments à usage forestier et des éoliennes... </i>	<i>13</i>
5. <i>Modification de l'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières).....</i>	<i>13</i>
6. <i>Introduction des dispositions de la loi « ELAN » en zone agricole.....</i>	<i>13</i>
<i>Modifications du règlement écrit relatives à la gestion du risque nucléaire</i>	<i>14</i>
<i>L'étude sur le ruissellement des eaux pluviales.....</i>	<i>18</i>

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maître d'ouvrage du projet : commune de Chusclan (Gard). Mairie de Chusclan, Chemin des Prés, 30200 Chusclan.
- Responsable du projet : Monsieur le Maire de Chusclan.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chusclan (30081).

OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs de la modification du PLU sont :

- la mise à jour d'un certain nombre de dispositions du règlement écrit qui ne sont plus applicables au regard des évolutions du code de l'urbanisme (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols par exemple, imposée par la loi ALUR de 2014). Par souci de transparence et de cohérence avec la loi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU,
- la clarification, l'explicitation et la modification de dispositions du règlement, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune. Les modifications proposées du règlement relèvent toutes d'évolutions mesurées ou d'adaptations qui découlent du retour d'expérience de la mise en pratique du PLU, de l'application « au quotidien » du règlement.
- le reclassement en zone urbaine de zones A Urbaniser du PLU en vigueur, désormais construites ou quasi entièrement construites.

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

1. SUPPRESSION DES COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les COS permettaient de limiter la surface de plancher des constructions projetées en fonction de la surface de leur terrain d'assiette. Sa définition (simplifiée ici) était la division de la surface de plancher par celle du terrain d'assiette. Ainsi, avec un COS de 0,2, il était possible de réaliser au maximum 200 m² de surface de plancher sur un terrain de 1000 m², par exemple (ou 100 m² de surface de plancher sur un terrain de 500 m² pour prendre un autre exemple).

Afin de favoriser la densification de l'espace bâti, notamment dans l'objectif de privilégier la construction de logements au sein des quartiers d'habitation existants, déjà artificialisés et ainsi limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles pour construire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR) a abrogés les Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Cette disposition était d'application immédiate, nonobstant les règlements de PLU affichant un COS. Elle s'applique donc depuis 2014 dans la commune. Ici il s'agit donc simplement de mettre à jour le règlement, en supprimant les références aux COS.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT SUR LES CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. SUPPRESSION DES REGLES RELATIVES A LA TAILLE MINIMALE DES TERRAINS EN ZONE A

Depuis la loi ALUR, l'article 5 ne doit plus être réglementé, y compris pour des questions relatives à l'assainissement non collectif.

2. MODIFICATION DES ARTICLES UB3, IIAU3, A3 ET N3 (CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES)

L'article UB3 et l'article IIAU3 indiquent notamment que : « *les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements* ».

Cette interdiction permet en théorie de refuser un permis de construire en zone constructible, sur la base de conditions de desserte qui ne relèvent pas de règles applicables au terrain d'assiette lui-même (et ne dépendent donc pas du pétitionnaire). En outre, en zone urbaine, la desserte des terrains par des voies et réseaux suffisamment dimensionnés est réputée acquise et la règle actuelle est donc en contradiction avec ce principe, en permettant de refuser un permis de construire pour défaut de voirie.

Il est donc nécessaire de supprimer cette règle.

L'article UB3, les articles A3 et N3 indiquent aussi que « *les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres* ». L'article IIAU 3 reprend la même règle, mais avec une largeur minimale de 5 m au lieu de 6.

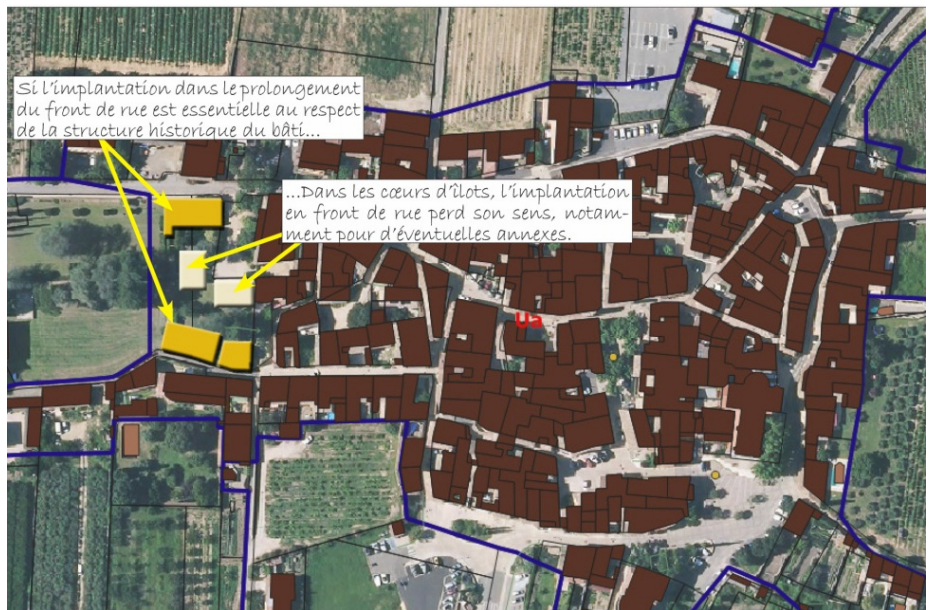
Il n'est pas possible d'appliquer des règles "par anticipation", (ici en anticipant un classement dans le domaine public). Par ailleurs, sans précision, la largeur de 6 m (ou de 5 m en zone IIAU) est très importante s'il s'agit de la bande de roulement seulement de la voirie (ce qui n'est pas précisé). Plus largement, une règle indiquant que la largeur de la voie doit être adaptée à son usage suffit et permet des adaptations au cas par cas, toujours dans le respect des conditions d'accès minimales des véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie. Il est donc proposé de supprimer cet alinéa.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UA (ARTICLE UA6)

La zone UA correspond à l'emprise du village historique. A l'article UA6 du règlement de cette zone (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), il n'est pas possible d'implanter des constructions nouvelles en-dehors du front de rue :

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :
 - pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.

Il n'est donc pas possible d'implanter annexes et édicules dans une cour par exemple, alors même que ce type de construction peut s'avérer utile et ne pas nuire au principe de respect des fronts de rues, dans la mesure où l'obligation d'implanter la construction principale en front de rue demeure.



