Commune de
Saint-Hippolyte-du-Fort

Département du Gard (30170)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

1. Additif n°1 au rapport de présentation

	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	04 déc. 2003	24 janv. 2012	28 mai 2013	17 oct. 2013
Modification n°1 du PLU	19 mai 2016		05 avril 2017	08 juin 2017

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

Sommaire

Sommaire 1

1. Historique du PLU 3

2. Justification de la procédure de modification du PLU 3

3. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU et classement en zone 1AU d une partie du secteur 2AUa - Secteur « Font de Colle » 4

3.1 Objectif 4

3.2 Contexte communal 5

3.2.1 Situation géographique 5

3.2.2 Organisation spatiale du territoire 5

3.2.3 Caractéristiques démographiques 6

3.2.4 Synthèse de l'analyse paysagère 7

3.2.5 Contexte naturel et continuités écologiques 10

3.2.6 Analyse de la consommation de l'espace 12

3.3 Orientations du PLU approuvé le 17 octobre 2013 en matière de développement urbain et déplacements (PADD) 12

3.3.1 Les perspectives de développement et les besoins fonciers 12

3.3.2 Les objectifs de modération de la consommation d'espaces 13

3.3.3 Diversifier l'offre de logement et imaginer une urbanisation moins consommatrice d'espaces 13

3.3.4 Améliorer et sécuriser les déplacements 14

3.4 Bilan en 2016 de l'évolution des zones 2AU opérationnelles du PLU 15

3.5 Présentation de la zone 1AU « Font de Colle » concernée par l'ouverture à l'urbanisation 17

3.6 Orientations d'aménagement retenues 19

3.7 Incidences du projet sur l'environnement 24

3.7.1 Au regard du milieu naturel et Natura 2000 24

3.7.2 Au regard du paysage 25

3.7.3 Au regard de la consommation d'espace 25

3.7.4 Au regard de la collecte et la gestion des eaux pluviales 25

3.7.5 Au regard des risques naturels 25

3.7.6 Au regard des servitudes d'utilité publique 27

3.7.7 Au regard des réseaux 27

3.8 Traduction réglementaire 28

3.8.1 Au niveau des documents graphiques 28

3.8.2 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation 28

4. Toilettage, adaptation du règlement, des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation 29

4.1 Le règlement et les documents graphiques 29

4.1.1 Suppression des articles 5 et 14 relative respectivement à la superficie minimales des terrains et au coefficient d'occupation des sols 29

4.1.2 Autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle .. 30

4.1.3 Autres ajustements réglementaires 33

4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation 36

4.2.1 Suppression du phasage de la zone 2AU derrière la cave coopérative 36

5. Création de deux emplacements réservés 38

6. Suppression de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques concernant l'immeuble DUSAS 39

7. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU 40

Annexe : courrier de l'ABF du 24 novembre 2014 41

1. Historique du PLU

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hippolyte-du Fort a été approuvée le 17 octobre 2013. Il s'agit de la première modification du PLU.

2. Justification de la procédure de modification du PLU

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est utilisée dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

<u>Etapes de la procédure :</u>

- Notification du projet de modification au préfet et aux personnes publiques associées suivantes : la Préfecture, la région, le département, l'autorité compétente en matière de transport urbain, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie et la communauté de communes Piémont-Cévenol.
- Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.142-5 et L.151-12 du code de l'urbanisme.
- Saisine spécifique de M. le Préfet au titre de la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.
- Enquête publique prescrite par arrêté du maire, durée : 1 mois au minimum.
- Rapport du commissaire enquêteur, durée : 1 mois.
- Le projet éventuellement modifié suite à l'enquête publique en fonction des observations du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF.
- Délibération du conseil municipal approuvant la modification n°1 du PLU.

3. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU et classement en zone 1AU d une partie du secteur 2AUa - Secteur « Font de Colle »

3.1 Objectif

La commune a retenu dans le PLU en vigueur une partie du développement futur à vocation d'habitat sur le secteur « Font de Colle » et « La Meuse » décliné sous la forme de zone d'urbanisation opérationnelle (secteurs 2AUa et 2AUb) et non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU (zone 1AU). La commune ne maîtrise pas de foncier sur ces différentes zones.

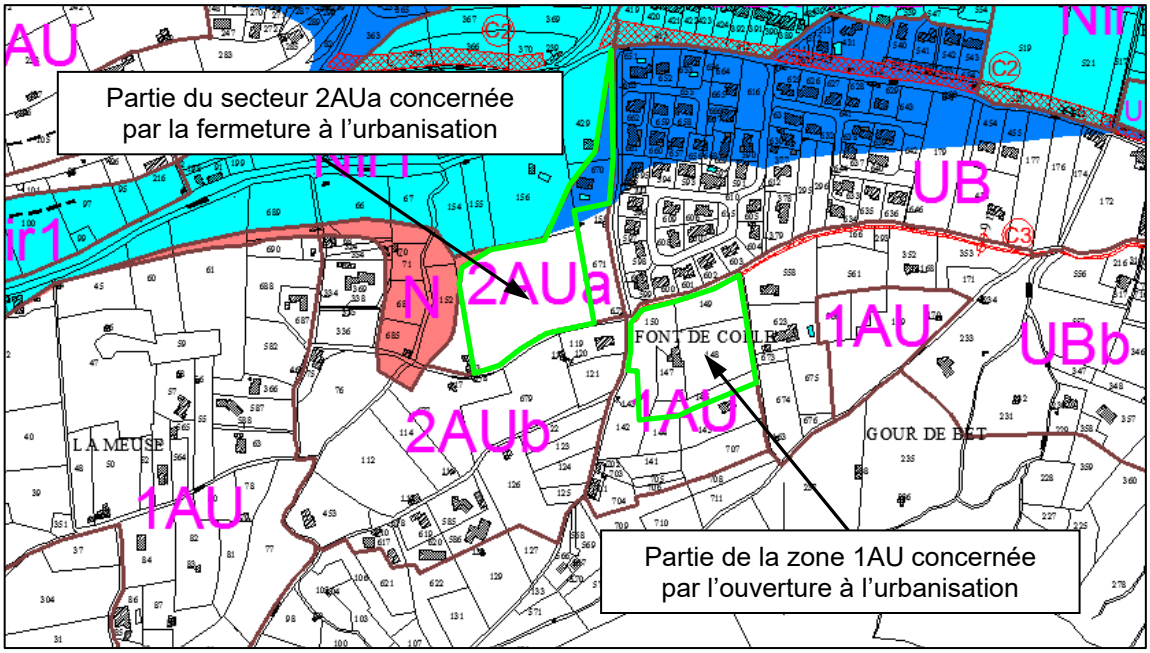
Depuis l'approbation du PLU en 2013, quelques espaces libres dans les zones urbaines se sont résorbés par des constructions le plus souvent au coup par coup. Aucune zone 2AU n'a fait l'objet d'une opération d'aménagement à ce jour.

C'est dans ce contexte que la commune souhaite revoir le phasage entre les zones 1AU et 2AU sur le secteur « Font de Colle » au regard des intentions des propriétaires fonciers afin de permettre l'amorce d'un développement sur ce secteur et ainsi répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie de développement exposées dans le PLU.

La zone 1AU « Font de Colle » représente 2,5 ha environ. La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone soit 1,2 ha environ sur lequel un projet d'aménagement avec une programmation de 20 logements environ est envisagé.

Parallèlement, une partie du secteur 2AUa opérationnel sera classée en zone 1AU non opérationnelle soit 1,5 ha environ ce qui permettra de conserver l'équilibre entre zone 1AU et zone 2AU du PLU.

Extrait du zonage du PLU approuvé le 17 octobre 2013

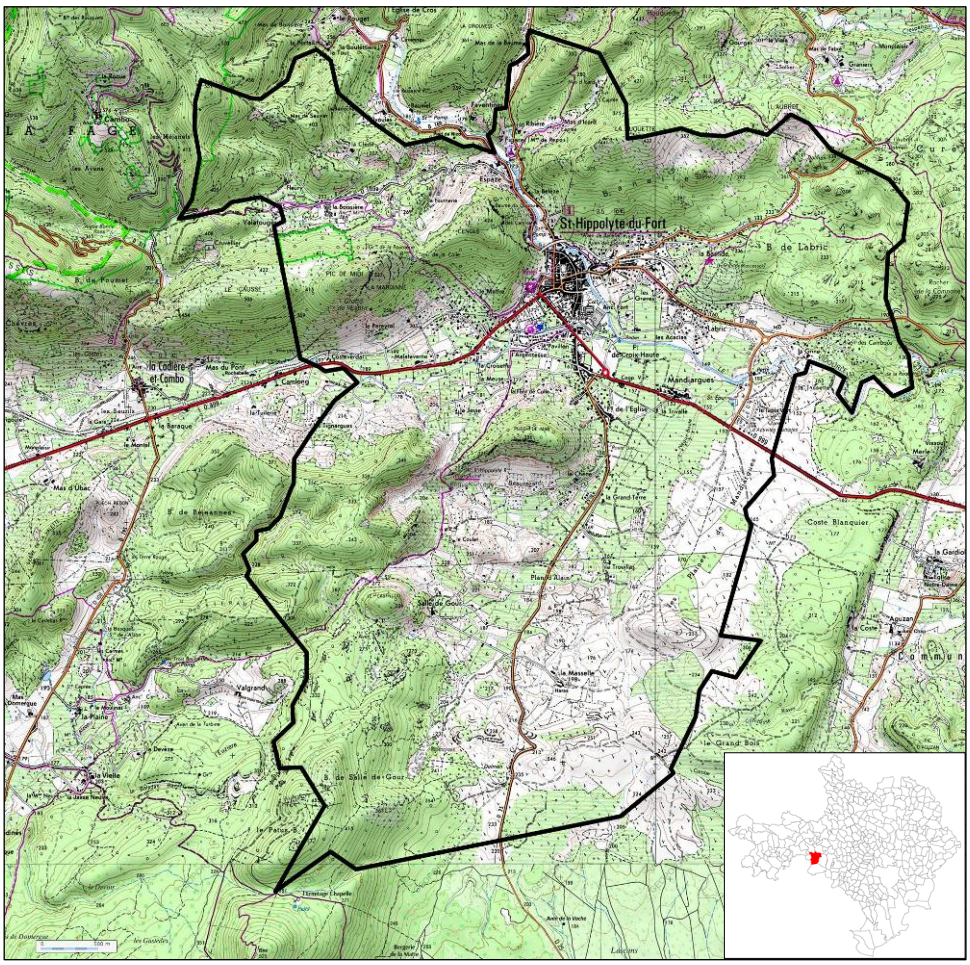


3.2 Contexte communal

3.2.1 Situation géographique

La commune de Saint-Hippolyte-du-Fort, localisée à l'Ouest du département du Gard, s'étend sur une superficie 29,38 km² et compte 3 886 habitants (Insee, 2013). Elle est traversée par le fleuve du Vidourle, du Nord à l'Est et son affluent l'Argentesse.
Elle est située à environ 40 kilomètres au Nord de Montpellier et à 50 km à l'Ouest de Nîmes
La commune est limitrophe avec Cros et Monoblet au Nord, Conqueyrac à l'Est, Pompignan au Sud, Montoulieu et La Cadière-et-Cambo à l'Ouest.

Situation géographique de la commune



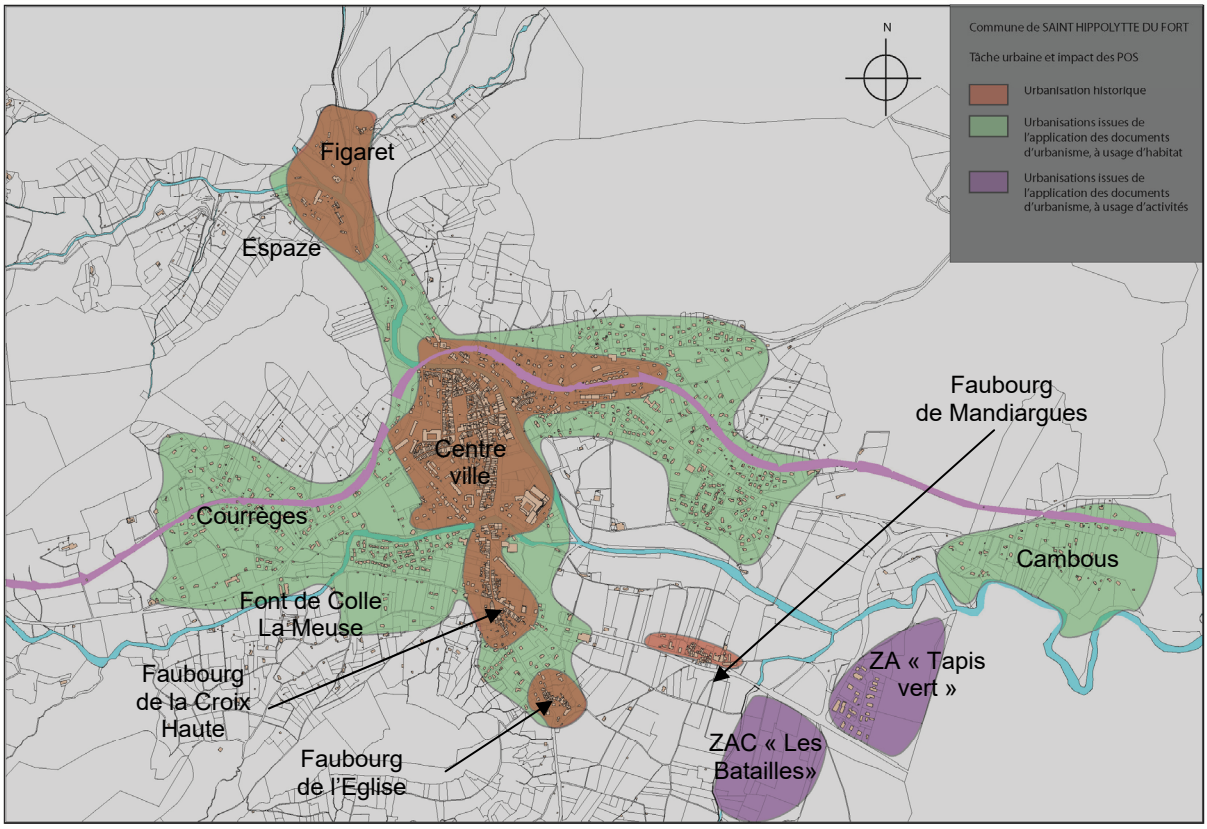
3.2.2 Organisation spatiale du territoire

La configuration du territoire, son occupation actuelle, la qualité des paysages, les risques d'inondation et d'incendie, la volonté de favoriser le développement économique et d'assurer une croissance maîtrisée de la population sont autant d'éléments qui ont influencés l'urbanisation de la commune.

Ainsi l'urbanisation récente s'est rapidement et largement développée en périphérie de la ville au gré des opportunités foncières, à l'initiative d'opérateurs privés ou publics, ce qui a débouché sur une forme urbaine décousue et éclatée.
Ceci a engagée la collectivité dans un politique de développement des services et équipements publics sous toutes leurs formes : réseaux, équipements de superstructures, etc.

Aujourd'hui la commune est largement confrontée à une nécessité de développer l'urbanisation de façon économe et cohérente alors qu'une rétention foncière de la part des propriétaires est évidente dans certains quartiers d'ores et déjà équipés.

Les quartiers de La Meuse et Font de Colle, situés au Sud Ouest de l'agglomération, constituent un espace privilégié pour le développement de l'urbanisation.



