



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

- Ouverture à l'urbanisation et extension de la zone IAU du Mas de Rey.
- Reclassement d'une partie de la zone Ns (à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) en zone urbaine.
- Modifications diverses du règlement écrit.

I_Exposé des motifs valant complément au rapport de présentation

SOMMAIRE

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL.....	1
1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	4
A. Périmètre du SCoT	4
B. Les principales orientations du SCoT	7
1. Objectifs de réduction de la consommation d'espace du SCoT	7
2. Objectifs démographiques et de construction de logements et consommation foncière	7
3. Objectifs divers	8
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	9
1 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY	9
2 CREATION D'UN ACCES POUR LA ZONE IAU DU MAS DE REY ET RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE D'UN TERRAIN QUI DEVIENDRA ENCLAVE	11
3 MODIFICATION : EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	13
CONTEXTE JURIDIQUE.....	14
1 CHOIX DE LA PROCEDURE.....	14
2 HISTORIQUE DES PROCEDURES.....	15
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY	15
1 LOCALISATION DE LA ZONE IAU	15
2 EXPOSE DES MOTIFS.....	18
A. Les objectifs démographiques du PLU en vigueur.....	18
B. L'évolution démographique depuis l'approbation du PLU au regard du projet de croissance.....	19
1. Données générales	19
2. Evolutions mesurées et objectifs du PLU	20
C. Estimation du nombre d'habitants dans la commune en 2026.....	22
D. La répartition du parc de logements par type d'occupants et son influence sur la démographie.....	24
POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE PLU EN VIGUEUR.....	27
1. RECENSEMENT DES TERRAINS NUS EN ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU ACTUEL.....	27

2. POTENTIEL TOTAL DANS LE PLU EN VIGUEUR.....	29
A. Incidence du potentiel du PLU en vigueur sur le parc de logements et la démographie	29
B. Conclusion sur la nécessité d’engager l’urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey	30
3. CARACTERISTIQUES DU SITE DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY	31
A. Description de l’occupation du sol en 2017 – date d’approbation du PLU	33
B. Description du site en 2026.....	36
4. DEFINITION DES MODALITES D’AMENAGEMENT DE LA ZONE – NOUVELLES OAP	39
A. Accès et réseaux.....	39
B. OAP actuelles.....	42
C. Nouvelles OAP.....	43
5. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS	48
A. Le règlement graphique.....	48
B. Le règlement écrit - Justification des règles relatives à l’occupation et l’utilisation du sol.....	52
1. Zone IIAUc.....	52
6. LA COMPATIBILITE DE L’OUVERTURE A L’URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY AVEC LE PADD	57
7. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	59
A. Les grandes orientations du PADD du SCoT et l’ouverture de la zone IAU du Mas de Rey à l’urbanisation	60
B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT de l’Uzège Pont du Gard	62
8. LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 2011 - 2026	63
A. Méthodologie	63
B. Inventaire de la consommation 2011 - 2026.....	63
C. Consommation issue du projet.....	66
MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT.....	66
1 OBJECTIFS POURSUIVIS	66
2 CLARIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS AUX ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES	66
A. Exposé des motifs	66

B.	Traduction réglementaire.....	67
3	MODIFICATION DES REGLES D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UC.....	73
A.	Exposé des motifs	74
B.	Traduction réglementaire.....	75
4	INTERDICTION DE LA CREATION DE NOUVELLES HABITATIONS EN ZONES UBP ET UH.....	76
A.	Exposé des motifs	76
B.	Traduction réglementaire.....	79
5	MODIFICATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	81
A.	Exposé des motifs	81
B.	Traduction réglementaire.....	82
6	SUPPRESSION DE L'OBLIGATION D'IMPLANTATION D'UNE FAÇADE AU MOINS DES CONSTRUCTIONS PARALLELEMENT A LA VOIE EN ZONES UA ET UC.....	86
A.	Exposé des motifs	86
B.	Traduction réglementaire.....	87
7	HOMOGENEISATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONES URBAINES (SAUF UA) ET EN ZONE A	88
A.	Exposé des motifs	88
B.	Traduction réglementaire.....	92
8	INTRODUCTION DES DISPOSITIONS DE LA LOI « ELAN » EN ZONE AGRICOLE	95
A.	Exposé des motifs	95
B.	Traduction réglementaire.....	96
9	AUTORISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF EN ZONES A ET N..	97
A.	Exposé des motifs	97
B.	Traduction réglementaire.....	98
10	MODIFICATION DES CONDITIONS D'EXTENSIONS ET DE CREATION D'ANNEXES POUR LES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N	100
A.	Exposé des motifs	100
B.	Traduction réglementaire.....	102

11	DISTINCTION ENTRE LES BATIMENTS PRINCIPAUX ET LEURS ANNEXES POUR L'ASPECT EXTERIEUR.....	105
A.	Exposé des motifs	105
B.	Traduction réglementaire.....	105
1.	Articles UA 11, Ucp 11, Ucap 11 et Ucbp 11 – rédaction actuelle.....	105
2.	UA 11, Ucp 11, Ucap 11 et Ucbp 11 – nouvelle rédaction proposée	107
3.	Article UBp 11 – rédaction actuelle.....	109
4.	Article UBp 11 – nouvelle rédaction proposée	110
12	RAPPEL DES REFERENCES DE COULEURS POUR LES ENDUITS DE FAÇADES	112
A.	Nuancier enduits de façades	113
B.	Nuancier menuiseries	115

Table des illustrations

Figure 1 : le Pays d'Uzès au sein du Gard	2
Figure 2 : carte de localisation d'Arpaillargues et Aureillac	3
Figure 3 le territoire du SCoT <i>Source : SCoT</i>	4
Figure 4 : carte de l'armature territoriale du SCoT	6
Figure 5 : localisation des zones A Urbaniser du PLU	10
Figure 6 : Situation – localisation de la zone IAU du Mas de Rey	12
Figure 7 : la zone IAU du Mas de Rey dans son contexte – planche 1	16
Figure 8 : la zone IAU du Mas de Rey dans son contexte – planche 2	17
Figure 9 : carte du potentiel en logements du PLU en vigueur (hors zone IAU)	28
Figure 10 : vue aérienne de la zone IAU	31
Figure 11 : vue aérienne de la zone IAU et localisation des prises de vues	32
Figure 12 : Description de l'occupation du sol en 2017 à la date d'approbation du PLU	34
Figure 13 : hiérarchisation et spatialisation des enjeux écologiques dans les principales zones destinées à l'urbanisation 2017, date d'approbation du PLU	35
Figure 14 : zone IAU du Mas de Rey - Planche photo 1	37
Figure 15 : zone IAU du Mas de Rey - Planche photo 2	38
Figure 16 : Évolution des accès pour la zone IAU et extension de la zone pour un bassin de rétention des eaux pluviales – planche 1	40
Figure 17 : Évolution des accès pour la zone IAU et extension de la zone pour un bassin de rétention des eaux pluviales – planche 2	41
Figure 18 : OAP actuelles de la zone IAU du Mas de Rey	42
Figure 19 : extrait des nouvelles OAP - planche 1	44
Figure 20 : extrait des nouvelles OAP - planche 2	45
Figure 21 : extrait des nouvelles OAP - planche 3	46
Figure 22 : extrait des nouvelles OAP - planche 4	47
Figure 23 : extrait des nouvelles OAP - planche 5	48
Figure 24 : zonage actuel du PLU	49
Figure 25 : évolutions proposées du zonage	50
Figure 26 : zonage modifié	51
Figure 27 : carte du PADD (page 12)	58
Figure 28 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	59
Figure 29 : carte de la consommation d'espaces naturels et agricoles	65
Figure 30 : les zones UC, concernées par les évolutions des règles de contrôle de la densité de l'urbanisation	73
Figure 31 : localisation des zones Ubp et Uh	76
Figure 32 : extrait du plan du réseau d'adduction d'eau potable (Mas Billot et Mas Peladan)	78
Figure 33 : l'organisation de l'espace bâti en zones Ubp, Uc et Uh	90

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

La commune d'Arpaillargues et Aureillac s'étend sur 1 376 ha. Elle comptait 1048 habitants en 2022 (INSEE).

Arpaillargues et Aureillac est le résultat de la fusion, par décret napoléonien (1813), de deux bourgs historiques : Arpaillargues et Aureillac, distants d'environ 800 mètres.

La commune se situe à seulement 3 kilomètres du centre-ville d'Uzès, à une quinzaine de kilomètres du Pont du Gard, site touristique de renommée mondiale et à 23 kilomètres (environ une demi-heure) de Nîmes.

La géographie et l'occupation du sol sont clivées, entre une moitié Nord en coteaux nappés par la forêt et une moitié Sud en plaine légèrement vallonnée, ponctuée de quelques serres boisées ou couverts par des landes. Le territoire est traversé ou bordé par plusieurs petits cours d'eau, dont la rivière Les Seynes, le ruisseau du Friquet, le ruisseau de Font Clarette. L'altitude varie entre 69 m et 200 m, pour une moyenne de 120 m environ.

Arpaillargues est le bourg le plus important en taille et en nombre d'habitants. Il regroupe les équipements publics (école, mairie) et les commerces. Il est traversé par la RD982, voie assez importante au niveau départemental. Autour des bourgs historiques, des zones d'habitat pavillonnaire se sont étalées, mais aussi ex-nihilo ou quasi ex-nihilo, essentiellement à l'Est d'Arpaillargues.

Arpaillargues et Aureillac s'inscrit dans un territoire encore très largement rural, où Uzès constitue le pôle de centralité, concentrant les fonctions commerciales et de services. L'aire des principales zones d'emplois est plus large, elle comprend Uzès, mais aussi la métropole nîmoise.

L'économie locale s'appuie sur l'agriculture et le tourisme : Arpaillargues-et-Aureillac bénéficie de l'aura touristique de l'Uzège, et du Pont du Gard, proche. La commune accueille notamment un camping et un hôtel aménagé dans le château d'Arpaillargues.

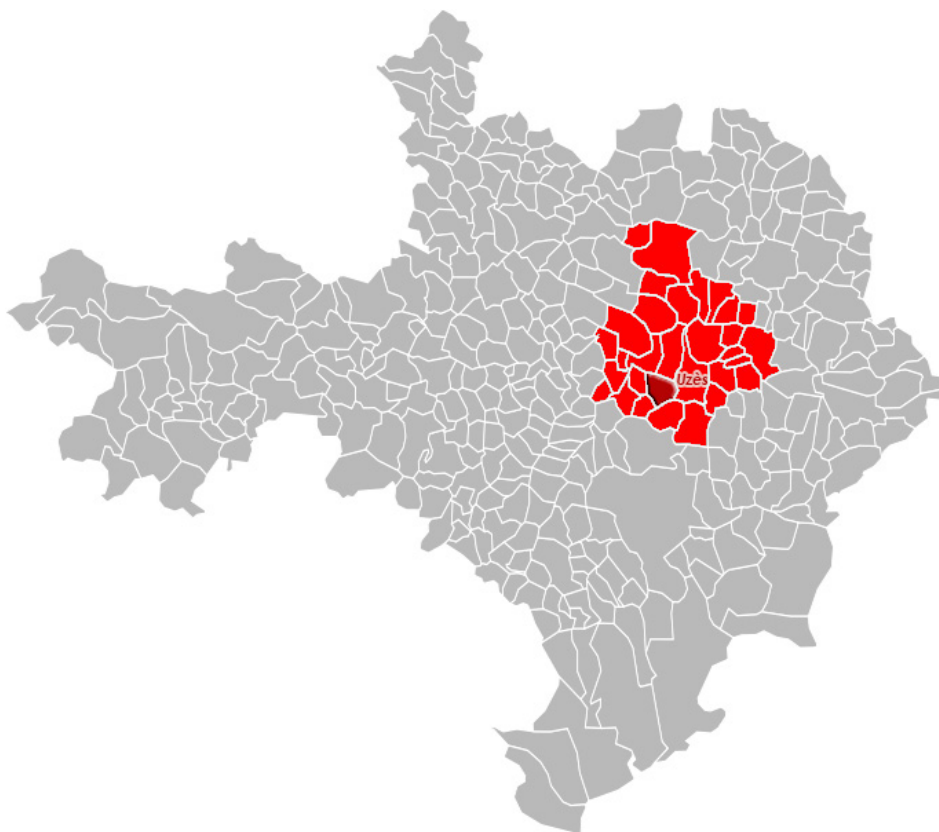


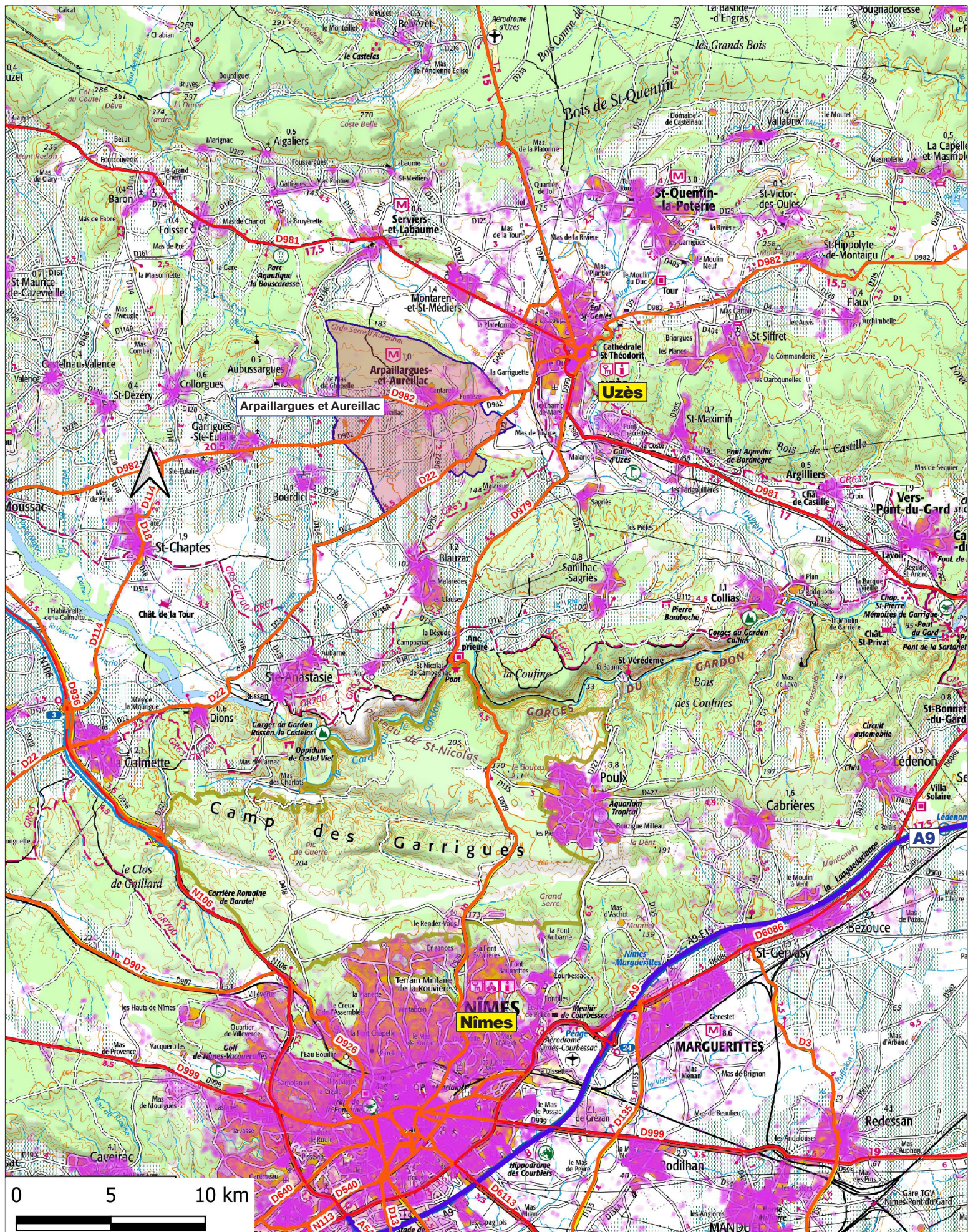
Figure 1 : le Pays d'Uzès au sein du Gard

La commune est un territoire recherché pour l'habitat : sa proximité avec des pôles industriels, de services, associée au cadre de vie encore rural et bucolique qu'elle propose ont fait passer Arpaillargues-et-Aureillac d'un statut purement rural à celui d'un territoire attractif pour l'habitat résidentiel dès les années quatre-vingt-dix, conséquence de besoins en logements qui s'expriment non plus à l'échelle de la seule commune, mais à celle de l'Uzège, voire du pôle nîmois.

A partir des deux noyaux historiques d'Aureillac mais surtout d'Arpaillargues « côté Uzès », une urbanisation essentiellement pavillonnaire a essaimé dans les espaces initialement agricoles et naturels adjacents. Cette urbanisation a parfois été organisée en petites opérations d'aménagement d'ensemble, mais des constructions ont aussi été implantées le long des principaux chemins.

LOCALISATION

Arpaillargues et Aureillac s'inscrit dans un vaste ensemble rural dominé par l'exploitation agricole et le tourisme. La commune connaît également l'influence directe du pôle urbain d'Uzès mais aussi de Nîmes, qui se manifeste de manière croissante avec l'allongement des trajets domicile-travail acceptables pour accéder au logement en propriété.