Par ailleurs, la règle devient quasi impossible à respecter lorsque le terrain d'assiette d'une construction jouxte sur plusieurs de ses limites une voie ou emprise publique. Il est donc proposé :

- de permettre l'implantation de constructions « secondaires » à l'arrière du front de rue, dès lors que le bâtiment principal prolonge ou complète ce front de rue
- de détailler les dérogations possibles à la règle générale d'implantation à l'alignement, lorsque cette règle générale ne peut s'appliquer compte-tenu de la configuration du terrain notamment.

4. MODIFICATION DES ARTICLES UB6 ET IIAU6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

L'article UB 6 et l'article IIAU 6 définissent les règles suivantes :

- En agglomération, en bordure des voies départementales et communales ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieure à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.

Les zones UB correspondent pour l'essentiel à de l'habitat pavillonnaire à diffus. Dans les quartiers d'habitation les plus denses de la zone UB, le recul minimum des constructions à 8 m de l'axe des voies n'est pas respecté. Ce recul important constitue en outre un obstacle dans la perspective d'une intensification urbaine raisonnée, qui permettrait de mieux rentabiliser le foncier, pour construire de l'habitat intermédiaire par exemple.



Compte-tenu de la diversité des densités que regroupent les zones UB, les règles actuelles de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent aussi un frein à l'intensification urbaine, c'est-à-dire la capacité du règlement à permettre une utilisation plus rationnelle de l'espace pour construire avec plus de densité, sans toutefois bouleverser les rapports de voisinages, la structure bâtie présente (induire des densifications «en douceur», en évitant par exemple, l'émergence d'immeubles collectifs dans une dent creuse d'un quartier d'habitat diffus, mais rendre possible l'émergence d'un habitat intermédiaire).

En outre, «la double règle » définissant à la fois :

- un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement¹ des voies et emprises publiques,
- et un recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie,

avait aussi été établie pour assurer la conservation de bandes *non aedificandi* de largeurs constantes entre les voies publiques d'une part et le domaine privé d'autre part. Ces bandes *non aedificandi* permettaient de « récupérer gratuitement » du terrain pour le domaine public dans le cadre des dispositions relatives à la cession gratuite de terrain² lors de la vente d'une parcelle (pour élargir une voie par exemple). Le dispositif de cession gratuite n'ayant plus cours, la double référence pour le recul des constructions (par rapport à l'axe de la voie et par rapport à l'alignement) ne se justifie plus de ce point de vue non plus.

¹L'alignement se définit comme la limite entre le domaine public et le domaine privé.

²Dans sa décision du 22 septembre 2010, le Conseil Constitutionnel a jugé la cession gratuite de terrain contraire aux droits et libertés que la Constitution garantit en se fondant sur l'incompétence négative du législateur.



En simulant de recul minimum de 8 m des constructions par rapport à l'axe des principales voies communales, on constate un décalage avec la structure bâtie existante, où ce le recul est nettement plus faible.

Au regard de ces éléments, il est décidé de supprimer en zone UB, mais aussi en zone IIAU, de supprimer l'obligation de recul minimum des constructions à 8 m au moins de l'axe des voies, pour ne conserver que le recul minimum de 4 m de l'alignement. On permettra ainsi une densité meilleure des programmes de logements à venir et on offrira plus de facilités pour l'aménagement urbain, tout en conservant une règle de recul minimum qui permettra notamment :

- d'anticiper d'éventuels besoins d'aménagements de voirie (voies douces, trottoirs...)
- de conserver des cônes de visibilité suffisants aux carrefours pour la sécurité routière,
- de limiter l'effet « de cloisonnement » de l'urbanisation le long des voies,

on rendra possible l'aménagement de constructions, on facilitera l'urbanisation de petites dents creuses, on pourra développer une urbanisation plus cohérente avec la composition urbaine de quartiers au parcellaire plus fin, pour au final, densifier, mieux rentabiliser le foncier constructible sans pour autant bouleverser les rapports de voisinages.

5. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UA (ARTICLE UA7)

L'article UA7 offre une grande latitude pour déroger à l'obligation d'implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre de leur parcelle, alors qu'en théorie, ce type d'implantation devrait constituer la norme, pour préserver la structure du vieux village, dont une des caractéristiques principales est la continuité du bâti (les constructions sont dans l'essentiel des cas accolées) :



Dans le bâti ancien « tout se touche ».

La règle actuelle est rédigée ainsi :

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- *la taille de la construction au regard de la taille de la parcelle, ici, la règle est sujette à interprétations et offre en théorie beaucoup de latitude.*
- *la préservation d'accès à une cour intérieure,*
- *la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté. La notion de « difficulté technique » n'a pas de base légale en droit de l'urbanisme, cette formulation doit être supprimée ou remplacée.*

il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 3 (trois) mètres pour la partie de la construction qui ne jouxte la limite du terrain.

Il est donc proposé de modifier l'article UA7 pour mieux garantir l'implantation en limite séparative en tant que règle générale tout en prévoyant des régimes dérogatoires moins sujets à interprétations et pleinement applicables.

6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB (ARTICLE UB7)

Dans la zone UB, qui correspond pour l'essentiel à des quartiers d'habitat pavillonnaire, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative sans restriction particulière : un bâtiment de 7,5 m de haut peut donc être réalisé sur limites dans un tissu urbain pavillonnaire (8,5 m en tenant compte de la proposition d'augmentation de la hauteur maximale en zone UB, présentée plus loin dans ce rapport).



L'espace bâti pavillonnaire de Chusclan.

Si la densification de l'urbanisation constitue un objectif récurrent dans les PLU, cette densification nécessite du discernement, pour qu'elle soit intégrée, respectueuse de la structure bâtie préexistante. Ainsi dans la zone UB, qui correspond à l'espace bâti récent, composé pour l'essentiel d'habitations pavillonnaires, il est proposé d'encadrer l'implantation des constructions en limites séparatives pour favoriser un habitat plus dense, mais selon des volumétries qui permettent de ne pas bouleverser les rapports de voisinages et de préserver les conditions d'ensoleillement, de limiter les co-visibilités d'un terrain à l'autre notamment.

7. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB9 ET DE L'ARTICLE IIAU9 (EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION)

Il s'agit ici simplement de mettre à jour, pour une meilleure précision, la définition de l'emprise au sol.

8. MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UA (ARTICLE UA10)

La règle de hauteur actuelle en zone UA est rédigée ainsi :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder onze (11) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

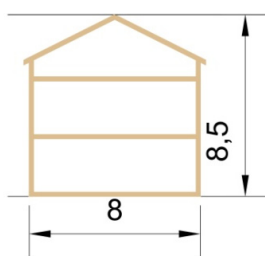
Dans l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales de cette zone, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

Pour les bâtiments existants de plus de 11 m, il est indiqué que la règle de hauteur maximale ne s'applique pas...laissant penser qu'il n'y a pas de limite de hauteur pour l'aménagement et l'extension de ces bâtiments. Il est donc proposé ici d'indiquer que : *« sont toutefois autorisés l'aménagement, le changement de destination et/ou l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 11 m. »*

9. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB10 ET DE L'ARTICLE IIAU 10 (HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

Dans le règlement actuel, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7,5 m en zones UB et IIAU. Cette hauteur ne permet pas de réaliser des bâtiments à « R+1+combles ». En portant la hauteur maximale à 8,5 m, pour une élévation minime par rapport à la règle actuelle (+1 m seulement) il devient possible de densifier (de construire une surface habitable plus élevée), en cohérence avec la structure du bâti ancien et sans pour autant devoir « écraser le bâti au sol » et perdre ainsi des m² d'espaces verts.

A contrario, la hauteur maximale autorisée des toits terrasses dans le PLU actuel n'est pas différente de celle des constructions avec un toit, alors qu'à hauteur égale, leur incidence paysagère serait bien plus importante (effet plus « massif » du toit plat). Il est donc proposé de ramener la hauteur maximale à 5 m pour les toits plats (en cohérence avec le fait que ce type de toit est réservé à des volumes secondaires ou à des annexes).



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles aménageables avec un pignon de 8 m de large nécessite 8,5 m de hauteur. Avec ces prospects, il est possible de construire des bâtiments qui s'inscrivent dans la morphologie de l'habitat intermédiaire.

Il est donc proposé de porter à 8,5 m la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de limiter à 5 m celle des toits terrasses.

10. MODIFICATION DE L'ARTICLE A10 (HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

Le traitement de la hauteur maximale des constructions en zone agricole nécessite plus de précisions, notamment pour bien faire la distinction entre les bâtiments et les installations techniques, (convoyeurs, silos...) qui peuvent présenter des hauteurs importantes.

11. MODIFICATIONS DE L'ARTICLE UB 12 ET DE L'ARTICLE IIAU12 (OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT)

Le retour d'expérience sur les petites opérations d'aménagement d'ensemble réalisées dans la commune a montré un envahissement assez récurrent des espaces communs, des bords de chaussée par la voiture. Ce phénomène vient du fait que si, en règle générale et compte-tenu de la densité assez faible de l'urbanisation pavillonnaire à Chusclan, le terrain d'assiette des maisons dispose de suffisamment de places de stationnement pour garer les véhicules d'un ménage :

- les automobilistes ne font pas toujours l'effort de rentrer leur voiture sur leur terrain pour préférer la laisser en stationnement devant le portail,
- il arrive aussi, plus ponctuellement, que des visiteurs, trop nombreux pour garer leurs voitures sur le terrain d'assiette de leur hôte, doivent stationner leurs véhicules le long des voies, voire sur les trottoirs.

Il est ainsi apparu nécessaire, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, de garantir qu'un minimum de places de parkings communs soient réalisées en-dehors des terrains d'assiette des futurs logements, pour éviter que le stationnement des voitures « ne déborde » sur les espaces publics ou communs.

Le ratio qu'il est proposé de mettre en place est d'une place en parking commun pour deux logements au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

12. MODIFICATION DES ARTICLES 13 DE TOUTES LES ZONES (OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS)

Dans tous les articles 13 des différentes zones (à l'exception de la zone UA), la plantation de résineux est interdite sauf pour les cyprès. Cette exception fait probablement référence à la tradition provençale de planter cette essence en haies entre les vignes ou de manière isolée dans les terrains d'agrément des habitations.

Cependant, depuis plusieurs années, le cyprès a été identifié par l'ARS (Agence Régionale de Santé) comme un producteur de pollens allergisants pouvant poser des problèmes de santé. Pour cette raison l'ARS demande (dans les zones d'habitat au moins) d'interdire la plantation de cette essence. La commune propose donc de donner suite à ce principe d'interdiction.

13. INTEGRATIONS DE DISPOSITIONS DESTINEES A UNE MEILLEURE COHABITATION ENTRE URBANISATION ET EXPLOITATION VITICOLE EN ZONES UB ET IIAU

A Chusclan comme dans beaucoup des communes viticoles du Gard rhodanien, l'urbanisation s'est parfois déployée dans des secteurs initialement viticoles. Récemment, à l'échelle nationale, la montée en puissance des conflits d'usages entre logements proches des cultures d'une part et exploitation agricole d'autre part (notamment lors des phases de traitement phytosanitaire des vignes) a conduit à la mise en œuvre d'une réglementation visant à limiter la promiscuité entre zones de traitement et logements. Ainsi, ont été créées les zones de non-traitement (ZNT), qui interdisent les traitements phytosanitaires des cultures dans une bande d'une largeur déterminée en fonction du type de produit utilisé et du type de culture (cultures hautes, comme la vigne, ou cultures basses, comme les céréales).

En accompagnement de ces mesures nationales, il est proposé, toujours pour limiter les conflits d'usages potentiels entre les futurs quartiers d'habitation et les champs voisins qui demeureront en exploitation :

- la définition d'un recul minimum des logements de 5 m par rapport aux limites séparatives qui correspondent à une limite entre zone urbaine, A Urbaniser d'une part et zone agricole d'autre part,
- la plantation de haies anti-dérive. Ces haies apportent un élément de réponse pragmatique pour une bonne cohabitation entre viticulture et logements à venir.

Ces mesures permettront, combinées à l'application de méthodes de traitement des vignes responsables (prise en compte de la météorologie, engins limitant l'effet de dispersion des produits phytosanitaires...) de limiter sensiblement les conflits d'usages potentiels.

