

---

Département de LOZÈRE

**Commune  
De SAINT CHÉLY D'APCHER**

**Modification simplifiée du P.L.U.**



---

# SOMMAIRE

## **I- Présentation de la Commune et de son document d'urbanisme**

1- Saint Chély d'Apcher

2- Le Plan Local d'Urbanisme

2-1- *Présentation des objectifs du P.L.U.*

2-2- *La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.*

## **II- Présentation des modifications des règlements de la zone UB**

1- Modification du règlement de la zone UB

1-1- *Le règlement actuel*

1-2- *Proposition de modification du règlement*

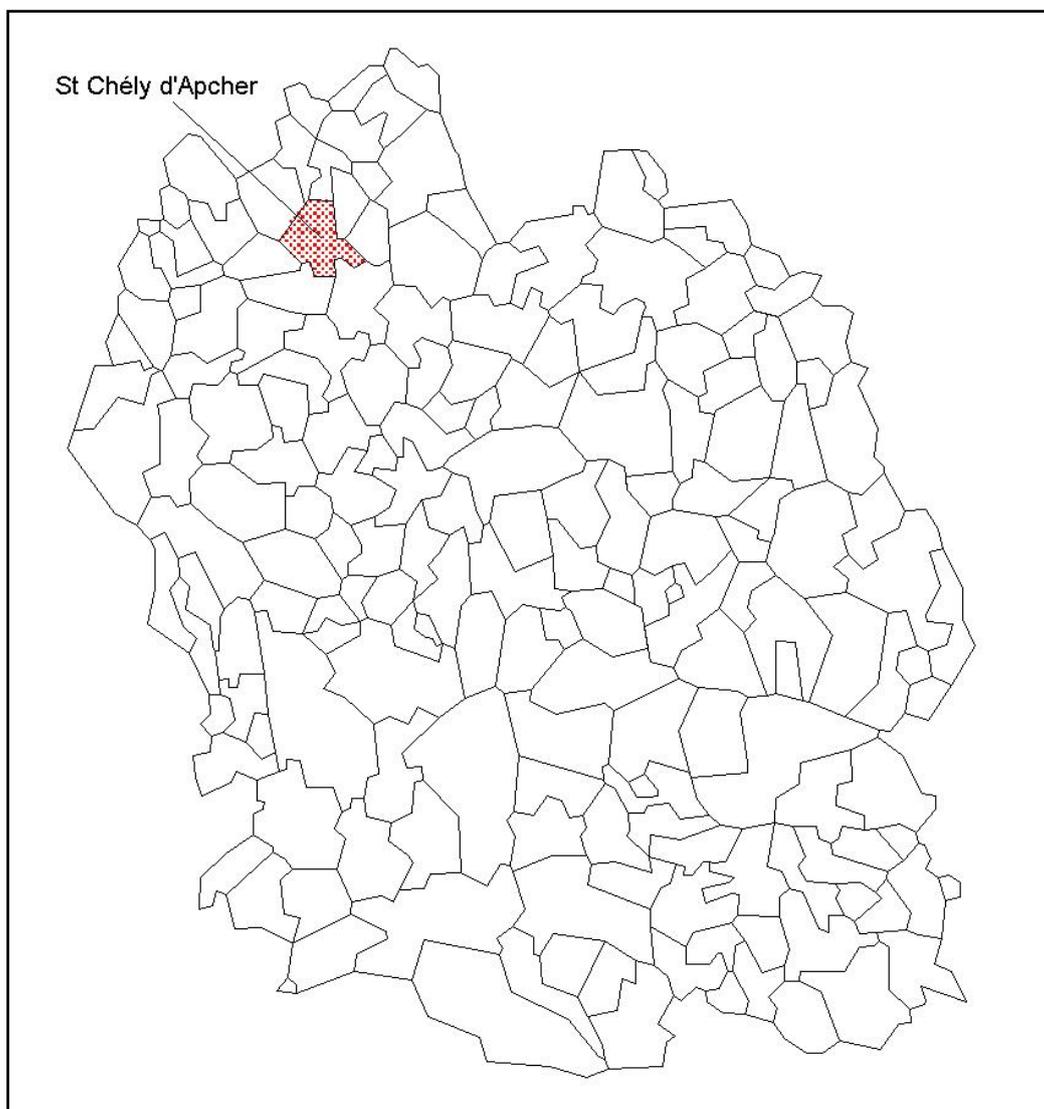
---

## **I- PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME**

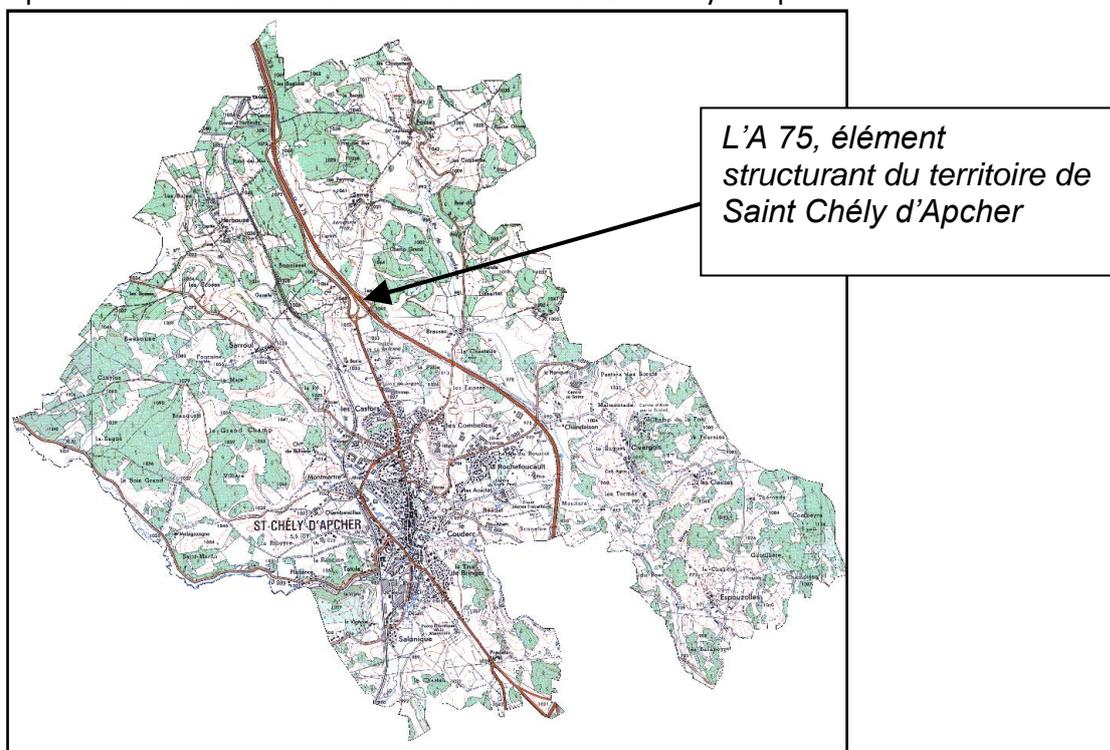
*Est repris en partie ici le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.*

### **1- Saint Chély d'Apcher**

Saint Chély d'Apcher se situe au Nord-Est du département de la Lozère, entre les monts de la Margeride et les contreforts de l'Aubrac. Elle comptait, en 2015, 4156 habitants, ce qui la classe au troisième rang du département. La population de Saint Chély d'Apcher représentait en 1999 5,8% de la population départementale.



La Commune s'étend sur 28.26 km<sup>2</sup> de part et d'autre de l'autoroute A75 (Clermont-Ferrand/ Montpellier), axe routier de désenclavement qui représente un des piliers de la croissance de la commune de Saint Chély d'Apcher.



Saint Chély d'Apcher se situe dans la Haute-Margeride, une des grandes régions naturelles de la Lozère. Marquée par le granit, c'est une région vallonnée couverte de bois et de landes. Les implantations humaines, relativement rares, se concentrent dans les fonds de vallées, protégées des vents dominants mais sur le flanc le mieux exposé de la vallée. Le vieux bourg de Saint Chély d'Apcher n'échappe pas à cette règle. En effet, le village primitif s'étalait sur la pente du Couderc. On trouve dans l'étymologie actuelle des rues et places de Saint Chély d'Apcher les preuves de cette implantation ancienne : « rue du Château », « place du Foirail » « rue des Remparts », etc.

