



Saint-Christol

Mairie de SAINT-Christol
60, avenue de la bouvine
34400 – SAINT-Christol

Note de présentation du projet de 1^{ère} modification du PLU de Saint Christol

I - Objet de l'enquête

L'enquête publique est relative à la première modification du PLU de la commune de Saint Christol.

Cette dernière comprend 5 objets :

1. La rectification d'irrégularités concernant le report du PPRi.
2. La précision des objectifs démographiques.
3. La mise en œuvre d'adaptations sur le zonage et le règlement du PLU.
4. L'autorisation de toits à 4 pentes en zone UC.
5. La suppression de la possibilité d'équipement public sur la propriété de la cave coopérative au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

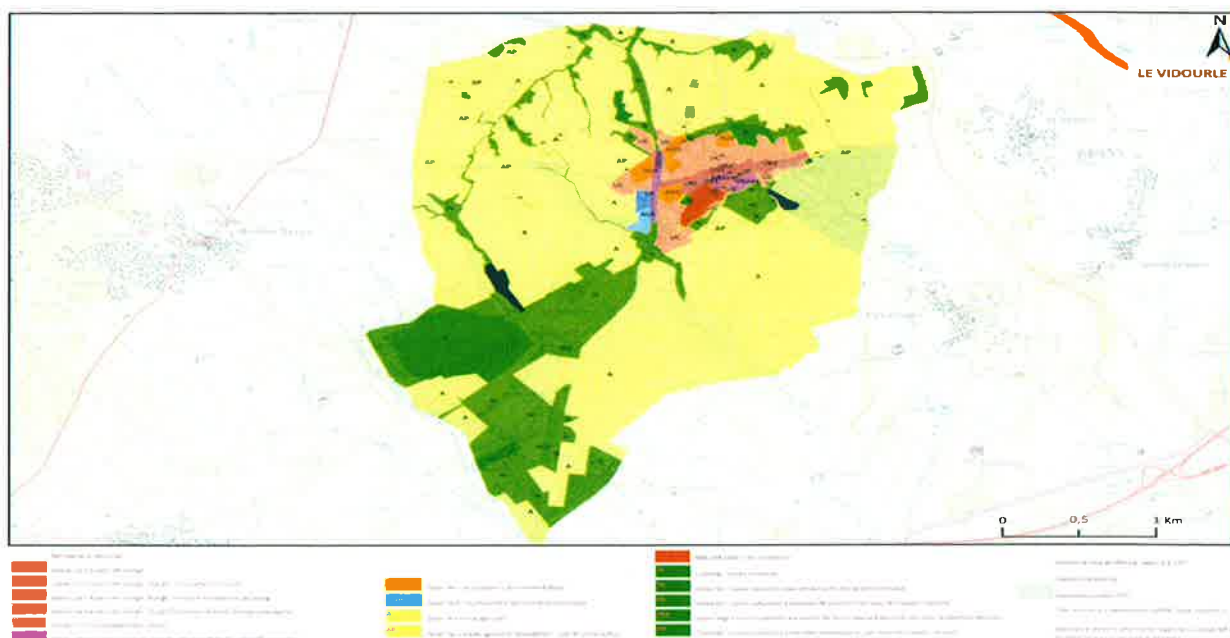
II - Caractéristiques du projet de 1^{ère} modification du PLU

- Le projet de 1^{ère} modification du PLU de Saint Christol vise à corriger le report du PPRi sur le zonage du PLU ainsi qu'à soustraire des zones inondables des zones à vocation touristiques. Il s'agit ainsi de garantir la sécurité des personnes et des biens sur le territoire de la commune.
- Le projet vise également à apporter des précisions sur les objectifs de population à échéance du PLU ainsi qu'à l'échéance du SCOT du Pays de Lunel (2016). Pour ce faire, un phasage de l'urbanisation a été mis en œuvre.
- Des rectifications du zonage et du règlement sont également mises en œuvre. Elles concernent :
- La suppression de l'obligation de réaliser des haies végétales et paysagères au contact des zones naturelles dans les secteurs les plus sensibles au risque feu de forêt.
- La définition de zones agricoles soumises à l'assainissement collectif au sein du zonage du PLU (Ac).
- La possibilité de réaliser de l'hébergement hôtelier au sein du site de la cave coopérative compte tenu de la faible capacité résiduelle des réseaux d'assainissement.
- L'autorisation des toits à quatre pentes en zone pavillonnaire (UC).
- Des ajustements des Orientations d'Aménagement et de programmation sont également mis en œuvre suite à la demande de la cave coopérative de Saint Christol. Ainsi, la possibilité de réaliser des équipements publics sur le site de la cave est supprimée des Orientations d'Aménagement.

III - Principales raisons pour lesquelles le projet de 1^{ère} modification du PLU a été retenu

- Le projet de 1^{ère} modification du PLU vise une meilleure intégration des risques majeurs au sein du document d'urbanisme qu'il s'agisse du risque inondation comme du risque incendie.
- Il vise par ailleurs à mieux préserver la gestion de la ressource en eau compte tenu de la faible capacité résiduelle des réseaux d'assainissement. En effet, en conditionnant la possibilité de réaliser un hébergement hôtelier à la rénovation de l'ensemble des réseaux d'assainissement conjuguée à un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, le projet de première modification du PLU garantit la non saturation des ouvrages épuratoires existants. Cet objectif est également renforcé par une mise en adéquation accrue du zonage de PLU avec le zonage d'assainissement. Ainsi, les zones agricoles raccordables au réseau collectif sont indiquées en tant que telles au sein de la zone agricole (zonage Ac spécifique).
- L'emprise des zones constructibles n'est en aucun cas modifiée. Ainsi, le projet de 1^{ère} modification du PLU n'a pas d'impact significatif sur le site Natura 2000 le plus proche (site du Vidourle).

Zonage général du PLU de la commune de St Christol et site Natura 2000 le plus proche



Saint-Christol, le 24/10/2013

Jean-Luc BERGEON

Maire de la Commune