14. MODIFICATION DE L'OBLIGATION DE MAINTENIR EN HERBE OU EN SURFACES NON IMPERMEABILISEES UNE PARTIE DU TERRAIN D'ASSIETTE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE IIAU

L'article IIAU 13 impose actuellement que 50% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une construction soit maintenue en herbe ou demeurer non imperméabilisée. Cette surface est importante et constitue un frein véritable à une densification, même mesurée, de l'espace bâti. Par ailleurs, cette rédaction permet d'artificialiser l'ensemble du terrain d'assiette d'une construction, si cette artificialisation préserve la perméabilité du sol (avec un enrobé drainant ou de la clapissette, par exemple). Or, un des objectifs de la règle était de préserver un minimum de « naturalité » au sein des zones d'habitat pavillonnaire, pour un meilleur cadre de vie et la préservation d'espaces de vie pour la petite faune.



Grands arbres et espaces verts participent à la qualité de vie et préservent des espaces de vie pour la petite faune dans les zone d'habitats pavillonnaire.

Ainsi, il est proposé, de revenir sur l'obligation de maintenir en herbe ou en surfaces non imperméabilisées 50% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une construction, pour imposer que 30% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une construction soit enherbée et/ou plantée. Cette évolution de la règle permettra une légère densification de l'espace bâti et garantira le maintien d'un minimum d'espaces verts au sein de l'urbanisation.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 11 DES DIFFERENTES ZONES)

L'article 11 du règlement relève d'un intérêt tout particulier, car en encadrant l'aspect extérieur des constructions, il participe activement à la préservation du patrimoine architectural historique (en zone UA), à l'insertion dans le tissu urbain historique d'éventuels bâtiments nouveaux.



Cliché sur l'architecture patrimoniale – le bâti historique

Au regard de la structure ancienne remarquable du village, il est important d'établir des prescriptions précises, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade, le traitement de la pierre apparente ou les clôtures.

Le contrôle des enduits ou l'obligation de réalisation de murs en pierres apparentes selon les modes constructifs anciens constituent aussi des conditions importantes d'intégration des bâtiments, d'harmonie avec les vieilles pierres, dans un cœur historique où plus qu'ailleurs, chaque bâtiment forme une des briques élémentaires d'un tout cohérent.

A contrario, il s'agit, tout en donnant la priorité à la préservation du patrimoine bâti, de ménager quelques latitudes pour permettre des adaptations parfois nécessaires (pour l'isolation thermique des bâtiments par exemple) afin de lutter contre la vacance dans le bâti historique (faisant courir des risques, à termes, de dégradation au bâti, à l'inverse de l'objectif recherché).

Dans le PLU actuel, dans les zones UB et IIAU (toutes deux destinées pour l'essentiel à la construction de logements) et pour les habitations en zone A, s'appliquent des règles d'aspect extérieur des constructions identiques à celles rédigées pour la zone UA, alors que dans ces zones, l'aspect patrimonial du bâti est quasi absent et il paraîtrait plus logique de favoriser des architectures plus innovantes, notamment dans un souci d'intégration environnementale ou de sobriété énergétique.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT RELATIVES A LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. DANS TOUTES LES ZONES, MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES RELATIFS AUX OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

Dans les articles 2 de toutes les zones qui définissent les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, sont autorisés (sauf en zone Ux où il n'est pas nécessaire et en zone IIAU où il est absent) « *les ouvrages techniques d'intérêt collectif* ». Une liste d'exemples est donnée : (*voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable*) ».

Plusieurs jurisprudences des tribunaux administratifs ont considéré que lorsque la liste des exemples d'ouvrages techniques d'intérêt collectif est définie dans le règlement, dès lors, cette liste est exhaustive et d'autres types d'ouvrages techniques ne seraient donc pas autorisés. Pour une meilleure sécurité juridique du PLU, il est donc proposé de modifier la liste des exemples d'ouvrage techniques définie aux articles 2 des zones UA, UB, IIAU, A et N, en rajoutant "..." à la fin de la phrase. Par ailleurs, il est nécessaire d'introduire la possibilité de créer des équipements techniques d'intérêt collectif en zone IIAU, pour permettre, comme dans les autres zones, le passage d'ouvrages pouvant s'avérer nécessaires au bon fonctionnement et à la continuité des services publics.

2. MODIFICATION DES ARTICLES IIAU1 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET IIAU2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES)

Article IIAU1

L'actuelle rédaction de l'article IIAU1 interdit sans base légale (au regard du code de l'urbanisme) plusieurs occupations et utilisations du sol :

- *L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.*
- *Les habitations légères de loisirs.*
- *Les garages collectifs de caravanes.*
- *Les parcs d'attractions ouverts au public.*
- *Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.*

Aucune de ces occupations du sol ne relevant de destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles doivent être retirées de l'article IIAU1.

Par ailleurs, les zones IIAU de la commune étant toutes destinées principalement à l'habitat (sauf la zone IIAU des Abeilles, mais désormais entièrement urbanisée), il est proposé d'interdire des occupations et utilisations du sol, non interdites dans le règlement actuel et qui pourraient s'avérer incompatibles avec l'habitat. Il s'agit des constructions à usage :

- forestier,
- industriel,
- hôtelier,
- de commerce, artisanal, (pour celles qui seraient incompatibles avec l'habitat),
- de restauration,
- d'entrepôt, (pour celles qui seraient incompatibles avec l'habitat)
- les éoliennes soumises à permis de construire,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Article IIAU2

Dans sa rédaction actuelle, l'article IIAU2 précise bien, comme l'impose le code de l'urbanisme (article R151-20), les modalités possibles d'urbanisation (opération d'aménagement d'ensemble ou urbanisation au fur et à mesure de l'avancée des équipements dans la zone). Il est toutefois proposé de clarifier la rédaction, en supprimant notamment la référence à la zone IIAU des Abeilles, désormais construite.

3. RECLASSEMENT DE LA ZONE IIAU DES ABEILLES EN ZONE UB

La zone IIAU des Abeilles étant désormais réalisée, elle est reclassée en zone UB :



Figure 1 : carte de localisation de la zone IIAU des Abeilles



La zone IIAU des Abeilles (2,5 ha) est aujourd'hui entièrement urbanisée (sur la photo aérienne de 2018 apparaissent, la partie Ouest construite et les travaux d'aménagements de la partie Est.

