

Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION n° 1

1- NOTICE EXPLICATIVE des motifs des changements apportés

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme		28/01/2009
Modification simplifiée n° 1	31 janvier 2019	23 mai 2019
Modification n° 1	23 mai 2019	

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Cadre règlementaire de la modification	4
1.1 Rappel sur le PLU en vigueur	4
1.2 Procédure de modification de droit commun	4
2. Présentation de la modification et objectifs de la commune	5
2.1 Contexte général	5
2.2 Objectifs de la commune	6
3. Compatibilité.....	6
3.1 Compatibilité avec le PADD	6
3.2 Compatibilité avec le SCOT	6
4. Dispositions du PLU modifiées.....	7
4.1 Document graphique	7
4.2 Rapport de présentation.....	9
4.3 Règlement.....	11
4.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Grès	11

PREAMBULE

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance du 23 septembre 2015, la commune de Lecques a décidé de procéder à la modification de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 23 mai 2019.

Les objectifs de la modification sont :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du secteur de Grès de 2,66 hectares, définie comme la première zone d'extension à court terme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Il est ainsi créé une zone 2AU pour l'aménagement futur d'une nouvelle zone d'habitat, sous la forme d'opérations d'ensemble portant sur un minimum de 4000 m². L'aménagement de cette nouvelle zone 2AU est accompagné de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Modification de l'emplacement réservé n°4 au droit de la zone 2AU créée.
- Modification du règlement de la zone Agricole autorisant pour les habitations existantes, sous conditions, les extensions mesurées et construction d'annexes dont piscine.

L'aménagement et les équipements dans la zone 2AU seront financés par le ou les aménageurs qui réaliseront les travaux.

Le document graphique du PLU sera modifié au lieu-dit «Le Grès» par la création de la zone 2AU au lieu de la zone 1AU existante. L'emplacement réservé n°4 pour création d'une voie, sera également modifié. Cette modification du document graphique entraîne une légère modification du rapport de présentation avec modification du tableau de superficie des zones du PLU et modification du tableau des emplacements réservés pour le n°4.

Ainsi dans le cadre de cette modification du PLU, le document graphique, le règlement, le rapport de présentation dont le tableau des surfaces des zones et la liste des emplacements réservés sont concernés. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée sur le secteur du Grès.

La liste des servitudes d'utilité publique n'est pas modifiée.

La présente notice explicative a pour objet d'en exposer précisément les motifs et les effets sur le PLU en vigueur.

1. Cadre réglementaire de la modification

1.1 Rappel sur le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune a été approuvé le 28 janvier 2009. Depuis cette date, il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 23 mai 2019.

La commune de Lecques est incluse dans le SCOT Sud Gard qui a fait l'objet d'une révision approuvée le 10 décembre 2019.

1.2 Procédure de modification de droit commun

La commune envisage de modifier le document graphique, le règlement et le rapport de présentation, et de créer une OAP sur le secteur du Grès.

Bien que le PLU ait été approuvé le 28 janvier 2009, la maîtrise foncière d'un quart du secteur du Grès permet de qualifier ces acquisitions comme significatives pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Grès par une modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation des deux autres zones 1AU, à moyen et long terme, inscrites au PADD, devra faire l'objet d'une procédure de révision.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Grès a fait l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal, le 23 mai 2019, justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet.

L'ensemble des modifications à apporter au PLU en vigueur entrent dans le champ de la procédure de modification (Article L 153-36) car elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire 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.
- Ouvrir 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.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Toutefois, considérant que cette modification majeure de plus de 20% les possibilités de construire des terrains classés avant modification dans la zone 1AU du Grès en les classant en 2AU, la présente modification sera soumise à enquête publique. Il s'agit donc d'une modification de droit commun du PLU.

Avant ouverture à enquête publique avec commissaire enquêteur, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées pour avis.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du conseil municipal.

2. Présentation de la modification et objectifs de la commune

2.1 Contexte général

Lecques est un village rural attractif qui prône la qualité de vie dans un environnement exceptionnel. Idéalement placée entre Montpellier et Nîmes, elle attire une population d'actifs vivants à l'intersection de ces deux grands bassins d'emploi.