3.2.3 Caractéristiques démographiques

3.2.3.1 Evolution de la population

La population de la commune de Saint Hippolyte du Fort est estimée à 3 886 habitants en 2013 (dernier recensement de l'INSEE entré en vigueur au 1er janvier 2016).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	3 547	3 461	3 400	3 515	3 391	3 776	3 886
Croissance annuelle		-0,3	-0,3	+0,4	-0,4	1,2	+0,6

Près de 15% de croissance sur la période 1999-2008 viennent pallier une stagnation initiée en 1965 avec la désindustrialisation du bassin et l'exode massif des jeunes vers les grandes métropoles voisines que constituent Nîmes et Montpellier.
Cette croissance démographique est exclusivement due à un solde migratoire positif. Le solde naturel étant lui déficitaire avec un taux de -0.4 sur la dernière période connu.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Solde naturel annuel	+0,2	-0,2	-0,5	-0,3	-0,4	-0,4
Solde migratoire annuel	-0,5	-0,1	0,9	-0,1	1,6	+1
Variation annuelle moyenne	-0,3	-0,3	0,4	-0,4	1,2	+0,6

3.2.3.2 Structure de la population

Les tranches d'âge des 45-59 ans et 60-74 ans sont les plus représentées, respectivement 20,7 et 19,7% de la population totale.
De plus leur proportion est en augmentation par rapport à 1999 au détriment de la tranche d'âge 15-29 ans. Tranche d'âge qui, rappelons le, est la plus susceptible d'assurer le maintien du solde naturel communal. (-1.8% depuis 1999).

Tranche d'âge	2008	2013
0-14 ans	16,2%	16,1%
15-29 ans	14,2%	14,9%
30-44 ans	18%	16,3%
45-59 ans	21%	20,7%
60-74 ans	18,4%	19,7%
75 et plus	12,2%	12,4%

3.2.3.3 Caractéristiques des ménages

Les ménages connaissent une augmentation significative depuis 1982 : il en a été recensé 1277 en 1982 alors que l'on en compte 1 819 aujourd'hui.
Cette croissance s'accompagne d'une mutation de leur répartition. En effet, depuis 1990 on enregistre une baisse significative du nombre de ménage de plus de deux personnes et ce au profit des ménages d'1 et 2 personnes. (Plus de 70% de la population en 2013 contre moins de 60% en 1982).

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse régulière liée à une représentation significative des ménages d'une personne (40,1%).

	1982	1990	1999	2013
Nombre de ménages	1 277	1 386	1 493	1 819
Croissance		8,5%	7,7%	21,8%
Nombre moyen de personnes par ménage	2,6	2,5	2,2	2,1

3.2.4 Synthèse de l'analyse paysagère

3.2.4.1 Contexte paysager

De Saint-Hippolyte-du-Fort à Sauve, le Vidourle compose une plaine particulièrement sèche, qui préfigure celles de l'Hérault plus à l'Ouest. Marquée par les rebords calcaires râpeux du massif cévenol qui s'allongent au Nord, la plaine se drape des étendues jaunes-beige des pelouses et friches calcaires piquées d'une maigre végétation de garrigue, sans arbres, parsemées de parcelles viticoles qui composent autant de taches vertes en été

Le paysage de plaine sèche que dessine le Vidourle entre Saint-Hippolyte-du-Fort et Sauve se prolonge à l'Ouest entre Saint-Hippolyte-du-Fort et Ganges. L'ensemble de la plaine est à nouveau dominé par le rebord calcaire des Cévennes qui barre l'horizon au Nord : le pic de Midi, le Causse, la montagne des Cagnasses, le Ranc de Bane.

Empruntant la plaine pour relier Saint-Hippolyte-du-Fort à Ganges, la RD 999 dessine des perspectives marquées par les silhouettes spectaculaires des reliefs qui ferment l'horizon à l'Ouest vers Ganges : Mont Mal, Puech Pointu.

Entre Saint-Hippolyte-du-Fort et Sauve, le Vidourle et ses affluents disparaissent du paysage, laissant des lits secs et caillouteux apparents tandis que l'eau poursuit son chemin sous terre avant qu'elle ne réapparaisse à Sauve.

Saint-Hippolyte-du-Fort fait partie des villes "bordières" des Cévennes avec Anduze, Alès et Saint-Ambroix. Située au pied des reliefs du Cengle et de la Banelle, la ville commande le débouché du Vidourle dans la plaine et compose un des carrefours entre voies "d'entrée" dans les Cévennes (la RD 39 vers Lasalle et la RD 169) et voie qui longe le pied des Cévennes (la RD 999 vers Sauve d'un côté et Ganges de l'autre).

Comme souvent aux marges des Cévennes, le bâti marie la relative austérité cévenole, avec ses hautes maisons -certaines rehaussées lors de l'âge d'or de la soie pour l'élevage des vers - et l'aspect plus riant des habitations des plaines et garrigues languedociennes, habillées de calcaire et de tuiles romaines.

3.2.4.2 Points de vue sur la commune

Quatre points de vue d'intérêt :

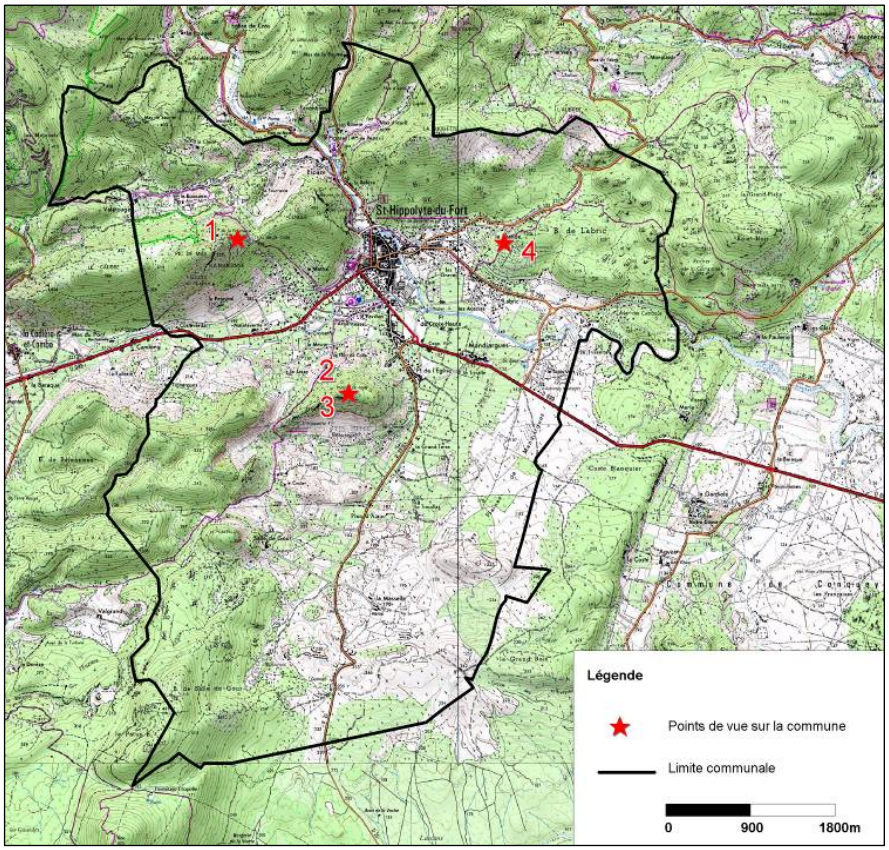
1° Entre le Trou de la Colle et le Pic de Midi (~350m) : un sentier entretenu passe au niveau du col, depuis lequel la vue est limitée par la présence d'arbres dans le champ de vision. Pour obtenir un panorama d'intérêt, il faut monter en direction du Pic de Midi, sous les escarpements rocheux. Les conditions d'accès sont difficiles (garrigue, éboulis, falaise). La vue s'étend au premier plan, le Trou de la Colle et le Cengle, puis la commune blottie entre le Puech de Mar et les contreforts cévenols, et enfin la plaine de Pompignan et plus généralement le Gard et l'Hérault. Il est également possible de voir l'arrière-pays, davantage montagneux, en direction des communes de Cros et Monoblet.

2° Depuis le Puech de Mar (~330m) : l'accès au point de vue est contrasté ; il s'atteint depuis le sentier des ruines du château, le parcours s'effectue sur une sente peu évidente mais apparemment bien fréquentée. La vue s'étend sur l'ensemble de la partie Nord de la commune, de la ZAC du Tapis Vert à l'Est, au lieu-dit de Malataverne à l'Ouest. Ce point de vue permet de souligner les différentes strates urbanistiques, avec le centre historique de la commune aux abords du Vidourle à l'embouchure des gorges, et les quartiers nouvellement urbanisés en périphérie (la Meuse, la Croisette, Malataverne…etc). Il est également possible d'avoir un aperçu plus large des sommets méridionaux des Cévennes, au Nord, à la faveur du Trou de la Colle et des gorges du Vidourle.

3° Depuis le Puech de Mar (~330m) : l'escarpement rocheux surplombant le lieu-dit de Beauregard, à la faveur d'un dégagement de la végétation, laisse apparaître la vaste plaine de Pompignan, entre le relief du bois de Monnier et celui de l'Est de Conqueyrac. L'ensemble est principalement formé de forêts et de cultures, ponctué de quelques habitations et structuré par les routes (D25) et chemins.

4° Depuis le dolmen de Rascassols (~230m) : l'accès est aisé et bien balisé. L'altitude plus faible et la présence de végétation permet une vue plus limitée, plus rasante et plus lointaine de la commune, des gorges du Vidourle au Nord-Ouest, au Puech de Mar au Sud-Ouest.

Localisation des points de vue



Vue n°1 : Entre le Trou de la Colle et le Pic de Midi. Vue du Cengle (Nord-Est) au Puech de Mar (Sud)

Vue n°2 : Depuis le Puech de Mar. Vue du Pic de Midi (Nord-Ouest) à la ZAM de Tapis Vert (Est)

Vue n°3 : Depuis le Puech de Mar. Vue du Pic de Midi (Nord-Ouest) à la ZAM de Tapis Vert (Est)

Vue n°4 : Depuis le dolmen de Rascassols. Vue du Puech de Mar (Sud-Ouest) aux gorges du Vidourle (Nord-Ouest)

3.2.5 Contexte naturel et continuités écologiques

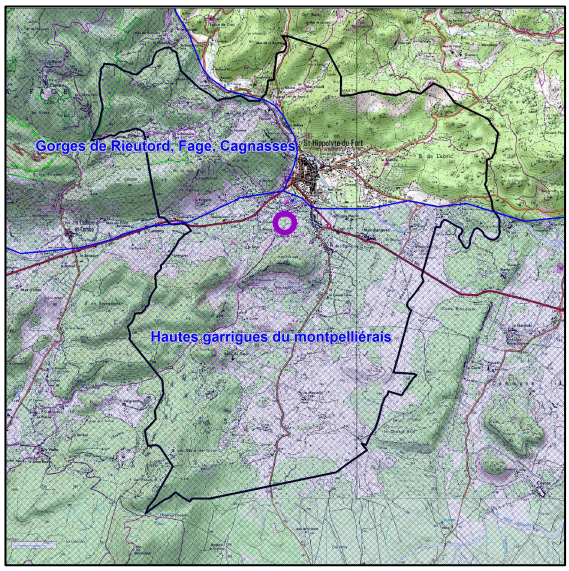
3.2.5.1 Zone d'inventaire et de protection

La commune est concernée par :

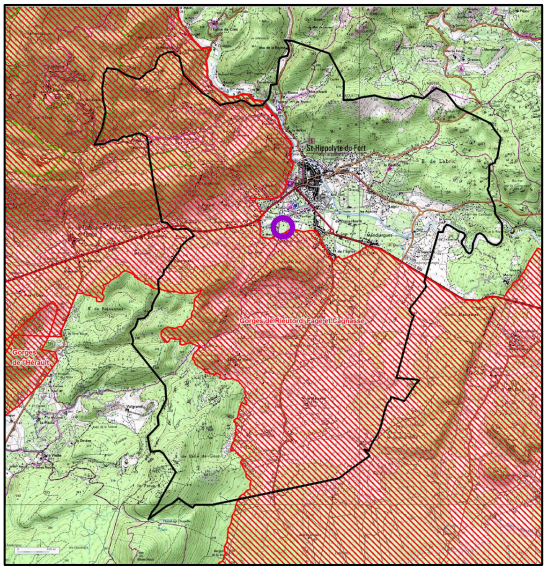
- plusieurs zones d'inventaires :
  - deux Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Haute Garrigue du montpelliérains » et « Gorges du Rieutord, Fage, Cagnasses »,
  - quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « Plaine de Pompignan, Conqueyrac et Saint Hippolyte du Fort », « Montagne de Cagnasses », « Bois de Sauzet et de Monnier » et « Montagne de la Fage et gorges du Rieutord ».
- un site Natura 2000 : la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Gorges du Rieutord, Fage et Cagnasse ».

Le secteur d'étude se situe en frange de la zone Natura 2000 et est concernée par la ZICO « Haute Garrigue du montpelliérains ».
Une évaluation environnementale a été réalisée lors de l'élaboration du PLU et a analysé notamment l'incidence des zones 1AU et 2AU sur l'environnement et plus particulièrement sur le site Natura 2000. Elle n'a pas relevé d'incidences notables sur Natura 2000.

ZICO

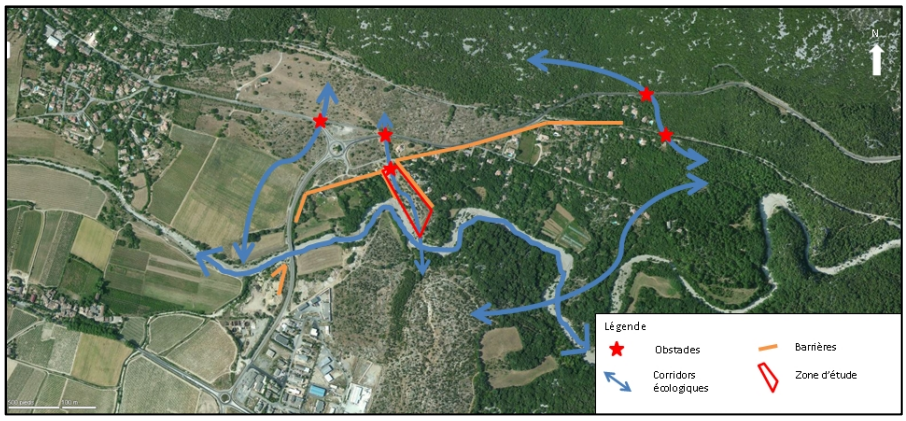


Site Natura 2000



3.2.5.2 Continuités écologiques

Le PLU a identifié un corridor écologique spécifique sur la commune sur le secteur de la Grine permettant la liaison entre le secteur naturelle des Boufies et celui de Conqueyrac.
Ce passage est également utilisé par les troupeaux.
La commune a retenu l'option de l'institution d'un emplacement réservé pour geler l'occupation des sols, l'objectif communal étant à terme d'obtenir la maîtrise foncière (emplacement réservé C5).