4. DANS LES ZONES URBAINES UB ET IIAU, INTERDICTION DES BATIMENTS A USAGE FORESTIER ET DES EOLIENNES

Concernant l'interdiction des bâtiments à usage forestier, Il s'agit plus ici de corriger un oubli plus que d'une évolution significative du règlement. Dans les zones destinées à l'urbanisation, il est en effet « normal » d'interdire les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, dont font partie les activités forestières (à l'instar des bâtiments d'exploitations agricoles, déjà interdits en zones UB et IIAU).

L'interdiction des éoliennes « domestiques » vise à éviter que le grand paysage ne soit pollué par ce type d'équipement et à ne pas exposer les quartiers d'habitations aux nuisances visuelles et sonores des petites éoliennes conçue pour être déployées dans les jardins des quartiers d'habitations pavillonnaires.

5. MODIFICATION DE L'ARTICLE N2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES)

L'article N2 autorise la restauration et l'extension des bâtiments situés hors zone inondable d'une surface de plancher supérieure à 80 m² « en une seule fois » sous réserve :

- *que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher,*
- *que la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.*

Or, il n'est légalement pas possible d'imposer que l'extension soit réalisée en une seule fois, car cette disposition reviendrait à limiter de fait le droit d'un pétitionnaire demander une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. Ainsi, sans modifier les dispositions limitant les possibilités d'extensions, il est nécessaire de rédiger différemment le paragraphe de l'article N2 qui gère les extensions des bâtiments existants.

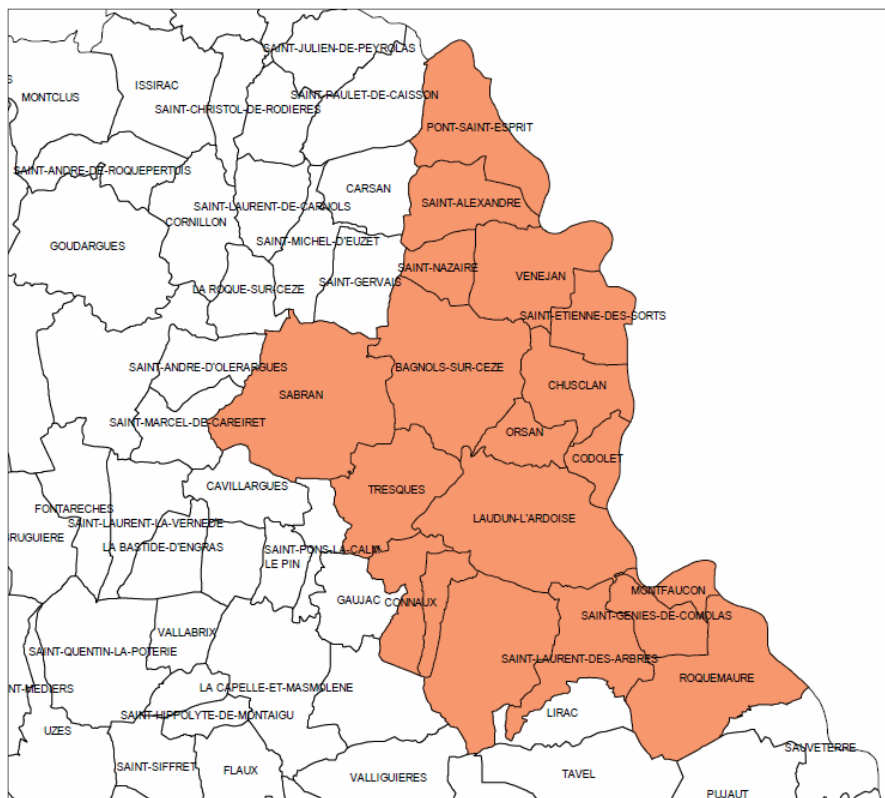
6. INTRODUCTION DES DISPOSITIONS DE LA LOI « ÉLAN » EN ZONE AGRICOLE

La loi Élan a étendu, par une nouvelle rédaction de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, les types de constructions autorisées à titre dérogatoire en zones agricoles, naturelles ou forestières.

Ces nouvelles dispositions prévoient que dans les zones agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut désormais autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sous réserve d'obtention d'un accord avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En outre, pour éviter toute dérive, les projets devront recevoir l'accord de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), qui dispose de la compétence nécessaire pour juger de leur crédibilité à tous points de vue (et notamment de la cohérence entre la taille du projet et celle de l'exploitation porteuse) et de l'incidence sur l'exploitation agricole ou les enjeux environnementaux au cas par cas.

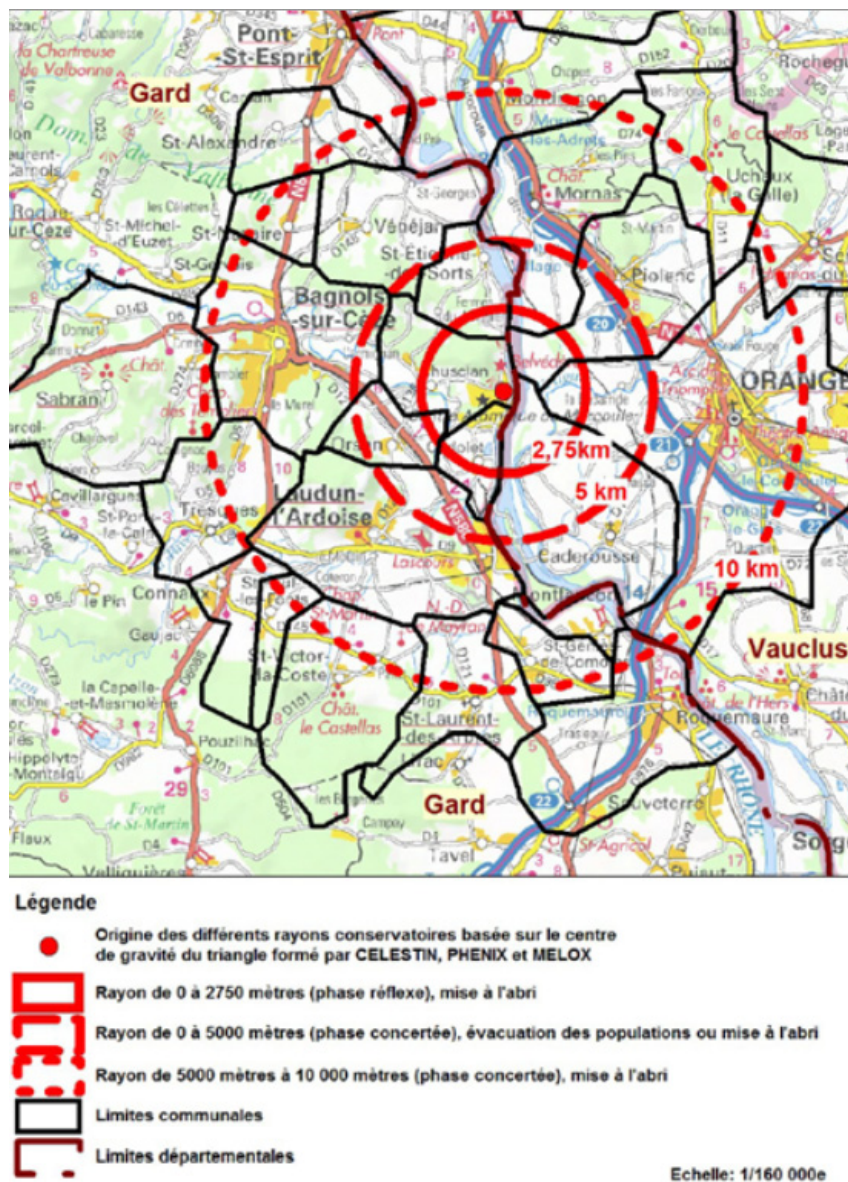
Chusclan fait partie des communes du Gard rhodanien exposées au risque nucléaire :