Lecques a connu une augmentation croissante de sa population totale depuis 1975 lui permettant d'atteindre 474 habitants en 2014 qui est resté stable ensuite du fait du moratoire sur les Permis de Construire. La construction neuve à Lecques a été suspendue entre 2009 et 2017 du fait de la saturation de la station d'épuration. Depuis, le rythme de croissance reprend. Si l'évolution linéaire avait continué, le nombre des habitants de Lecques en 2020 serait de 552, représentant 78 habitants supplémentaires soit un besoin d'une quarantaine de logements supplémentaires pour rattraper son « retard ». A l'échéance de 2030, une cinquantaine de logements supplémentaires sont attendus.

Dans le village, une vingtaine de logements nouveaux sont en cours de réalisation ou projetés. Pour la moitié, il s'agit de divisions de propriétés en terrains à bâtir en zone Ub et pour l'autre moitié de création de logements dans le bâti existant dense.

En complément de ces logements projetés dans la zone urbanisée, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Grès prévoit une quarantaine de logements sur les dix années à venir. Offrant une relance du dynamisme démographique de la commune, cette première ouverture à l'urbanisation annoncée dans le PADD est donc justifiée.

A ce jour, la commune ne dispose plus de secteur à urbaniser pouvant offrir une opération d'ensemble de ce type alors qu'il est nécessaire de répondre aux conséquences du desserrement familial pour maintenir les jeunes Lecquois sur la commune et accueillir de nouveaux ménages d'actifs venant de l'extérieur en location ou propriété.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Grès, en complément des divisions parcellaires possibles et du renouvellement du bâti existant permettra de répondre à l'évolution démographique de la commune sur les dix prochaines années à venir.

Le site actuel du Grès est majoritairement composé de friches agricoles, d'une petite oliveraie, d'un petit vignoble et de quelques constructions agricoles appartenant à un agriculteur riverain et propriétaire d'une partie du secteur.

Un diagnostic écologique a été réalisé sur le secteur du Grès démontrant que le secteur de projet présente des enjeux écologiques relativement limités. La flore et les habitats naturels ne présentent aucun enjeu spécifique propre.

Suite à une demande d'examen au cas par cas de dispense d'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique de la présente modification.

2.2 Objectifs de la commune

Comme prévu dans le PADD, l'objectif de la commune est de garantir la continuité de son développement et de permettre l'urbanisation à venir de cette zone du Grès en assurant une cohérence d'ensemble.

Ainsi la commune lance cette modification qui porte essentiellement sur le secteur à urbaniser du Grès en une ou plusieurs opérations d'ensemble, qui devront respecter la cohérence de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) créée sur ce site. Les fondements de cette OAP proviennent d'une étude de conception urbaine préalable réalisée par la commune. L'emplacement réservé pour élargissement de voie n°4 est supprimé sur les abords du secteur du Grès.

La modification porte également sur le règlement de la zone Agricole afin d'autoriser des extensions limitées, annexes et piscines aux bâtiments d'habitation déjà existants.

3. Compatibilité

3.1 Compatibilité avec le PADD

La présente modification est compatible avec les orientations du PADD qui prévoit le secteur du Grès comme la première phase de développement de la commune.

3.2 Compatibilité avec le SCOT

Le SCOT Sud Gard révisé a été approuvé le 10 décembre 2019. Il prévoit une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans les villages du SCOT dont fait partie la commune de Lecques. Il préconise également 20% de Logements Locatifs Sociaux.

Le secteur du Grès est un point haut dans le paysage et la qualité paysagère du site doit être préservée. La densité brute maximum sur le secteur avec une quarantaine de logements est d'environ 20 logements à l'hectare en excluant les zones d'aménagement inter quartier et notamment la large voie de desserte et de transit qui reliera le sud au nord. Une densification plus élevée sur le site du Grès aurait un impact négatif sur la qualité paysagère du site. La densité de 20 logements à l'hectare sur le secteur est plus élevée que celle des quartiers pavillonnaires qui le borde mais qui se densifient progressivement à chaque division de terrains. Sans taille minimum de terrain constructible en zone UB, la règle d'emprise en sol fixée à 40% permet la constructibilité de terrain à partir de 300 m², ce qui représente une densité supérieure à 25 logements à l'hectare.