Au delà de l'étude de la secteur de la Grine qui constitue une continuité écologique spécifique, la commune dispose de continuités plus générales que la municipalité entend préserver :
- les principaux cours d'eau (trame bleue) : le Vidourle et l'Argentesse;
- les massifs boisés environnants (trame verte) :

L'ensemble de ces espaces naturels sont conservés et classés en zone naturelle (N) au PLU qui permet une protection stricte de ces espaces.
La municipalité a restitué la zone 1NA du POS secteur les Boufies (route d'Alès) à la zone naturelle et agricole dans le PLU approuvé en 2013 afin de préserver une coupure d'urbanisation entre la ville et le secteur des Cambous. Cette décision va également dans le sens de la préservation de la trame verte.

3.2.6 Analyse de la consommation de l'espace

Rappel du contexte du PLU

La zone 1NA du POS secteur "Les Boufies" a été supprimée. Il s'agissait de la seule zone non opérationnelle du POS avec la zone 1NA "La Meuse".
Dans le PLU, de nombreux secteurs U ou 2NA opérationnelles ont basculé en zone 1AU non opérationnelle (ce qui explique une augmentation des zones 1AU du PLU malgré la suppression de la zone 1NA "Les Boufies" qui représentait 18,3 ha). Il s'agissait de la volonté communale de ne pas déclasser ces secteurs qui sont construits en partie, raccordées aux réseaux pour certaines et qui pour d'autres se trouvent au cœur de la zone urbaine. Pour la plupart d'entre-elles, elles ne seront pas ouvertes à l'urbanisation à l'horizon de ce PLU, l'objectif étant de concentrer les efforts sur les zones U et 2AU du PLU. Les besoins fonciers estimés pour la mise en oeuvre du PLU sont de l'ordre de 22,3 ha environ (cf. justification en pages 12 et 13).

Evolution de la consommation de l'espace

	Epoque napoléonienne	1955	1972	1996	2006	2012
Espaces naturels et agricoles	2904,8	2878,6	2819,4	2748,0	2723,5	2713,3
Espaces anthropisés	33,2	59,4	118,6	190,0	214,5	224,7

	1972-1996	1996-2006	2006-2012
Nombre d'hectare artificialisé	71,4	24,5	10,2
Nombre d'hectare artificialisé par (en moyenne)	3	2,4	1,7

- Une consommation de terres agricoles issue de la rurbanisation des années 70 - 90
- Un étalement urbain non négligeable dans les années 2000
- Une consommation d'espaces naturels et agricole en discontinuité du tissu urbain existant : quartier d'habitat diffus « Les Cambous » et les zones d'activités
- Une consommation d'espace qui diminue au fil du temps

3.3 Orientations du PLU approuvé le 17 octobre 2013 en matière de développement urbain et déplacements (PADD)

3.3.1 Les perspectives de développement et les besoins fonciers

La volonté communale est de maintenir la croissance démographique au taux de croissance observé ces dernières années à savoir 1,3%/an ce qui est cohérent avec le contexte local.

Sur la base de cette perspective, la population serait de 4400 habitants à l'horizon 10 ans soit 500 habitants supplémentaires.

Si l'on prend en compte les besoins liés à l'accroissement de la population et les besoins liés au maintien de la population actuelle, **cela représente 300 logements supplémentaires environ à l'horizon 10 ans.**

Lutte contre les logements vacants

La commune entend encourager la réhabilitation du parc immobilier avec une remise sur le marché de logements vacants qui ont connu une augmentation importante ces dix dernières années.
La commune souhaite mettre en place des outils tels qu'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) afin de remettre sur le marché des logements. **La commune part sur une estimation de 20% soit 60 logements. Les besoins fonciers sont nuls puisqu'il s'agit de remise sur le marché de logements existants.**

Résorption des dents creuses (zones U) et développement des zones AU

La commune table sur une densité de 15 logements/ha qui constitue une moyenne entre la résorption des nombreuses petites dentes creuses en zone U où la commune ne peut pas influer et où la densité sera faible et les zones AU sur lequel des densités de 20/30 logements à l'hectare est envisageable grâce au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation mis en place.

Ces choix nécessitent donc **16 ha de foncier environ**. Il s'agit d'un chiffre brut auquel il faut ajouter deux paramètres :

- prise en compte de la rétention foncière

La rétention foncière existe sur la commune au regard de l'évolution des zones depuis le POS révisé en 2001. Cette évolution amène à l'estimer à 1 terrain sur 3 soit 30% environ.
Soit un besoin foncier supplémentaire de 4,8 ha environ.

- prise en compte de résidences secondaires

Les résidences secondaires représentaient 9,5% environ des résidences principales. Il est pris le parti de considérer que ce taux se maintiendra sur les 10 ans à venir.
Soit un besoin foncier supplémentaire de 1,5 ha environ.

Soit un besoin foncier total de 22,3 ha environ qui est réparti entre le résiduel des zones U qui constitue une mosaïque foncière dispersée et constituée de petites entités, les zones 2AU opérationnelles et les zones 1AU non opérationnelles.

3.3.2 Les objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le PLU approuvé en 2013 a posé des objectifs de modération de la consommation d'espaces à savoir :

- retrouver une centralité autour du centre ancien,
- densifier le tissu urbain existant,
- préserver les espaces agricoles et naturelles,
- préserver de l'urbanisation les corridors écologiques relevés au niveau du diagnostic (trame verte et bleue).
- réduire l'enveloppe urbaine existante.

Au delà des économies de foncier retenues (restitution à la zone naturelle de la zone 1NA du POS « Les Boufies » soit 18 ha environ), la commune a souhaité mettre en oeuvre des formes urbaines adaptées à la typologie du village en étant garante du respect des principes de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation complètent le règlement et affirme un parti d'aménagement garant d'un développement durable des quartiers en s'appuyant sur:

- la qualité et la quantité des espaces libres,
- une gestion rationnelle de la collecte et de la gestion des eaux pluviales,
- une intégration paysagère des secteurs concernés,
- un maillage avec les communications existantes,
- une densité affirmée en fonction des caractéristiques des quartiers.

C'est le sens des orientations d'aménagement proposées sur le secteur Font-de-Colle, objet de la présente demande de dérogation (cf. parti d'aménagement retenu en page 19).

3.3.3 Diversifier l'offre de logement et imaginer une urbanisation moins consommatrice d'espaces

Le PLU recherche à promouvoir une offre de logements diversifiée répondant à toutes les catégories de population : habitat individuel, individuel groupé, collectifs, etc.

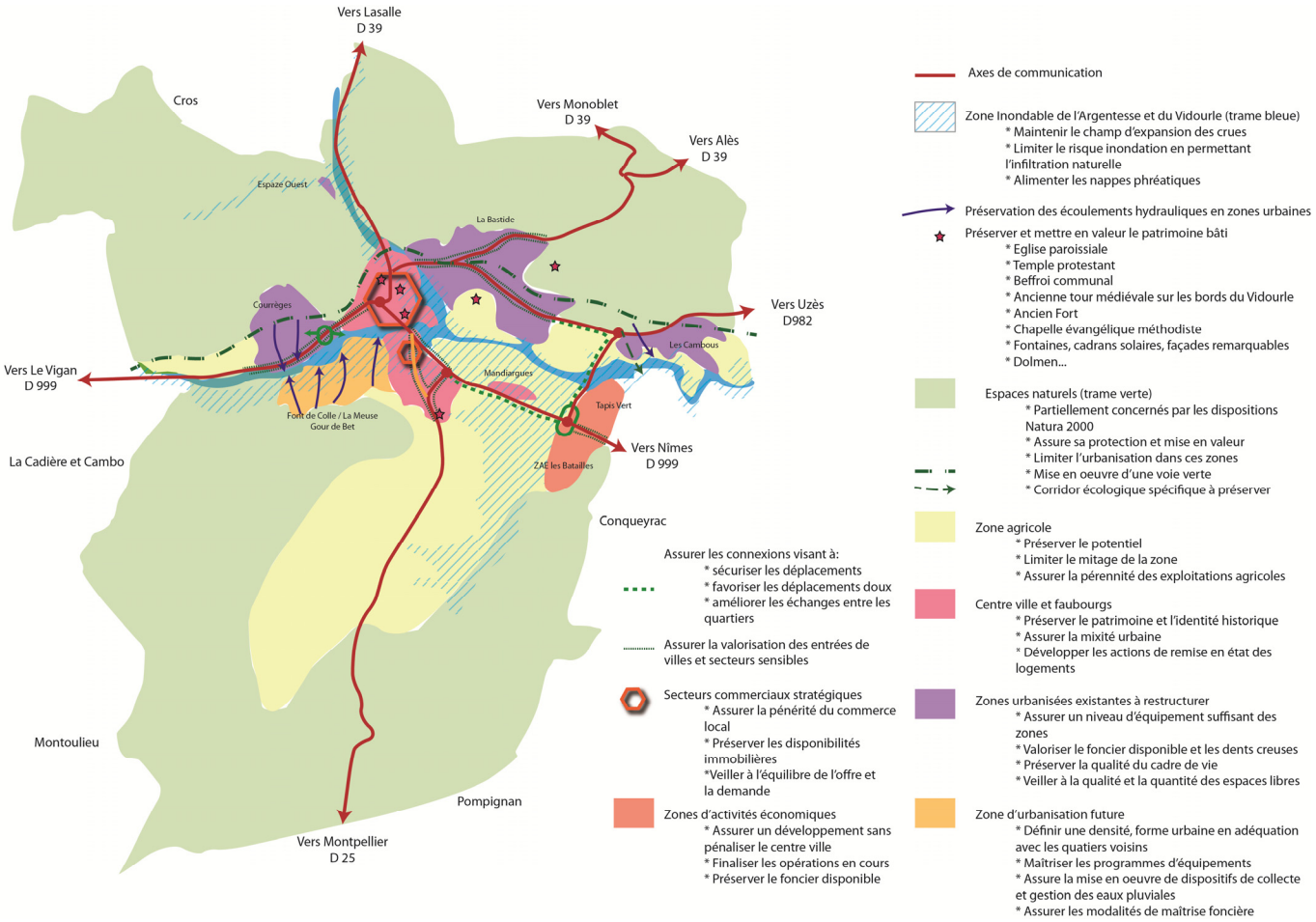
Les orientations d'aménagement et de programmation amènent des principes d'organisation et d'implantation du bâti qui vont dans le sens de la mixité de l'habitat.

3.3.4 Améliorer et sécuriser les déplacements

Pour sécuriser les déplacements et favoriser la cohabitation des différents usagers, la municipalité :

- met l'accent sur la revalorisation des entrées de ville en leur donnant un rôle de voirie urbaine et affirmant ainsi que l'on se situe dans une agglomération (route de Ganges, pénétrante Super U/Dia, etc.),
- prévoit la réalisation de la voie verte (cycles et piétons) sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Une autre voie réservée aux déplacements doux est envisagée entre le quartier du Temple et la zone d'activités du Tapis Vert, sur l'emprise du chemin communal existant,
- prévoit un carrefour aménagé permettant le raccordement des quartiers de Fond de Colle , La Meuse , Courrèges à la RD 999 au lieu dit « La Croisette ».
- favorise les déplacements doux. L'objectif est d'aboutir à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire, mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit d'assurer celles-ci entre et au sein des différents quartiers existants et futurs dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Carte de synthèse du PADD approuvé en 2013

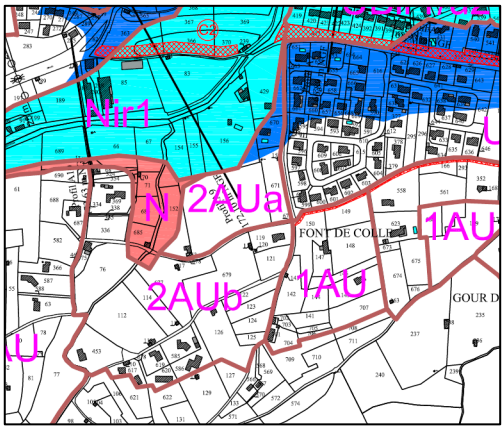


3.4 Bilan en 2016 de l'évolution des zones 2AU opérationnelles du PLU

Il y a 4 secteurs concernés par la zone 2AU dans le PLU

1- Le secteur 2AUa « Font-de-Colle » (1,9 ha environ)

Ce secteur, issu de la zone 2NAc du POS, représente un secteur à enjeu en continuité des derniers lotissements réalisés.

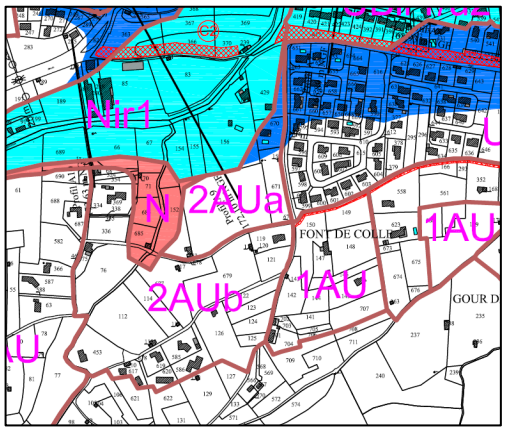


Nota : aucun projet émergeant sur ce secteur, la commune souhaite inverser le phasage de cette zone avec une partie de la zone 1AU attenante dans le cadre de la modification du PLU.

2- Le secteur 2AUb « Font-de-Colle » (6 ha environ)

Il est séparé de la zone 2AUa par le chemin du Baraban. Il est issu de la zone 2NAc et du règlement national d'urbanisme.
Pour ce secteur, les accès sont satisfaisants pour une densité plus faible que la zone 2AU et le secteur 2AUa. De plus, la topographie des lieux (terrasses agricoles), la végétation existante, a conduit la commune à retenir un projet d'aménagement en harmonie avec ces aspects paysagers. Une orientation d'aménagement et de programmation est venue préciser ces principes.

Localisation du secteur 2AUb

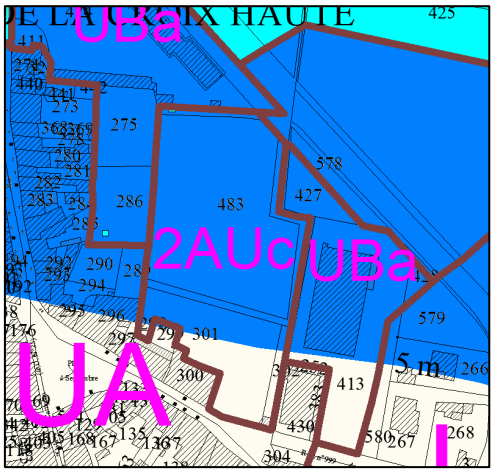


A ce jour, cette zone n'a pas connu d'évolution significative.

3- Le secteur 2AUc entrée de ville route de Nîmes (0,9 ha environ)

Il s'agit d'un secteur stratégique, issu du secteur UApm du POS, pour lequel la commune a souhaité orienter l'aménagement vers une opération d'ensemble avec une densité en rapport avec le contexte urbain (faubourg de la Croix Haute, logements collectifs R+3 à proximité, etc.). Le traitement du front urbain sur la RD 999 est un aspect important. Une orientation d'aménagement et de programmation est venue affirmer ces principes.

Localisation du secteur 2AUc



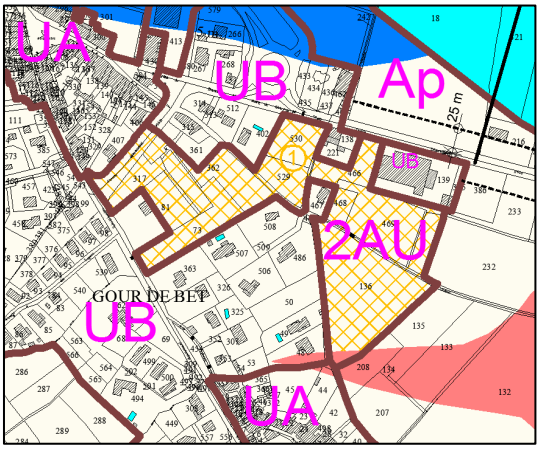
A ce jour, cette zone n'a pas fait l'objet d'évolution.