1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

A. Périmètre du SCoT

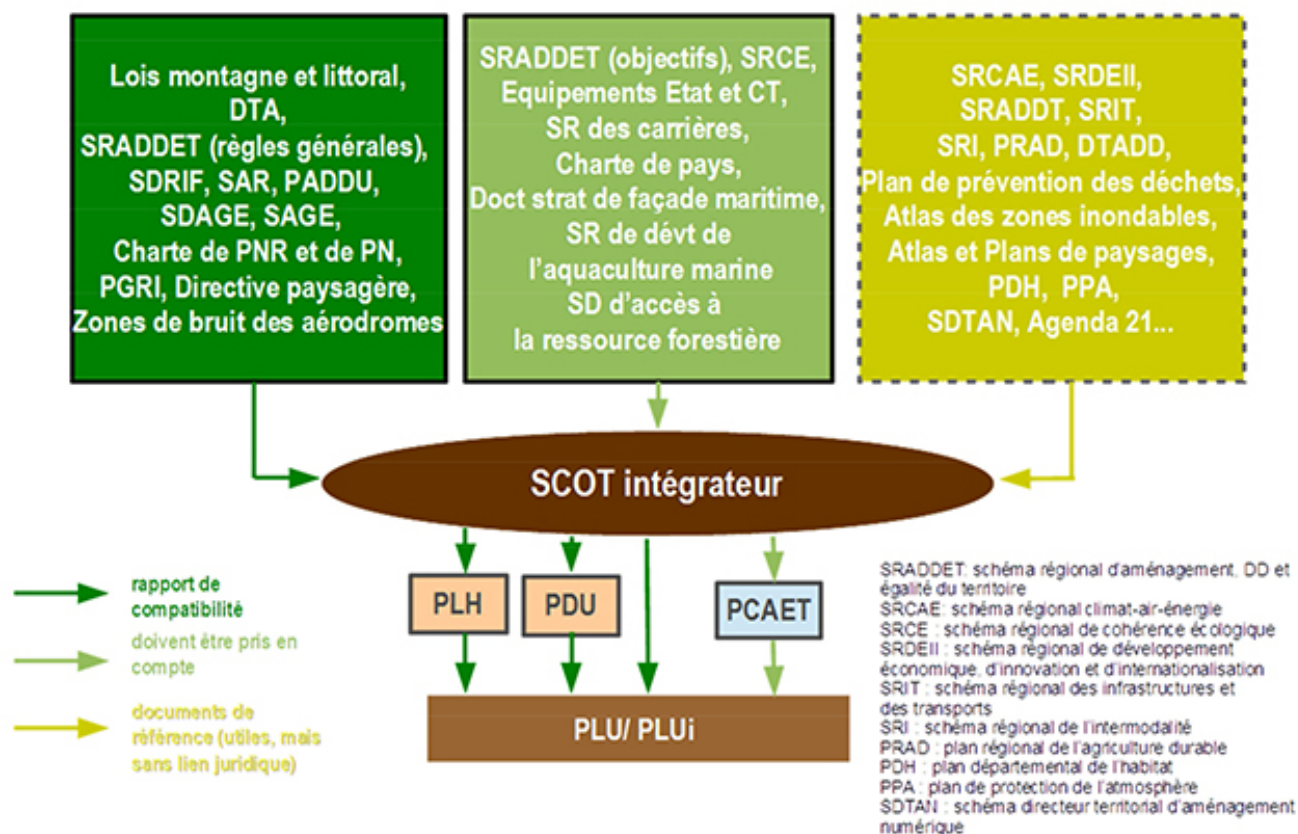
La communauté de communes du pays d'Uzès forme avec celle du Pont du Gard le territoire du SCoT. Le SCoT est un document d'urbanisme supra communal. Il est l'outil de planification du développement à l'échelle de l'Uzège - Pont du Gard.

Le PLU ou ses procédures de modifications ou de révisions doivent être compatibles avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT.



Figure 3 le territoire du SCoT Source : SCoT

Le SCOT intégrateur dans la hiérarchie des normes



Le SCoT est intégrateur, c'est-à-dire qu'à partir du moment où le PLU est compatible avec le SCoT, il l'est avec les autres plans et programmes (SDAGE, SAGE, SRADDET...).

Dans l'armature territoriale définie par le SCoT, Arpaillargues et Aureillac est un « centre de villages »

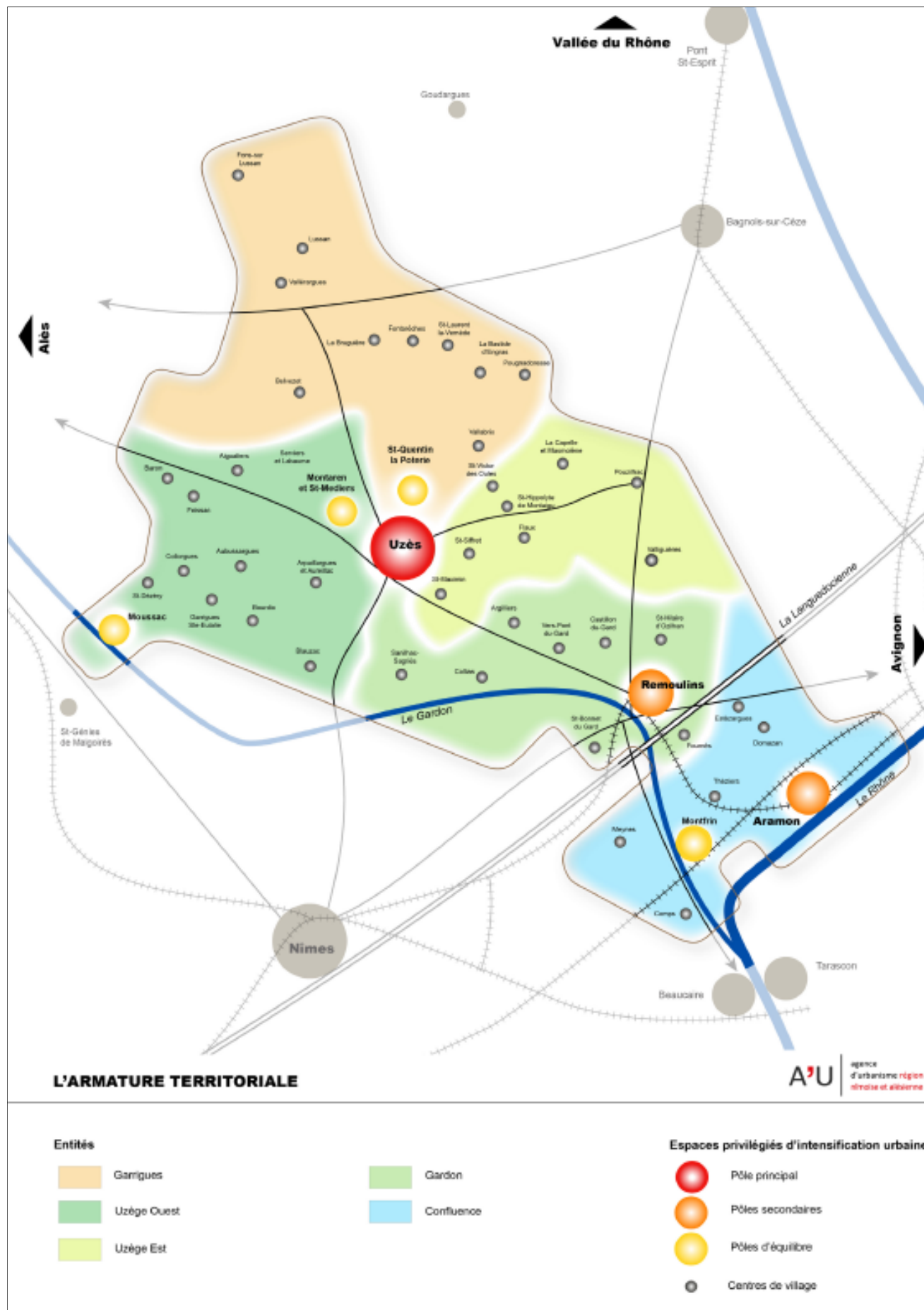


Figure 4 : carte de l'armature territoriale du SCOT

B. Les principales orientations du SCoT

Les orientations du SCoT susceptibles de concerner tout particulièrement le projet de modification du PLU sont les suivantes :

Il est précisé que les objectifs sont déclinés globalement, avec des modulations possibles en fonction des spécificités et des enjeux locaux.

1. OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU SCoT

Extraits du SCoT :

Objectifs 26 et 27 du PADD :

Si l'objectif global à l'échelle du territoire correspond à une diminution de 64 % du rythme de consommation d'espace au regard de la période 2001-2015, il n'est pas réparti de façon uniforme entre les différents EPCI :

Enjeux propres à la communauté de communes Pays d'Uzès :

Le SCoT engage le Pays d'Uzès à produire un peu plus de la moitié des logements nécessaires à la réponse des besoins estimés à l'échelle du territoire, et notamment des logements familiaux. Par contre ce territoire a particulièrement consommé de foncier à destination de l'habitat aussi, la réduction sera plus importante sur ce territoire.

Par ailleurs, cet EPCI comprend un certain nombre de zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales. L'objectif est de densifier et recomposer l'existant afin de ne plus consommer de foncier à usage économique tant que les zones existantes et les projets autorisés à la date d'arrêt du SCoT ne sont pas remplis.

Objectif n°26 du PADD :

Réduire de 60 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la consommation des quinze dernières années. Pour ce faire le développement de l'urbanisation sur l'Uzège-Pont du Gard devra engendrer une consommation maximum de 360 ha durant les 10 prochaines années à compter de 2018.

Article 211-1 du DOO

A l'échelle du territoire, réduire l'artificialisation de l'espace de près de 70 % au regard du rythme de consommation d'espace des 10 dernières années.

Article 211-2 du DOO

A l'échelle du territoire, réduire la consommation d'espace de 54 % au regard du rythme de consommation d'espace des 10 dernières années.

Article 211-3 du DOO

Les documents d'urbanisme locaux contribuent au respect de cet objectif global, dans le respect des enveloppes foncières. Ils traduisent ainsi l'objectif de ne pas dépasser, à l'échelle de l'ensemble du territoire, 252 hectares de consommation foncière sur 15 ans, soit une moyenne de 17 hectares par an.

2. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION FONCIERE

A l'échelle du SCoT, l'objectif de croissance démographique s'appuie sur un rythme de progression annuel moyen de + 1,5% pour atteindre 69 000 habitants : +14000 habitant à l'horizon 2030 au travers de la construction de 550 logements (dont près de 40% pour répondre au seul desserrement des ménages).

Règles relatives à la définition du foncier mobilisable pour construire :

- 60% du potentiel de construction de logements devra être situé en dent creuse de l'espace bâti.
- Un taux de 20% de rétention foncière pourra être pris en compte sur le potentiel de mobilisation du foncier non bâti en dent creuse de l'espace bâti.
- Intégrer une part de 5 % logements issus de redivisions parcellaires.

Article 221-2

Pour favoriser la diversification du parc de logements, les intercommunalités inscriront un objectif de production de 25 % de logements locatifs dans leurs documents d'urbanisme et/ou leurs programmes locaux de l'habitat.

Article 221-3

Les intercommunalités veilleront à participer à l'objectif de mixité sociale et devront inscrire dans leurs documents d'urbanisme et/ou leur programmes locaux de l'habitat, un objectif de production de 10 à 15 % de logements locatifs sociaux et devront décliner ces objectifs en fonction de l'armature territoriale.

Article 221-4

Les documents d'urbanisme doivent se fixer un objectif de production de logements en accession abordable et en location intermédiaire.

Article 221-6

Pour chaque type de polarité, les nouveaux projets doivent prendre en compte les ratios suivants afin de promouvoir une mixité des formes urbaines. L'habitat individuel peut être de l'individuel dense :

Armature territoriale	Habitat individuel (objectif max)	Habitat groupé	Habitat collectif
Pôle principal	25%	15%	60%
Pôles secondaires	25%	15%	60%
Pôles d'équilibres	50%	50%	
Noyaux villageois*	66%	34%	

**Arpaillargues-et-Aureillac est un « noyau villageois » dans l'armature territoriale.*

Concernant les typologies des logements nouveaux, à l'échelle du territoire du SCoT, il est demandé pour les communes « noyaux villageois » de l'armature territoriale un maximum de 66% de logements individuels et un minimum de 34 % en habitat individuel groupé et / ou collectif.

Toute opération dont le terrain d'assiette fait plus de 2 500 m² (enclave ou extension urbaine), devra faire l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmes (et ces orientations devront notamment être compatibles avec les règles déclinées ci-dessus, analysées à l'échelle de toutes les opérations de la commune).

Objectif 36 du PADD : la densité moyenne de l'urbanisation nouvelle dans les communes « noyaux villageois » sera de 17 logements par ha.

3. OBJECTIFS DIVERS

- la nécessité d'assurer l'intégration paysagère des opérations dans leurs sites,
- l'obligation de définir les moyens de créer ou de renforcer des mobilités piétonnes entre les programmes de logements et la centralité,
- la priorité donnée aux secteurs proches du centre-village pour l'extension de l'urbanisation.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Les objectifs de la modification du PLU sont de deux ordres :

1 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY

Pour traduire l'essentiel des objectifs de création de logements et de diversification de l'offre établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD*) du PLU, avaient été définies deux zones

- La zone IIAU de Font de Clarette, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone IAU du Mas de Rey, d'urbanisation future, urbanisable après modification du PLU.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.*

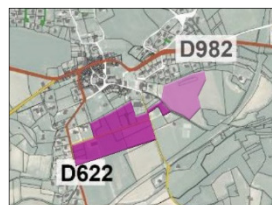
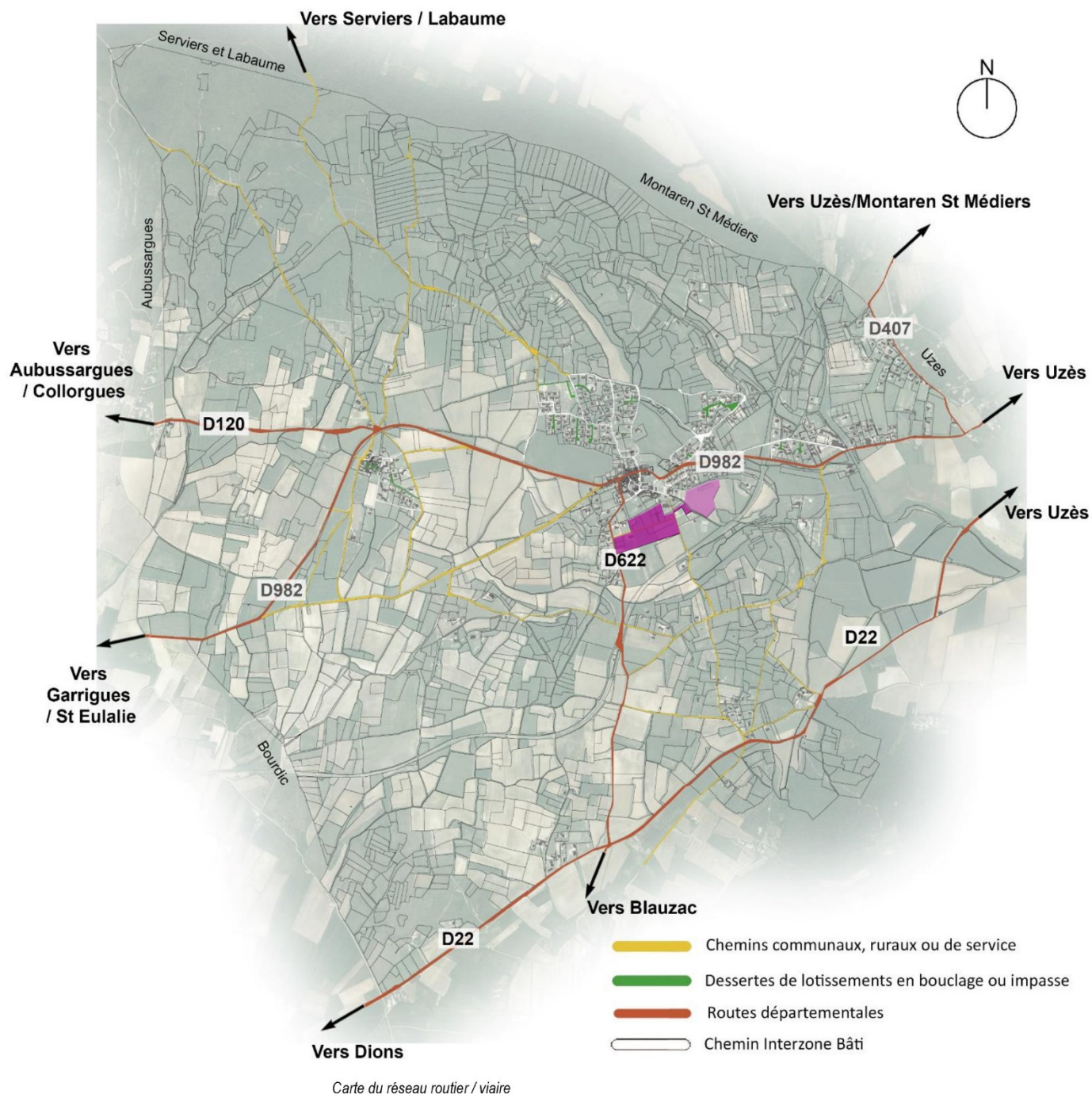
La zone IIAU de Font de Clarette est désormais urbanisée. Dès lors, en cohérence avec les orientations du PADD, la zone IAU du Mas de Rey doit prendre le relai et être ouverte à l'urbanisation.

Cette ouverture à l'urbanisation sera l'occasion d'une redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP**) et d'une refonte des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone, dans une recherche de meilleure intégration paysagère et environnementale et en vue de rendre compatible l'urbanisation projetée avec le SCoT*** de l'Uzège Pont du Gard, qui s'applique aux PLU et à leurs procédures d'évolutions. Il est nécessaire aussi de modifier les conditions d'accès carrossable à la zone, l'accès initialement prévu n'étant que très difficilement techniquement réalisable.

***Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*

- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine...,*
- *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*

****Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Le PLU de la commune doit respecter les orientations du SCoT sous le régime de la compatibilité.*



La zone A Urbaniser de Font de Clarette, désormais construite.

