



Commune de Sainte-Anastasie  
Département du Gard (30)

# Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

*Approbation du PLU : DCM du 04/02/2020*

*Prescription de la Modification Simplifiée n°1 du PLU : DCM du 14/06/2022*

*Approbation de la modification n°1 simplifiée du PLU : DCM du*



**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adele-sfi@adelesfi.fr  
www.adelesfi.fr

Novembre 2023

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME



# SOMMAIRE

I.1.	Objet et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte-Anastasie.....	4
I.2.	Procédure de modification simplifiée d'un PLU .....	6
I.3.	Contenu du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU .....	7
I.4.	Exposé et justification des modifications apportées.....	8
I.4.1.	<i>Modification du règlement écrit du PLU.....</i>	<i>8</i>
I.4.2.	<i>Modification des annexes du règlement du PLU.....</i>	<i>12</i>
I.4.3.	<i>Modification des plans de zonage du PLU.....</i>	<i>19</i>
I.4.4.	<i>Modification de l'annexe 6.2 du PLU.....</i>	<i>23</i>
I.5.	Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement .....	27





## I.1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINTE-ANASTASIE

La commune de Sainte-Anastasie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 4 février 2020 par Délibération du Conseil Municipal.

La modification simplifiée n°1 du PLU a été engagée par l'arrêté du Maire du 27 février 2023 afin de :

- Apporter quelques modifications mineures dans le règlement écrit (pièce n°4 du PLU) :
  - o Ajout de l'Ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac et du Mas d'Eyrolles à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (Annexe n°3 du règlement écrit) ;
  - o Ajout du Calvaire à Campagnac à la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Annexe n°4 du règlement écrit) ;
  - o Ajout de précisions concernant la définition de « construction » et ajout d'une définition de « mur de soutènement » dans le lexique du règlement écrit ;
  - o Rectification d'une erreur matérielle de l'article UA 4 afin de retirer les références à la zone UAa ;
  - o Changement du schéma figurant à l'article UC 7 pour mieux comprendre la règle concernant l'implantation des constructions en limites séparatives ;
  - o Corrections et précisions apportées à l'article US 3 concernant les nouveaux accès par rapport aux routes départementales, ainsi qu'à l'article N 2 concernant le terme d'« emprise au sol » qui n'a pas lieu d'être utilisé pour les piscines.
- Actualiser et rectifier les plans de zonage du règlement graphique du PLU (pièce n°5 du PLU) suivant :
  - o Correction d'erreurs et coquilles sur le fond de plan des documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;
  - o Déplacement des « éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » et « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme » des plans 5.1 et 5.2 vers le plan 5.3 ; ajout d'un nouvel élément correspondant au calvaire de Campagnac ; et ajout d'une numérotation de la liste de tous les éléments à protéger ;
  - o Déplacement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme des plans 5.1 et 5.2 vers le plan 5.3, et ajout de nouveaux bâtiments au niveau de l'Ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac et du Mas d'Eyrolles.
- Actualiser et rectifier l'annexe 6.2 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) entraînant ainsi une modification de la liste (pièce 6.2.a) et du plan (pièce 6.2.b) qui figurent dans cette annexe :
  - o Remplacement de la SUP « T7 » relative à la servitude en dehors des zones de dégagement qui concernait la totalité du territoire communal par la SUP « T5 » relative aux servitudes aéronautiques de l'aérodrome Nîmes-Garons ;
  - o Rectification du périmètre « AC1 » autour du Castel Viel ;
  - o Ajout dans l'annexe 6.2 la SUP « A5 » relative à la servitude pour la pose des canalisations plusieurs d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales) ;



Pour ce faire, les pièces suivantes sont modifiées :

- **le règlement écrit (pièce 4) ;**
- **les documents graphiques du règlement (plans de zonage, pièce 5) :**
  - o le plan de zonage général (pièce 5.1) ;
  - o le plan de zonage du village (pièce 5.2) ;
  - o le plan de zonage général : autres dispositions édictées par le PLU (5.3).
- **les annexes de Servitudes d'Utilité Publique (pièce 6.2) :**
  - o liste et fiches des servitudes d'utilité publique (pièce 6.2.a) ;
  - o plan des servitudes d'utilité publique (pièce 6.2.b).

La commune a donc souhaité procéder à une modification simplifiée du PLU pour effectuer ces adaptations.

Le contenu de ces modifications est exposé plus en détail au chapitre 1.4 de ce rapport de présentation.



## I.2. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-45 à L153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Extrait de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :**

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41<sup>1</sup>,

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

### **Extrait de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :**

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

---

### <sup>1</sup> **Extrait de l'article L.154-41 du Code de l'Urbanisme :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



## I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

---

Le dossier de Modification Simplifiée n°1 (MS1) du PLU contient les pièces suivantes :

- Pièce n°1 – Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU
- Pièce n°4 – Règlement écrit
- Pièce n°5 – Documents graphiques du règlement (plans de zonage)
  - 5.1. Plan de zonage général ;
  - 5.2. Plan de zonage du village ;
  - 5.3. Plan de zonage général : autres dispositions édictées par le PLU.
- Pièce n°6 – Annexes n°6.
  - 6.2.a. Liste et fiches des Servitudes d'Utilité Publique ;
  - 6.2.b. Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées à savoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## I.4. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

Les pièces concernées par la Modification Simplifiée n°1 du PLU sont :

- Le règlement écrit (pièce 4) ;
- Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) (pièces 5.1, 5.2 et 5.3) ;
- Les annexes de servitudes d'utilité publique (pièces 6.2.a et 6.2.b).

Le contenu des modifications apportées est présenté ci-après pour chacune de ces pièces.

**NB : Les textes supprimés apparaissent en rouge barré. Les ajouts de texte figurent en surligné jaune.**

### I.4.1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

#### I.4.1.1. MODIFICATION DU TITRE 1 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Cette Modification Simplifiée n°1 du PLU est l'occasion de rectifier la numérotation des dispositions qui figurent à l'article 1 du titre 1 du règlement écrit du PLU concernant « *les zones A, N et NM soumises à un risque de ruissellement indifférencié tel que repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage)* ».