Aujourd'hui, la croissance urbaine et l'urbanisation à majorité pavillonnaire ont créé les conditions d'une extension notable de la Partie Actuellement Urbanisée de la Commune. A titre d'exemple, l'implantation de la gare représente souvent la limite de la ville au milieu ou à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Or, elle est aujourd'hui située dans la ville puisque l'urbanisation a gagné



---

## **2- Le Plan Local d'Urbanisme**

### **2-1 Présentation des objectifs du P.L.U.**

L'actuel document planifiant l'urbanisation de la Commune est un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 25/05/2005.

Il a connu une révision simplifiée le 28/09/2006 ainsi que 6 révisions simplifiées le 15/02/2011.

Il a également connu plusieurs modifications :

- 1 modification approuvée le 28/09/2006,
- 1 modification approuvée le 27/06/2007,
- 5 modifications approuvées le 10/12/2008 et
- 5 modifications approuvées le 15/02/2011.

Les objectifs du P.L.U. sont les suivants :

- *maîtriser l'utilisation de l'espace, notamment le développement urbain,*
- *préserver les activités agricoles,*
- *protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains,*
- *prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques,*
- *satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et d'intérêt général, de transport, d'équipements, de services et de gestion des eaux.*

---

## **2-2 La procédure de modification simplifiée, un outil adapté.**

L'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'une procédure de modification simplifiée peut être mise en place par une Commune qui veut rectifier son document d'urbanisme, à l'initiative du Maire si la modification ne porte pas sur :

- Une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Une diminution des possibilités de construire
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

En l'occurrence, la Commune envisage de modifier, en zone UB, la hauteur maximale au faîtage des bâtiments publics ou d'intérêt collectif, sans pouvoir excéder 15m (au lieu de 12m), qui est la hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitat collectif, en fonction du projet architectural,

Il est par ailleurs précisé que cette hauteur de 15m est déjà autorisée pour toutes les constructions en zone UBa.

---

## **II- PRESENTATION DES MODIFICATIONS DES REGLEMENTS DES ZONES UB.**

### **1- Modification du règlement de la zone UB**

#### *1-1 Le règlement actuel*

COMMUNE DE SAINT CHELY D'APCHER - Département de la Lozère - Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

#### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

La zone UB du Plan Local d'Urbanisme est constituée par les extensions péri-centrales et les zones pavillonnaires de la commune.

Un secteur est défini : le secteur UBa dans lequel l'implantation à l'alignement est autorisée.

L'indice "i" indique que le secteur est inondable.

L'indice "p" indique que le secteur est couvert par des périmètres de protection générés par l'industrie métallurgique.

A l'intérieur de ce secteur, il est différencié 3 sous-secteurs :

- p1 : entre 0 et 30 mètres de la source de danger,
- p2 : entre 30 et 140-180 mètres de la source,
- p3 : entre 140-180 mètres et 190-290 mètres de la source.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur p devront présenter des mesures de protection contre le risque éventuel lié à l'activité industrielle existante.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
  - Les constructions à usage d'activités qui engendrent des nuisances incompatibles avec l'habitat,
  - Le stationnement des caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
  - Les terrains de caravanes,
  - Les terrains de camping,
  - Les carrières,
  - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement, aires de jeux et de sports.
- En secteur UBp1 :
- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception des cas déterminés par les dispositions de l'article 2,
  - les reconstructions après sinistre.
- En secteurs UBp2 et UBp3, à l'exception des cas déterminés par les dispositions de l'article 2,
- les cas visés au premier alinéa de l'article,
  - les constructions à destination d'habitation,
  - les constructions à destination hôtelière,
  - les constructions à destination d'équipements collectifs,
  - les constructions à destination de commerce et d'artisanat,
  - les constructions à destination de services et de bureaux,
  - les installations et travaux divers concernant les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
  - les reconstructions après sinistre.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions agricoles existantes à condition de ne pas modifier leur régime au regard du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie urbaine.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition de ne pas générer de nuisances ou de risques supplémentaires pour le voisinage.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiotélécommunication, de distribution d'eau potable et d'assainissement sous réserve de leur intégration à l'environnement existant ou projeté. Dans ce cas, les articles UB3 à UB13 ne sont pas appliqués.
- En secteur UB<sub>i</sub>, le cas échéant, toute autorisation fera l'objet d'une demande auprès des services de l'Etat compétent en matière de risque inondation.
  