Afin d'être compatible avec les orientations du SCOT Sud Gard, il y a lieu d'intégrer également les effets de la densification du reste du village et notamment dans le centre historique où des subdivisions récentes de logements dans le bâti ancien existant, tels que notamment, l'ancienne cave coopérative en cours de finalisation et un lotissement de 8 terrains à bâtir vont permettre la création d'une vingtaine de nouveaux logements sur des petits terrains correspondant à une densité de 30 logements à l'hectare selon les critères du SCOT. Il est précisé que n'ont été prises en compte que les opérations réalisées après le 1er janvier 2018, conformément au SCOT.

Ainsi, avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Grès, la création de logement dans le bâti ancien existant et les subdivisions de terrains à venir en zone UB, la densité sur l'ensemble du village respecte l'objectif de 25 logements à l'hectare.

Le pourcentage de 20% de logement locatif sociaux sera atteint avec environ 8 logements locatifs sociaux en collectif ou en bande qui seront réalisés dans **le secteur sud**.

4. Dispositions du PLU modifiées

4.1 Document graphique

Le lieu-dit du Grès est actuellement classé en zone à urbaniser 1AU au PLU en vigueur, sans orientation d'aménagement spécifique.

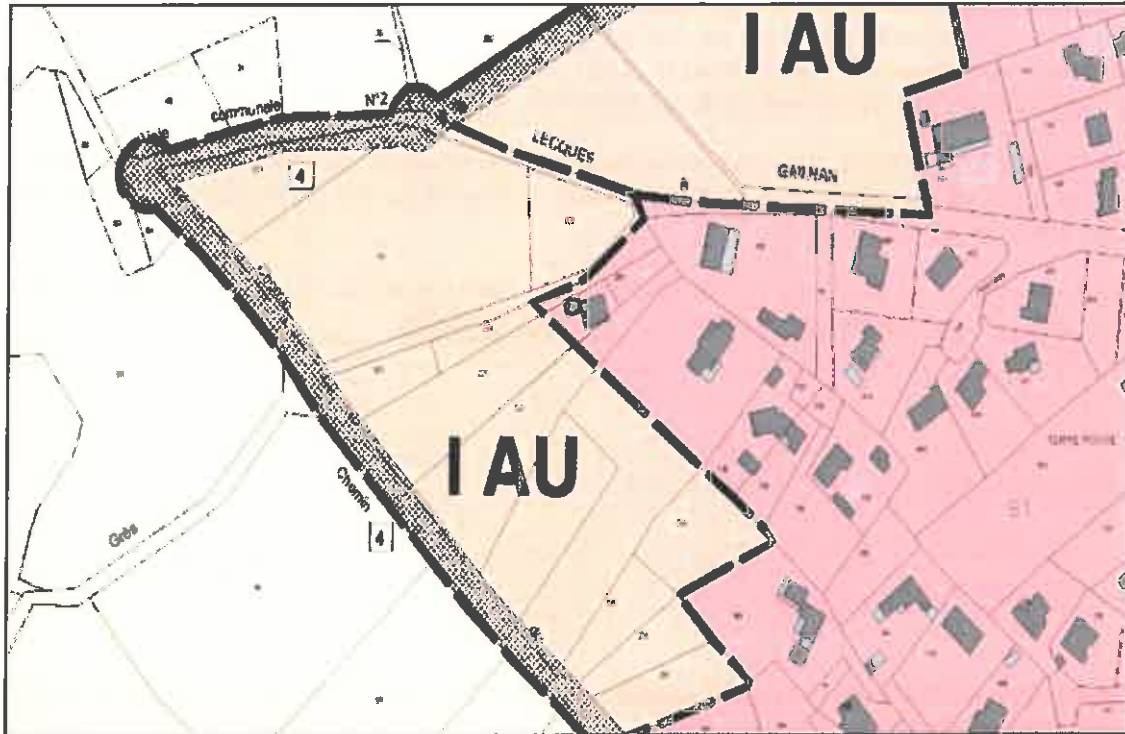
Ce secteur de 2,66 hectares est en limite d'urbanisation. Il est contigu aux quartiers pavillonnaires existants à l'Est et au Sud et s'étend jusqu'aux zones agricoles, rue de la glaisasse et chemin des vignes.