Extrait de l'Article 1 du règlement du PLU avant la modification simplifiée n°1 du PLU	Extrait de l'article n°1 du règlement du PLU après la modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Sont interdits, <u>en sus des dispositions propres aux zones concernées</u> et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :</p> <p>1) <b>les constructions nouvelles</b>, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :</p> <p style="padding-left: 20px;">1a) la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,</p> <p style="padding-left: 20px;">1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,</p> <p style="padding-left: 20px;">1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,</p> <p style="padding-left: 20px;">1d) la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,</p> <p style="padding-left: 20px;">1e) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</p> <p>2) la création de <b>nouveaux logements</b>,</p> <p>➔ la création de <b>nouveaux bâtiments accueillant du public</b> (caveau de vente, bureau d'accueil, etc...) ou une <b>activité de transformation agro-alimentaire</b> (cave particulière, fromagerie, etc...),</p>	<p>Sont interdits, <u>en sus des dispositions propres aux zones concernées</u> et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :</p> <p>1) <b>les constructions nouvelles</b>, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :</p> <p style="padding-left: 20px;">1a) la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,</p> <p style="padding-left: 20px;">1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,</p> <p style="padding-left: 20px;">1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,</p> <p style="padding-left: 20px;">1d) la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes,</p> <p style="padding-left: 20px;">1e) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</p> <p>2) la création de <b>nouveaux logements</b>,</p> <p>3) la création de <b>nouveaux bâtiments accueillant du public</b> (caveau de vente, bureau d'accueil, etc...) ou une <b>activité de transformation agro-alimentaire</b> (cave particulière, fromagerie, etc...),</p>



<p>3) la création de nouvelles <b>déchetteries</b>,</p> <p>4) <b>la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</b> (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,</p> <p>5) <b>la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,</b></p> <p>6) <b>la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,</b> ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,</p> <p>7) <b>tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements</b> susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,</p> <p>8) <b>la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,</b></p> <p>9) <b>la création de nouveaux cimetières</b></p>	<p>4) la création de nouvelles <b>déchetteries</b>,</p> <p>5) <b>la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité</b> (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,</p> <p>6) <b>la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,</b></p> <p>7) <b>la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,</b> ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,</p> <p>8) <b>tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements</b> susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,</p> <p>9) <b>la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,</b></p> <p>10) la création de nouveaux <b>cimetières</b>.</p>
--	--

### 1.4.1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 4 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

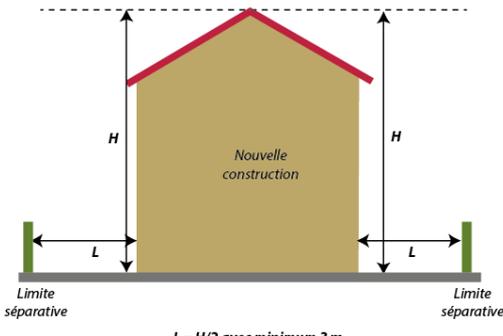
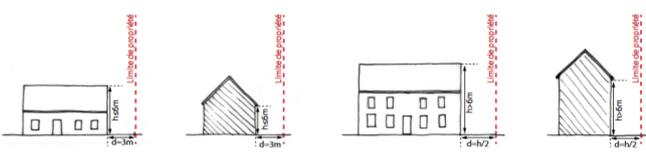
La rectification d'une erreur matérielle est effectuée au sein de l'article UA 4 du règlement. En effet, toute la zone UA étant raccordée au réseau collectif d'assainissement, il n'a pas lieu d'avoir la présence d'un secteur UAa où serait admis l'assainissement individuel (ce secteur n'étant ni référencé ni cartographié sur les plans de zonage du PLU). Toutes les références à ce secteur UAa sont donc supprimées du règlement.

Extrait de l'Article UA 4 du règlement du PLU avant la modification simplifiée n°1 du PLU	Extrait de l'article UA 4 du règlement du PLU après la modification simplifiée n°1 du PLU
<p><b>ARTICLE UA4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b> [...]</p> <p><b>Eaux usées :</b></p> <p><u>Excepté dans le secteur UAa:</u> toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.</p> <p><u>Uniquement dans le secteur UAa:</u> en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.</p> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE UA4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b> [...]</p> <p><b>Eaux usées :</b></p> <p><del>Excepté dans le secteur UAa:</del> toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.</p> <p><del>Uniquement dans le secteur UAa: en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.</del></p> <p>[...]</p>



### 1.4.1.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE UC 7 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Un nouveau schéma remplace l'illustration actuelle qui figure à l'article UC7 afin de clarifier davantage l'intention du règlement puisqu'il s'agit bien de la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cela permet d'éclaircir cette notion que les porteurs de projet confondent souvent en termes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Extrait de l'Article UC 7 du règlement du PLU avant la modification simplifiée n°1 du PLU	Extrait de l'article UC 7 du règlement du PLU après la modification simplifiée n°1 du PLU
<p><b>ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Dans les secteurs UCa, UCb et UCd :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L \geq H/2 \geq 3\text{ m}</math>).</p>  <p style="text-align: center;"><math>L = H/2</math> avec minimum 3 m</p> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Dans les secteurs UCa, UCb et UCd :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L \geq H/2 \geq 3\text{ m}</math>).</p>  <p>[...]</p>

### 1.4.1.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE US 3 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Les RD 418 et RD 979 ne possèdent pas d'accès direct avec les zones US. Ces références sont donc supprimées de l'article US 3.

Extrait de l'Article US 3 du règlement avant la modification simplifiée n°1 du PLU	Extrait de l'Article US 3 après la modification simplifiée n°1 du PLU
<p><b>ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES</b></p> <p>[...]</p> <p>La création de tout nouvel accès direct sur les RD18, RD22, <del>RD418 et RD979</del> est interdit.</p> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES</b></p> <p>[...]</p> <p>La création de tout nouvel accès direct sur les RD18, RD22 et RD418 est interdit.</p> <p>[...]</p>



### I.4.1.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE N 2 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Les piscines ne sont pas recensées comme des constructions par conséquent elles ne sont pas constitutives d'emprise au sol. Par conséquent, la référence à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, rédigée dans l'article N2 de la zone N, est supprimée.

Extrait de l'Article N 2 du règlement <i>avant</i> la modification simplifiée n°1 du PLU	Extrait de l'Article N 2 <i>après</i> la modification simplifiée n°1 du PLU
<p><b>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes à l'habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l'exclusion de celle des piscines) est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> <li>○ Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup> <del>d'emprise au sol</del>.</li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes à l'habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l'exclusion de celle des piscines) est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> <li>○ Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p>

La coquille suivante est également corrigée dans ce même article N2 :

Extrait de l'Article N 2 du règlement <i>avant</i> la modification simplifiée n°1 du PLU	Extrait de l'Article N 2 <i>après</i> la modification simplifiée n°1 du PLU
<p><b>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</b> [...]</p> <p>La reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposant autrement.</p> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</b> [...]</p> <p>La reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en <b>disposent</b> autrement.</p> <p>[...]</p>

## I.4.2. MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLU

### I.4.2.1. MODIFICATION DE L'ANNEXE N°3 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

L'Ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac et le Mas d'Eyrolles s'ajoutent à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments repérés sur ces deux sites peuvent donc changer de destination et se tourner désormais vers des activités d'hébergement hôtelier (du type gîtes, chambres d'hôtes, etc...), de restauration, de salle de réception, et de espaces de vente de produits issus de l'exploitation agricole. Ce qui permettra ainsi de participer au développement touristique et plus globalement économique de la commune de Sainte-Anastasie.

Ils sont représentés et cartographiés sur le plan de zonage 5.3 et non plus sur les plans 5.1 et 5.2, sachant qu'une numérotation a aussi été nouvellement effectuée, classant ainsi de 1 à 4 les différents bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

A noter enfin que partout dans le règlement, les termes « domaines agricoles » ont été remplacés par « bâtiments » concernant ces possibles changements de destination. En effet, l'ancien Prieuré n'étant pas un ancien « domaine agricole », il était plus juste de simplement parler de « bâtiment ».

#### 1) L'Ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac

L'Ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac, situé à côté du pont Saint-Nicolas, au niveau de la route de Nîmes à Uzès, s'étend sur les parcelles AO79, AO80, AO81, AO82, AO83, AO84, AO135, AP90, AP91, AP95, AP128.