Communes du Gard concernées par le risque nucléaire.

Plus précisément, elle se situe dans un rayon de moins de 2750 m du « centre de gravité » du triangle formé par les installations CELESTIN, PHENIX et MELOX. Dans ce rayon, on se situe dans la zone dite « phase réflexe ».

Ces périmètres ont été définis dans le PPI (Plan Particulier d'Intervention) de Marcoule actuellement en application et approuvé le 14 mai 2014.



Source : Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN).

A l'intérieur des trois périmètres (phase réflexe et phases concertées) et en particulier dans la zone de phase réflexe du PPI (qui comprend l'intégralité du territoire communal), L'ASN préconise d'éviter que soit construit tout bâtiment ou équipement qui ne permettrait pas la mise à l'abri immédiate des populations concernées et dont l'évacuation serait difficile en cas d'urgence.

Un guide sur la « Maîtrise des activités au voisinage des Installations Nucléaires de Base (INB) » a été publié le 24 mars 2016 et présente la doctrine en matière de maîtrise des activités autour des INB. Ce guide est disponible sur le site de l'ASN à l'adresse suivante :

<https://www.asn.fr/Professionnels/Les-Guides-de-l-ASN/Guide-de-l-ASN-n-15-Maitrise-des-activites-au-voisinage-des-installations-nucleaires-de-base>

Il indique notamment que :

« L'objectif général de la maîtrise des activités autour des INB (Installations Nucléaires) est de protéger la population avoisinante des conséquences des accidents pouvant se produire sur les INB en préservant l'opérabilité des plans de secours. La démarche à adopter est celle d'un développement prudent, tel que mentionné dans la circulaire du 17 février 2010, s'appliquant aux activités, constructions ou équipements nouveaux situés à l'intérieur des zones d'aléa à cinétique rapide des INB, y compris les projets d'extension, de reconstruction ou de changement de destination.

Quelques sites INB comportent des installations industrielles classiques dont les effets non radiologiques peuvent être irréversibles ou mortels à l'extérieur de ces sites en cas d'accident (explosions, rejets de substances chimiques toxiques). Dans ces cas, la réduction de la présence humaine éventuelle dans les zones d'effets létaux est à rechercher. Pour atteindre ces objectifs, l'État préconise de privilégier un développement territorial au-delà des zones d'aléa à cinétique rapide, tout en permettant un développement maîtrisé et répondant aux besoins de la population résidente ». Afin de permettre d'apprécier les enjeux et de mettre en œuvre ces principes généraux de manière proportionnée, le guide propose un tableau de référence :

Vulnérabilité	Caractéristiques	Types de projet (à titre indicatif)	Acceptabilité
Négligeable	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone, si elles existent, le seront en nombre très restreint et sur une courte durée. Elles sont informées des consignes en cas d'alerte.	Espaces naturels/forestiers Parcs énergétiques (éolien, photovoltaïque) Exploitations agricoles	++
Faible	Le projet contribue à faiblement augmenter la population présente dans la zone. Les actions de protection des populations peuvent être mises en œuvre sans difficulté. Les personnes intéressées sont des résidents ou des travailleurs, elles ont une bonne connaissance des consignes à appliquer en cas d'alerte.	Entrepôts, bureaux Activités industrielles Habitat peu dense Etablissement de proximité ³ , petit commerce	+
Moyenne	Le projet contribue à augmenter significativement la population présente dans la zone. Cette population, majoritairement résidente, sera informée des consignes en cas d'alerte mais les actions de protection immédiate des populations (mise à l'abri et évacuation éventuelle) seront plus difficiles à mettre en œuvre.	Habitat dense Opération d'envergure ERP ⁴ (hors établissements de proximité)	-
Forte	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone n'auront pas une connaissance suffisante des consignes en cas d'alerte, seront incapables à reconnaître un danger ou difficiles à évacuer. En l'absence de bâti, la mise à l'abri des populations ne pourra pas être assurée.	Établissements sensibles ⁵ Points d'attraction ⁶ Constructions légères Établissements de plein air ⁷ dépourvus de moyens d'alerte et de mise à l'abri	--

3 Établissement de proximité * : aménagement, construction, installation, équipement contribuant à garantir une qualité de vie de la population résidente dans la zone (ex : épicerie, boulangerie, services publics communaux...). Il n'a pas vocation à attirer une clientèle résidant hors de la zone.

4 Établissements recevant du public (ERP) : les ERP admis sont conçus et dimensionnés de manière à ne pas remettre en cause la mise en œuvre des actions de protection des populations. Leur taille est proportionnée aux seuls besoins de la population résidente.

En fonction du contexte local, cette notion d'acceptabilité peut être affinée en termes de nature, d'effectif, de densité de population, de surface ou de dispositions constructives (local de mise à l'abri).

5 Établissement sensible * : établissement qui, par nature, est a priori susceptible de recevoir une population inapte à reconnaître un danger ou difficile à évacuer : hôpitaux, centres de soin, centres de rééducation, EHPAD, crèches, garderies, écoles, établissements pénitentiaires...