La zone A Urbaniser du Mas de Rey

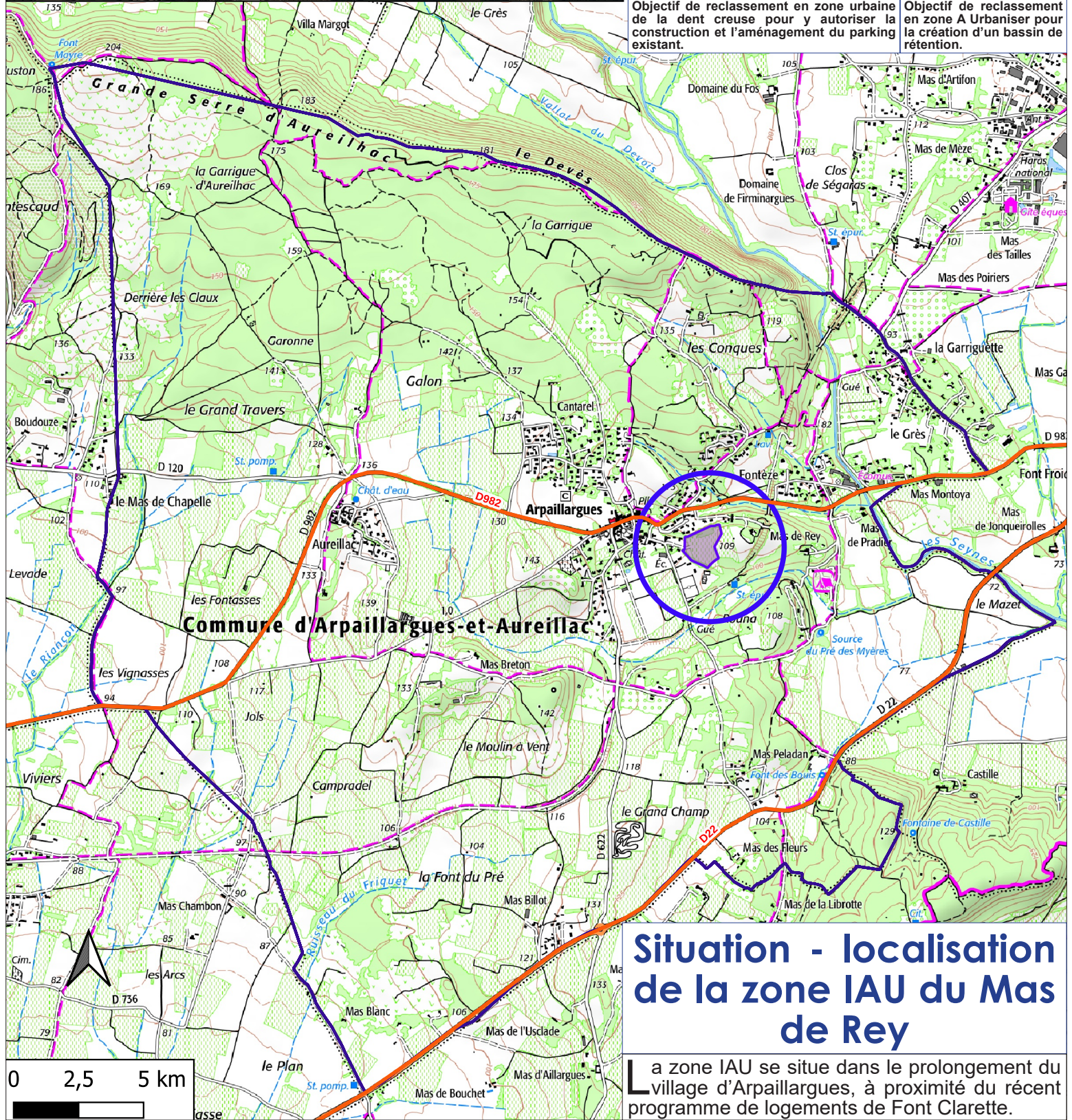
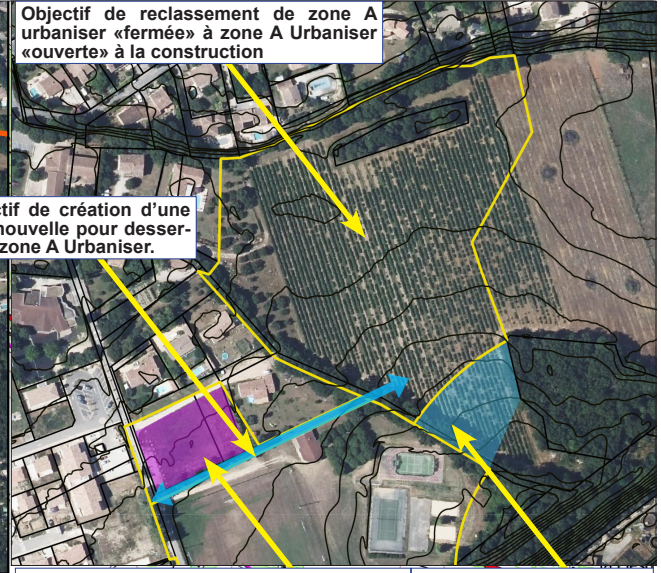
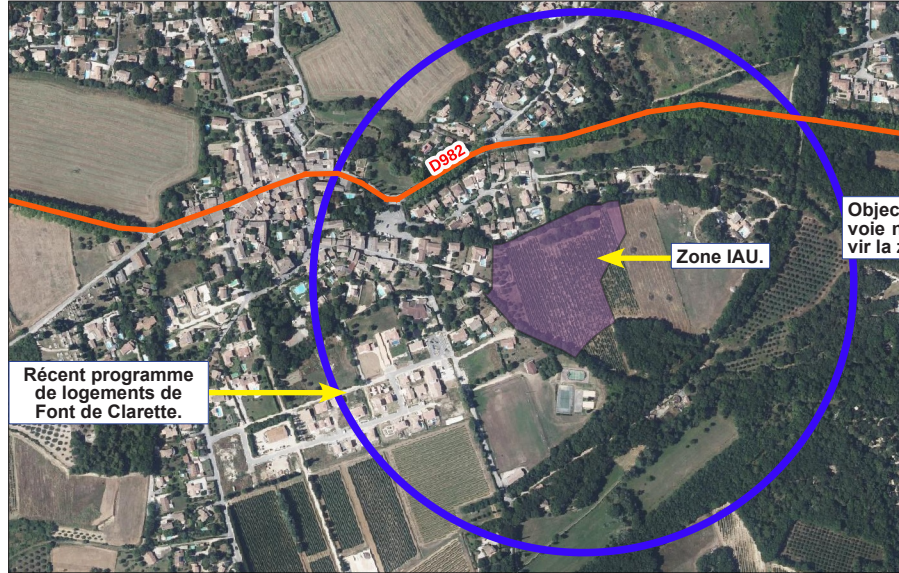
Figure 5 : localisation des zones A Urbaniser du PLU

2 CREATION D'UN ACCES POUR LA ZONE IAU DU MAS DE REY ET RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE D'UN TERRAIN QUI DEVIENDRA ENCLAVE

En cohérence avec l'objectif d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey, il s'agit de reclasser en zone à destination principale de logement (zone A Urbaniser et/ou zone urbaine en fonction des résultats des études qui seront menées) une partie de la zone Ns (zone naturelle dédiée aux équipements sportifs communaux). Sont concernées les parcelles : AK 397 (pour partie), AK 434, AK 434, AK 436, AK 404 et possiblement une petite partie de la parcelle AK 243, pour un total d'environ 0,31 ha.

L'urbanisation projetée au Mas de Rey va faire que les parcelles listées plus haut, sans reclassement en zone urbaine ou A Urbaniser, constitueraient une enclave de zone naturelle au sein de l'espace urbanisé, sans réelle cohérence ni justification. Par ailleurs, une partie de cet ensemble parcellaire est nécessaire à la définition d'un accès carrossable pour la zone IAU du Mas de Rey, mais aussi pour la création de places publiques de stationnement au sein de l'espace bâti, notamment pour les besoins de fonctionnement des équipements sportifs de la commune (classés en zone Ns).

Une petite emprise classée en zone Ne actuellement (zone naturelle correspondant à la zone de protection autour de la station d'épuration) pourrait aussi être intégrée à la zone IAU du Mas de Rey, de manière à aménager sur 0,23 ha environ, un bassin de rétention des eaux pluviales pour le futur créer, sur un reliquat de terrain qui perdra son intérêt agricole une fois le futur quartier construit.



Objectif de reclassement en zone urbaine de la dent creuse pour y autoriser la construction et l'aménagement du parking existant.

Objectif de reclassement en zone A Urbaniser pour la création d'un bassin de rétention.

Situation - localisation de la zone IAU du Mas de Rey

La zone IAU se situe dans le prolongement du village d'Arpaillargues, à proximité du récent programme de logements de Font Clarette.

3 MODIFICATION : EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Il est proposé de modifier le règlement écrit pour :

- la suppression des règles d'extension mesurée des bâtiments existants en zone UC,
- l'introduction des dispositions de la loi ELAN en zone agricole, qui permettent la construction de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et la vente des produits de l'exploitation agricole,
- l'autorisation, sous réserve, de panneaux solaires au sol à usage domestique,
- l'introduction de dispositions permettant l'extension de bâtiments et la création d'annexes en zones agricoles et naturelles selon les normes établies par la CDPENAF du Gard,
- l'autorisation des équipements publics d'intérêt collectif en zones A et N.

Plus largement, il s'agit, dans les limites de ce que permet la procédure de modification, de réécrire le règlement afin qu'il soit plus facile d'application et limite les ambiguïtés et interprétations possibles, qu'il traduise mieux le projet communal.

CONTEXTE JURIDIQUE

1 CHOIX DE LA PROCEDURE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et beaucoup moins coûteuse qu'une révision générale d'apporter des adaptations au PLU, sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.

Les modifications rendues nécessaires pour atteindre l'objectif porté par la procédure ne changent pas les orientations générales du PADD. Dès lors, une procédure de modification du PLU peut être réalisée :

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune [...]. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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 du code de l'urbanisme sont mis à la 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 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. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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 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 un délai de trois mois à compter de cette présentation.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43 du code de l'urbanisme

A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Il est précisé par ailleurs que la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, impose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (art. L153-38 du code de l'urbanisme). Cette justification a été apportée par délibération du Conseil Municipal pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey.

2 HISTORIQUE DES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 13 octobre 2017. Il a depuis fait l'objet :

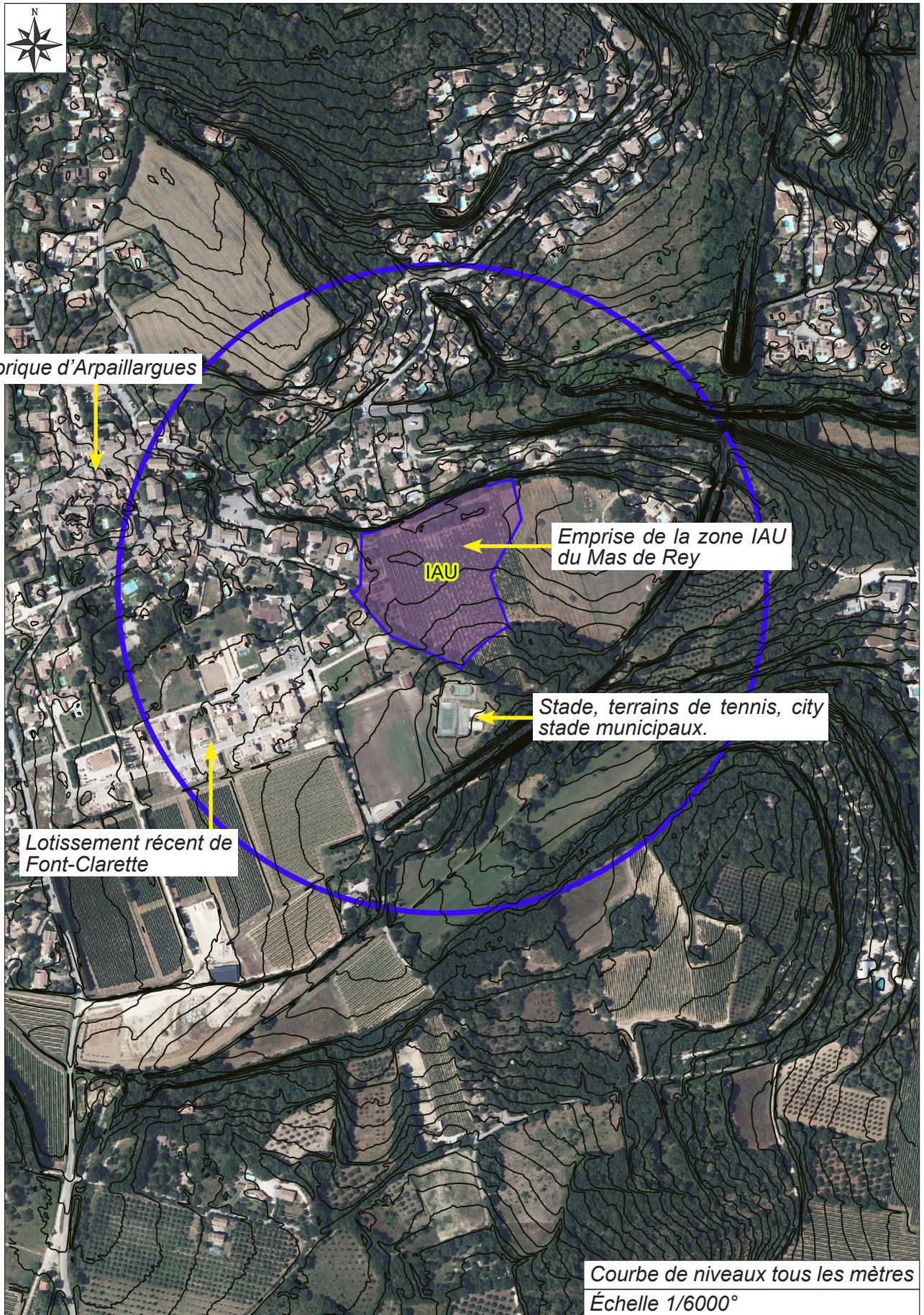
- D'une procédure de modification simplifiée approuvée le 9 juillet 2021. Elle avait été mise en œuvre pour :
 - Le redécoupage en plusieurs zones IIAU de la zone IIAU de Font Clarette et l'adaptation des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone, afin de permettre l'urbanisation effective de la partie principale de cette zone, de phaser l'urbanisation et de modifier les modalités d'aménagement.
 - La modification, dans toutes les zones, des modalités d'implantation des panneaux solaires en toiture, pour favoriser leur diffusion (à l'exception des secteurs à enjeux patrimoniaux).
- D'une procédure révision avec examen conjoint approuvée le 16 mars 2023. L'objectif était de permettre, à la frange du parc municipal attenant au village historique d'Arpaillargues, la construction d'un bâtiment public comprenant une buvette, un espace d'agrément pour promeneurs, un local technique et des sanitaires. Ce bâtiment devait aussi être utilisé comme support lors des manifestations culturelles et évènementielles organisées dans le parc.

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY

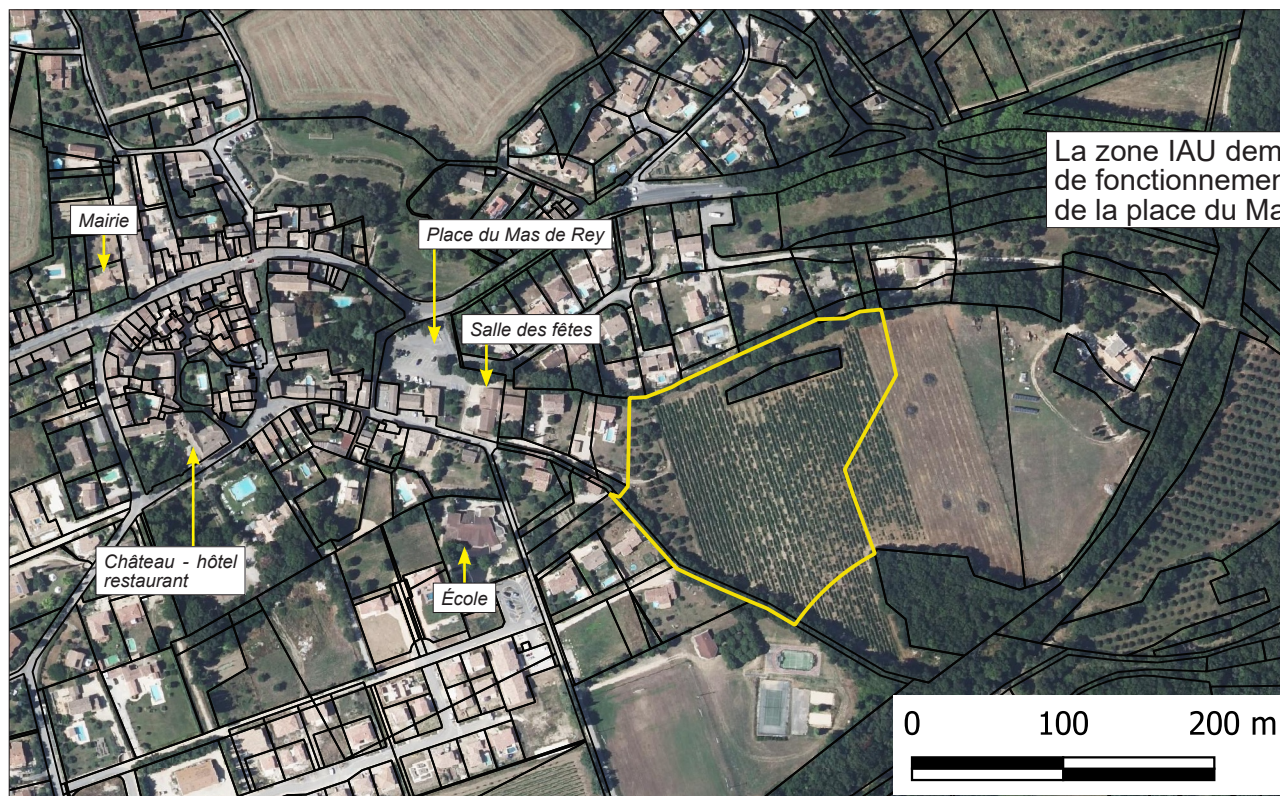
1 LOCALISATION DE LA ZONE IAU

La zone IAU du Mas de Rey est une ancienne vigne. Les vignes ont été arrachées et le terrain n'est plus cultivé. Au Sud, elle est adjacente aux terrains de sport municipaux (secteur Ns) et à l'Ouest, au programme de logements récents de Font de Clarette, qui a étendu le bourg vers le Sud. La pointe Nord du secteur Ns n'est pas occupée par des installations sportives.