Composé de 7 bâtiments, cet ancien Prieuré est partiellement inscrit aux Monuments Historiques par l'arrêté du 06/08/1987 avec :

- l'église dans sa totalité ;
- les façades et toitures du bâtiment en équerre attenant à l'église ;
- les façades et toitures de l'ancienne bergerie située dans le bâtiment en équerre bâti au Nord-Est de l'église.

Il est également compris dans le Site classé « Ensemble des gorges du Gardon, le Pont du Gard et les garrigues nîmoises » selon le décret du 23/08/2023.

Compte tenu de ces riches enjeux, cet ancien Prieuré a fait l'objet d'une étude historique et patrimoniale en octobre 2021 par le cabinet GRAHAL Conseil.

*Monuments historiques inscrits*



*L'ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac*



Source : GRAHAL Conseil – étude historique et patrimoniale, Octobre 2021

Tout en favorisant la rénovation des bâtiments dans le respect de leur architecture initiale, le projet consiste à créer des hébergements (chambres d'hôtes), divers services de restauration et commerces (vente de produits) et des logements à l'intérieur des bâtiments existants.

Les bâtiments concernés par ces changements de destination se situent uniquement sur la parcelle AO82.

Il est ainsi prévu que les bâtiments A et B soient aménagés pour créer des logements.

Pour le bâtiment A, il sera aussi créé 5 chambres d'hôtes pour un effectif total de 15 personnes maximum.

Concernant le bâtiment B, deux possibilités existent. Soit la création d'un gîte pouvant accueillir un maximum de 14 personnes, soit des chambres d'hôtes selon la même configuration que le bâtiment A à condition qu'un logement à l'année y soit prévu.

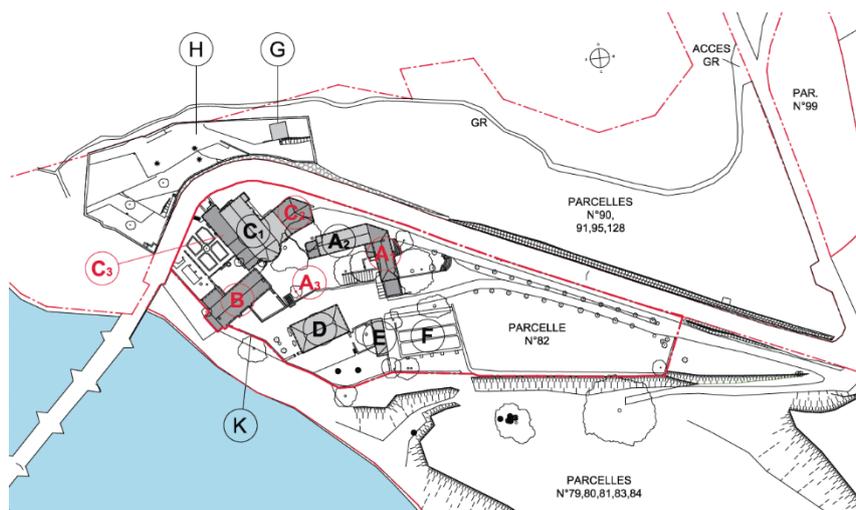
A noter que les bâtiments de l'Ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac sont concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) du Gardon approuvé le 16 septembre 2016 qui doit être respecté.

Ainsi, Les bâtiments A et B sont concernés en partie ou en totalité par les trois aléas d'inondation (résiduel, moyen et fort).

Pour le bâtiment C, concerné par un aléa d'inondation résiduel, il est prévu de transformer l'ancienne chapelle pour y accueillir un lieu de restauration, de réception, d'évènement et de spectacle.

Il est enfin prévu la création d'une passerelle au-dessus de la route départementale dans le but de relier les différentes parties du domaine.

### *Localisation des bâtiments de l'ancien Prieuré Saint-Nicolas*





## 2) Le Mas d'Eyrolles

Le Mas d'Eyrolles est aussi identifié comme pouvant faire l'objet d'un de changement de destination qui permettra de rénover la partie ancienne du mas.

Ce mas est situé au Sud-Ouest du territoire communal, en bordure de la zone naturelle et du compartiment agricole de la Jasse d'Eyrolles. Il est accessible depuis la RD418 reliant Nîmes à Sainte-Anastasie, et par le chemin du Jasse d'Eyrolles reliant Sainte-Anastasie à Dions.

Au même titre que les autres mas du secteur qui ont développé une offre d'accueil touristique (Le Mazet, Mas de Gasc notamment), et plus largement de la dynamique de développement touristique et agrotouristique des mas sur le territoire communal (requalification du Mas Fontaine, projet de réhabilitation de l'ancien Prieuré Saint-Nicolas), le Mas d'Eyrolles dispose par sa localisation en plein cœur du Grand Site d'un potentiel de développement important.

Le mas lui-même n'est plus une exploitation agricole, les deux bâtiments principaux présentent toutefois un potentiel pour de l'hébergement touristique ou de l'habitat permanent. Les terres attenantes ne représentent plus que 3 hectares et ne sont plus exploitées (RPG 2007 à 2021).

La possibilité de changer de destination permettra de valoriser le bâti ancien traditionnel existant et de diversifier l'activité exercée.

Les porteurs de projets devront porter une attention particulière à la réglementation spécifique visant à protéger les sites classés et sites Natura 2000.

La mise en place de mesures visant à réduire l'exposition au risque de feu de forêt sur le site et ses accès est impérative avant toute évolution de cet ensemble. Cette prise en compte nécessitera notamment de respecter les recommandations du Porter à Connaissance (PAC) du Préfet émis sur ce risque, et les prescriptions du RDDECI30 et ses annexes, tant au niveau du dimensionnement des moyens de lutte contre l'incendie sur le mas lui-même que sur la sécurisation des abords immédiats et des accès. Le respect permanent de l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) est également indispensable.

*Le Mas d'Eyrolles*



*Vue Nord vers les Cévennes depuis le Mas d'Eyrolles, au travers de la végétation de garrigue*