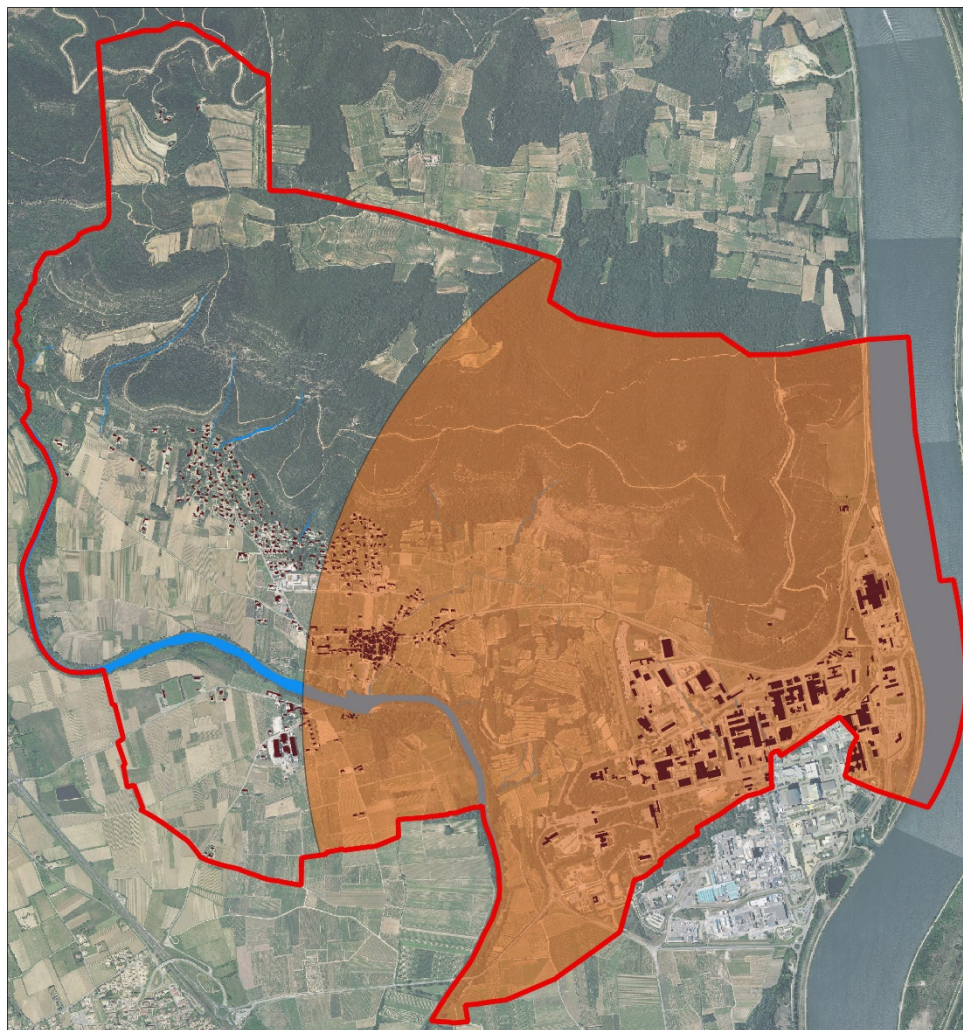
6 Point d'attraction * : aménagement, construction, installation, équipement ayant vocation à attirer une forte concentration de population.

7 Établissements de plein air et constructions légères : ils présentent une vulnérabilité importante en raison de leur incapacité à permettre la mise à l'abri. La présence d'un bâti en dur suffisamment dimensionné permet de réduire cette vulnérabilité. La population concernée doit être informée de la conduite à tenir en cas d'alerte.

* Les notions marquées en * n'ont pas de correspondance stricte avec le code de l'urbanisme.

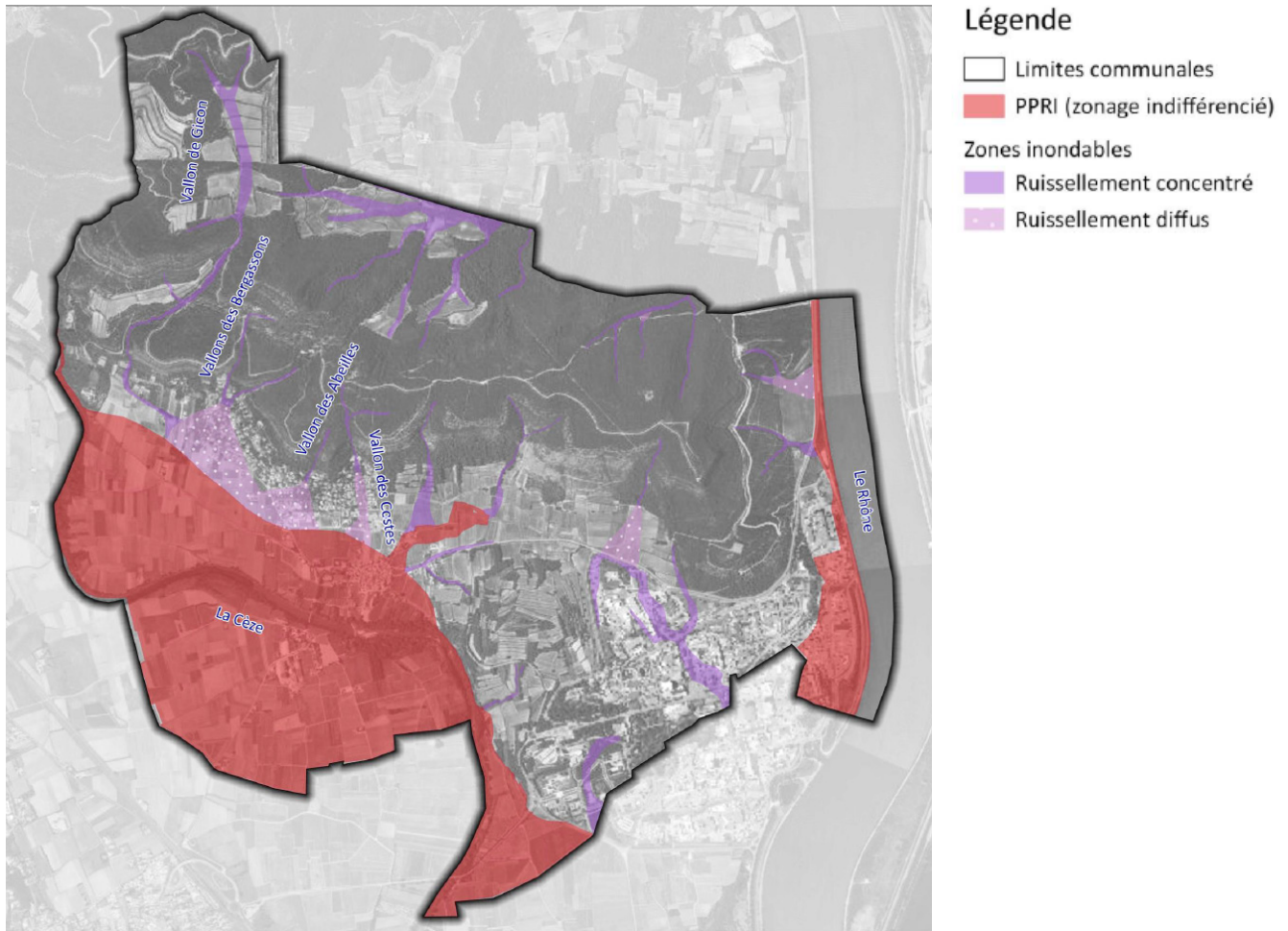
Les préconisations indiquées doivent être appréciées au regard des principes généraux en fonction de la configuration du territoire et de la population. Ainsi, si l'implantation d'un établissement recevant du public est a priori à éviter, il ne saurait pour autant être question de priver la population existante de commerces et services de proximité. A l'inverse, la faible vulnérabilité d'une activité n'en constitue pas une justification pour l'implantation dans la zone d'aléa à cinétique rapide. Les types de projets sont donnés à titre indicatif. La vulnérabilité réelle du projet pourra être revue à la hausse ou à la baisse en fonction de l'effectif induit et du degré de connaissance des consignes en cas d'alerte des personnes.