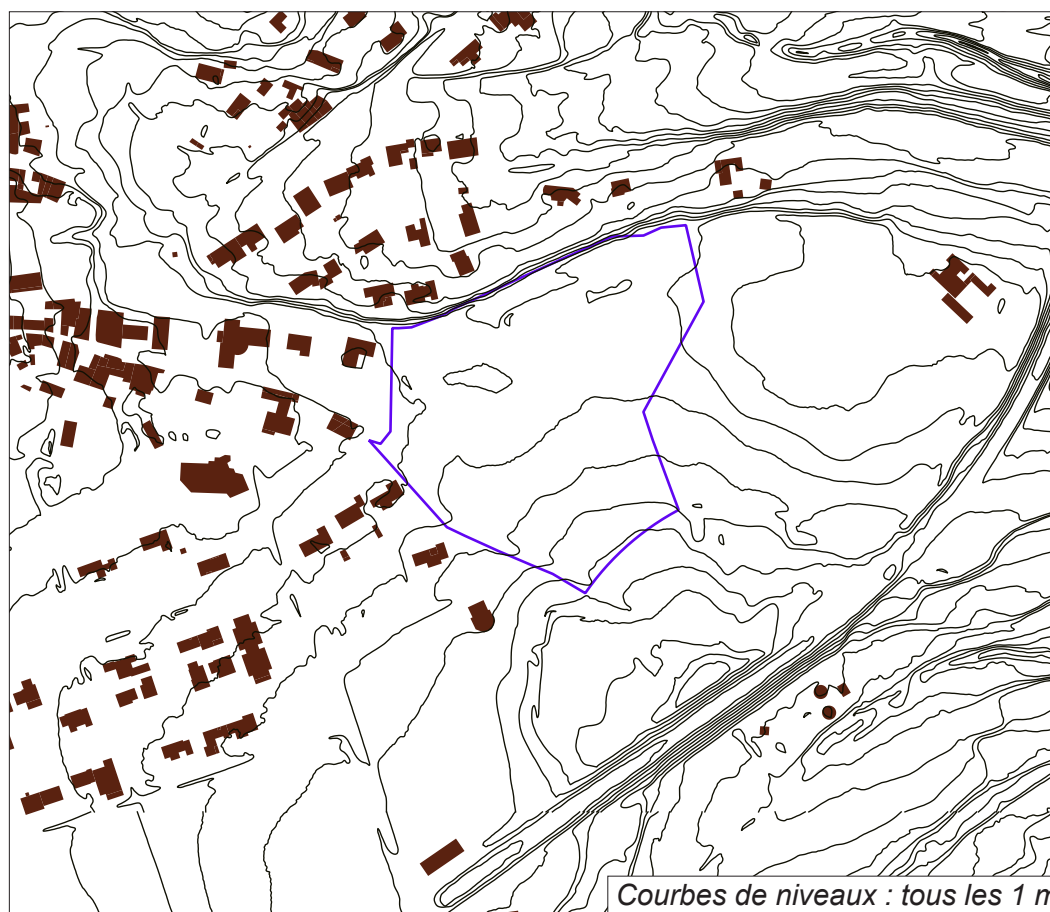
La zone IAU du Mas de Rey dans son contexte



La zone IAU du Mas de Rey dans son contexte



La zone IAU demeure dans la sphère de fonctionnement du village : proche de la place du Mas de Rey.



La zone IAU du Mas de Rey est un peu excentrée par rapport au bourg historique mais suffisamment proche pour des liaisons à pied. L'urbanisation projetée ouvrira un nouveau compartiment géographique à la construction, dans un espace de plateau en pente très douce, du Nord vers le Sud.

Zone ou secteur	Surface (ha)	Description
IAU	2,45	Zone d'urbanisation future à destination principale de logement.

2 EXPOSE DES MOTIFS

A. Les objectifs démographiques du PLU en vigueur

Les zones IAU du Mas de Rey (d'urbanisation future dans le PLU actuel) et IIAU de Font Clarette (urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) constituent, au travers de la cinquantaine de logements projetés à Font de Clarette et de la quarantaine de logements projetés au Mas de Rey les principales traductions du projet de développement démographique porté par le PLU : l'urbanisation de ces zones devait apporter à la commune, d'après les estimations du document d'urbanisme, environ 120 habitants à Font de Clarette et une centaine au Mas de Rey. Ces apports représentaient la quasi-totalité de l'ambition de croissance démographique de la commune à l'horizon 2025 (échéance de projection démographique du PLU) :

Extrait du PADD : l'objectif démographique est d'atteindre 1300 habitants, soit, avec une estimation de 106 logements nouveaux, +254 habitants par rapport à la population totale en 2017 (date d'approbation du PLU).

Outre les considérations « quantitatives » le PLU s'était aussi engagé sur la diversification de l'offre en logements, nécessaire à l'accueil de jeunes ménages :

Extrait du PADD : le projet s'engage sur un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre en assurant une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines, économe d'espace.

Or, ce sont les zones la zone IIAU de Font de Clarette et IAU du Mas de Rey qui traduisent cette ambition. Leurs règlements imposent :

- 25 % au moins de logements sociaux à Font de Clarette.
- une variété de typologies adaptées au profil de la population en fonction des dernières données INSEE au Mas de Rey.

Et dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation :

- une densité minimale de 12 à 13 logements par hectare,
- une diversité de typologie bâtie : proposer des T2, T3, T4.

Ces objectifs de diversification de l'offre en logements découlent de l'analyse des typologies de logements dans la commune : depuis une trentaine d'années, l'habitat s'est développé surtout sur un modèle pavillonnaire. Or, le recul sur ce mode d'urbanisation a montré ses limites à Arpaillargues et Aureillac :

- aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement induit à chaque fléchissement du rythme de la construction,
- pics de besoins en équipements collectifs (notamment scolaires) à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens,
- consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable.

La nécessité de diversifier l'habitat s'est avérée ainsi fondamentale, notamment pour préserver l'accès au logement du plus grand nombre, assurer l'équilibre de la pyramide des âges et garantir une croissance démographique sur long terme en limitant l'étalement urbain.



L'habitat purement pavillonnaire constitue (de loin) la partie la plus importante des logements récemment construits à Arpaillargues et Aureillac. Un des objectifs centraux du PLU, traduit en premier lieu par la zone IIAU de Font de Clarette et la zone IAU du Mas de Rey, est de diversifier l'offre pour au final proposer un parcours résidentiel complet dans la commune.

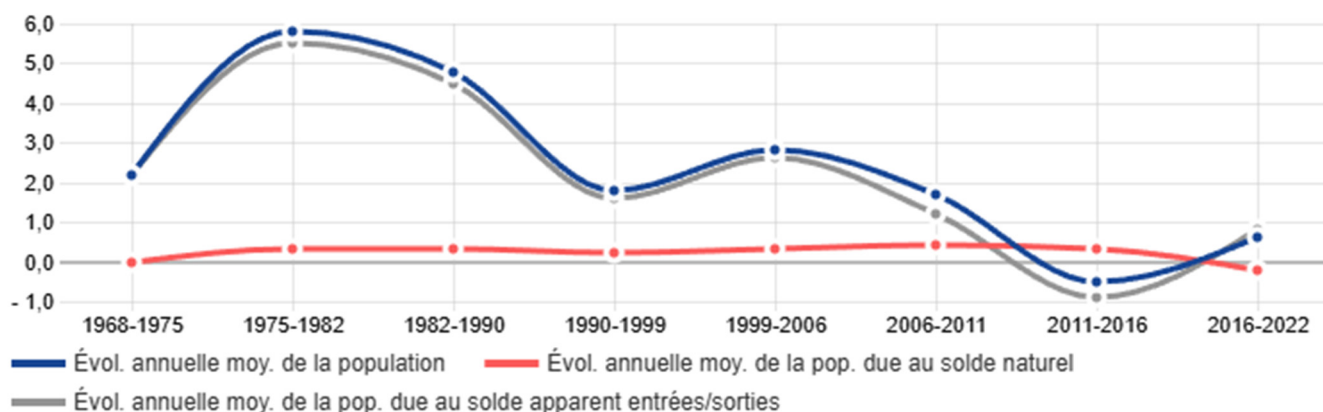
Par sa situation stratégique, et après l'urbanisation de la zone IIAU de Font de Clarette, la zone IAU du Mas de Rey constitue la principale réponse aux objectifs :

- de production de logements, notamment de logements locatifs aidés, de diversification de l'offre,
- de développement d'un urbanisme mieux intégré et moins consommateur d'espace que l'habitat purement pavillonnaire,
- de renforcement de la centralité du village (quasi-attendant) et de limitation des déplacements motorisés (avec des équipements publics et notamment l'école, proche).

Selon le phasage établi dans le PLU actuel, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey, après celle de Font de Clarette, constitue donc une priorité pour satisfaire une partie significative des besoins en logements, dans le cadre d'une production de logements intégrée et diversifiée, capable de répondre à un large éventail de demandes.

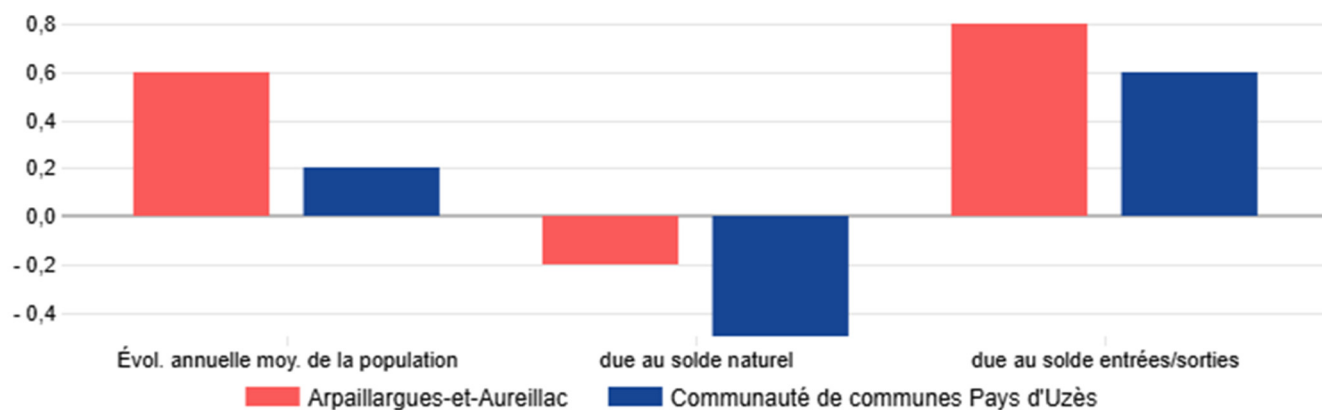
B. L'évolution démographique depuis l'approbation du PLU au regard du projet de croissance

1. DONNEES GENERALES



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 à RP2021 exploitations principales - Etat civil

Croissance annuelle moyenne de la population de la commune



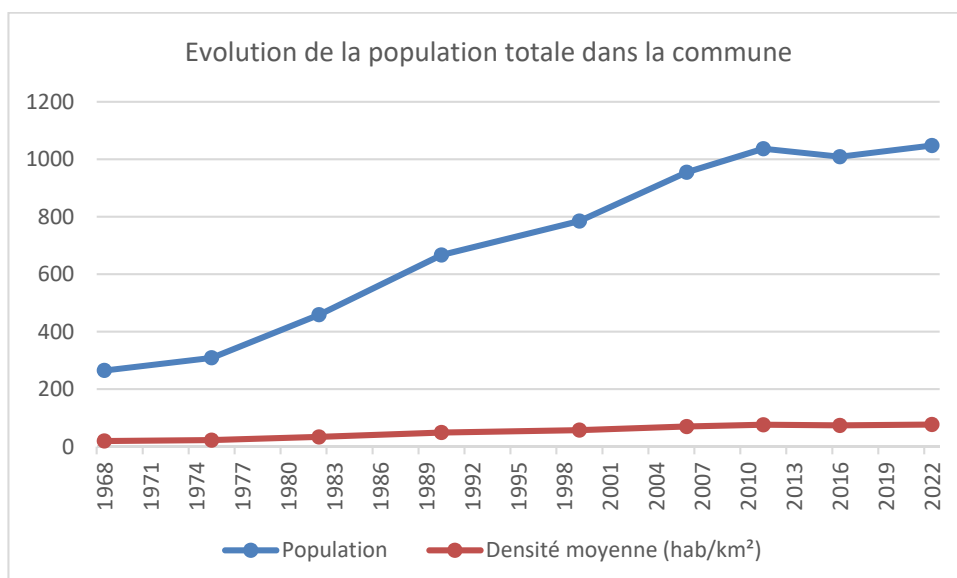
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - État civil - 2016-2022

2. EVOLUTIONS MESUREES ET OBJECTIFS DU PLU

Dans le PLU approuvé, les données démographiques s'arrêtent à 2013, où la commune comptait alors 1046 habitants. Au dernier recensement (2022), Arpaillargues et Aureillac comptait 1048 habitants, soit +2 personnes : loin de s'inscrire dans la courbe de croissance définie par le PLU (qui prévoyait une progression annuelle moyenne d'environ 1,8%), la commune connaît une atonie démographique :

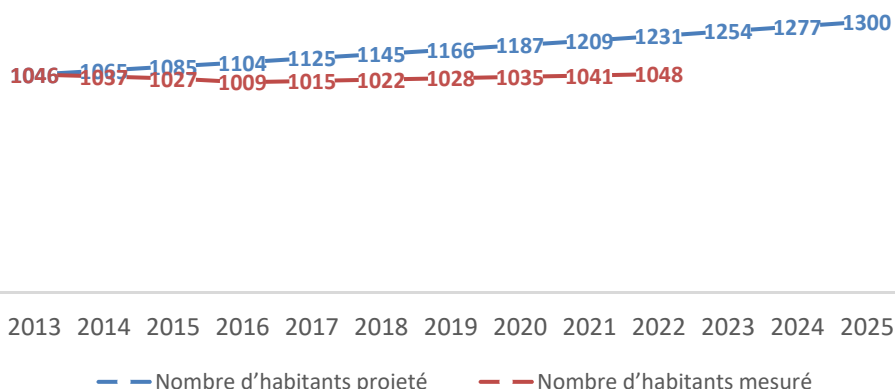
Année	Nombre d'habitants projeté au PLU	Nombre d'habitants recensés (INSEE)
2013	1046	1046
2014	1065	1037
2015	1085	1027
2016	1104	1009
2017	1125	1015
2018	1145	1022
2019	1166	1028
2020	1187	1035
2021	1209	1041
2022	1231	1048
2023	1254	
2024	1277	
2025	1300	

Depuis 2010, la croissance démographique s'est nettement essoufflée.

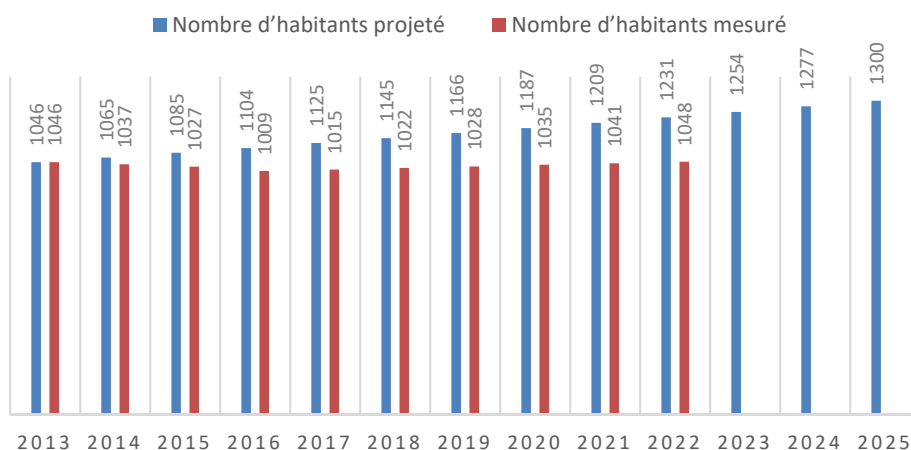


L'écart entre projet démographique défini au PADD et croissance réelle est important et compromet la concrétisation des ambitions de la commune telles qu'elles avaient été formulées dans son document d'urbanisme.

COMPARAISONS ENTRE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET MESURES

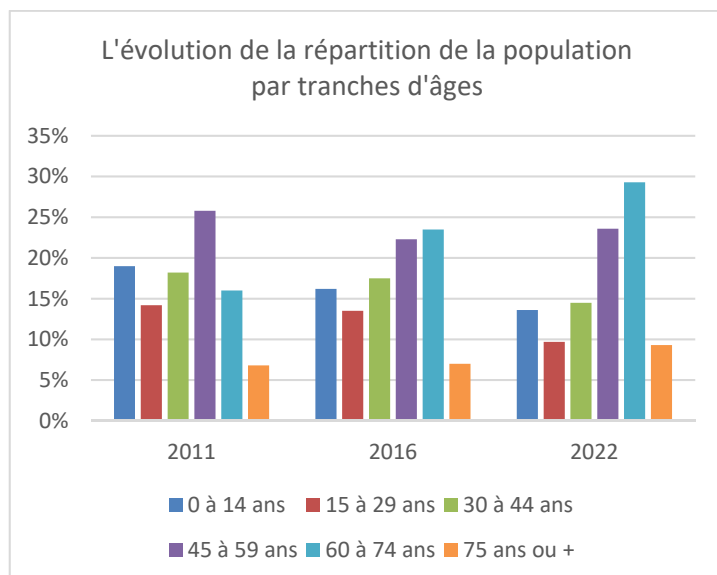


COMPARAISONS ENTRE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET MESURES

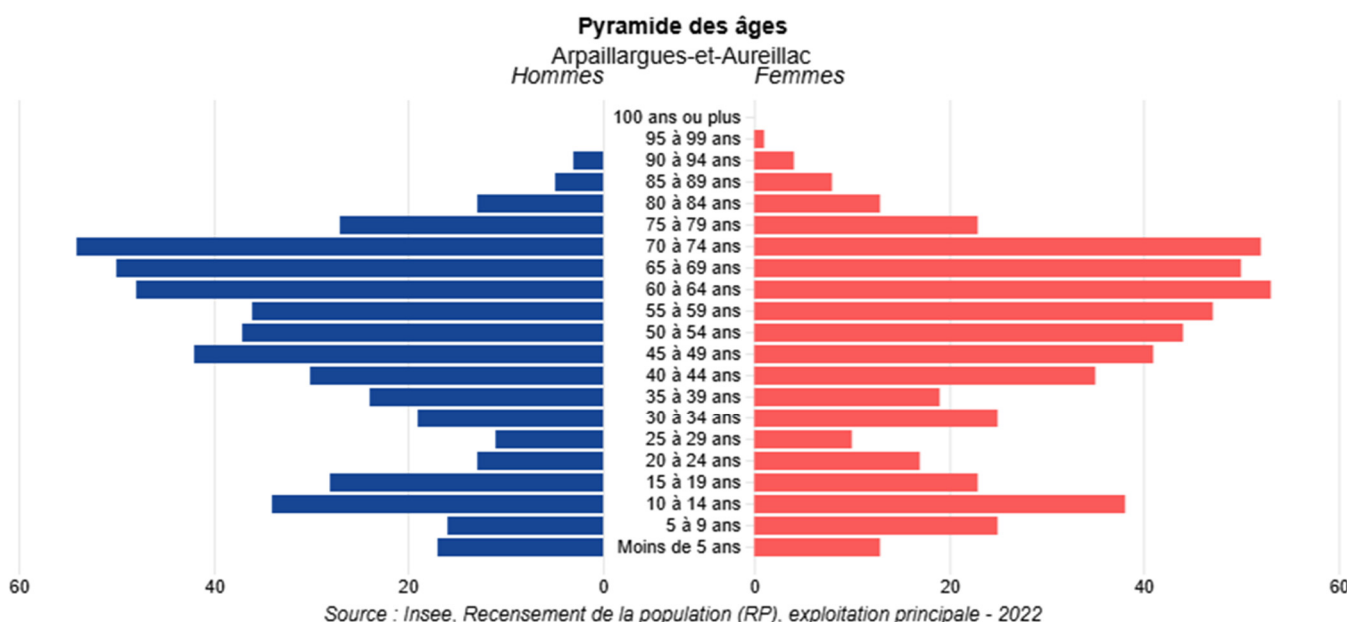


Par ailleurs, la baisse du nombre d'habitants a des répercussions nettes sur la répartition de la population par classes d'âges :

	2011	2016	2022
0 à 14 ans	19%	16%	14%
15 à 29 ans	14%	14%	10%
30 à 44 ans	18%	18%	15%
45 à 59 ans	26%	22%	24%
60 à 74 ans	16%	24%	29%
75 ans ou +	7%	7%	9%



L'atonie du marché de l'habitat a entraîné un vieillissement de la population, particulièrement perceptible dans la tranche d'âges des 15 - 29 ans et celle des 30 - 44 ans. Leurs parts, depuis 1999, ont nettement diminué au bénéfice de celles des classes d'âges les plus élevées. Par ailleurs, en raison de l'augmentation des coûts d'accès au logement, la moyenne d'âge des ménages installés après 2011 a été sensiblement plus élevée.