*Extrait de l'annexe n°3  
après la modification simplifiée n°1 du PLU*



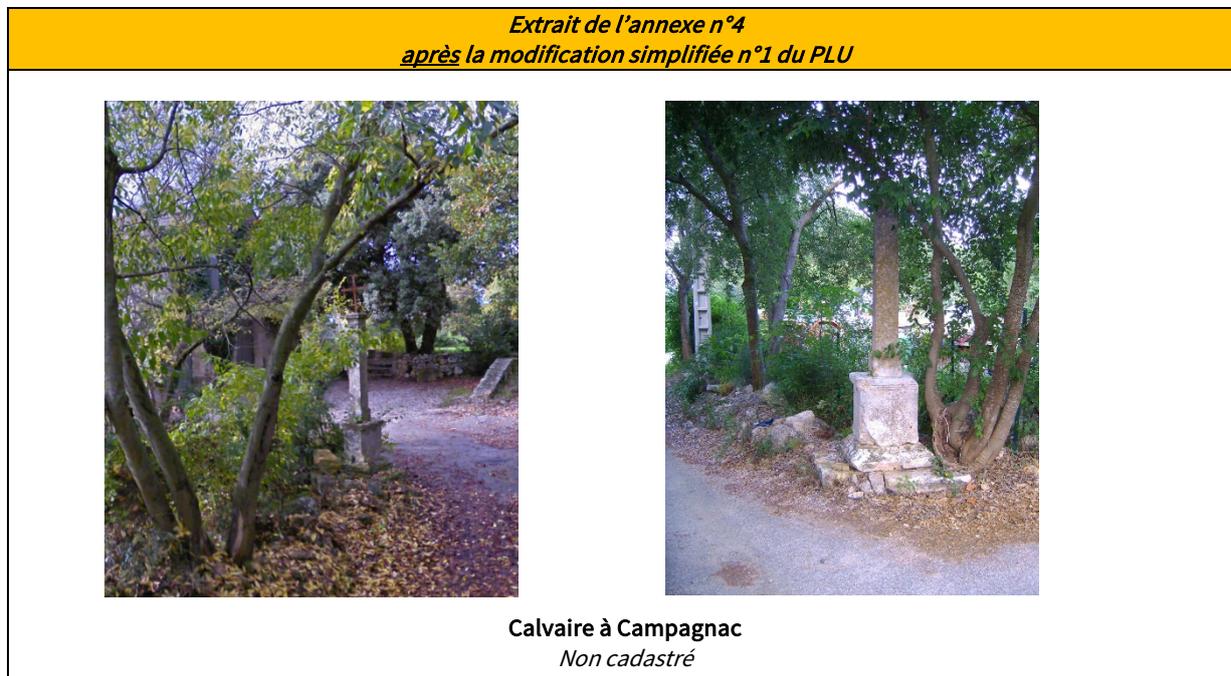
**Mas d'Eyrolles**

*Références cadastrales : AY05*



### I.4.2.2. MODIFICATION DE L'ANNEXE N°4 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Le Calvaire à Campagnac, situé sur l'accotement du chemin de la Bégude à l'intersection avec la rue du Bois de la Marte, est ajouté à la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il est porte le nouveau n°17.



Comme désormais tous les autres éléments à protéger, il est reporté sur le plan de zonage 5.3 et non plus sur les plans 5.1 et 5.2.

### I.4.2.3. MODIFICATION DE L'ANNEXE N°1 DU LEXIQUE DU REGLEMENT ECRIT

La modification suivante concerne le lexique du règlement qui permet de définir le terme de construction. Cela clarifie la notion pour une meilleure articulation avec les règles relatives à l'emprise au sol et au ruissellement pluvial, tout en laissant une marge d'appréciation au cas par cas en cas de topographie complexe.

<b>Extrait de l'annexe n°1</b> <b>avant la modification simplifiée n°1 du PLU</b>	<b>Extrait de l'annexe n°1</b> <b>après la modification simplifiée n°1 du PLU</b>
<p><b><u>Construction :</u></b></p> <p>Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.</p> <p>Elle regroupe les bâtiments, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).</p>	<p><b><u>Construction :</u></b></p> <p>Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.</p> <p>Elle regroupe les bâtiments, les annexes (sauf les piscines non couvertes <b>enterrées</b>) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).</p>

Cette modification ajoute une définition supplémentaire dans le lexique, rendue nécessaire au regard de la soumission des murs de clôtures au régime de la déclaration préalable dans le PLU actuel.

<p><i>Extrait de l'annexe n°1 après la modification simplifiée n°1 du PLU</i></p>	<p><b><u>Mur de soutènement</u></b></p> <p>Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. En revanche, constitue un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de sa configuration après apport de remblais.</p>
---	---



### I.4.3. MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE DU PLU

Les documents graphiques des plans de zonage du PLU sont modifiés afin de :

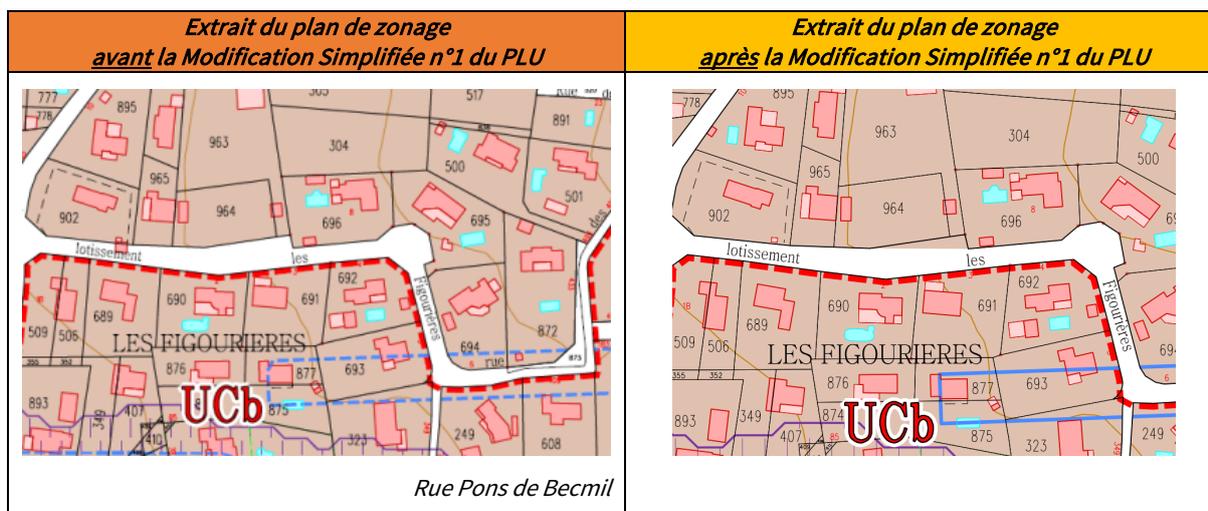
- Rectifier et actualiser le fond de plan des trois plans de zonage (pièces 5.1, 5.2 et 5.3) ;
- Supprimer sur les plans de zonage 5.1 et 5.2 les « éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » et les « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme », et les déplacer sur le plan de zonage 5.3. sur lequel ils devaient plutôt figurer ;
- Ajouter sur le plan de zonage 5.3 deux domaines présentant des « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme » : il s'agit de l'ancien Prieuré Saint-Nicolas (situé à l'Est de la commune) et du Mas d'Eyrolles (situé au sud de la commune) ;
- Ajouter sur le plan de zonage 5.3 un nouvel « élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme », à savoir le « calvaire de Campagnac ».