Le document graphique du Plu sera modifié pour remplacer la zone IAU du Grès en zone 2AU.

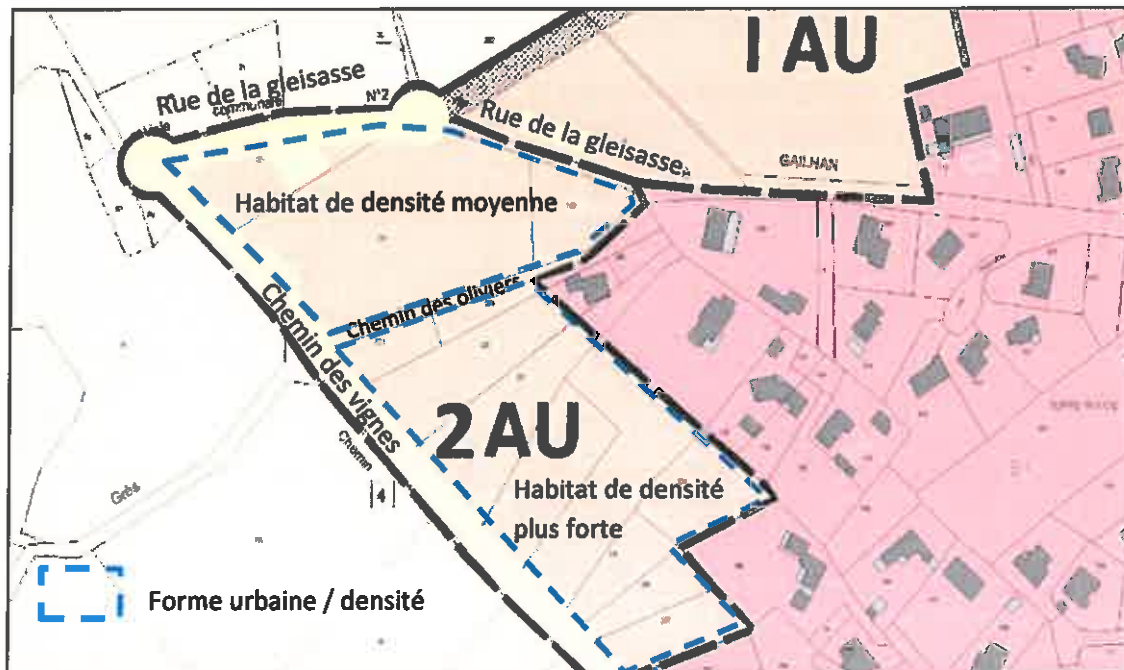
L'emplacement réservé n°4 pour la création d'une voie de transit est abandonné au droit du secteur puisque la voie structurante créée à l'intérieur de la zone 2AU remplira cette fonction.

Projet de modification du document graphique du PLU :

Extrait du plan du PLU actuel à modifier :



Modification du document graphique



Avec suppression de l'ER n° 4 chemin des vignes et rue de la Gleisasse.

4.2 Rapport de présentation

4.2.1 Nouvelle zone 2AU :

Les pages 69 et suivantes du rapport de présentation de la révision du PLU font référence à l'urbanisation du secteur du Grès comme première phase de développement du village. La présente notice explicative tient lieu de modification du rapport de présentation concernant la zone à urbaniser du Grès.

Le développement projeté de la commune a été gelé jusqu'à la mise en service de la nouvelle station d'épuration fin 2016. Sa mise en service était initialement prévue en fin 2009. Les premières constructions nouvelles autorisées ont repris en 2018.

Conformément à la programmation du développement urbain projeté lors de la révision du PLU, le secteur du Grès, objet de la zone 2AU créée, correspond bien à la première tranche prévue à court terme. Les études préalables menées par la commune sur ce secteur ont abandonné le tracé de la voie sud / nord initialement prévu sur le chemin des Vignes en le déplaçant au cœur du futur quartier pour offrir une transition plus douce entre le futur quartier d'habitation et la zone agricole attenante.