La part de la tranche d'âges des « 0-14 » ans a aussi diminué dans la commune alors que souvent, elle « résiste mieux » au phénomène de décohabitation (car l'arrivée du premier enfant dans les ménages est de plus en plus tardive). Cette baisse montre la difficulté, malgré un solde migratoire toujours positif, du renouvellement des générations à Arpaillargues et Aureillac. Cette difficulté, outre un déséquilibre intergénérationnel fort (vers les tranches d'âges les plus élevées) pourrait également réduire notablement les effectifs scolaires.

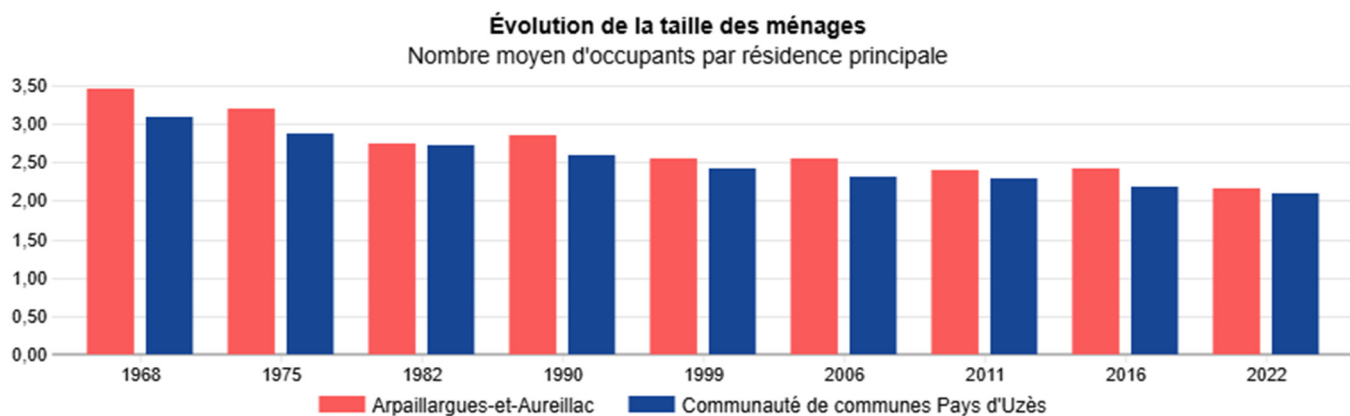
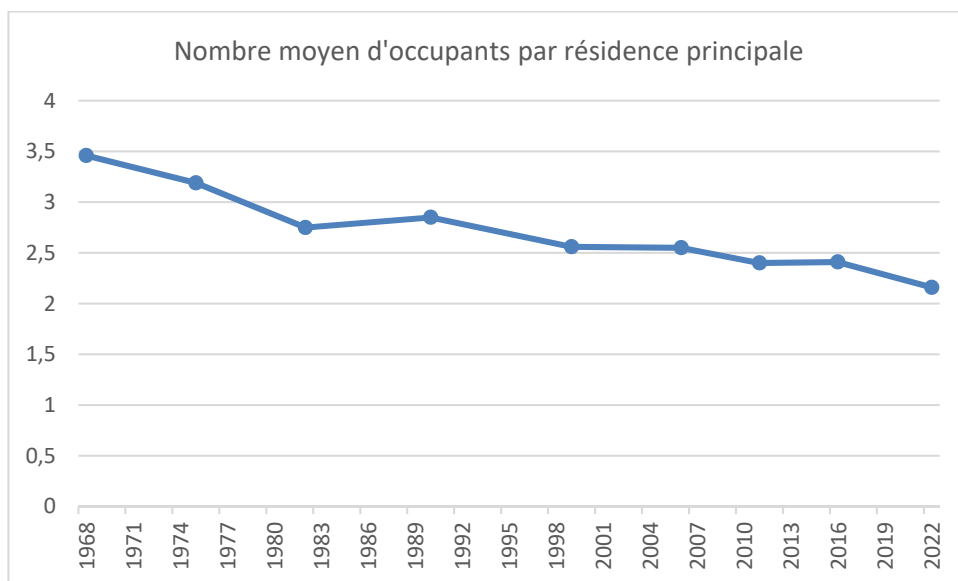
C. Estimation du nombre d'habitants dans la commune en 2026

Parallèlement à l'évolution démographique, le parc de logements, s'il n'a pas connu la croissance attendue par le PLU sur la période 2017-2022, a nettement progressé, avec + 57 résidences principales entre 2016 et 2022. Cette progression forte est la conséquence directe de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble récente à Font de Claret. A ce stade, ont été réalisés dans cette opération, sur la quarantaine de logements prévus :

- Un petit immeuble de 10 logements locatifs aidés,
- 29 maisons (individuel jumelé surtout),
- Une micro-crèche (elle a remplacé un des logements initialement prévu sur un des lots).
- Quelques logements pavillonnaires ont aussi été construits.

L'effet positif de cette urbanisation récente ne transparait pas encore dans le recensement INSEE de la population, mais il est probable que l'apport démographique induit ait permis à la population communale de croître depuis 2022. Pour estimer cet apport, on a évalué ci-dessous le point mort démographique, c'est-à-dire le nombre de logements à produire pour que le nombre d'habitants de la commune reste constant. Ce point mort démographique est calculé à partir de l'estimation de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour estimer la taille moyenne des ménages en 2026, on a extrapolé l'évolution de cette taille mesurée sur un temps long, pour minimiser les effets de fluctuations sur le calcul. La période de temps choisie pour cette extrapolation est 1999-2022 : la période de temps est assez longue et les évolutions suffisamment peu fluctuantes durant cette période pour une estimation crédible de la taille des ménages en 2026.



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,46	3,19	2,75	2,85	2,56	2,55	2,4	2,41	2,16

De 1999 à 2022, le nombre moyen de personnes par résidence principale a baissé en moyenne de 0,0215625 par an. Sur cette base, on peut considérer qu'en 2026, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,074.

Le calcul du point mort démographique se réalise ainsi : (Population en 2022 ÷ taille moyenne des ménages en 2026) - nombre de rés. Princ. en 2022, soit : $(1048 \div 2,074) - 328 = \mathbf{29 \text{ logements}}$.

Pour conserver une population de 1048 habitants en 2026, la réalisation de 29 logements était nécessaire.

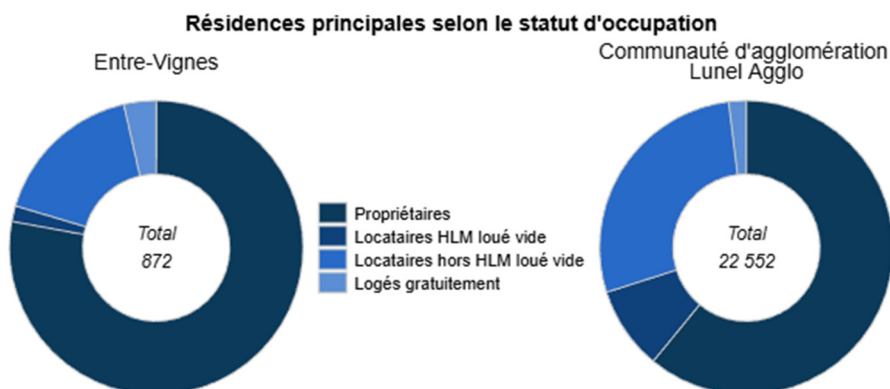
Avec la livraison d'une grande partie des logements de l'opération d'aménagement d'ensemble de Font de Clarette et les quelques logements réalisés récemment au coup par coup (soit une soixantaine de logements en tout), on peut estimer la population 2026 à : $(60-29) \times 2,074 + 1048$, soit $64 + 1048$, c'est-à-dire 1112 habitants.

Avec cette estimation, sur la période 2017 – 2026 (avec 1009 habitants en 2017), la commune a gagné 103 habitants (contre +188 attendus), pour une croissance annuelle moyenne de 1,1%. Cette croissance annuelle moyenne est aussi sensiblement en-dessous des attentes.

D. La répartition du parc de logements par type d'occupants et son influence sur la démographie

Indicateurs	Arpaillargues-et-Aureillac		Communauté de communes Pays d'Uzès	
	Valeur	Évol.	Valeur	Évol.
		2011-2022		2011-2022
Propriétaires	385	15,3 %	9 897	13,4 %
Locataires	79	- 2,5 %	4 090	12,6 %
- dont locataires d'un logement HLM loué vide*	0	- 100,0 %	621	11,7 %
Logés gratuitement	12	- 25,0 %	462	- 13,8 %
Ensemble	476	10,4 %	14 448	12,1 %

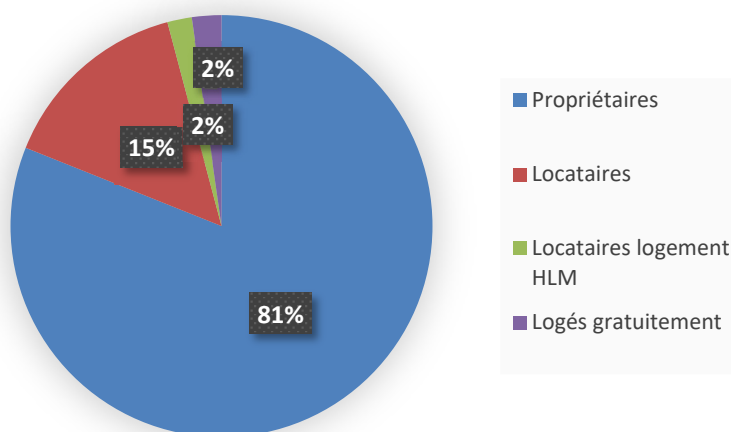
*Depuis 2025, 10 logements locatifs sociaux ont été construits dans l'opération d'aménagement de Font de Clarette.



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

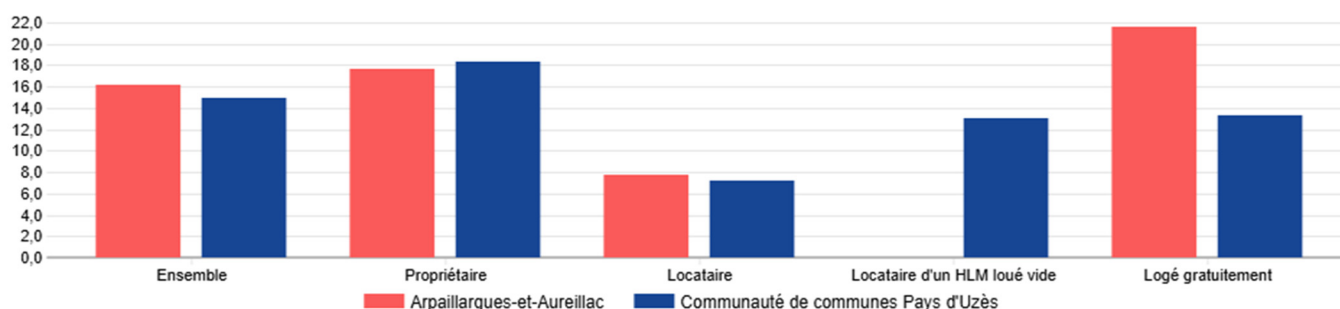
	2011		2016		2022			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	431	100	419	100	476	100	1 028	16,1
Propriétaire	334	77,5	341	81,4	385	80,9	851	17,6
Locataire	81	18,8	67	16	79	16,6	154	7,7
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,2	0	0	0	0	0	
Logé gratuitement	16	3,7	11	2,6	12	2,5	23	21,6

La répartition des logements selon le statut d'occupation (estimation 2026)



L'analyse quantitative et en proportions du parc de résidences principales selon les statuts d'occupations met en évidence le rôle du logement locatif dans la rotation au sein des habitations, qui permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles et la répartition par classes d'âges. Dans le parc de résidences principales en propriété d'Arpaillargues et Aureillac, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17,6 ans. La rotation y est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». 18 ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen de la population, avec la décohabitation comme facteur aggravant.

Il en va différemment pour les logements locatifs : l'ancienneté moyenne d'emménagement y est de 7,7 ans en 2022 pour la commune (parc locatif privé). La rotation dans le parc locatif est donc nettement plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage.



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

Ancienneté moyenne d'emménagement selon le statut d'occupation

On remarque dans le Pays d'Uzès, que le taux de rotation dans le logement locatif aidé est paradoxalement inférieure à celle mesurée dans le locatif privé. Cette plus faible rotation peut s'expliquer par la carence en logements locatifs aidés et par l'augmentation importante des coûts d'accession à la propriété, qui rendent captifs du parc social une partie significative des ménages qui y vivent.

Uzès recèle plus de 90 % du total des logements H.L.M. de la communauté de communes. Ce chiffre (572 en 2022) demeure toutefois insuffisant en valeur absolue au regard des besoins en logements en accession sociale à la propriété ou en locatif (notamment locatif aidé) compte-tenu des coûts d'accession importants sur la marché "classique" et de la concurrence de l'habitat non permanent (y compris pour le locatif) dans cette ville.

Le déséquilibre dans la répartition des logements HLM (l'essentiel à Uzès) tend aussi à accentuer le vieillissement de la population (en cours ou à court terme) dans les communes rurales (dont Arpaillargues et Aureillac) où le prix d'accession à la maison individuelle a augmenté alors que ce type de logement constitue l'essentiel de l'offre.

A l'échelle de la commune comme de la CCPU, la construction de logements capables de jouer de manière accrue le rôle de parc de transition, entre la phase de décohabitation et l'accession à la propriété, ou qui puisse satisfaire des demandes qui ne trouvent pas leur expression dans le marché de l'habitat pavillonnaire (personnes âgées notamment, ou ménages aux revenus modestes) apparaît crucial.

Dans ce contexte intercommunal de déséquilibre dans la répartition des logements locatifs aidés et des logements locatifs, entre la ville-centre d'une part et les autres communes d'autre part, Arpaillargues et Aureillac présente un véritable déficit, avec un seulement 10 logements HLM, tout récemment réalisés à Font de Clarette



L'augmentation de la proportion de logements locatifs et la création de logements locatifs aidés pourrait amener le parc de résidences principales de la commune à un point d'équilibre qui permettrait à maturité de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets "de vases communicants" entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'emménagement dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété).

La zone IAU du Mas de Rey pourrait contribuer significativement à ce chemin vers l'équilibre.

POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE PLU EN VIGUEUR

1. RECENSEMENT DES TERRAINS NUS EN ZONES CONSTRUCTIBLES DU PLU ACTUEL

Num. au plan	Ref. parcellaire	Surface (ha)	Commentaire	Potentiel d'urbanisation	Logements potentiels
1	014000AB0192	0,321	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	5
2	014000AB0215	0,361	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	6
3	014000AB0267	0,139	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	2
4	014000AB0276	0,081	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	1
5	014000AB0015	0,050	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	1
6	014000AB0227	0,078	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	1
7	014000AH0094	0,167	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	2
8	014000AH0324	0,075	Accès de la maison adjacente	Sans potentiel d'urbanisation	0
9	014000AH0226	0,071	Jardin de la maison adjacente	Sans potentiel d'urbanisation	0
10	014000AH0297	0,049	Jardin de la maison adjacente	Sans potentiel d'urbanisation	0
11	014000AI0716	0,239	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	4
12	014000AI0392	0,110	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	1
13	014000AI0514	0,115	Chemin d'accès annexe et jardin de la maison	Sans potentiel d'urbanisation	0
14	014000AK0336	0,260	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	4
15	014000AM0062	0,222	Potentiel d'urbanisation	Potentiel d'urbanisation	4
	Totaux	2,34			31
	Totaux terrains à potentiel	2,03			31

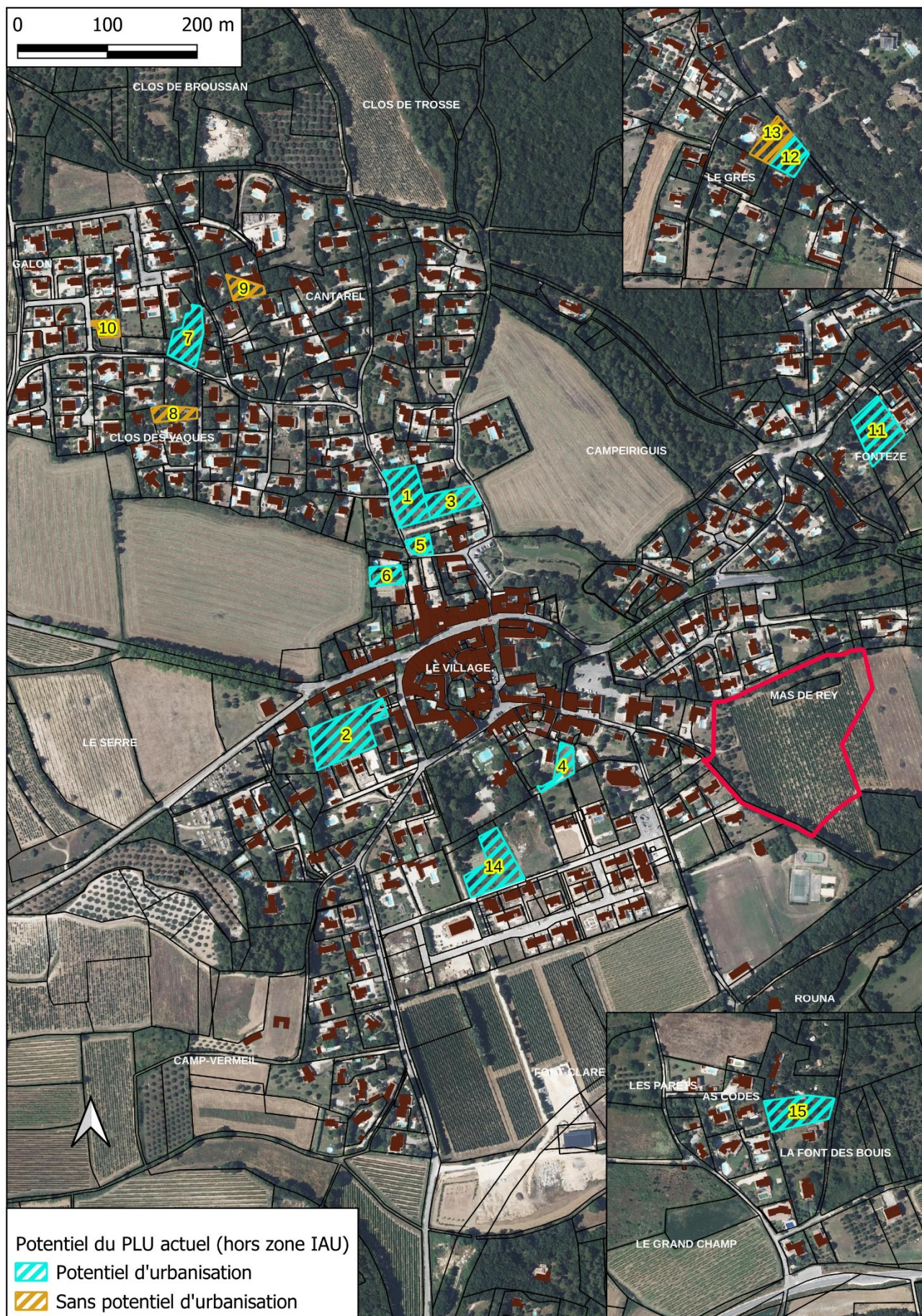


Figure 9 : carte du potentiel en logements du PLU en vigueur (hors zone IAU)

2. POTENTIEL TOTAL DANS LE PLU EN VIGUEUR

L'analyse du potentiel de création de logements dans les zones constructibles du PLU actuel a montré qu'il est :

- assez faible en valeur absolue : environ 2 ha ont été recensés.
- morcelé en 11 en terrains pour une surface moyenne faible de 0,18 ha.