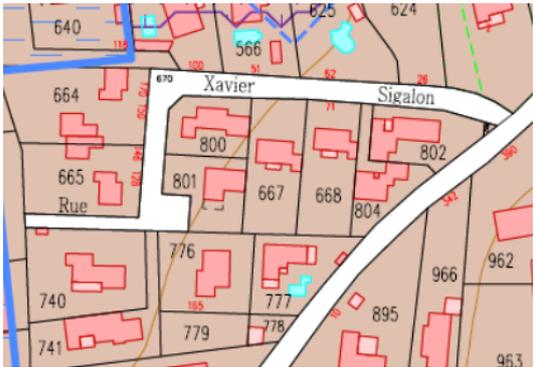
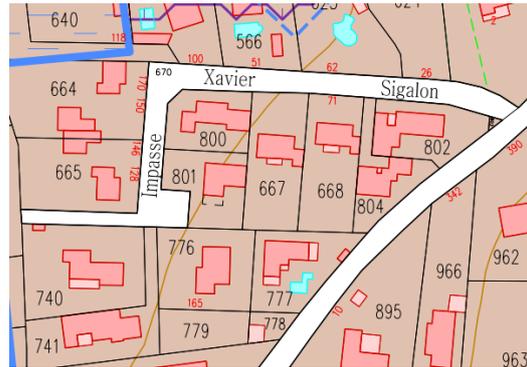
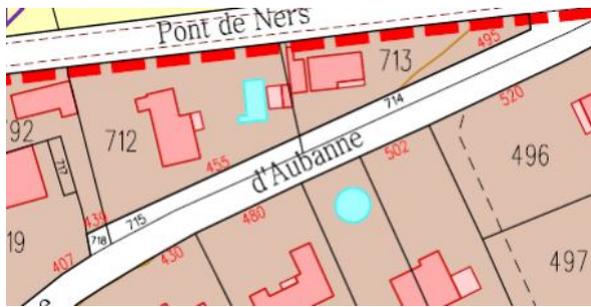
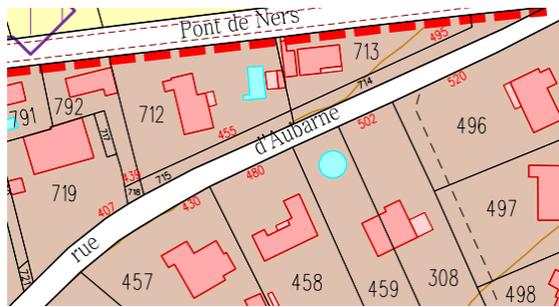
#### I.4.3.1. MODIFICATIONS MINEURES DU FOND DE PLAN DE ZONAGE

Les diverses corrections mineures suivantes ont été apportées sur le fond de plan du zonage :

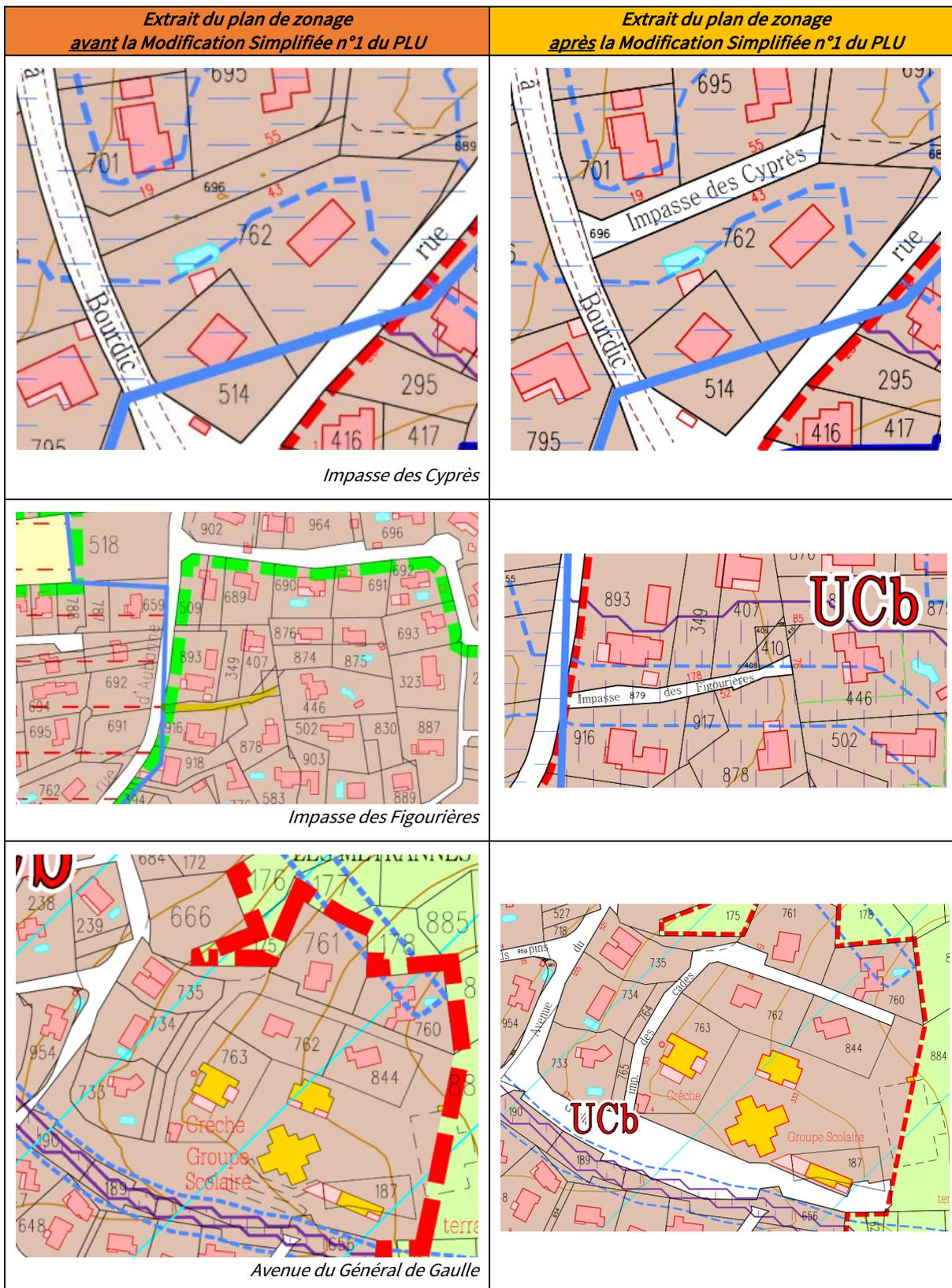
- Mise à jour du cadastre et de la numérotation des adresses ;
- Actualisation du tracé :
  - o de la Rue Pons de Becmil au lotissement Les Figourières, selon la délibération du Conseil Municipal du 15/09/2010 ;
  - o de la Rue d'Aubarne ;
  - o de l'Impasse des Cyprès et des Figourières ;
  - o de l'Avenue du Général de Gaulle et de l'Impasse des Cades ;
- Ajout de la nature de certaines voies : « l'impasse Xavier Sigalon » et « l'impasse du Bosquet ».

Les extraits de zonage avant et après la modification simplifiée qui concernent ces diverses petites rectifications apparaissent dans les différents tableaux ci-après.