Toutefois, le prolongement du chemin des Vignes qui longe la zone 2AU et qui marque la limite entre les espaces urbanisés et les espaces naturels sera maintenu et réservé prioritaire au mode de déplacement doux (piétons et cycles).

L'ouverture à l'urbanisation des deux autres zones 1AU, à moyen et long terme, devront faire ultérieurement l'objet d'une révision du PLU car aucune maîtrise significative des terrains n'a été réalisée sur ces secteurs. Cette révision n'est pas programmée.

La mixité dans l'offre de logement est toujours recherchée pour répondre aux différents besoins de la population et des nouveaux arrivants travaillant entre Nîmes à Montpellier.

4.2.2 Annexes et extensions des habitations existantes en zone Agricole

Sur les 284 hectares de terrains classés en zone Agricole sur la commune, et hors zone inondable, existent cinq habitations, dispersées, occupées par d'anciens agriculteurs ou des « non agriculteurs » qui souhaitent pouvoir réaliser des annexes ou des piscines pour leur logement.

Ainsi des règles sont proposées pour limiter en surface ces extensions ou annexes et leur implantation est limitée à un rayon de 20m depuis les habitations existantes. Ces règles garantiront des agrandissements limités sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des lieux.

La présente modification n'autorise pas le changement de destination des constructions existantes.

4.2.3 Superficies des zones et emplacements réservés

Le tableau de superficie des zones est modifié pour intégrer la nouvelle zone 2AU.

Zones	Superficie (hectares)	%		Zones	Superficie (hectares)	%
<i>Avant la modification n°1</i>				<i>modification n°1</i>		
Ua	4,24	0,8		Ua	4,24	0,8
Ub	17,23			Ub	17,23	
Dont Ub1	2,07	3,26		Dont Ub1	2,07	3,26
IAU	7,96	1,5		IAU	5,3	1
A	284,69	53,92		2AU	2,66	0,50
				A	284,69	53,92
Dont Ap	11,59			Dont Ap	11,59	
N	213,95			N	213,95	
Dont Ne	5,67	40,52		Dont Ne	5,67	40,52
Total	528,07	100		Total	528,07	100
Espaces boisés classés	187,13	35		Espaces boisés classés	187,13	35

Le tableau des emplacements réservés est modifié du fait de la suppression de l'ER n°4 au droit de la nouvelle zone 2AU.

N°	Destination	Superficie avant modification	Superficie Modification n°1	Bénéficiaire
1	Création de voie	1 030 m ²	1 030 m ²	Commune
2	Extension du cimetière	1 360 m ²	1 360 m ²	Commune
3	Agrandissement de la plaine de loisirs	32 000 m ²	32 000 m ²	Commune
4	Création de voie	10 270 m ²	5 650 m²	Commune

4.3 Règlement

Création de la zone 2AU :

Le règlement de la zone 2AU est créé dans le cadre de cette modification puisqu'il n'y a pas d'autre zone 2AU dans le PLU actuel.

Chaque opération devra porter sur un minimum de 4000 m² à minima sur un secteur de phases indiquée dans l'illustration graphique de l'OAP du Grès

Le règlement modifié fait l'objet de la pièce n°2.

Modification de l'Emplacement réservé n°4, supprimé au droit de la zone 2AU sur un linéaire de 420 m.

Modification du règlement de la zone A :

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants en zone agricole 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.

Considérant que dans la zone Agricole, hors zone inondable, préexistent quelques habitations diffuses, la présente modification a pour objet de permettre à ces logements existants des extensions mesurées (garage, annexes, piscines...).

Ainsi le règlement de la zone A est modifié en précisant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. La Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été saisie.

4.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Grès

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créée dans le cadre de la présente modification concerne la zone 2AU qui couvre le secteur du Grès.

Les opérations d'ensemble pourront porter sur des entités de 4000 m² minimum. Les principes inscrits dans l'OAP permettront d'assurer une continuité et une logique d'aménagement urbaine entre les opérations phases successives d'aménagement. Les projets d'aménagement portant sur ce secteur devront être compatibles avec ces orientations.

L'O.A.P fait l'objet de la pièce n°3.