4- La zone 2AU à coté de la Cave coopérative (3,5 ha environ)

Ce secteur, issu de la zone UC du POS, constitue un potentiel constructible intéressant derrière la cave coopérative en entrée de ville route de Nîmes.
La commune, soucieuse de la mise en place d'une urbanisation plus structurée, a classé ce secteur en zone 2AU. Trois thématiques ont été prises en compte : l'organisation de la desserte, l'atténuation des nuisances induites par la présence de la cave coopérative et l'impact paysager depuis l'entrée de ville. Pour ce faire, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée.
Un périmètre au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme a été institué, il pose l'obligation de réaliser 15% de logements locatifs sociaux.

A ce jour, cette zone n'a pas fait l'objet d'évolution.

Localisation de la zone 2AU



Synthèse :

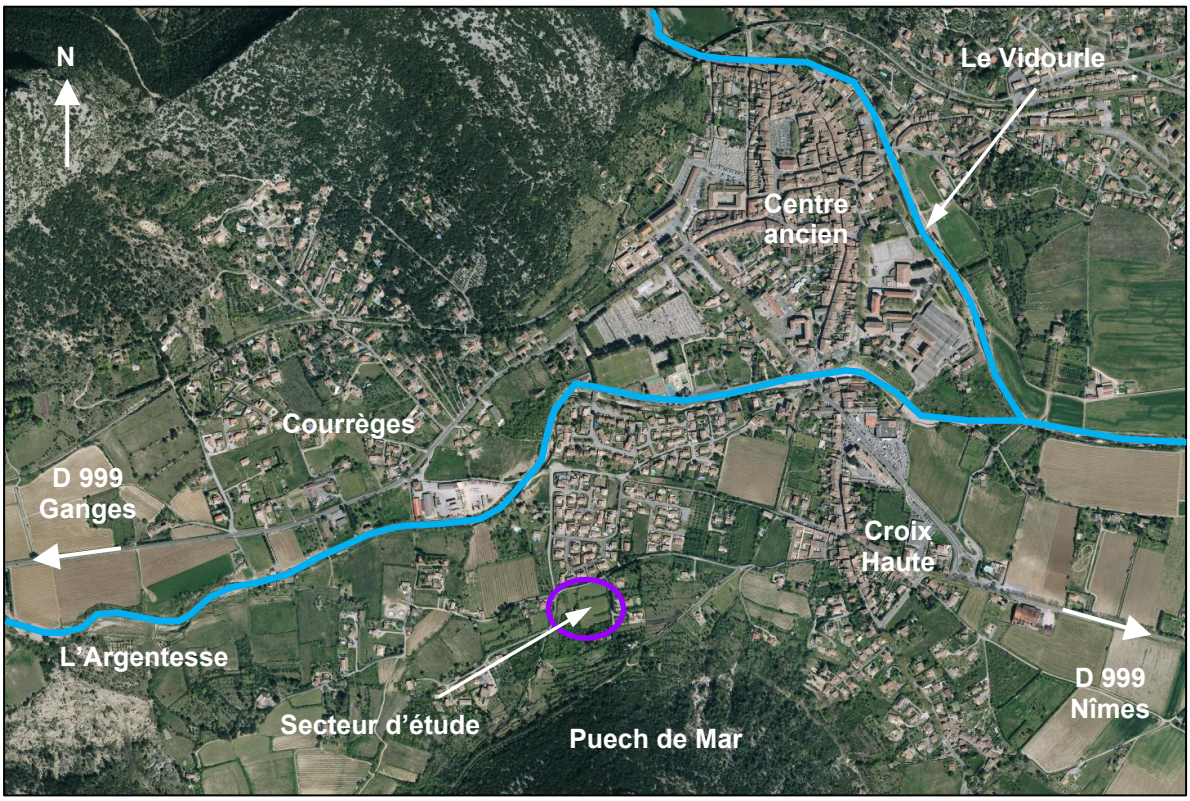
Zones du PLU	Surfaces disponibles	Capacités en logement
Secteur 2AUa « Font de Colle »	1,9 ha environ	35/45 logements
Secteur 2AUb « Font de Colle »	4,5 ha environ	40/45 logements
Secteur 2AUc « entrée de ville – route de Nîmes »	0,9 ha environ	30/40 logements
Zone 2AU « cave coopérative »	3,5 ha environ	50/60 logements

C'est dans ce contexte que la commune souhaite revoir le phasage entre la zone 1AU et le secteur 2AUa sur le secteur « Font de Colle » au regard des intentions des propriétaires fonciers afin de permettre l'amorce d'un développement sur ce secteur et ainsi répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie de développement exposées dans le PLU.

3.5 Présentation de la zone 1AU « Font de Colle » concernée par l'ouverture à l'urbanisation

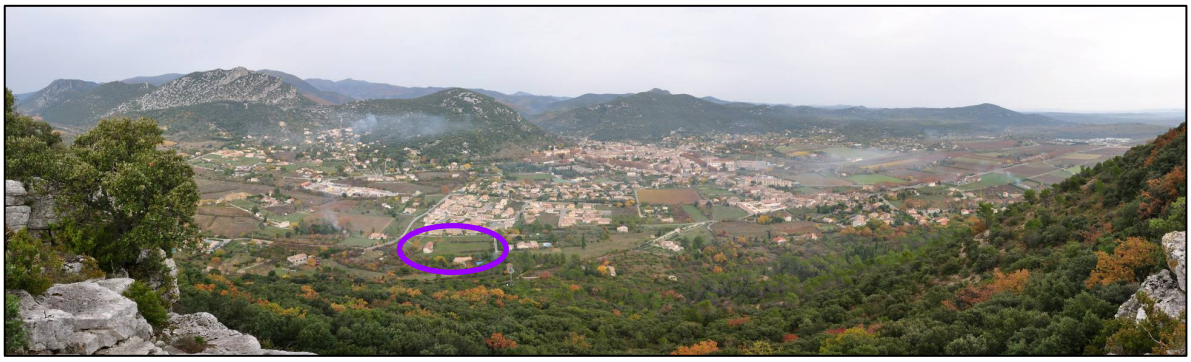
Le secteur d'étude représente 1,2 ha environ. Il est situé au Sud du village entre le cours d'eau l'Argentesse et le Puech de Mar, relief dans la plaine (330 mètres d'altitude). Le secteur d'étude constitue les prémisses de ce relief composées d'anciennes terrasses agricoles.

Localisation du secteur d'étude



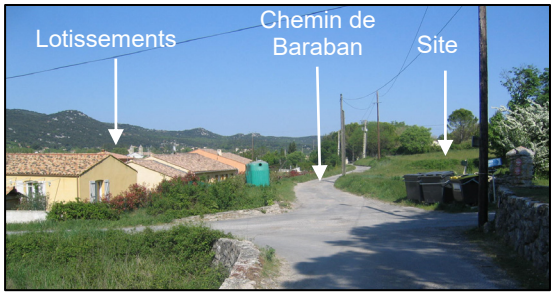
Source : Géoportail

Vue sur le secteur d'étude depuis le Puech de Mar



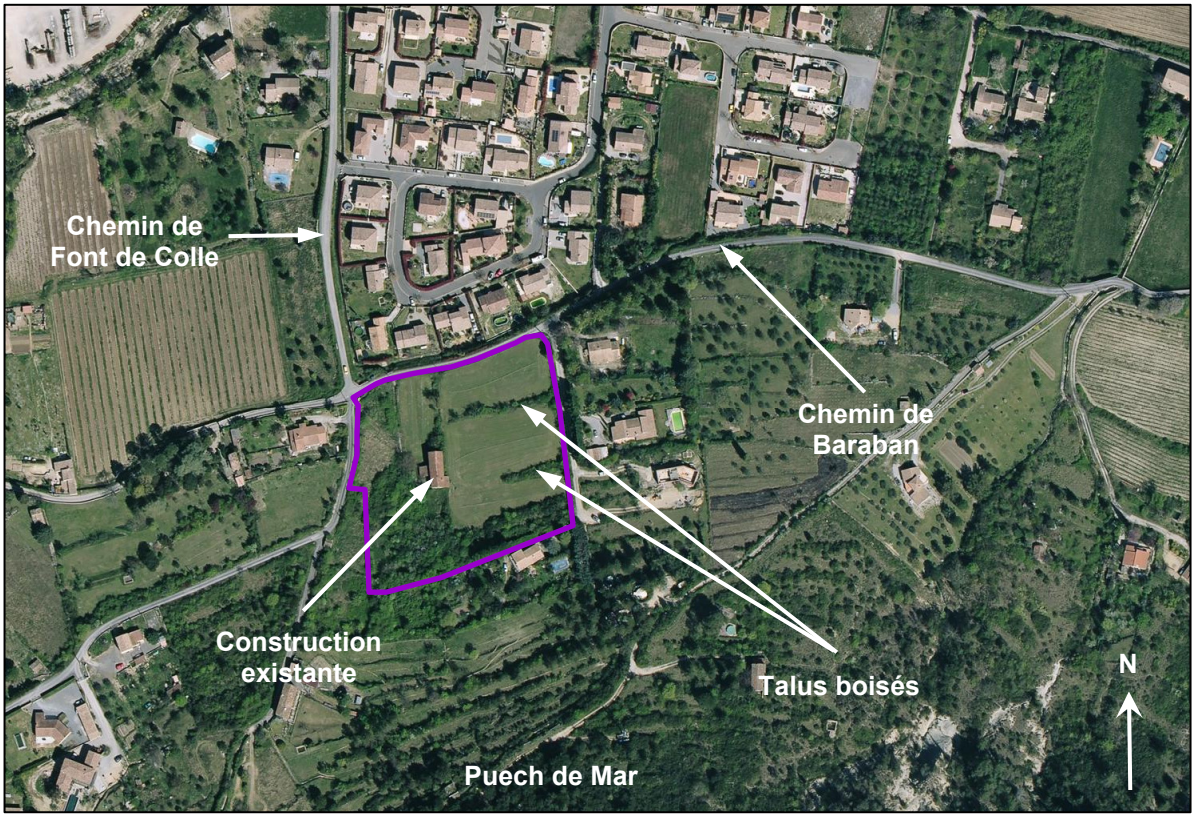
Il est délimité :

- au Nord par les lotissements « L'Hermitage » et « Les Asphodèles » et par le chemin de Baraban permettant de rejoindre le faubourg de la Croix Haute,
- à l'Ouest par un chemin,
- à l'Est, par des habitations,
- au sud par le Puech de Mar.



Les terrains sont constitués de terrasses d'origine agricole, aujourd'hui en friches. Les talus boisés existants devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.
Le chemin de Baraban fait l'objet d'un emplacement réservé C3 pour permettre son élargissement et prendre en compte les déplacements doux. Cette thématique est intégrée dans l'aménagement projeté du secteur d'étude.

Caractéristiques du secteur d'étude



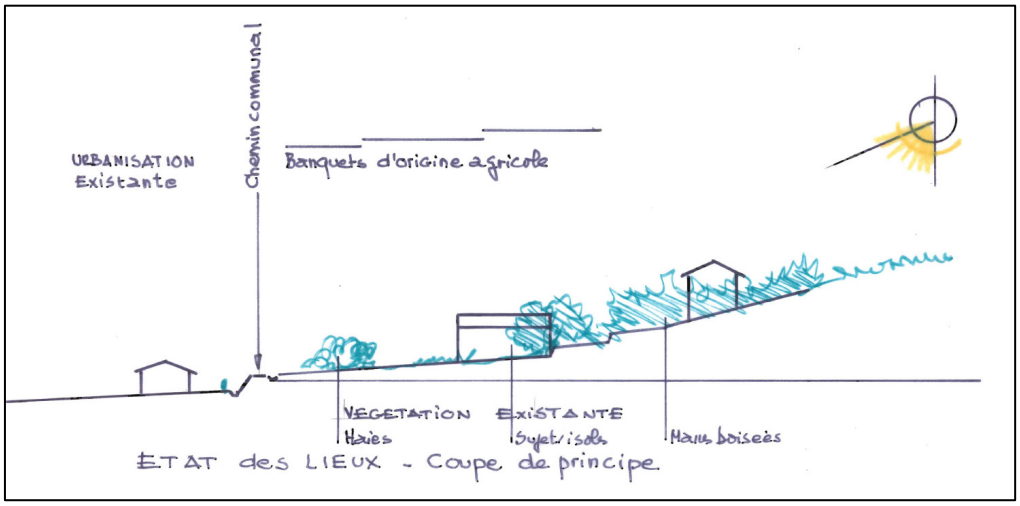
Source : Géoportail

3.6 Orientations d'aménagement retenues

Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible, nettoyés, élagués, les terrains débroussaillés et feront partie intégrante du projet d'aménagement paysager.

Les aménagements et les constructions seront implantés en considération de la topographie originelle du terrain, les terrassements seront limités au strict nécessaire, l'aménagement, la construction doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

Coupe de principe sur le secteur au Sud du chemin de Baraban



L'accès sera aménagé à partir de la voie communale, considérant que les caractéristiques techniques de ce futur carrefour urbain et les modalités de son financement doivent être étudiés, à l'initiative de la commune.

Un cheminement piéton (1,50m de largeur minimum) doit être prévu le long du chemin communal. Il sera séparé de la chaussée avec une plate-forme végétalisée d'arbustes d'une largeur de 1 mètre minimum.

Les eaux de ruissellement du bassin versant devront être prises en compte, avec celles liées à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'aménagement. La collecte des eaux pluviales devra faire l'objet d'aménagement spécifique, paysager et urbain, les espaces de rétention devront être sécurisés, facile d'accès et d'entretien. Leur localisation est fixée par rapport à la position de l'exutoire existant au nord-ouest du terrain. Leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 mètre (soit 60 cm d'eau).

Un espace de convivialité devra s'articuler au cœur de l'opération, dans le prolongement de la voirie et de l'espace de rétention paysager, autour duquel seraient distribuées les futures constructions. Une liaison piétonne devra être prévue entre l'espace de convivialité et la voie communale.

Les îlots de constructibilité seront répartis avec une déclinaison plus ou moins dense.

Ilots A1/A2 : il s'agira de privilégier de l'habitat individuel groupé, R+1, chaque logement comprenant une cour ou un jardin.

Ilots A3/A4 : s'agissant de terrains plus pentus et boisés, les habitations individuelles seront moins denses (nombre de logements estimé 6/8 ; moyenne foncière 700/1000 m²).

Ilot A5 : il s'agit de l'habitation existante qui bénéficie d'un environnement boisé important, afin de privilégier leur maintien, il peut être envisagé « d'étoffer » les volumes existants, ceux-ci pouvant contenir plusieurs logements.

Ilot A6 : il s'agit d'une parcelle le long du chemin de Font de Colle. Une bande végétale devra être traitée le long du chemin et un seul accès sur le chemin sera autorisé. De part la configuration de la parcelle, la programmation est moins dense sur ce secteur. Nombre de logements estimé : 3, moyenne foncière 800 m².