<p><b>Extrait du plan de zonage avant la Modification Simplifiée n°1 du PLU</b></p>	<p><b>Extrait du plan de zonage après la Modification Simplifiée n°1 du PLU</b></p>
 <p><i>Impasse Xavier Sigalon</i></p>	 <p><i>Impasse Xavier Sigalon</i></p>
 <p><i>Impasse du Bosquet</i></p>	 <p><i>Impasse du Bosquet</i></p>
 <p><i>Rue d'Aubarne</i></p>	 <p><i>Rue d'Aubarne</i></p>





### 1.4.3.2. MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE 5.1 ET 5.2

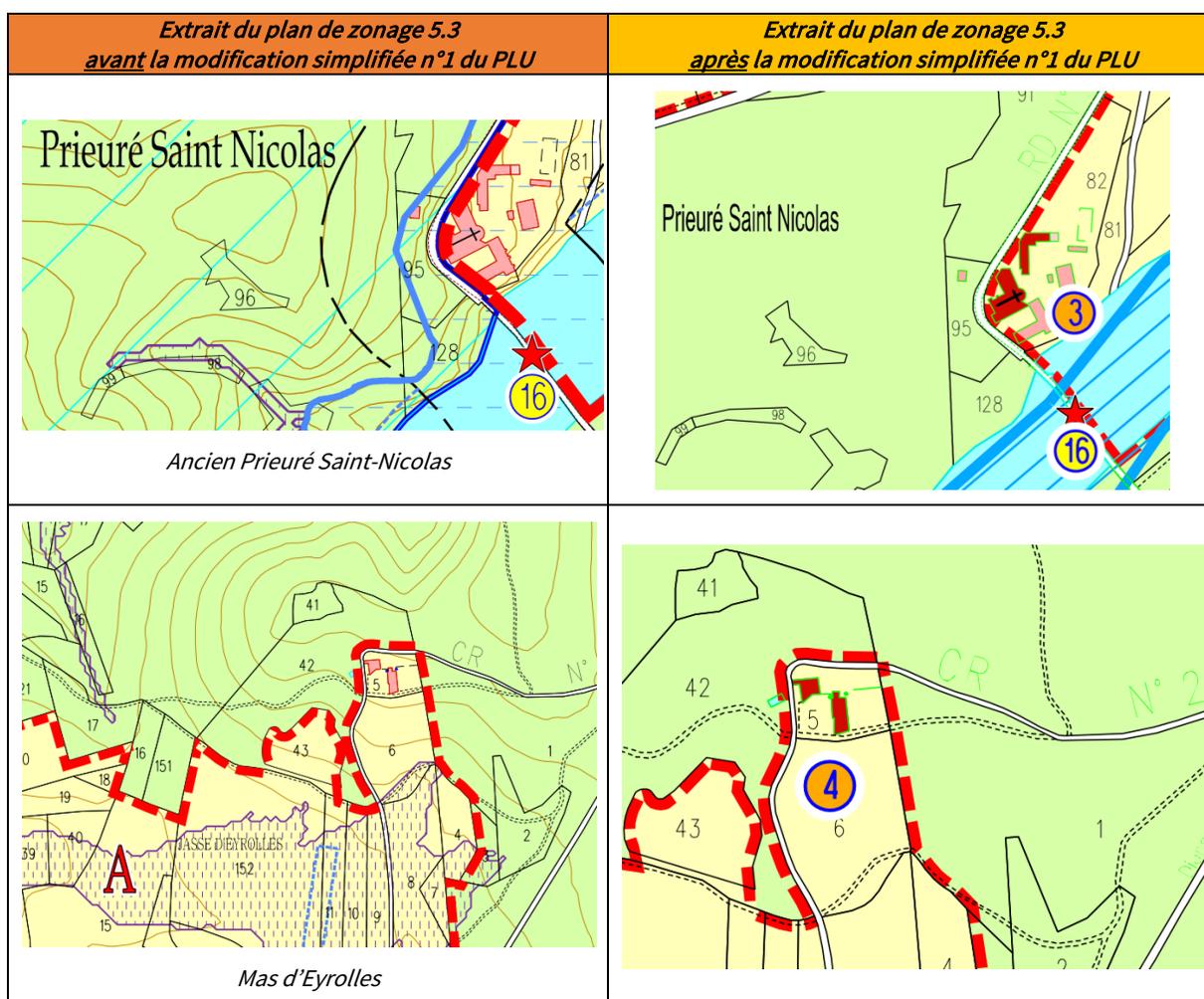
En écho à la modification des annexes 3 et 4 du règlement écrit du PLU (*cf. chapitre 1.4.2 du présent rapport de présentation*), les plans de zonage sont modifiés. Ainsi, sur les plans et légendes de zonage 5.1 et 5.2 ont été enlevés les « éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » et les « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ».

### 1.4.3.3. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 5.3

Les éléments enlevés aux plans de zonage 5.1 et 5.2 sont remis sur le plan de zonage 5.3.

Des « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme » au niveau de l'ancien Prieuré Saint-Nicolas et du Mas d'Eyrolles sont ajoutés.

Le calvaire de Campagnac est ajouté comme nouvel « élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ».



## I.4.4. MODIFICATION DE L'ANNEXE 6.2 DU PLU

L'annexe 6.2 concerne les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) est mise à jour concernant :

- La SUP T7 « servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement » est remplacée par la SUP T5 « servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Nîmes-Garons » suite à l'arrêté ministériel du 17/09/2019.
- La SUP A5 « servitudes pour l'établissement des canalisations publiques d'eau et d'assainissement » a été ajoutée gérée suite à l'arrêté n° 9402647 du 21 novembre 1994.

Ces modifications entraînent les corrections des pièces suivantes :

- Liste et fiches des SUP (pièces 6.2.a)
- Plan des SUP (pièce 6.2.b)

### *I.4.4.1. MODIFICATION DE L'ANNEXE 6.2.A RELATIVE AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE*

La servitude T7, qui concernait la totalité du territoire communal de Sainte-Anastasie, est supprimée pour être remplacée par la Servitude d'Utilité Publique T5 désignant les servitudes aéronautiques de dégagement de

La servitude A5 relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement est ajoutée.

Ces deux mises à jour entraînent la modification de la liste et des fiches des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 6.2.a).

Les tableaux « avant » et « après » la modification simplifiée du PLU qui listent toutes les SUP qui concernent le territoire de Sainte-Anastasie sont joints page suivante.