Ce potentiel est difficilement mobilisable dans sa totalité à court terme (en raison de son morcellement) et ne permettrait de ne réaliser, par secteur inventorié, que quelques logements en raison de la taille moyenne faible des terrains et de leurs localisations : au sein d'une trame d'habitat pavillonnaire dans la plupart des cas. Dans cette trame pavillonnaire, il est très difficile de produire de la densité, compte-tenu notamment de l'étroitesse des voies de desserte et de la volonté de ne pas produire d'incongruité dans l'espace bâti (éviter de construire du petit collectif au sein d'un bâti pavillonnaire et ne pas ainsi bouleverser les rapports de voisinages).

Pour produire des logements à la hauteur des enjeux démographiques et de diversification de l'offre à court terme, le potentiel du PLU en vigueur est insuffisant et structurellement inadapté à la densité et à la diversification de l'offre en logements telle qu'elle est souhaitée dans le PADD du PLU.

A. Incidence du potentiel du PLU en vigueur sur le parc de logements et la démographie

Le PLU avait projeté une croissance de 1300 habitants en 2025. Pour une estimation à 1112 en 2025, soit 188 habitants de moins que le nombre attendu.

Le PLU actuel dispose, hors zone IAU, d'une capacité évaluée à 31 logements. Dans la zone IAU du Mas de Rey on aura environ 40 logements (2 ha avec une densité d'une vingtaine de logements à l'hectare).

Le PLU en vigueur dispose donc d'une capacité d'environ 70 logements. Sur la même hypothèse de baisse moyenne de la taille des ménages utilisée pour estimer la population totale de la commune en 2026, et en imaginant la construction de la soixantaine de logements attendus en 2028 on a :

Point mort démographique = (Population en 2022 ÷ taille moyenne des ménages en 2028) - nombre de rés.
Princ. en 2022, soit :
 $(1048 \div 2,031) - 328 = \mathbf{40 \text{ logements.}}$

Pour conserver une population de 1048 habitants en 2028, la réalisation de 40 logements est nécessaire.

Le nombre d'habitants projeté en 2028 dans la commune est donc de : $1009 + (130 \times -40) \times 2,031 = 1191$, soit une croissance annuelle moyenne de 1,5% (2017 – 2028).

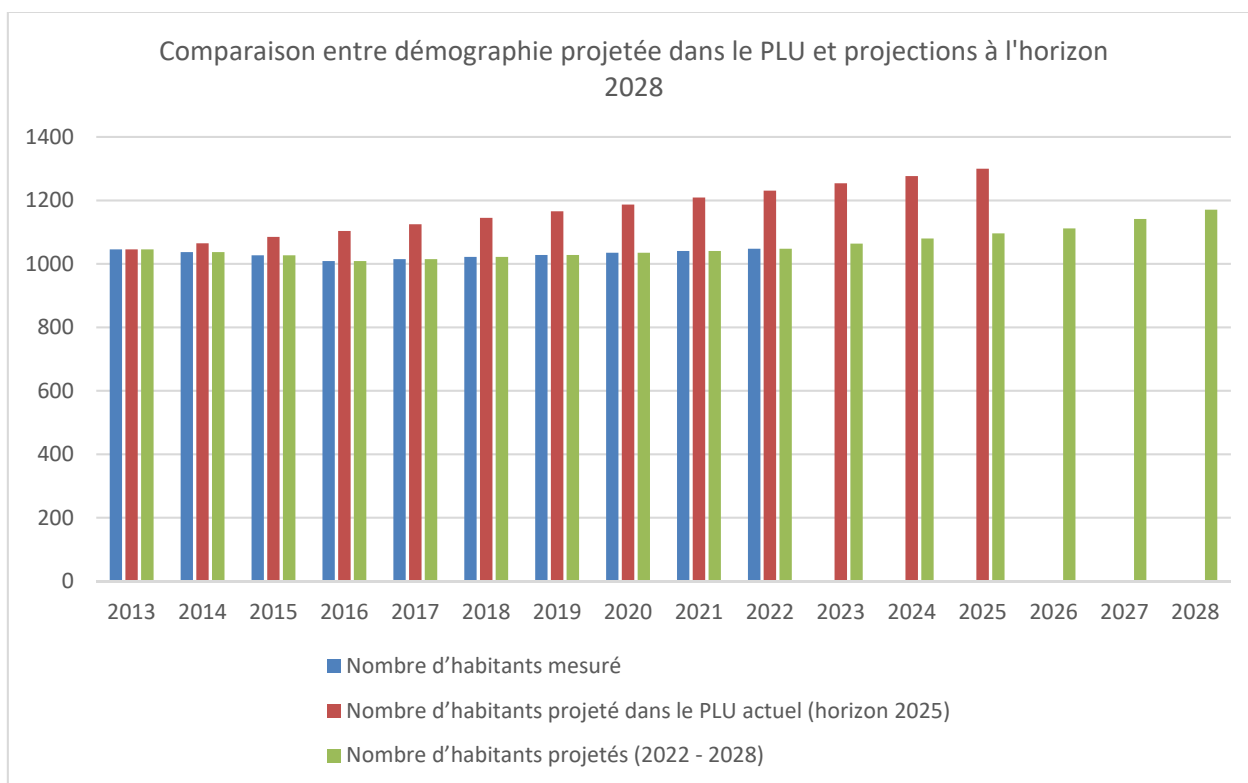
** avec une estimation de 60 logements construits de 2022 à 2026 et 70 logements qui seront construits de 2026 à 2028.*

En intégrant dans les prévisions l'estimation du potentiel en logements des terrains constructibles classés dans les zones urbaines et le nombre de logements attendus dans la zone IAU, la population de la commune attendra 1191 habitants en 2028 (pour 1300 initialement prévus dans le PADD du PLU à l'horizon 2025).

B. Conclusion sur la nécessité d'engager l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey

Dans le contexte démographique décrit plus haut, il est crucial qu'en relai de la construction de la zone IIAU de Font Clarette, la zone IAU du Mas de Rey puisse rapidement s'urbaniser, sans quoi, la croissance démographique restera loin des objectifs fixés par le PLU et la pyramide des âges se décalera encore vers les classes d'âges les plus élevées, avec à terme, en raison de la sous-représentation croissante des jeunes ménages dans la commune, faute d'habitat adapté, un risque pour le maintien de l'école.

L'ouverture à l'urbanisation la zone IAU du Mas de Rey constituera l'aboutissement du projet porté par le PLU en vigueur en permettant la réalisation des logements nécessaires à l'atteinte des objectifs démographiques, d'équilibre de la pyramide des âges et de promotion de l'habitat intermédiaire et permettre un parcours résidentiel complet dans la commune.



3. CARACTERISTIQUES DU SITE DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY

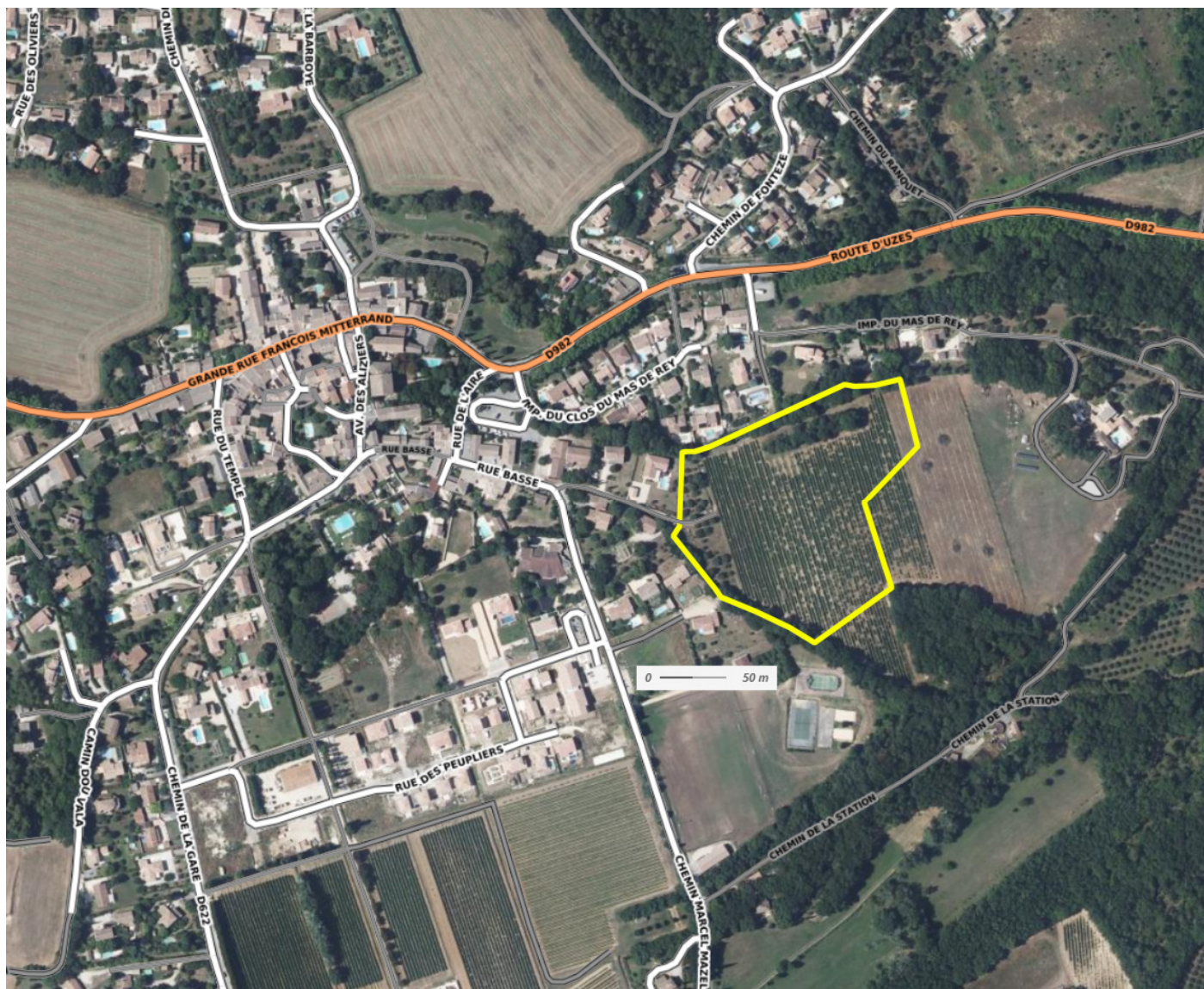


Figure 10 : vue aérienne de la zone IAU

La zone IAU se situe au Sud-Est du centre ancien, en léger surplomb de la partie urbanisée mais coupée visuellement. Si des vignes apparaissent encore sur la photo aérienne, elles ont depuis été arrachées.

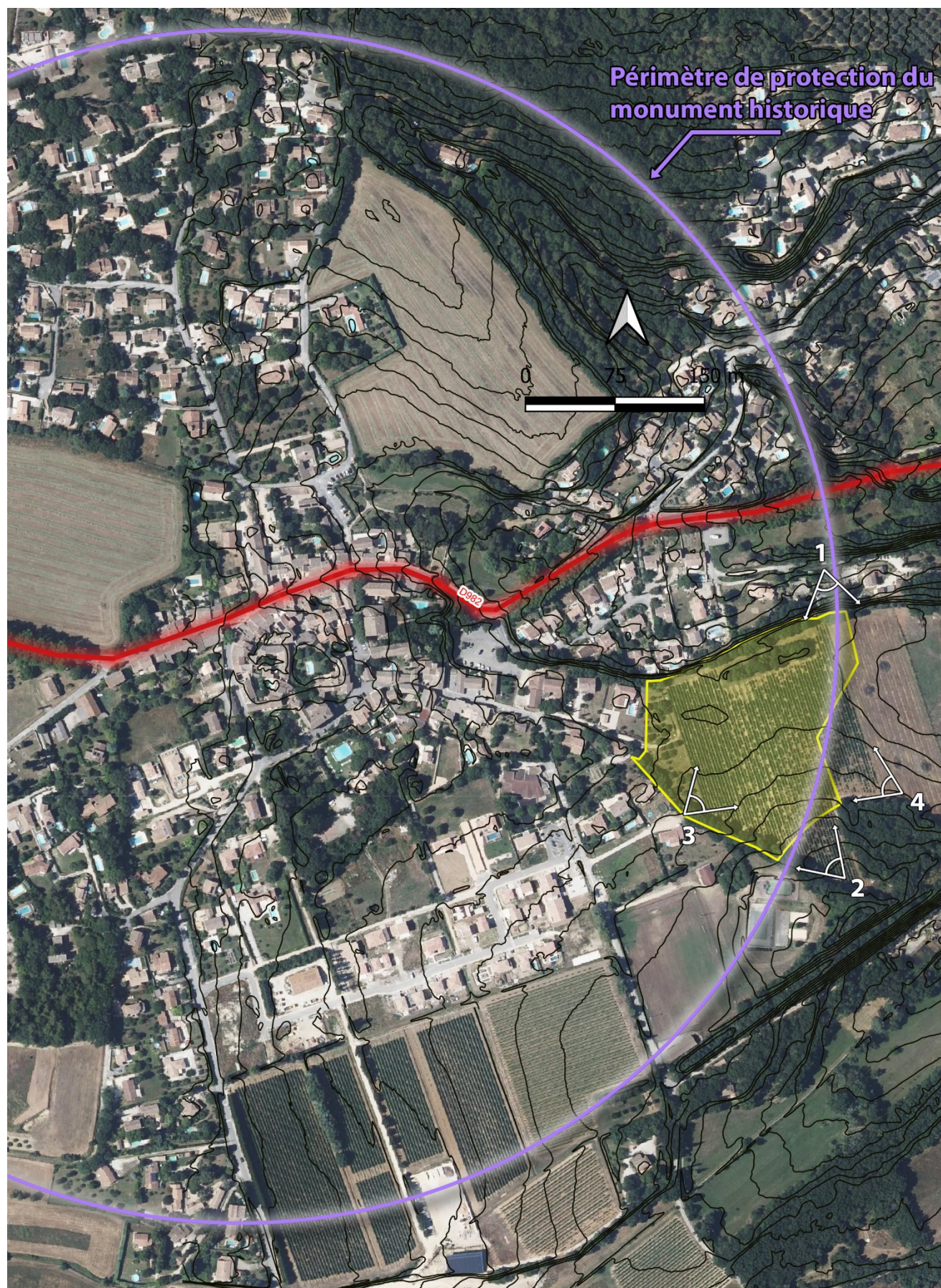


Figure 11 : vue aérienne de la zone IAU et localisation des prises de vues

A. Description de l'occupation du sol en 2017 – date d'approbation du PLU



Vue 1 – Depuis un terrain communal faisant la jonction avec l'impasse du Mas de Rey. PLU actuel – photos de 2017



Vue 2 – Depuis la pointe Sud (point bas de la zone). PLU actuel – photos de 2017



Vue 3 – Depuis l'Ouest (PLU actuel – photos de 2017)