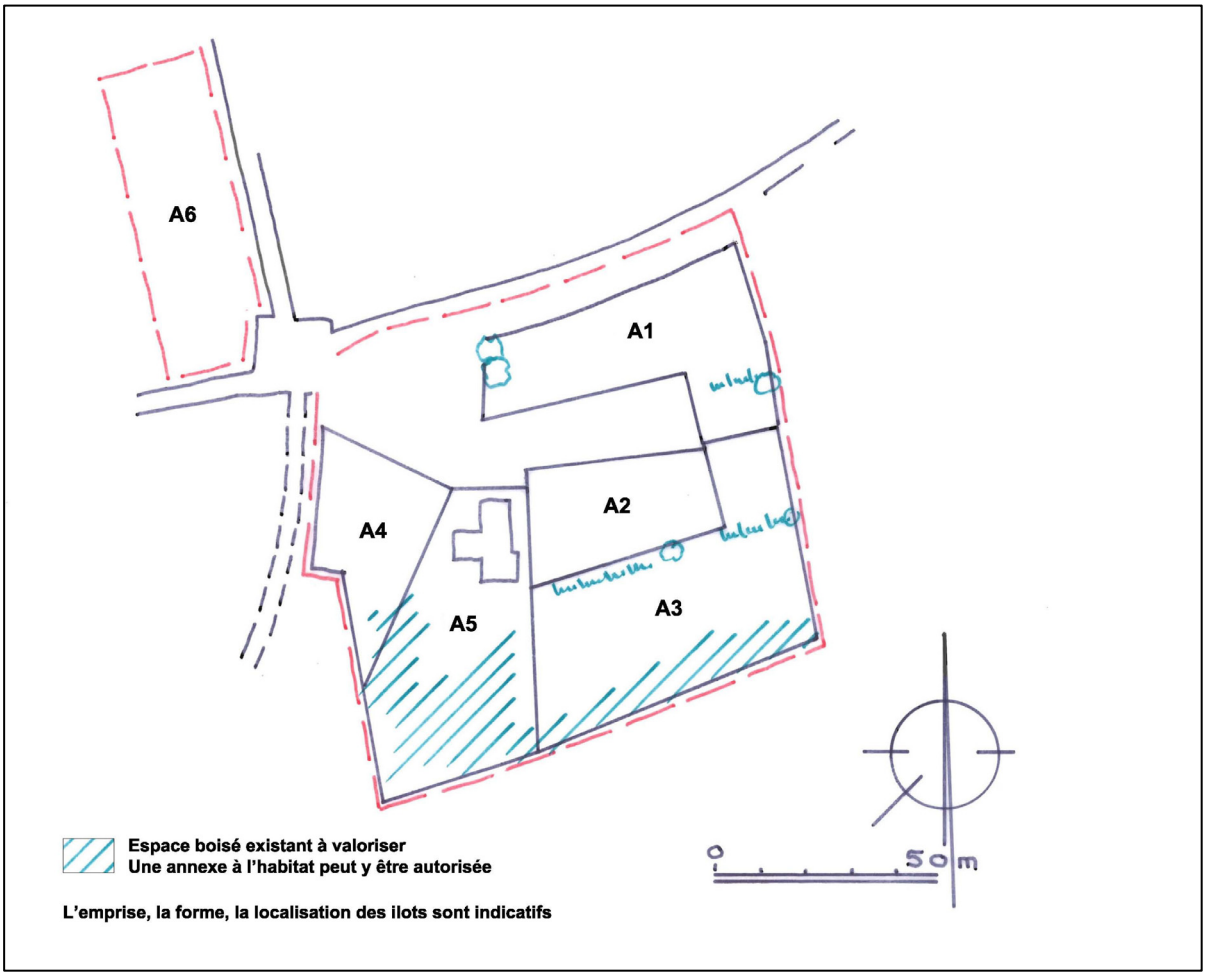
La densité globale des ilots est estimée à 21/23 logements correspondant à une densité de 15/16 logements/ha. La surface foncière représente une moyenne globale de 500m² environ par logement.
Pour ce qui concerne le parti d'aménagement urbain et la volumétrie urbaine, les constructions seront déclinées avec 2 niveaux maximum. En considération de la topographie du terrain et de l'ensoleillement, les volumes principaux des constructions seront exposés en majorité « plein sud ».

Les ilots A1 à A5 doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ilot A6 peut être réalisé indépendamment.

Programmation indicative :

Nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation	Surfaces disponibles	Capacités en logement
Secteur 2AUa issu du projet de modification	1,5 ha environ	21/23 logements environ
Dont ilot A1 à A5	1,2 ha environ	18/20 logements environ
Dont ilot A6	0,3 ha environ	3 logements environ



Les clôtures

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles doivent être doublées d'une haie vive d'essences variées et locales à faible consommation d'eau. Des éléments de maçonnerie peuvent être envisagés lorsqu'ils sont strictement limités à l'intégration des portails et des coffrets de raccordements aux réseaux publics.
Le long des voies communales, elles doivent être composées d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées à barraudages droit, de couleur grise.
Le long des voies intérieures du secteur, en outre, elles peuvent être également réalisées avec un muret de 0,60m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées à barraudages droit, de couleur grise.

Les plantations

- Les plantations existantes devront être valorisées.
- Chaque terrain doit comporter au moins 1 arbre d'ombrage d'essences locales, à faible consommation d'eau.
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales variées à faible consommation d'eau.

Le stationnement des véhicules

Sur le principe, il est possible de développer un parti d'aménagement et d'habitat en favorisant la place du piéton et le confort de vivre à l'écart de la voiture (par exemple : stationnements communs, garage dissocié de l'habitation).

Il doit être prévu :

- 0,5 place de stationnements communs par logement,
- 2 places de stationnement (5/5 minimum) aménagées au droit de l'entrée du terrain,
- 1 place de stationnement à l'intérieur du terrain.

Chaque construction devra favoriser l'utilisation des deux roues.

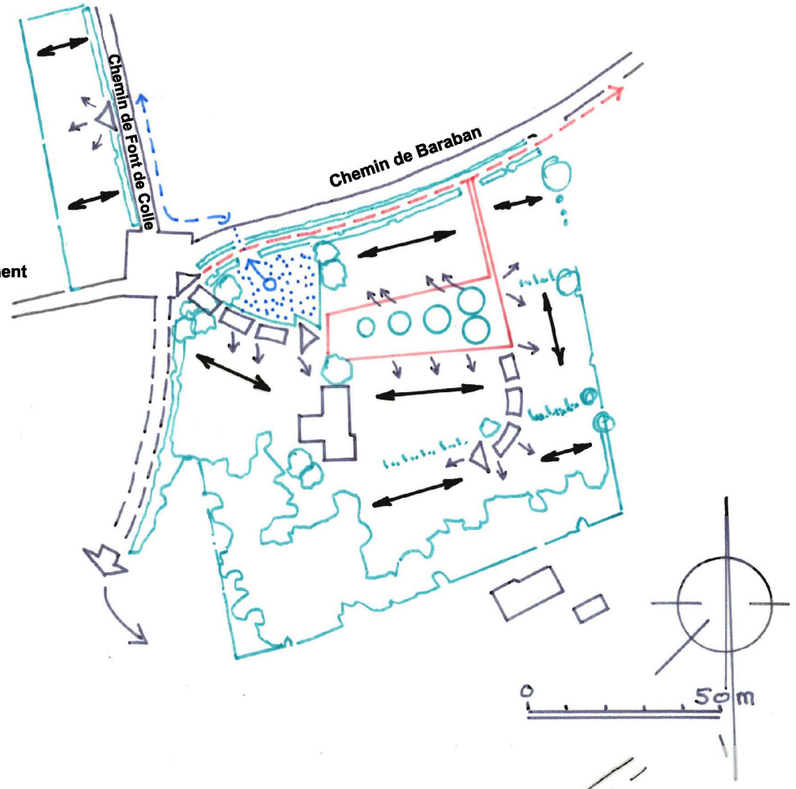
Cf. orientation d'aménagement graphique en page suivante.

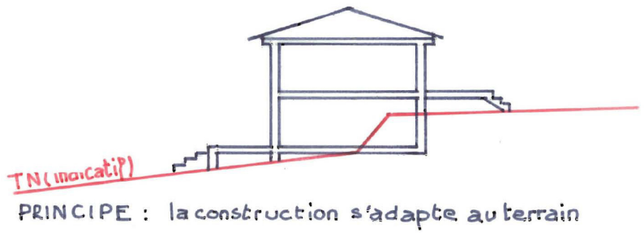
Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur 2AUa «Font de Colle»

Indication de répartition du morcellement foncier et d'imlpantation des constrructions

- Voie communale existante
- Accès privilégié (chemin piétons)
- Végétation existante à valoriser
- Talus existants à intégrer à l'aménagement ou la cosntruction
- Espace de rétention des eaux pluviales (aménagement paysager et urbain)
- Espace de convivialité planté
- Construction existante
- Desserte interne
- Orientation privilégiée des volumes de constructions principales





Ilot A1 - A5, exemple :

- d'organisation interne, de répartition des espaces communs et privatifs,

- de morcellement foncier,

- de forme urbaine et densité.

- Constructions existantes
- Constructions futures
- Stationnements communs
- Stationnements privatifs
- Clôtures végétalisées

Nota : la représentation graphique de l'aménagement et des constructions est indicative pour illustrer un exemple d'organisation et une forme urbaine de densité moyenne

3.7 Incidences du projet sur l'environnement

3.7.1 Au regard du milieu naturel et Natura 2000

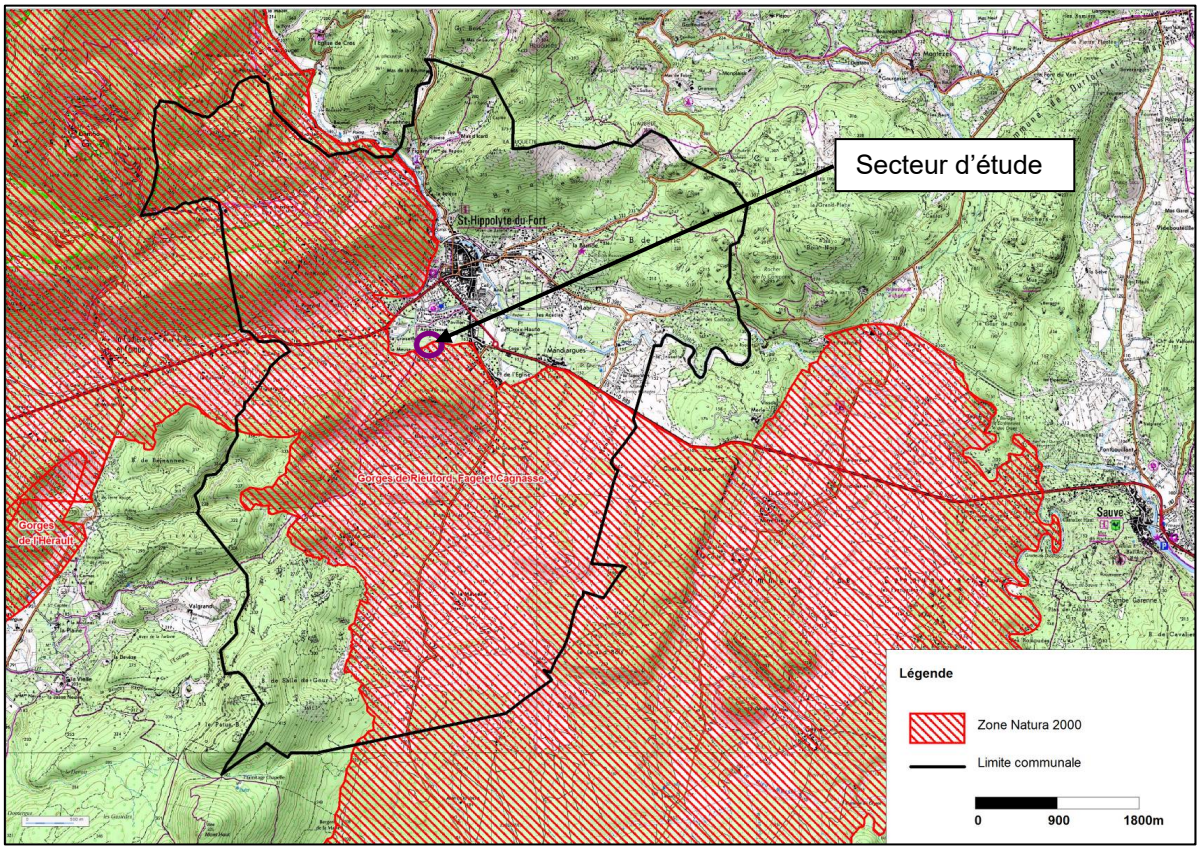
Le PLU approuvé en 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale traitant des zones 1AU et 2AU « Fond de Colle ». Elle conclut que ces zones ne représentent pas d'incidences notables pour Natura 2000. La présente modification consiste uniquement à réajuster le zonage entre la zone 1AU et 2AU, cette dernière n'aura donc pas d'incidence notable sur Natura 2000 et n'est donc pas soumis à une nouvelle évaluation environnementale.

Le site est concerné par la zone Natura 2000 FR9112012 « Gorges du Rieutord, Fage et Cagnasse ». Cette zone est caractérisée par une diversité d'occupation des sols (vignes, terrasses, prairies…) qui représentent autant de milieux ayant un fonctionnement écologique particulier.
L'inventaire de terrain réalisé lors de l'élaboration du PLU a recensé une trentaine d'espèces d'oiseaux sur le secteur « Gour de Bet, Font de Colle, la Meuse (secteur plus large que le présent projet). Seul le Bruant proyer est une espèce « quasi-menacée » en France mais elle n'est pas considérée commune vulnérable en Occitanie.
Par ailleurs, deux espèces nicheuses en régression lente en Occitanie sont présentes (le Hibou petit-duc et la Huppe fasciée). L'impact de l'urbanisation de cette zone est tout de même considéré comme faible car les espaces naturels voisins disponibles sont suffisants et assez riches pour accueillir les deux espèces menacées.

Au niveau végétation et flore, aucune espèce protégée n'a été recensé lors de l'inventaire de terrain.

D'un point de vue écologique, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « Font de Colle » demeure relativement faible. Elle engendrera simplement un déplacement des populations d'oiseaux sur les sites proches favorables.

Zones Natura 2000 sur la commune de Saint Hippolyte du Fort



3.7.2 Au regard du paysage

La localisation de la zone 1AU « Font de Colle en position de coteau présente une certaine sensibilité paysagère en raison des multiples vues sur celle-ci.

Pendant de nombreuses décennies, le secteur a été travaillé par la main de l'Homme pour l'agriculture ; il en résulte une transcription dans le paysage par la présence des nombreuses terrasses en coteau, au pied du Puech de Mar, à l'interface entre le boisement dense du versant et le fond de vallée où circule l'Argentesse. Ces terrasses accueillent –ou ont accueilli– des cultures de type oliviers, vignes ou prairies. Ponctuellement, des habitations se sont implantées dans la zone, constituant ainsi une certaine forme de mitage de l'urbanisation.
La déprise agricole, opérée il y a déjà plusieurs décennies, participe à la dégradation du paysage par enfrichement de ces zones en « dents creuses », nettement visibles sur le site.

La prise en compte des talus boisés dans l'aménagement de la zone est un gage d'intégration paysagère de l'opération. D'autre part, la végétation présente au Sud de la zone doit être valorisée pour permettre une transition entre le projet et les espaces naturels.
Ces principes sont exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

3.7.3 Au regard de la consommation d'espace

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU « Font de Colle » (1,2 ha environ) est en adéquation avec les choix opérés par la commune dans le PLU approuvé en 2013 en terme de consommation d'espace d'autant que parallèlement la commune classe en zone 1AU non opérationnelle une partie du secteur 2AUa « Font de Colle » (1,5 ha) ce qui permet de maintenir l'équilibre posé par le PLU.