**Extrait de l'annexe 6.2.a**  
**avant la modification simplifiée n°1 du PLU**

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE Commune de SAINTE ANASTASIE				
N°	Libellé	TEXTES DE REFERENCE	GENERATEUR	BENEFICIAIRE / GESTIONNAIRE
<b>I – Servitudes relatives à la conservation du patrimoine</b>				
<b>Patrimoine naturel</b>				
AS 1 Eaux	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique	- "Forage de la Combe Saint Adourin" DUP du 12/07/1999 et du 17/02/2004 - " champ captant de Nîmes-Corps" DUP du 11/10/1998 (Arrêtés de DUP + plan PPC en PJ)	ARS Occitanie Délégation départementale du GARD 6, rue du Mail - 30906 NIMES Cedex 2
<b>Patrimoine culturel</b>				
AC1 Monuments historiques	Immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques	articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine	- Grotte préhistorique de Labaume-Latrone : classé MH le 19/05/1941 - Oppidum de Casteviel : inscrit inv. MH le 20/12/1979 - Ancien prieuré Saint-Nicolas-de-Campagnac inscrit inv. MH le 05/02/1987 - Eglise de Russan : inscrit inv.MH le 16/03/2005 (arrêtés + plans en PJ)	- DRAC Occitanie - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard (UDAP) 2 rue Pradier - 30000 Nîmes
AC2 Monuments naturels et sites	Servitudes relatives aux sites inscrits et classés	Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement	Ensemble formé par le site des Gorges du Gardon : classé le 23/08/2013	- DRAC Occitanie - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard (UDAP) 2 rue Pradier - 30000 Nîmes
<b>II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</b>				
<b>Energie</b>				
I4 Electricité	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes	articles L. 323-3 à L. 323-10 du code de l'énergie	- Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits TAMAREAU-TAVEL 1 et 2 (Contribution RTE + plan en PJ)	RTE - Groupe Maintenance Réseau Cévennes 18 boulevard Talbot - CS 70005 30035 NIMES CEDEX 01
<b>Communications</b>				
I7 Circulation aérienne	Servitude établie à l'intérieur des zones de Dégageant	Code de l'aviation civile, 2 e et 3 e parties, livre II, titre IV, chapitre IV, et notamment les articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 inclus	Arrêté interministériel du 25 juillet 1990 relatifs aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégageant (TS) est soumis à autorisation (contribution DGAC en PJ)	SNIA Pôle de Bordsaux Aéroport Bloc technique BP 60204 33697 Mérignac cedex

**Extrait de l'annexe n°1**  
**après la modification simplifiée n°1 du PLU**

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE Commune de SAINTE ANASTASIE				
N°	Libellé	TEXTES DE REFERENCE	GENERATEUR	BENEFICIAIRE / GESTIONNAIRE
<b>I – Servitudes relatives à la conservation du patrimoine</b>				
<b>Patrimoine naturel</b>				
AS 1 Eaux	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique	- "Forage de la Combe Saint Adourin" DUP du 12/07/1999 et du 17/02/2004 - " champ captant de Nîmes-Corps" DUP du 11/10/1998/Arrêtés de DUP + plan PPC en PJ)	ARS Occitanie Délégation départementale du GARD 6, rue du Mail 30906 NIMES Cedex 2
<b>Patrimoine culturel</b>				
AC1 Monuments historiques	Immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques	Articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine	- Grotte préhistorique de Labaume-Latrone : classé MH le 19/05/1941 - Oppidum de Casteviel : inscrit inv. MH le 20/12/1979 - Ancien prieuré Saint-Nicolas-de-Campagnac inscrit inv. MH le 05/02/1987 - Eglise de Russan : inscrit inv.MH le 16/03/2005 (arrêtés + plans en PJ)	- DRAC Occitanie - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard (UDAP)2 rue Pradier - 30000 Nîmes
AC2 Monuments naturels et sites	Servitudes relatives aux sites inscrits et classés	- Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement	Ensemble formé par le site des Gorges du Gardon : classé le 23/08/2013	- DRAC Occitanie - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard (UDAP)2 rue Pradier - 30000 Nîmes
<b>II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</b>				
<b>Energie</b>				
I4 Electricité	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes	Articles L. 323-3 à L. 323-10 du code de l'énergie	- Ligne aérienne 400 000 volts 2 circuits TAMAREAU-TAVEL 1 et 2 (Contribution RTE + plan en PJ)	RTE - Groupe Maintenance Réseau Cévennes18 boulevard Talbot - CS 70005 30035 NIMES CEDEX 01
<b>Canalisations</b>				
AS Canalisations	Servitudes pour l'établissement des canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Articles L. 152-1 et L. 152-2 du code rural et de la pêche maritime	Arrêté n° 9402697 du 21/11/1994 instituant une servitude pour l'établissement de canalisations publiques d'assainissement dans les terrains privés au hameau d'Aubagne, commune de Sainte-Anastasie	Commune de Sainte-Anastasie Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole
<b>Communications</b>				
I5 Dégageant aéronautique	Servitudes aéronautiques de dégageant de l'aérodrome de Nîmes-Garons	Article L650-1 du Code des transports, Arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques	Aérodrome Nîmes-Garons	Service Technique de l'Aviation Civile (STAC)