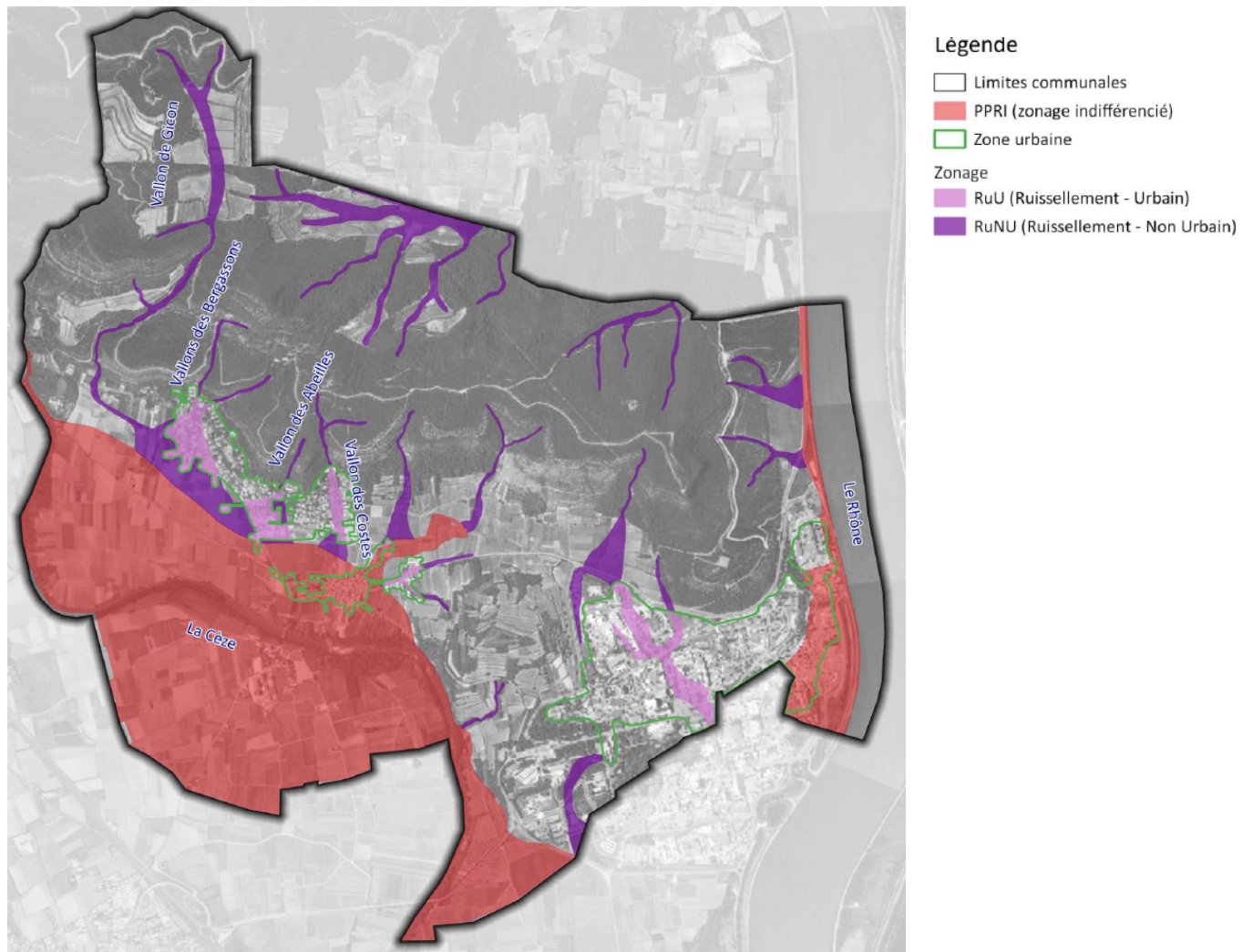
Par ailleurs, le PLU en vigueur fait mention d'un « périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule » : il correspond au « périmètre des scénarios accidentels et cinétique rapide des rejets radioactifs ou chimiques » :



L'ETUDE SUR LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

Cette étude, menée par le bureau d'études CEREG a pour objectif de déterminer les secteurs exposés au risque de ruissellement des eaux pluviales. Elles ont conclu à la cartographie suivante :





- En zone urbanisée exposée au risque de ruissellement : l'urbanisation est possible, sous réserve de prescriptions.
- En zone non urbanisée exposée au risque de ruissellement : l'urbanisation est interdite.