3.7.4 Au regard de la collecte et la gestion des eaux pluviales

Le secteur fait partie du bassin versant de l'Argentesse ; sa configuration en coteau est favorable au ruissellement des eaux pluviales ; néanmoins, le système de terrasses et la forte composante végétale qui le compose atténuent le risque par une perméabilité importante des terrains en termes de surface ; des fossés permettant de canaliser les eaux de surface sont régulièrement répartis sur le secteur.

Les eaux de ruissellement du bassin versant devront être prises en compte, avec celles liées à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'aménagement. La collecte des eaux pluviales devra faire l'objet d'aménagement spécifique, paysager et urbain, les espaces de rétention devront être sécurisés, facile d'accès et d'entretien. Le projet devant être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera soumis à un dossier « loi sur l'eau ».Un fossé des eaux pluviales présent au droit du projet permettra de recueillir les eaux pluviales du projet après rétention et rejet calibré.

3.7.5 Au regard des risques naturels

3.7.5.1 Le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risque Inondation du Haut Vidourle a été approuvé par le Préfet le 23/04/2001. Il concerne les communes de Bragassargues, Canaules-et-Argentières, Conqueyrac, Liouc, Logrian-Florian, Pompignan, Quissac, Saint-Hippolyte-du-Fort, Saint-Jean-de-Crieulon, Saint-Nazaire-des-Gardies et Sauve.

Celui-ci a été instauré suite à la répétition et le caractère dramatique des évènements qui ont frappé le département du Gard les années précédents la mise en œuvre du PPRI. Ces évènements soulignant la nécessité de mieux prendre en compte le risque inondation.

En ce qui concerne la commune de Saint Hippolyte du Fort, les parties basses de la ville tout le long de la rive droite du Vidourle sont sous la menace d'une inondation en cas d'évènement majeur.
Elle résultera d'une crue du Vidourle d'une remontée des eaux d'aval en amont, d'une remontée des eaux par les réseaux souterrains ou de la défaillance du mur-digue qui est de plus en plus fragilisé par son percement par diverses canalisations ou l'ouverture de jours de plus en plus grands et de plus en plus bas. La situation sera aggravée en cas de crue concomitant de l'Argentesse.

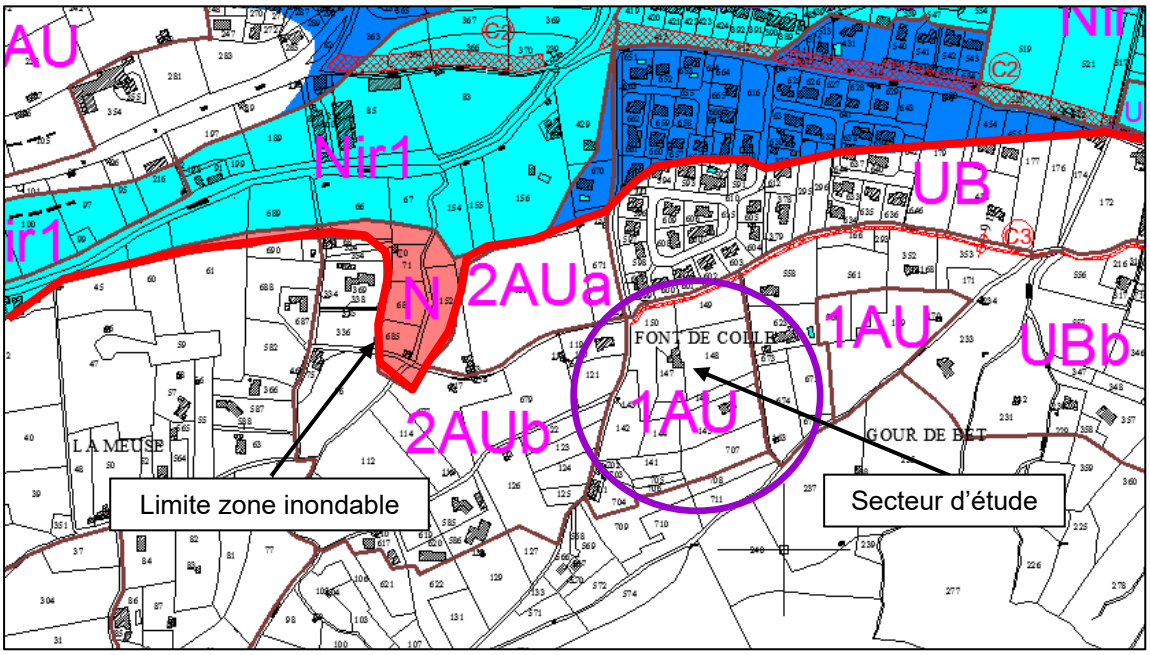
Le faubourg de la croix haute et les zones d'urbanisation futures adjacentes sont particulièrement menacés. Les principales voient seraient coupées et le collège, la maison de retraite, le foyer des personnes âgées et la zone commerciale de la croix haute seraient envahis par les eaux. Un autre secteur menacé concerne l'habitat pavillonnaire qui s'est développé dans le lit majeur de l'Argentesse.

L'atlas des zones inondables porté à connaissance de la commune a également été intégré au document d'urbanisme. Cette intégration s'est faite en collaboration étroite avec l'Etat, compétent en matière de prévention des risques.

La traduction dans le document d'urbanisme (caractérisation de l'aléa et les règles spécifiques qui en découlent) se base sur le document édicté par les services de l'Etat intitulé "règlement type PPRi" qui se base sur la doctrine départementale de prise en compte du risque inondation.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque inondation

Zone 1AU Font de Colle et zone inondable



3.7.5.2 Le risque retrait-gonflement des argiles

Le secteur d'étude est situé en zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis- à - vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant - projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P94 - 500, afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle.

En tout état de cause, il est recommandé de respecter les normes de construction édictées dans l'annexe 7.7 du PLU notamment la réalisation de fondations d'une profondeur de 0,80, les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, etc.

3.7.5.3 Le risque feu de forêt

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque feu de forêt mais est concerné par l'arrêté préfectoral du 08 janvier 2013 relatif au débroussaillement.

La végétation présente au Sud du secteur d'étude qui sera conservé dans le cadre du projet d'aménagement devra être entretenu et respecter les obligations en matière de débroussaillement.

3.7.5.4 Le risque sismique

Depuis le 1/05/2011 (Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.

La commune de Saint-Hippolyte-du-Fort est localisée selon le nouveau zonage sismique de la France dans une zone de sismicité 2 c'est à dire de sismicité faible

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables seront celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.
Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) et l'application des normes à ces bâtiments se référer aux décrets et arrêté ci-dessus mentionnés.

Une étude de sol est préconisée pour tout projet de construction afin d'intégrer le risque parasismique selon l'arrêté du 22 octobre 2010.

Une plaquette concernant les conditions spéciales de construction est jointe en annexe du PLU (pièce 7.5).

3.7.6 Au regard des servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivante :

- la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (dolmen de Galaberte et domaine des Graves),
- la servitude AS1 relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales : la commune est concernée par les périmètres de protection du captage des trois Beaumettes (commune de Montoulieu), du captage de la « Source du Vidourle » (commune de Cros), du captage Forage de Poumet (commune de La Cadière et Cambo) et du captage Forage du Sollier (commune de Monoblet),
- la servitude I3 relative à la canalisation de gaz DN 100,
- la servitude I4 relative aux canalisations électriques,
- la servitude PM relative au PPRi « Haut Vidourle »

Le secteur d'étude n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

3.7.7 Au regard des réseaux

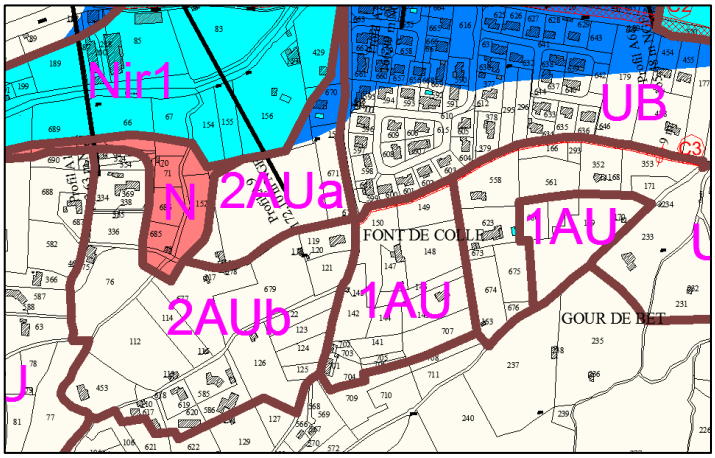
Le projet sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable présent au droit du projet.

3.8 Traduction réglementaire

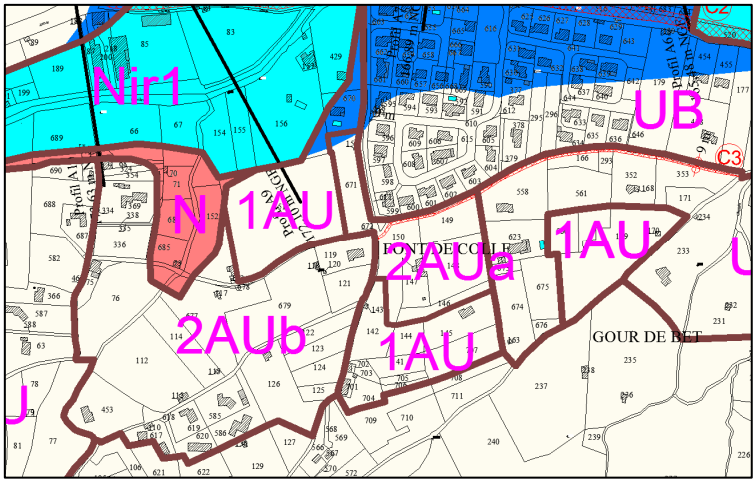
3.8.1 Au niveau des documents graphiques

Une partie de la zone 1AU « Font de Colle » est classé en secteur 2AUa (1,2 ha environ).
Une partie du secteur 2AUa « Font de Colle » est classé en zone 1AU (1,5 ha environ).

Avant modification



Après modification



3.8.2 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2AUa initial est supprimé du fait de son classement en zone 1AU non opérationnelle.
Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est instituée sur le secteur 2AUa nouvellement créé (cf. en page 19 et suivantes, et pièce n°3).

4. Toilettage, adaptation du règlement, des documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation

4.1 Le règlement et les documents graphiques

4.1.1 Suppression des articles 5 et 14 relative respectivement à la superficie minimales des terrains et au coefficient d'occupation des sols

4.1.1.1 Objectifs

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé les superficies minimales de terrains et les COS dans les PLU.
Cette disposition est d'application immédiate c'est à dire qu'elle s'applique également au règlement de PLU qui prévoit ce type de disposition comme c'est le cas du PLU de Saint-Hippolyte-du-Fort.
La présente modification met donc en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions législatives, les deux dispositions ne s'appliquant plus depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La modification du PLU n'entraine donc pas de droit à construire supplémentaire sur ce point.
Il s'agit d'éviter toute confusion à la lecture des règles d'urbanisme applicable sur le territoire communal, il convient donc de modifier les articles 5 et 14 du règlement pour les zones qui en font référence.

En complément de ce toilettage, la commune souhaite accompagner la densification engendrée par la suppression de ces deux dispositifs réglementaire au regard des caractéristiques des différents quartiers (topographie, accès, gestion des eaux pluviales, etc.). Le PLU avait institué une emprise au sol sur certaines zones du PLU (zones UB, UC et UE), la commune entend l'étendre aux zones à urbaniser opérationnelle (zone 2AU) en modulant l'emprise au sol en fonction de la forme urbaine qui avait été recherché lors de l'élaboration du PLU.

4.1.1.2 Traduction réglementaire

Les superficies minimales de terrains sont supprimés dans l'article 5 des zones UB et UC.
Les COS sont supprimés dans l'article 14 des zones UB, UC, UE et 2AU. L'article 14 de la zone 1AU prévoyait également des surface de plancher maximum pour certaines constructions. Ces surfaces de planchers plafonnées sont maintenues et sont désormais réglementés à l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions ».
La suppression du COS ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU car d'une part cette suppression était automatique dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR nonobstant la présente modification du PLU et d'autre part, le règlement du PLU encadre la densité par le biais de l'emprise au sol ce qui fait que la suppression du COS ne bouleverse par le rapport de densité qui avait été envisagé au niveau du PLU.

Tableau récapitulatif des modifications réglementaires apportées

	Superficie minimale de terrains	COS	Emprise au sol
Zone UB	~~UBb : 1 000 m²~~	~~UB, UBa et UBc : 0,4~~ ~~UBb : 0,15~~	UBb : ~~30%~~ 20%
Zone UC	~~1 500 m²~~	~~0,20~~	~~25%~~ 20%
Zone UE	Non réglementé	~~0,80~~	60%
Zone 2AU	Non réglementé	~~2AU, 2AUa : 0,4~~ ~~2AUb : 0,20~~ ~~2AUc : 0,60~~	2AUa : 40% 2AUb : 20% 2AUd : 40%
Zone 3AU	Non réglementé	Non réglementé	60%

4.1.2 Autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle

4.1.2.1 Objectifs

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ont modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme devenu notamment l'article L.151-12 du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme dispose :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."

Il est recensé 60 habitations environ en zone agricole et naturelle du PLU réparties de la façon suivante :

- les habitations d'agriculteurs,
- les anciennes constructions d'origine agricole qui ont connu un changement de destination et sont devenues des habitations de citadins,
- les habitations de citadins notamment réalisées dans les années 70, période pendant laquelle il était possible de construire sur tout terrain de plus de 1 000 m² desservi par une route et un réseau d'eau potable ou sur tout terrain d'au moins 4 000 m² desservi par une route. Cette disposition a été abrogée en 1976.

La commune souhaite donc prendre en compte l'existence de ces habitations en leur permettant une extension encadrée et la réalisation d'une annexe et d'une piscine.

Ces habitations sont le plus souvent accompagnées d'un jardin clos qui constitue une séparation physique avec les terres cultivées ou l'espace naturel qui peuvent être présents en périphérie. L'extension encadrée des constructions existantes (cf. proposition réglementaire dans le paragraphe suivant) n'aura donc pas d'incidence négative sur le potentiel et l'activité agricole ou sur la zone naturelle.

En ce qui concerne les annexes, la commune décide d'en limiter le nombre à une et encadrer leur implantation dans un rayon de 30 mètres de l'habitation existante, l'objectif étant de préserver le caractère agricole ou naturel de la zone.