- **En secteur UB<sub>p1</sub>,**
  - Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel à condition d'être liées à l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, et à condition de ne pas générer d'extension de périmètre de protection,
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité industrielle existante à condition de ne pas générer d'extension de périmètre de protection,
  - Les installations et travaux divers uniquement relatives aux travaux d'affouillements et d'exhaussement de sol.
- **outre les cas visés au secteur UB<sub>p1</sub>, sont également autorisés en secteur UB<sub>p2</sub>,**
  - les extensions d'entrepôts commerciaux à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON et de ne pas augmenter l'effectif attaché à la gestion desdits locaux,
  - les extensions de surfaces commerciales à condition d'être limitées, au total, à 20% de la surface de vente initiale. Ces extensions ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON,
  - l'extension des constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage ou surveillance) et d'être limitée à 20 m<sup>2</sup> de SHON existante sans création d'un logement supplémentaire,
  - les constructions ou l'extension des constructions à usage de services à condition d'être nécessaires à l'exercice des activités industrielles existantes (restaurants d'entreprise, salles de réunions d'entreprise, bureaux d'entreprises) et de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON,
  - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public ou à être utilisées par ce dernier, et qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- **outre les cas visés aux secteurs UB<sub>p1</sub> et UB<sub>p2</sub>, sont également autorisés en secteur UB<sub>p3</sub>,**
  - les extensions mesurées des bâtiments à usage d'habitation à condition d'être limitées à 20 m<sup>2</sup> de SHON sans création d'un logement supplémentaire,
  - la création d'annexes non habitables (garages, abris de jardins...) à condition de ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> de SHON,
  - les extensions de surfaces commerciales ou d'entrepôts commerciaux à condition de ne pas excéder 2000 m<sup>2</sup> de SHON,
  - la reconstruction à l'identique après sinistre à condition de ne pas être lié au risque industriel.

## SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

##### A - eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### B - eaux pluviales :

- Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il peut être réalisé gravitairement.
- En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 3 - électricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements électriques et téléphoniques seront souterrains. En cas d'impossibilité, les branchements seront le plus discrets possibles.

### ARTICLE UB 6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception du secteur UBa, où les constructions peuvent être implantées à l'alignement, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition n'est pas applicable à l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée sous réserve qu'il n'en résulte pas une diminution de la distance initiale entre la construction et l'alignement.

L'implantation des annexes telles que garages peut être autorisée à l'alignement des voies (sauf RN9 et RD) dans la mesure où il n'en résulte pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Dans le cas de vérandas et auvents, le recul est de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

10/10

#### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 80% en secteurs UBa et UBp,
- 50% dans le reste de la zone.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En secteur UBa, la hauteur maximale du faitage de toute construction nouvelle ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel.
- Dans le reste de la zone,
  - la hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement ne peut excéder trois niveaux soit un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles aménageables, sans pouvoir excéder 12 mètres. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, la hauteur maximale est portée à quatre niveaux (R+2+C), sans pouvoir excéder 15 mètres.
  - Pour les autres constructions, la hauteur maximale du faitage est 12 mètres par rapport au terrain naturel.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant ces hauteurs est autorisée sous réserve que la hauteur initiale du bâtiment ne soit pas dépassée.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

- De par sa taille, son implantation, sa volumétrie et son aspect, tout projet doit s'intégrer dans son environnement, participer au caractère du paysage urbain et à son évolution.
- L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Pour les constructions neuves, le matériau de toiture utilisé aura l'apparence de la lauze de schiste ou de l'ardoise épaisse.
- Pour les annexes et les bâtiments artisanaux un autre matériau de toiture, de teinte ardoise ou lauze, pourra être utilisé

---

1-2 Proposition de modification du règlement

La modification porte uniquement sur l'article UB10, qui sera rédigé comme suit :

### **ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur UBa, la hauteur maximale du faîtage de toute construction nouvelle ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le reste de la zone,

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement ne peut excéder trois niveaux soit un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles aménageables, sans pouvoir excéder 12 mètres. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, ainsi que pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, en fonction du projet architectural, la hauteur maximale est portée à quatre niveaux (R+2+C), sans pouvoir excéder 15 mètres
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale du faîtage est de 12 mètres par rapport au terrain naturel

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant ces hauteurs est autorisée sous réserve que la hauteur initiale du bâtiment ne soit pas dépassée.