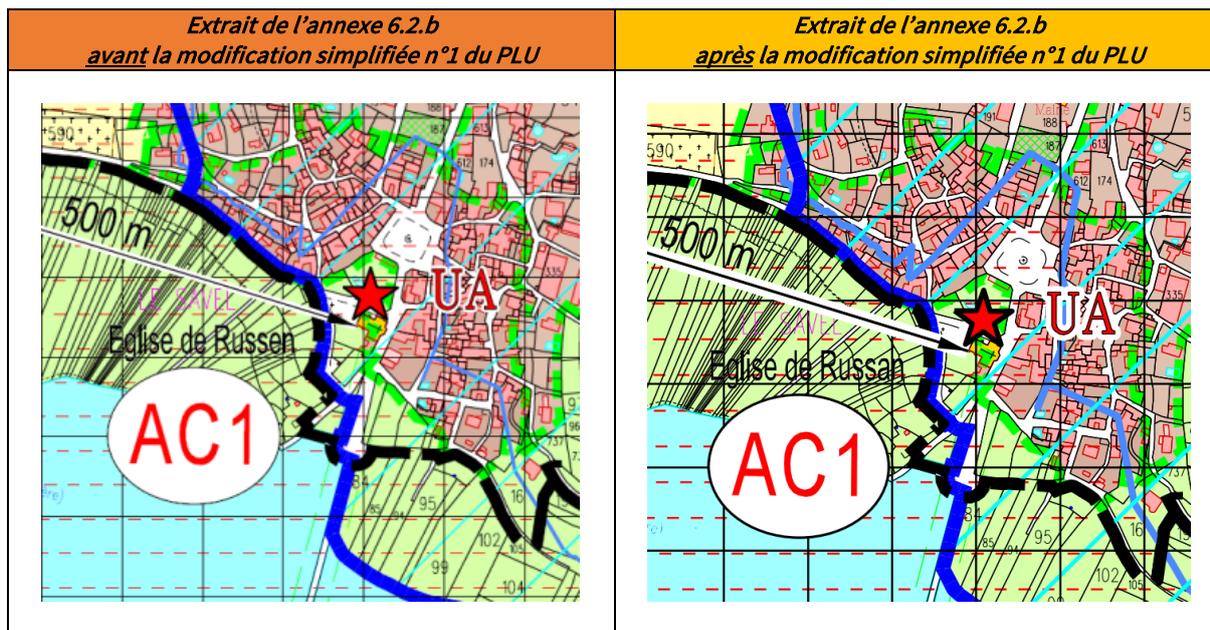


### 1.4.4.2. MODIFICATION DE L'ANNEXE 6.2.B RELATIVE AU ZONAGE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

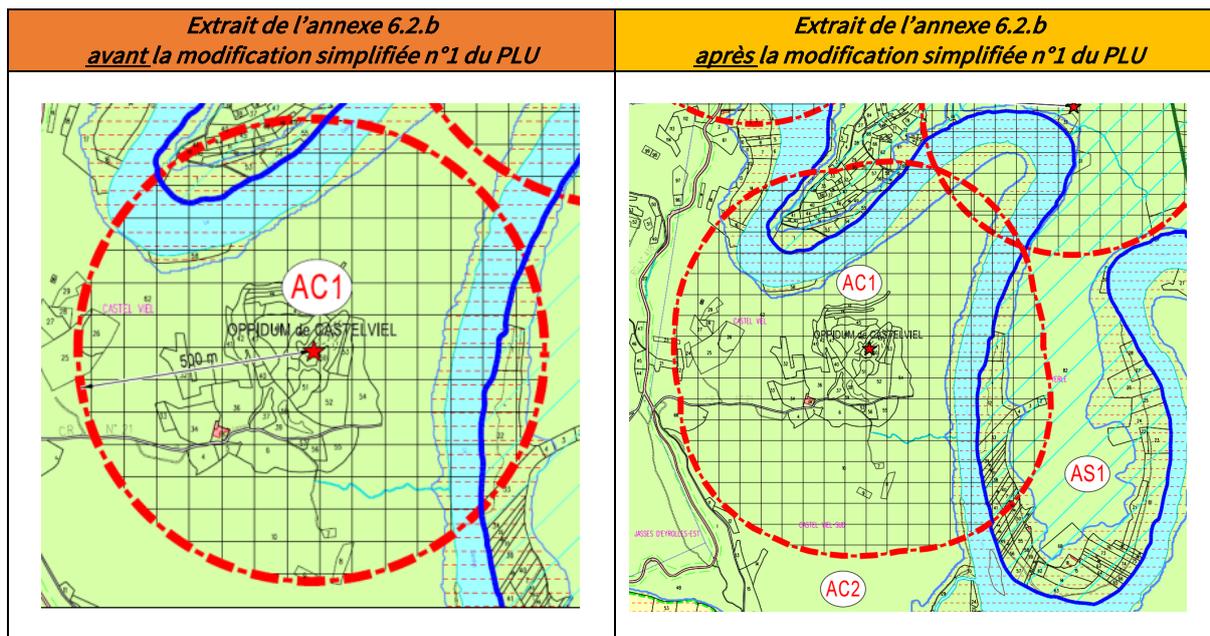
Les modifications apportées dans la pièce 6.2.a sont aussi reportées sur le plan des SUP correspondant à la pièce 6.2.b.

La commune de Sainte-Anastasie est en effet concernée en partie par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Nîmes-Garons (cf. plan page suivante).

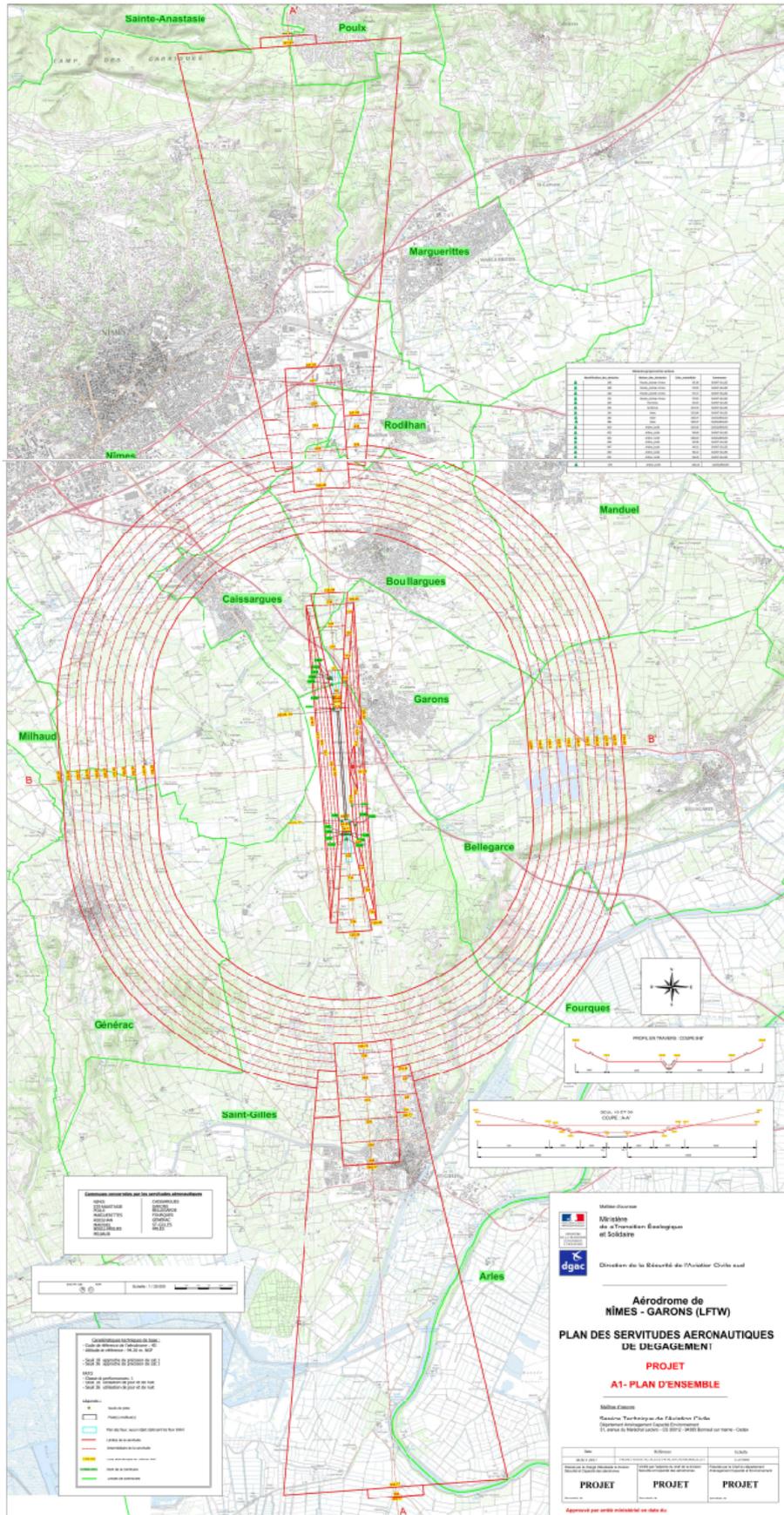
Quelques erreurs matérielles/coquilles du fond de plan sont aussi rectifier sur le plan des SUP (pièce 6.2.b). L'orthographe de l'« Eglise de Russen » est remplacée par « Eglise de Russan ».



Le périmètre AC1 autour de l'oppidum de Castel Viel est aussi rectifié de la manière suivante :



**Plans des servitudes aéronautiques de dégagement**



Réalisation : Aout 2017



## I.5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Lors de l'élaboration du PLU de Sainte-Anastasie en vigueur approuvé le 04 février 2020, une évaluation environnementale avait déjà été effectuée avec la collaboration des Ecologistes de l'Euzière.

La présente Modification Simplifiée n°1 du PLU ne concerne qu'une actualisation des fonds de plan du règlement graphique du PLU et des précisions apportées dans le règlement écrit (dont l'ajout de bâtiments pouvant partiellement bénéficier d'un changement de destination au niveau de l'ancien Prieuré Saint-Nicolas de Campagnac et du Mas Eyrolles).

C'est pourquoi, l'autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, a conclu en l'absence d'effets notables sur l'environnement.