Exemples d'habitations en zone agricole et naturelle du projet de PLU

4.1.2.2 Traduction réglementaire

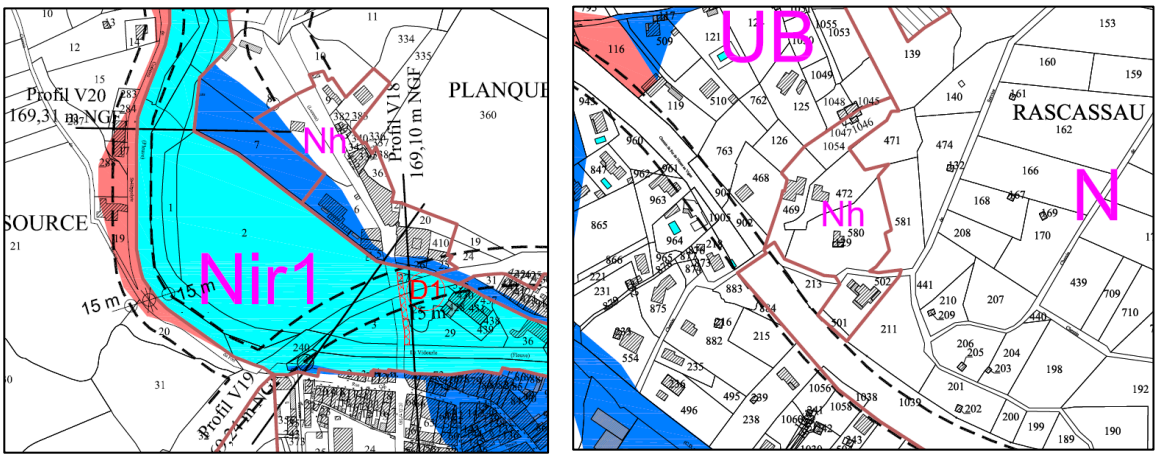
Le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle est complété pour autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes en les encadrant en terme d'implantation, d'emprise, de densité et de hauteur pour s'assurer du maintien du caractère agricole ou naturelle de la zone.
Le projet de règlement a été soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Elle a rendu un avis favorable par courrier en date du 12 janvier 2017 en recommandant de préciser que l'extension doit jouxter la construction principale et de modifier l'emprise au sol des piscines pour prendre en compte les plages périmétriques. La rédaction retenue prend en compte ces deux observations.

Nota : la commune avait institué 4 secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans le cadre du PLU approuvé en 2013. Ces secteurs permettaient l'extension des habitations existantes et leurs annexes dans des conditions similaires à celles instituées plus globalement sur la zone naturelle dans le cadre de la présente modification du PLU.

Les STECAL du PLU approuvé en 2013 concernaient :

- Deux secteur Nh au lieu-dit « Figaret » : il s'agissait de permettre l'évolution en fonction des besoins d'équipements collectifs présents sur ces deux secteurs (une école privée et une association prenant en charge des enfants en difficulté). Ces deux STECAL sont maintenus pour permettre l'évolution des équipements collectifs, le dispositif réglementaire énoncé au paragraphe précédent ne concernant que les habitations existantes.
- Deux secteur Nh au lieu-dit « Rascassau » et « Planque » justifiés par la continuité avec l'urbanisation existante et la présence du réseau d'assainissement collectif. Ces deux secteurs Nh à vocation exclusivement d'habitat sont supprimés du fait de la généralisation de la possibilité de l'extension encadrée des habitations existantes à l'ensemble de la zone naturelle.

Secteurs Nh « Planque » et « Rascassau » supprimés



Extrait du zonage du PLU approuvé le 17 octobre 2013

En zone agricole (A)

Rédaction proposée pour l'article A2

« Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- *l'aménagement dans les volumes existants,*
- *l'extension limitée jouxtant la construction à usage d'habitation existante,*
- *la création d'une annexe (garage, abri, cuisine d'été, etc.),*
- *la création d'une piscine,*

sous conditions :

- *qu'il n'y ait pas de changement de destination,*
- *qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,*
- *que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 50 m² de surface de plancher pour la dite extension.*
- *que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,*
- *que l'annexe soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La distance de 30 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,*
- *que la piscine soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée au point du de la piscine le plus éloigné.*

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- *qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,*
- *qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.»*

Rédaction proposée pour l'article A9

« L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Pour l'annexe, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 100 m² (piscine + plages).»

Rédaction proposée pour l'article A10

«La hauteur des constructions à usage d'habitation et leur extension est limitée à 9 mètres.
La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres.»

En zone naturelle (N)

« Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- *l'aménagement dans les volumes existants,*
- *l'extension limitée jouxtant la construction à usage d'habitation existante,*
- *la création d'une annexe (garage, abri, cuisine d'été, etc.),*
- *la création d'une piscine,*

sous conditions :

- *qu'il n'y ait pas de changement de destination à l'exception des constructions dans les secteurs Nh,*
- *qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants à l'exception des constructions dans les secteurs Nh,*
- *que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 50 m² de surface de plancher pour la dite extension. Ce seuil ne s'applique pas pour les constructions dans les secteurs Nh,*
- *que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,*

- *que l'annexe soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La distance de 30 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,*
- *que la piscine soit implantée dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 30 mètres est appréciée au point du de la piscine le plus éloigné.*

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- *qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,*
- *qu'elles ne soient pas incompatibles avec le maintien du caractère naturel. »*

Rédaction proposée pour l'article N9

« L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Pour l'annexe, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

Pour la piscine, l'emprise au sol est limitée à 100 m² (piscine + plages).»

Rédaction proposée pour l'article N10

«La hauteur des constructions à usage d'habitation et leur extension est limitée à 9 mètres.
La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres.»

4.1.3 Autres ajustements réglementaires

4.1.3.1 Précision sur les occupations et utilisations du sol interdites en zone UE

La zone UE correspond à la zone d'activités « Tapis Vert » situé en entrée de ville route de Nîmes.
La commune souhaite maintenir le caractère artisanale et de services de cette zone en précisant les activités interdites notamment les nouvelles ICPE. L'objectif est de limiter les possibilités d'implantation d'activités nuisantes et non compatibles avec la destination actuelle de la zone tout en prenant en compte l'existence de la déchetterie sur cette zone.

Rédaction proposée pour l'article UE 1

« Dans la zone UE, sont interdites *les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- *Les constructions nouvelles à usage d'habitat.*
- *Les constructions à usage agricole.*
- *Les travaux, installations et aménagements suivants :*
  - *parcs d'attractions,*
  - *garages collectifs de caravanes,*
  - *les carrières,*
  - *les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,*
  - *le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,*
  - *les mobil-homs, les algécos, les chalets en bois (exceptés ceux pour l'exposition des entreprises),*
  - *l'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),*
  - *l'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire : (poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, chenils),*
  - *l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,*
  - *la création de dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges,*
  - ~~*les installations classées préjudiciables au développement des zones avoisinantes.*~~
  - *Les dépôts de déchets organiques, végétaux, artisanaux et industriels à l'exception de la déchetterie existante,*
  - *Les dépôts de véhicules tels que casse automobile,*
  - *Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),*

- *L'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes. »*

4.1.3.2 Réécriture de l'article 2AU 2

La commune souhaite reprendre la rédaction de cet article pour bien encadrer les modes d'urbanisation de chaque secteur de la zone 2AU et simplifier la rédaction. La reformulation de cet article ne remet pas en cause les principes retenus lors de l'élaboration du PLU.

Pour le secteur 2AUa « Font de Colle » et le secteur 2AUd à coté de la cave coopérative, leur urbanisation n'est pas forcément conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble, il peut y avoir une ou plusieurs opérations.
Pour le secteur 2AUb « Font de Colle », son urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il n'est donc pas exigé d'opérations d'aménagement.
Pour le secteur 2AUc « entrée de ville – route de Nîmes », l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

D'autre part, l'aménagement des 4 secteurs doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Rédaction proposée pour l'article 2AU 2

*« **Dans le secteur 2AUa**, l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).*

***Dans le secteur 2AUb**, l'urbanisation se réalisera au « coup par coup » et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en compatibilité avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).*

***Dans le secteur 2AUc**, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).*

***Dans le secteur 2AUd**, l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). En outre, ~~pour le secteur 2AU "secteur Cave coopérative",~~ le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.~~123-1-5 16~~° 151-15 du Code de l'Urbanisme dans lequel 15% de logements locatifs sociaux devront être réalisé. Ce pourcentage s'applique à chaque opération d'aménagement. ~~phase identifiée au niveau de l'Opération d'Aménagement et de Programmation 2AU Cave Coopérative (pièce n° 3).~~*

~~*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU et après réalisation des équipements publics nécessaires :*~~

~~*1) Opérations ne portant pas sur la totalité de la zone ou du secteur (secteur 2AU et secteur 2AUb) :*~~

- ~~*Les constructions à usage :*~~
  - ~~*d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,*~~
  - ~~*de bureaux,*~~
  - ~~*d'équipements d'intérêt collectif.*~~
- ~~*Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :*~~
  - ~~*les aires de jeux et de sports ouvertes au public,*~~
  - ~~*les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,*~~
  - ~~*les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.*~~

- ~~*Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis également :*~~

- ~~*les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux,*~~
- ~~*l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.*~~

- ~~*Ces opérations doivent être compatibles avec les principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation.*~~

~~*2) Opérations d'aménagement portant sur la totalité du secteur (secteurs 2AUa et 2AUc) :*~~

~~*2.1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :*~~

- ~~*Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur.*~~
- ~~*Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation.*~~

~~*2.2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après, réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :*~~

- ~~*Les constructions à usage :*~~
  - ~~*d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,*~~
  - ~~*de bureaux,*~~
  - ~~*d'équipements d'intérêt collectif.*~~
- ~~*Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :*~~
  - ~~*les aires de jeux et de sports ouvertes au public,*~~
  - ~~*les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.*~~
  - ~~*les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.*~~

~~*3) les remblais/déblais rendu nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impacts, loi sur l'eau,...). »*~~

4.1.3.3 Complément concernant le dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Le règlement du PLU prévoit à l'article 4 des zones UB, UC, 2AU, A et N l'obligation pour le pétitionnaire de réaliser des aménagements pour gérer les eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols. Il est prévu notamment, pour les sols ne permettant pas l'infiltration, l'installation d'une citerne de récupération des eaux de toiture de 3 m^3. La commune souhaite passer ce volume à 5 m^3.

Rédaction proposé de l'article 4 des zones UB, UC, 2AU, A et N concernant la gestion des eaux pluviales

« 2 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.
A ce titre, le pétitionnaire devra réaliser une étude sur les possibilités d'infiltration des eaux pluviales. Si l'infiltration est possible, des ouvrages de type tranchée devront être réalisés. Si l'infiltration n'est pas possible, une citerne de récupération des eaux de toiture de ~~3~~ 5 m^3 sera installée.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement. »

4.1.3.4 Adaptation de forme du règlement

Le règlement est modifié pour prendre en compte les imprécisions de forme relevées par le service instructeur et la nouvelle codification de la partie législative du code de l'urbanisme. Cela ne remet pas en cause les règles de fond posées par le PLU approuvé en 2013.

Nota :
Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1er janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. La commune intégrera ces nouvelles dispositions lors de la prochaine révision générale du PLU.

4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation

4.2.1 Suppression du phasage de la zone 2AU derrière la cave coopérative

Dans le PLU approuvé en 2013, la commune prévoit une zone 2AU opérationnelle sur des espaces libres derrière la cave coopérative avec un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme imposant l'obligation de produire 15% de logements locatifs sociaux.
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées (cf. pièce n°3) permettant de poser des principes d'organisation et d'aménagement de la zone en matière de :

- formes urbaines (densité, typologie de bâti, etc.) en adéquation avec les caractéristiques du secteur,
- mixité sociale : une part de logements locatifs sociaux est imposée,
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins,
- équipements collectifs (place, bassin de rétention paysager, ilots de stationnement, etc.) et espaces verts.

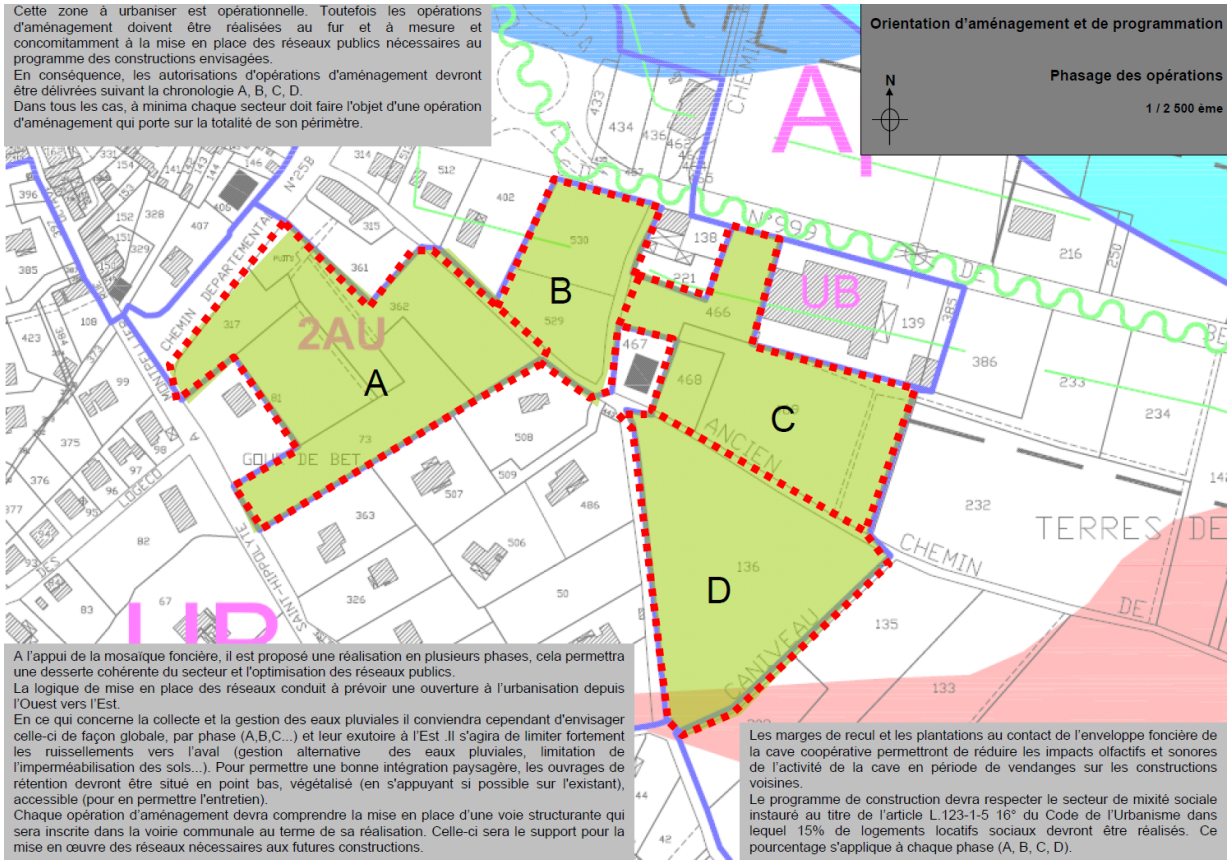
L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit également une réalisation en plusieurs phases. Le contexte foncier a évolué depuis l'approbation du PLU et une opération d'aménagement est désormais envisageable sur les parcelles identifiées en phases B, C et D. Cette opération d'aménagement permettrait également une desserte cohérente de l'ensemble du secteur depuis la RD 25b et l'optimisation des réseaux.
Dans ces conditions, la commune retient la suppression du phasage indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation, le reste de celle-ci est maintenu notamment les principes d'organisation et d'aménagement de la zone.

Le règlement du PLU est également modifié pour prendre en compte cette modification. D'autre part, pour une cohérence générale du règlement de la zone 2AU, la zone 2AU devient le secteur 2AUd, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiés en conséquence.