Vue 4 – Depuis l'Est PLU actuel – photos de 2017

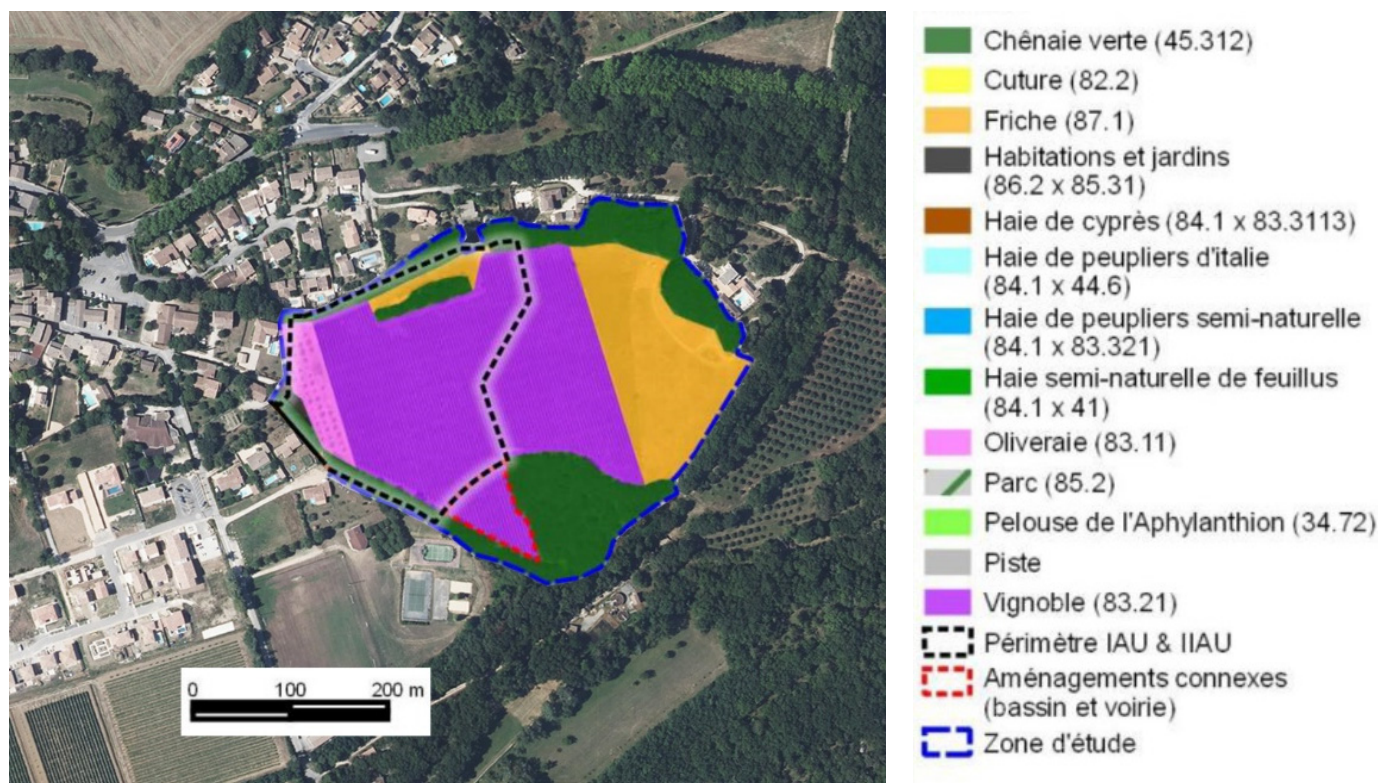
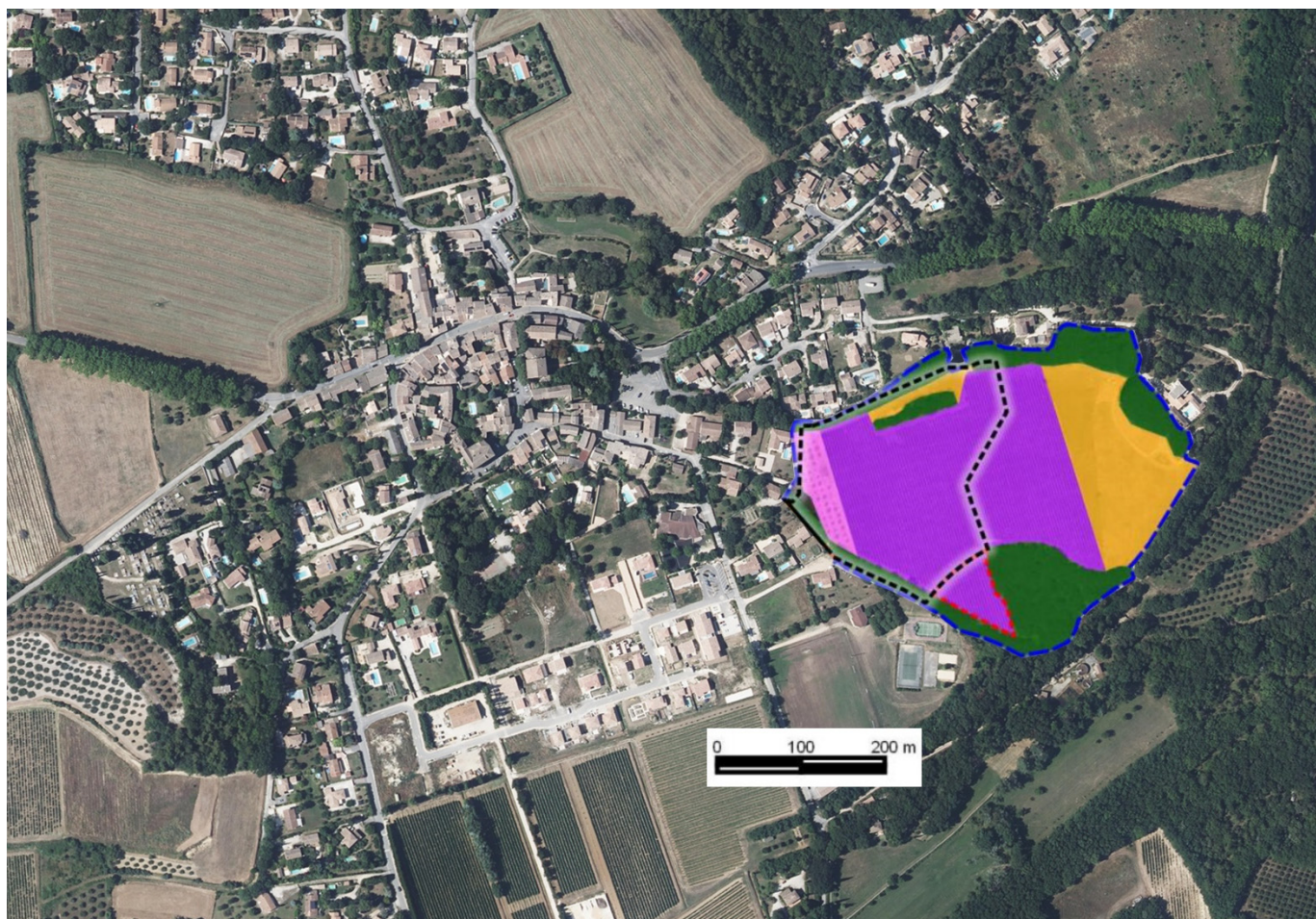


Figure 12 : Description de l'occupation du sol en 2017 à la date d'approbation du PLU



Les parcelles devant faire l'objet d'un changement dans le PLU : les milieux présents sur ces parcelles ne concernent pas les éléments les plus remarquables de la commune ; il s'agit essentiellement de milieux agricoles de faible étendue et ceinturés par l'urbanisation et le milieu forestier. Toutefois, ces milieux ne sont pas dénués d'intérêt du fait de leur proximité avec des milieux naturels à semi-naturels essentiellement boisés et de la présence avérée ou potentielle de certaines espèces patrimoniales, notamment d'insectes, de reptiles et d'oiseaux. Les éléments les plus remarquables (enjeux modérés) restent tout de même les boisements bordant les cultures (cf. carte suivante).

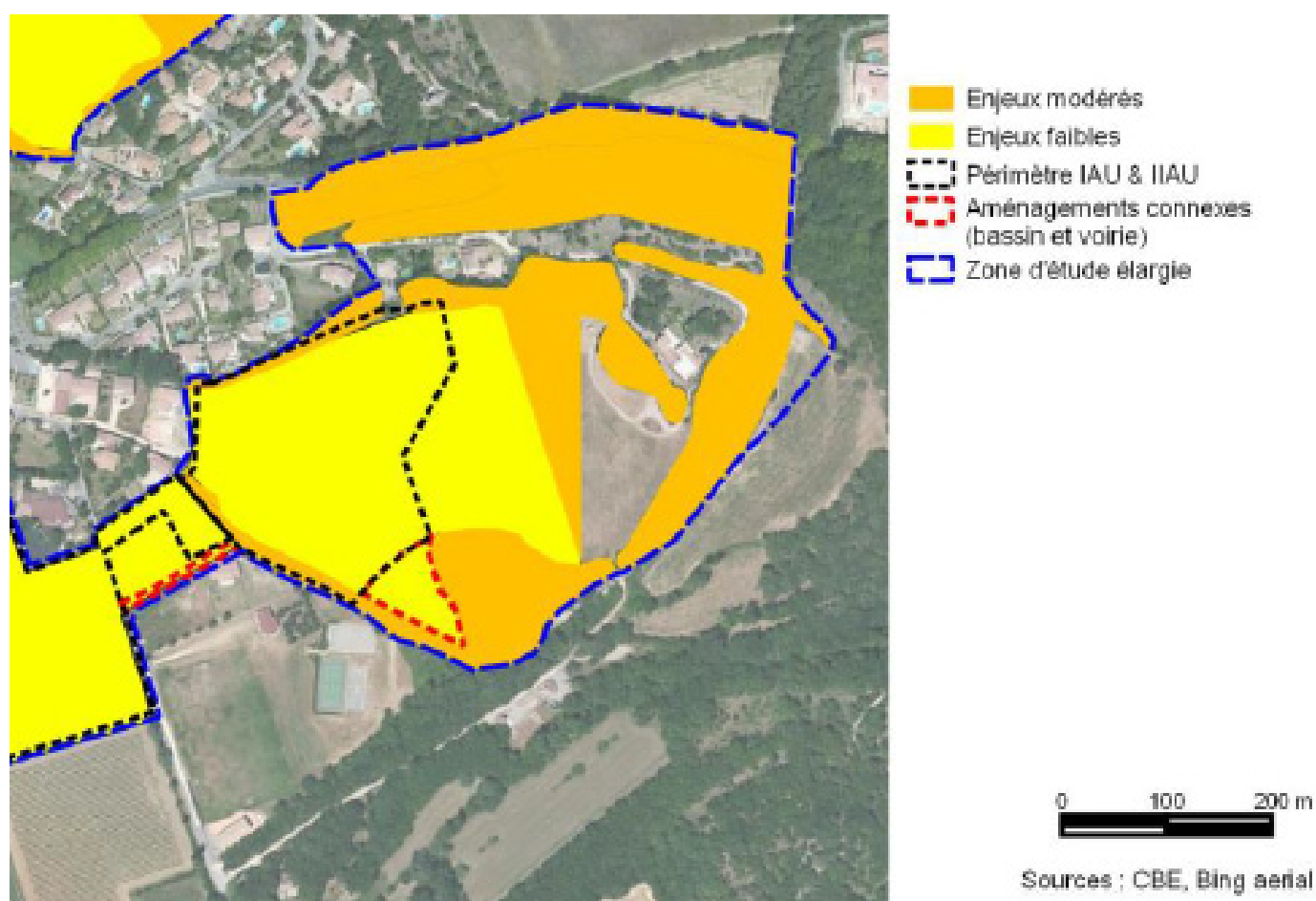


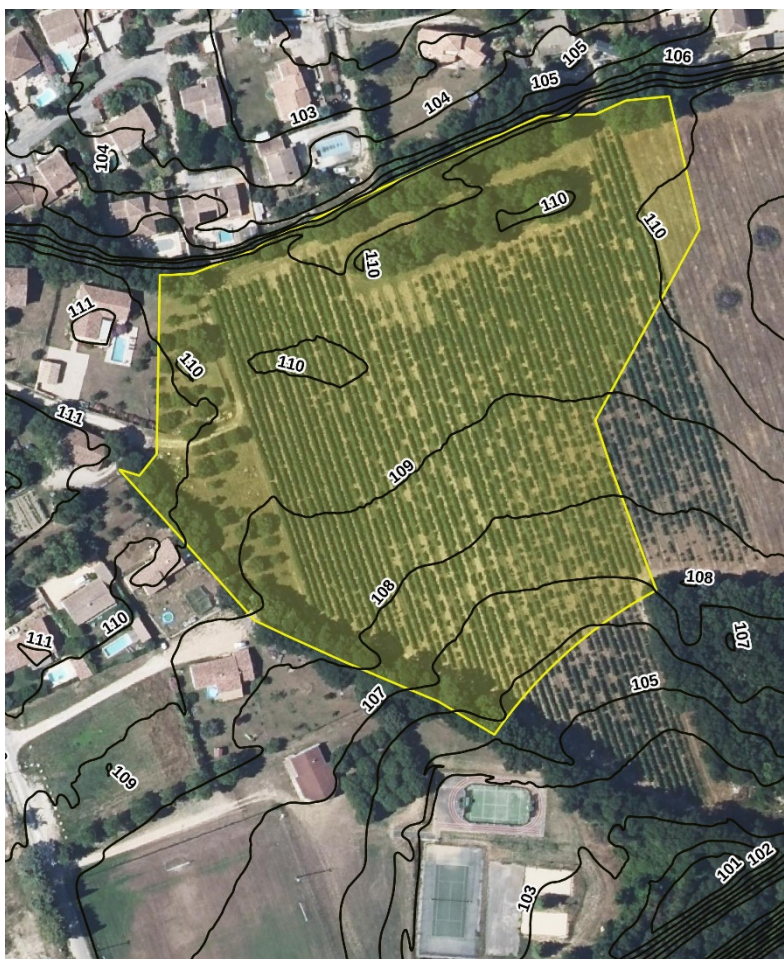
Figure 13 : hiérarchisation et spatialisation des enjeux écologiques dans les principales zones destinées à l'urbanisation 2017, date d'approbation du PLU

B. Description du site en 2026

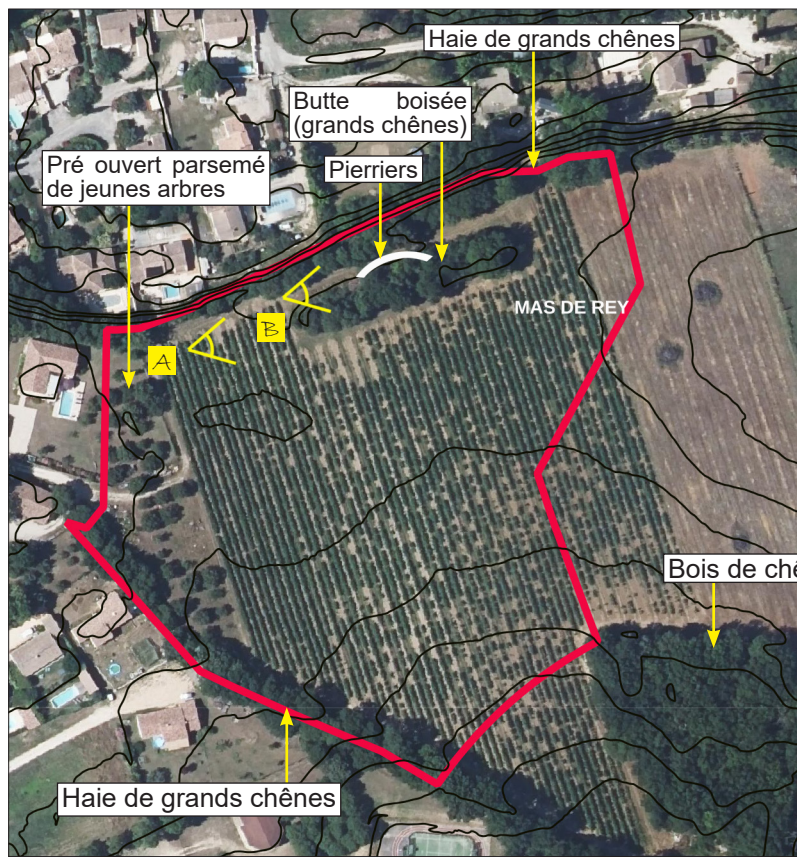
Le terrain d'assiette de la zone IAU est en légère déclivité, avec un point haut situé à une quinzaine de mètres au Sud de la limite Nord. Le point bas est en limite Sud. Ce plateau faiblement pentu (la pente moyenne est d'environ 2,8%) présente peu d'aspérités.

L'étendue de prés (davantage friche) forme un paysage très ouvert. Des bois ou des haies denses de grands chênes enserrment cependant le champ et l'isolent ainsi visuellement de l'urbanisation alentour.

Ces boisements constituent, outre leur intérêt environnemental, un élément paysager qui, s'il était conservé, permettrait d'entretenir une coupure verte qui éviterait le potentiel effet de « nappage » de l'urbanisation projetée.



Zone IAU du Mas de Rey - planche photo 1



Les vignes ont désormais été arrachées.

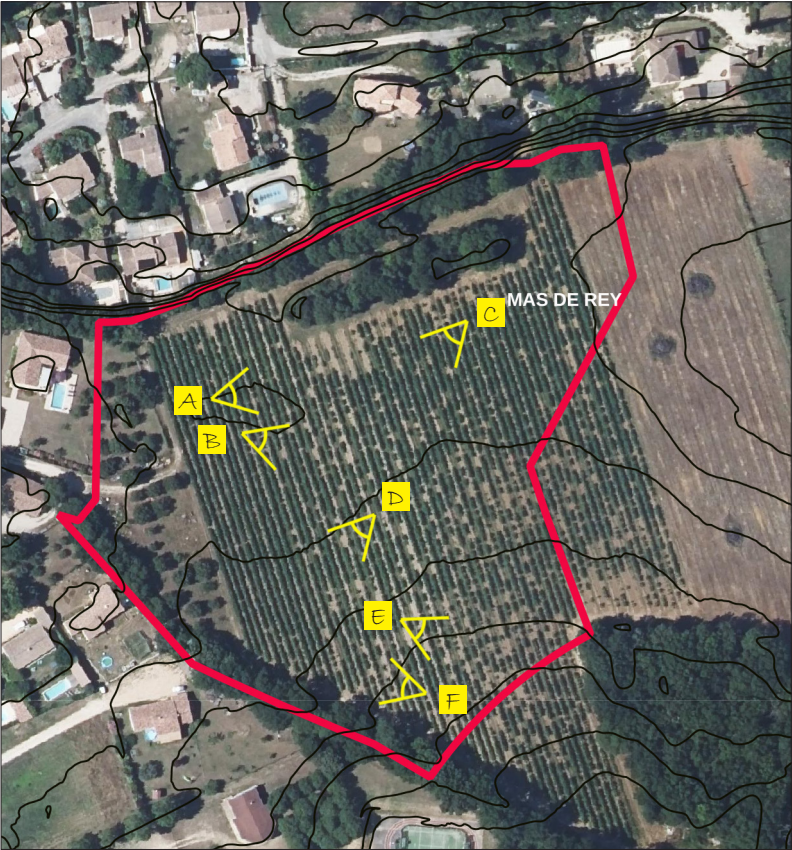


Haie de grands chênes en limite Nord de la zone IAU.

Pierriers.

Pierriers.

Zone IAU du Mas de Rey - planche photo 2



Les vignes qui apparaissent encore sur la photo aérienne ont été arrachées. Elles ont laissé la place à un pré ouvert «de nature ordinaire», récemment colonisé par des graminées.



4. DEFINITION DES MODALITES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE – NOUVELLES OAP

A. Accès et réseaux

Aujourd'hui, les conditions techniques nécessaires à l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey sont réunies. Au droit de la zone, l'ensembles des réseaux publics nécessaires à l'accueil de constructions sont présents :

- **adduction d'eau potable** (avec une ressource en eau capable desservir immédiatement la zone) : la commune est pour partie alimentée par le captage de Collorgues (qui complète l'eau délivrée par le captage de la commune). Un deuxième captage a récemment été réalisé par le syndicat pour garantir la disponibilité de la ressource en eau en toutes circonstance.
- **assainissement**, avec une station d'épuration suffisamment dimensionnée pour traiter la charge polluante qui sera induite par les logements projetés : la STEP a une capacité de traitement de 1500 Equivalent Habitant* pour une charge polluante actuelle de 800 EH.