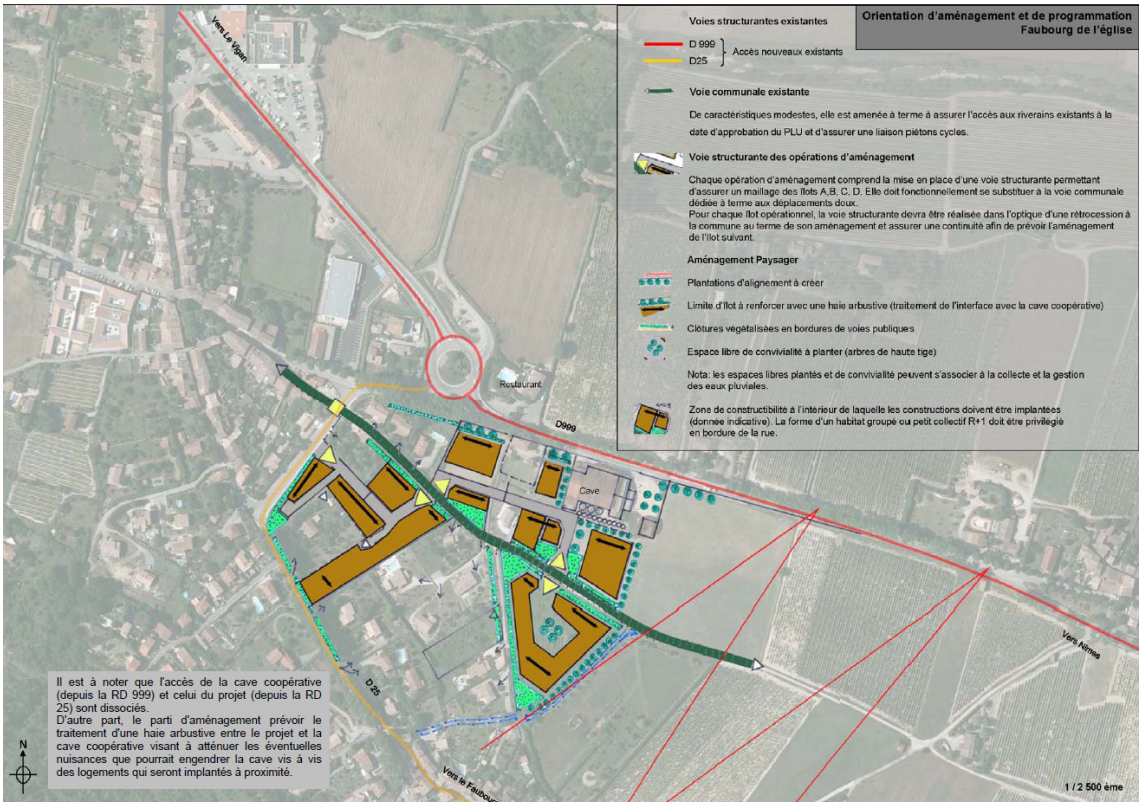
Rédaction proposée pour l'article 2AU2

«… En outre, pour le secteur 2AUd "Cave coopérative", le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.~~123-1-5-16°~~ 151-15 du Code de l'Urbanisme dans lequel 15% de logements locatifs sociaux devront être réalisé. Ce pourcentage s'appliquera à chaque opération d'aménagement. ~~Ce pourcentage s'applique à chaque phase identifiée au niveau de l'Opération d'Aménagement et de Programmation 2AU Cave Coopérative (pièce n° 3)~~… ».

Suppression du phasage de l'orientation d'aménagement et de programmation

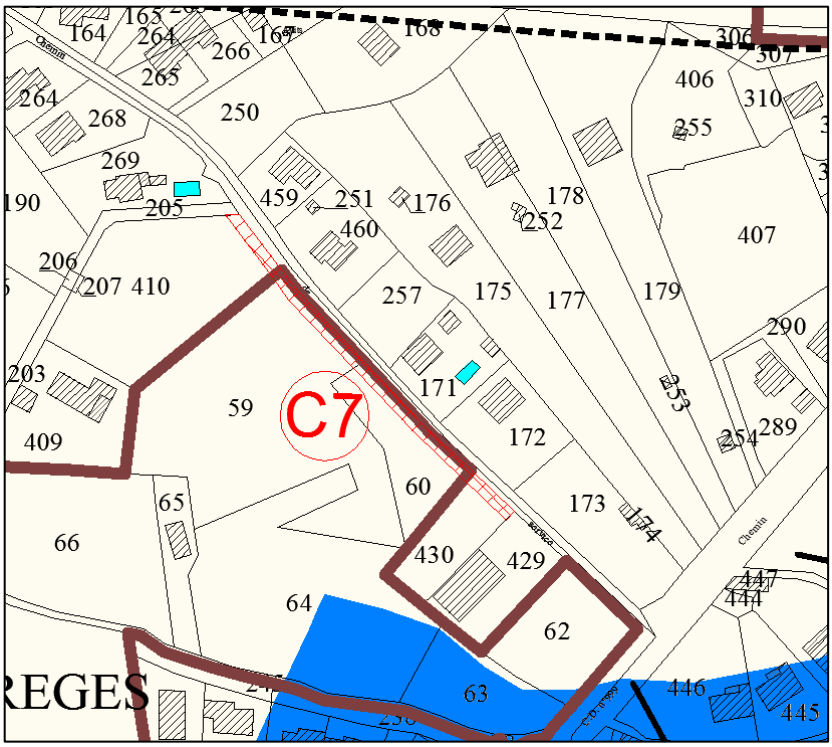


Maintien des principes d'organisation et d'aménagement exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation

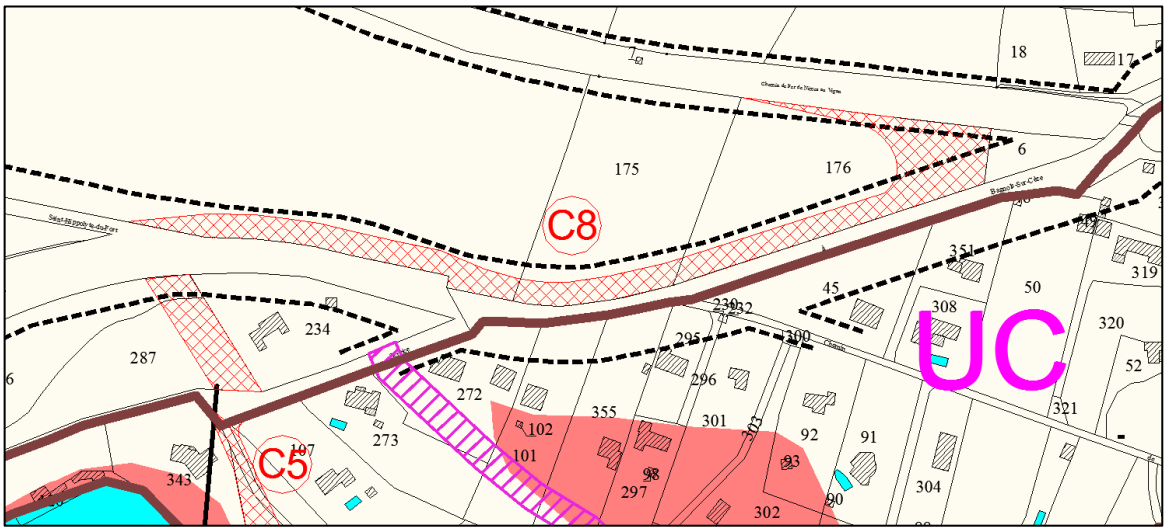


5. Création de deux emplacements réservés

- Emplacement réservé C7 pour la réalisation d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales – Chemin de Courrèges (largeur : 4 mètres)



- Emplacement réservé C8 pour la réalisation d'une liaison douce entre la D982 et l'ancienne voie verte



Les documents graphiques sont modifiés en conséquence avec l'ajout des deux emplacements réservés ainsi que la liste des emplacements réservés.

Liste des emplacements réservés modifiée

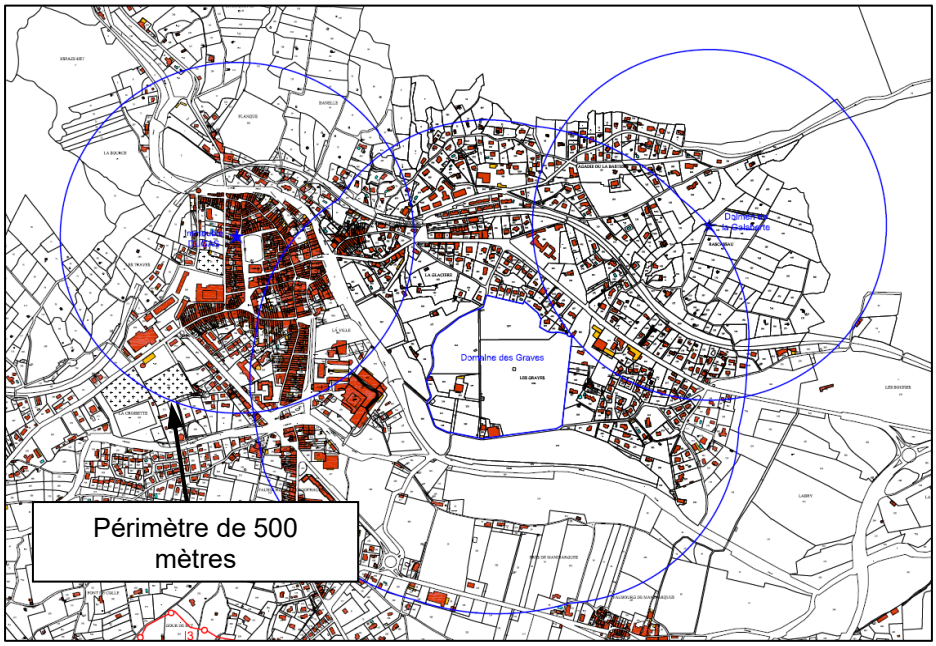
	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
C1	Aménagement hydraulique Confluence du Vidourle et de l'Argentesse	Commune	6 385 m²
C2	Aménagement déviation chemin de Croix Haute et l'ancien chemin du Vigan à Nîmes Quartier Font de Colle	Commune	11 068 m²
C3	Aménagement piétonnier du chemin de Croix Haute à la Meuse Quartier font de Colle	Commune	2 800 m²
C4	Réalisation d'une aire de stationnement et aménagements paysagers Faubourg du Vidourle	Commune	5 100 m²
C5	Maintien d'un corridor écologique et à vocation pastorale	Commune	6 137 m²
C6	Aménagement d'une placette de retournement	Commune	426 m²
C7	Création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales Chemin de Courrèges	Commune	552 m²
C8	Création d'une liaison douce entre la D982 et l'ancienne voie ferrée Secteur Les Boufies	Commune	6 755 m²
D1	Aménagement entrée du Pont de Planque	Département	227 m²

6. Suppression de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques concernant l'immeuble DUSAS

Par courrier du 24 novembre 2014, Monsieur l'Architecte de Bâtiments de France informait la commune de l'absence de servitude aux abords de l'hôtel Dusas du fait que les parties protégées de l'immeuble se trouve à l'intérieur de l'édifice et de ce fait le périmètre de 500 mètres autour de l'immeuble est caduc (cf. courrier en annexe page 41).

L'annexe 7.2 « servitude d'utilité publique » est modifiée. La servitude AC1 autour de l'immeuble Dusas est supprimée dans la liste des servitudes d'utilité publique (pièce 7.2.a) et le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 7.2.b).

Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique



7. Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

AVANT MODIFICATION N°1 PLU		
Zone	**Surface (ha)**	**%**
UA	24,3	
UAir1/u1	3,7	
UAir2/u	1,2	
UB	120,1	
UBa	4,2	
UBb	6,7	
UBc	1,5	
UBir1/u2	5	
UBir2/u	0,3	
UC	32,5	
UE	21,4	
UEa	8,9	
UEir1	0,4	
Total zones U	**230,2**	**7,8**
1AU	29,5	
2AU	3,5	
2AUa	1,9	
2AUb	6	
2AUc	0,9	
3AU	5	
3AUir1	1,3	
Total zones AU	**48,1**	**1,6**
A	292,4	
Ap	63	
Air1	88,1	
Total zones A	**443,5**	**15,1**
N	2131,8	
Na	3,6	
Nh	2,8	
Nir1	78,2	
Total zones N	**2 216,4**	**75,5**
Total	**2 938,2**	**100**

APRES MODIFICATION N°1 PLU		
Zone	**Surface (ha)**	**%**
UA	24,3	
UAir1/u1	3,7	
UAir2/u	1,2	
UB	120,1	
UBa	4,2	
UBb	6,7	
UBc	1,5	
UBir1/u2	5	
UBir2/u	0,3	
UC	32,5	
UE	21,4	
UEa	8,9	
UEir1	0,4	
Total zones U	**230,2**	**7,8**
1AU	29,8	
2AUa	1,6	
2AUb	6	
2AUc	0,9	
2AUd	3,5	
3AU	5	
3AUir1	1,3	
Total zones AU	**48,1**	**1,6**
A	292,4	
Ap	63	
Air1	88,1	
Total zones A	**443,5**	**15,1**
N	2 132,5	
Na	3,6	
Nh	2,1	
Nir1	78,2	
Total zones N	**2 216,4**	**75,5**
Total	**2 938,2**	**100**

Nota : les modifications de surface intervenues avec la modification n°1 du PLU apparaissent en bleu

Annexe : courrier de l'ABF du 24 novembre 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Unité territoriale direction régionale des affaires culturelles Languedoc-Roussillon

Service territorial de l'architecture et du patrimoine

Nîmes, le 24/11/2014

Réf. : 2014/JD/JBG/PC/ 317

REÇU
le 28 NOV. 2014
Réponse le .....

Monsieur le maire de saint-Hippolyte du Fort

Place de la Mairie
BP2
30170 SAINT-HIPPOLYTE-DU-FORT

Monsieur le maire,

Dans le cadre d'une campagne de vérification et de récolement des monuments historiques du Gard, il apparaît que votre commune bénéficie de trois protections au titre de la législation sur les monuments historiques.

Il s'agit de :

1. l'immeuble Dusas : deux cheminées et deux dessus de portes, inscrits au titre des MH par arrêté en date du 22/12/1941 ;
2. le dolmen de la Galabert, chemin de service - lieu-dit « Rascanau », inscrit au titre des MH par arrêté en date du 03/07/1998 ;
3. le domaine des Graves : façades et toitures du moulin et de la ferme, maison de maître, jardin et domaine agricole avec mur de clôture, inscrits au titre des MH par arrêté en date du 09/03/20107.

Il apparaît à l'examen du dossier de protection que les parties protégées de l'immeuble Dusas se trouvent à l'intérieur de l'édifice. Cette situation implique l'absence de servitudes d'abords et la caducité du périmètre de 500 m autour de cet immeuble seulement.

Concernant les deux autres protections, les périmètres restent inchangés.

En conséquence, je vous serais très obligé de ne plus nous soumettre pour avis les dossiers concernés (abords de l'Hôtel Dusas). La situation reste inchangée concernant les autres protections.

Je vous informe, néanmoins, de la possibilité d'adapter ces périmètres aux réalités du territoire par un dispositif administratif simple, utilisable lors de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Vous pouvez, à cet effet, solliciter mon collaborateur M. Guggisberg (jean-baptiste.guggisberg@culture.gouv.fr) pour obtenir les renseignements nécessaires.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

l'architecte des bâtiments de France,
chef du STAP 30

Jacques Dreyfus

2 rue Pradier - 30000 NIMES - Téléphone : 04 66 29 50 18 - Télécopie : 04 66 84 16 78