*EH ou Equivalent-Habitant : unité de mesure de la capacité d'une filière d'épuration, basée sur le rejet journalier moyen théorique d'un abonné domestique

Indicateurs de la station d'épuration

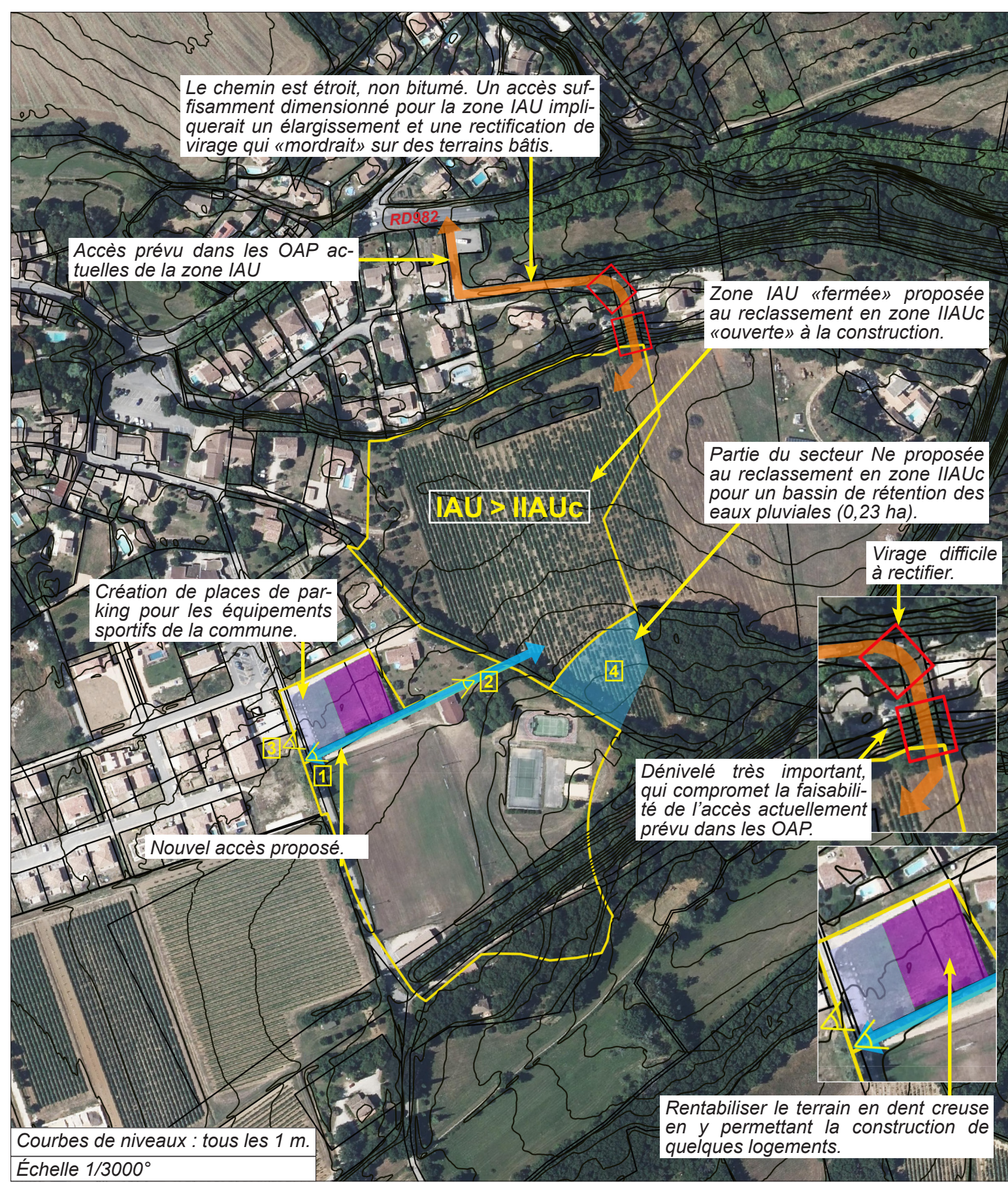
		Valeur 2023	Valeur 2024
	Indicateurs descriptifs des services		
D201.0	Estimation du nombre d'habitants desservis par un réseau de collecte des eaux usées, unitaire ou séparatif	800	800
D202.0	Nombre d'autorisations de déversement d'effluents d'établissements industriels au réseau de collecte des eaux usées	0	0
D203.0	Quantité de boues issues des ouvrages d'épuration [tMS]	0	9,2
D204.0	Prix TTC du service au m ³ pour 120 m ³ [€/m ³]	1,52	1,52
	Indicateurs de performance		
P201.1	Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées	100%	100%
P202.2B	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées [points]	30	87
P203.3	Conformité de la collecte des effluents aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P204.3	Conformité des équipements d'épuration aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P205.3	Conformité de la performance des ouvrages d'épuration aux prescriptions définies en application du décret 94-469 du 3 juin 1994 modifié par le décret du 2 mai 2006	100%	100%
P206.3	Taux de boues issues des ouvrages d'épuration évacuées selon des filières conformes à la réglementation	100%	100%
P207.0	Montant des abandons de créance ou des versements à un fonds de solidarité [€/m ³]	0	0

- électricité.

Cependant, pour assurer une desserte de la zone suffisante par la voirie, il est nécessaire de changer les modalités d'accès carrossable telles qu'elles avaient été prévues dans les OAP actuelles : l'impasse du Mas de Rey est étroite et non bitumée. Elle n'est pas capable de supporter le trafic induit par la quarantaine de logements attendus dans la zone. Par ailleurs, le tronçon de connexion entre le réseau de voirie interne au futur quartier et l'impasse du Mas de Rey s'avère très difficilement réalisable techniquement compte-tenu de la pente forte du terrain.

La définition d'un nouvel accès est donc nécessaire et ce nouvel accès implique un reclassement de l'emprise nécessaire en zone urbaine ou A Urbaniser : actuellement classé en zone Ns au PLU, cette zone ne permet que la création d'équipements sportifs ou de loisirs :

Évolution des accès pour la zone IAU et extension de la zone pour un bassin de rétention des eaux pluviales



Ce petit secteur de 0,23 ha est actuellement classé en zone Ne. Il se retrouvera «coincé» entre le futur quartier d'habitation et les bois. Cette petite surface pourrait être mise à profit pour créer un bassin de rétention des eaux pluviales géré écologiquement. Il constituerait à terme une petite zone humide, un site de reproduction pour les batraciens, notamment les batraciens forestiers et un espace naturel tampon entre les bois et l'urbanisation.

Évolution des accès pour la zone IAU et extension de la zone pour un bassin de rétention des eaux pluviales



L'accès à créer se situe sur un terrain plat, qu'il sera facile d'aménager en voie. La largeur nécessaire implique cependant de «mordre» un peu sur le terrain adjacent à l'emprise communale.



Le terrain qu'il est proposé de reclasser de zone Ne à zone Uc : la voie, prévue au Sud du terrain et l'urbanisation récente à Font de Clarette font de ce terrain une dent creuse de l'enveloppe urbaine. Il est déjà en partie occupé par un parking ouvert au public (délimité empiriquement par des gros cailloux). Le reclassement en zone Uc de la parcelle sera l'occasion pour la commune de régulariser la situation en récupérant officiellement l'emprise du parking et en l'aménageant.



Le pré enclavé entre installations sportives au Sud et à l'Ouest, futur quartier d'habitation au Nord et bois à l'Est.

L'aménagement en bassin de rétention «naturel» de ce «morceau de pré», qui n'aura plus d'intérêt agricole une fois les logements projetés créés, constituerait une zone tampon intéressante, avec une réelle fonctionnalité pour le futur quartier (gestion des eaux pluviales) et écologique (zone humide).

Outre les questions d'accès, les OAP et le règlement actuels nécessitent des évolutions, pour une meilleure intégration paysagère, environnementale. Ils doivent aussi être modifiés pour prévoir, parallèlement à la création de logements pour les jeunes ménages, la réalisation de résidences destinées aux anciens et leur permettre ainsi de demeurer dans la commune tout en quittant leurs maisons, devenus trop grandes et trop difficiles à entretenir pour eux.

B. OAP actuelles



- | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------|
| Zone de convivialité | Zones paysagères | Espaces Boisés Classés |
| Zones de stationnements | Zone de rétention | Haie végétales |

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| Double sens
Simple sens | Circulations véhiculaires |
| Circulations douces | |

- | |
|-------------------------|
| Zones résidentielles |
| Zone à vocation sociale |

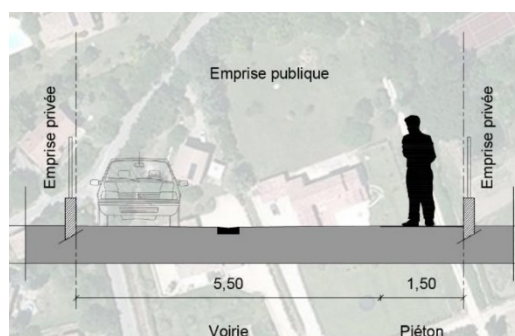
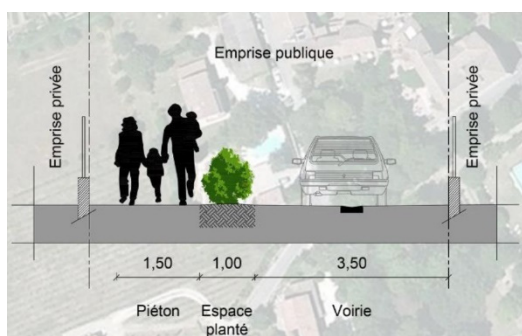


Figure 18 : OAP actuelles de la zone IAU du Mas de Rey

Objectifs généraux des OAP

- Développer et diversifier l'offre de logements en particulier en termes de logement locatif social.
- Promouvoir un quartier bien inséré dans son environnement naturel et le paysage agricole.
- Orienter les futurs habitants vers une démarche responsable, raisonnée et raisonnable pour les constructions et les aménagements de ce quartier.

Programmation

		Nombre d'habitants estimé
Surface	2,4 ha	
Nombre de logement à réaliser	35 à 40 minimum.	85 à une centaine.
Densité projetée à atteindre	17 logements / ha minimum. A adapter selon les évolutions des textes et documents en vigueur au moment des études préalables.	
% de logements sociaux :		
Typologies	Proposer une variété de typologies adaptées au profil de la population en fonction des dernières données INSEE.	

C. Nouvelles OAP

L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis par la modification du PLU est incarnée dans les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées. Les OAP devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec les nouveaux règlements de la zone IAU (rebaptisée IIAUc) permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse du site d'études et de ses enjeux.

Les nouvelles OAP traduisent en premier lieu le souhait :

- de développer des programmes de logements plus denses tout en étant intégrés sur le plan paysager,
- de mieux traduire dans la conception de l'urbanisation les enjeux relatifs à l'environnement naturel,
- d'établir un schéma de voirie qui établisse les accès carrossables principaux sur le chemin Marcel Mazel,
- de définir une composition urbaine clairement lisible et facilement interprétable par les aménageurs, en poursuivant les objectifs de diversité de l'offre en logements établis dans les OAP actuelles.

Ainsi, les nouvelles OAP proposées traduisent une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité assez forte, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements. Ces enjeux se sont d'abord traduits par la projection d'un habitat de type intermédiaire et/ou en petit collectif sur une partie de la zone. Cette forme d'habitat permet de « construire » un quartier. La densité traduit aussi la volonté de limiter le développement de l'habitat pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti. Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain diversifié, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des espaces de jardins privés. Plus largement, les nouvelles OAP traduisent des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- d'ouvertures piétonnes, qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux,
- de structures bâties simples, où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.
- D'isolation de l'urbanisation projetée avec l'exploitation agricole, avec la définition d'une large haie anti-dérive à l'interface entre l'opération projetée et les champs à l'Est.
- De préservation de secteurs qui relèvent d'un intérêt environnemental particulier :
 - les haies de grands chênes qui bordent la zone au Nord, au Sud-Ouest,
 - le monticule boisé de chênes au Nord et ses pierriers,
 - les prés ouverts parsemés de jeunes arbres à l'Ouest.

Les différents plans de composition des nouvelles OAP :



Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif. Densité moyenne requise : une vingtaine de logements à l'hectare

Figure 19 : extrait des nouvelles OAP - planche 1

Les principes structurels :

- L'accès principal sera constitué par une voie nouvelle à double-sens connectée sur le chemin Marcel Mazel. Des possibilités de maillages de la voie principales avec l'impasse du Mas de Rey) et le chemin privé à l'Ouest seront préservées,
- Les fronts bâtis ne seront pas totalement alignés et pourront être entrecoupés d'espaces verts de manière à ne pas créer d'effet "palissade" le long des voies principales.
- L'urbanisation sera localement entrecoupée de larges bandes plantées, de manière à éviter « l'effet de nappage » par le bâti.
- La perméabilité piétons/cycles sera assurée entre les programmes de logements et les principaux espaces verts,
- Au Nord et en limite Ouest, les espaces naturels et semi-naturels seront préservés de manière à constituer des espaces d'agrément et des continuités écologiques.
- En bordure Est de la zone, du côté des terres agricoles, une large haie anti-dérive sera plantée, pour limiter les conflits d'usages avec l'exploitation des champs (limitation de la dérive des traitements phytosanitaires notamment).



Figure 20 : extrait des nouvelles OAP - planche 2

Le schéma est préféré au texte pour permettre une visualisation claire des principes d'urbanisation. Les typologies de logements et les structures bâties attendues (rapport à la rue, orientations des logements) sont clairement définies.



Figure 21 : extrait des nouvelles OAP - planche 3

Le programme comprendra pour partie des logements destinés aux anciens, dans le cadre de résidences inclusives, mêlant différentes typologies d'habitat pour répondre à des besoins et à des moyens pluriels. Le quartier nouveau favorisera les échanges au travers d'espaces partagés (pouvant comprendre des jardins vivriers). Une partie du programme comprendra des logements locatifs et en accession sociale à la propriété. Afin de dégager suffisamment d'espaces communs, on favorisera des logements à étage, sauf nécessités pour la fonctionnalité des logements destinés aux anciens.



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Figure 22 : extrait des nouvelles OAP - planche 4

L'illustration permet une communication facilitée auprès des habitants, qui au-delà des schémas, peuvent visualiser « une image du nouveau quartier » et les incidences sur leur environnement immédiat. Dans les OAP, on a veillé à ne pas venir « coller » de l'habitat dense près des maisons existantes.

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

Exemple de traduction des OAP - vue élargie



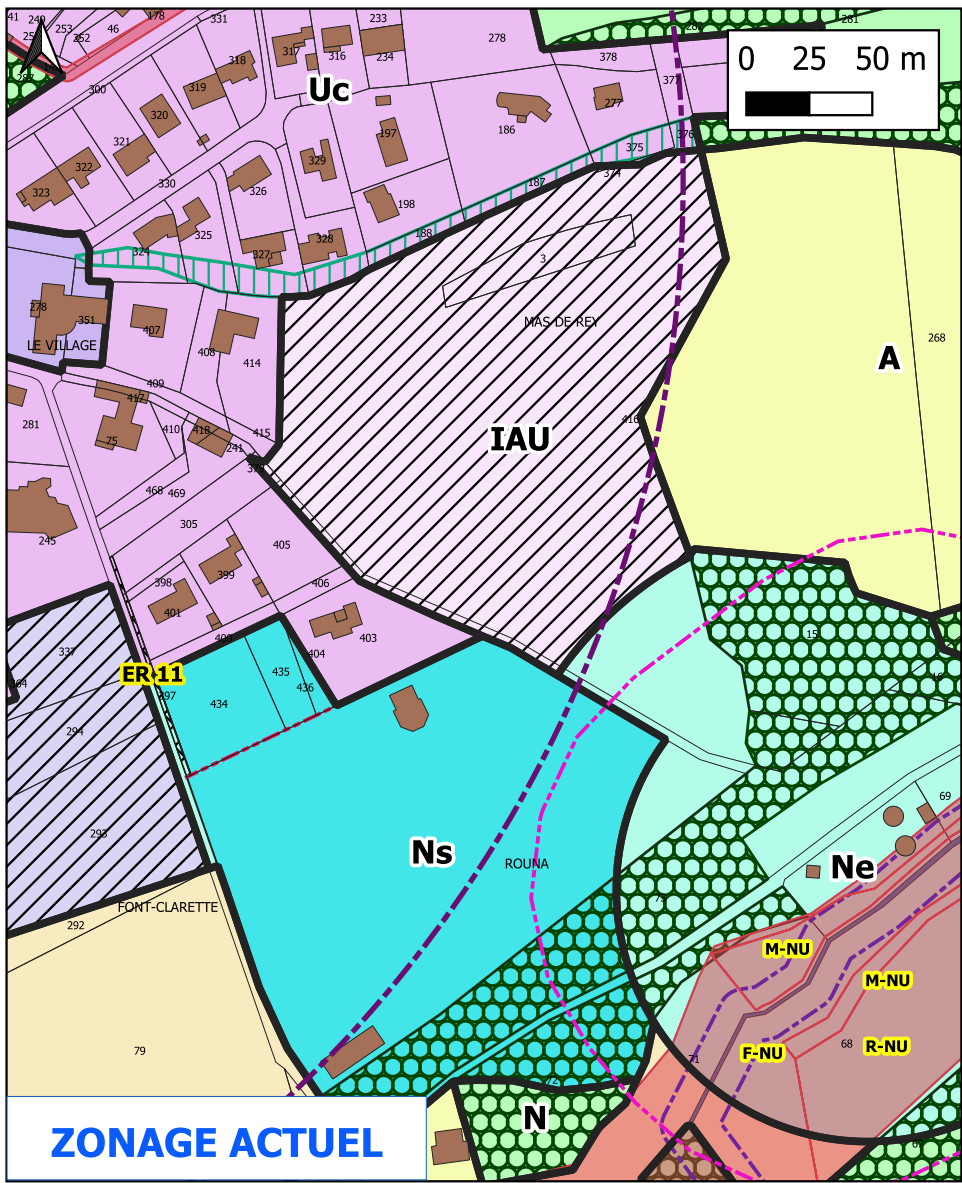
Figure 23 : extrait des nouvelles OAP - planche 5

5. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS

A. Le règlement graphique

Il est proposé : un classement en zone IIAUc* (ouverte à l'urbanisation) de l'actuelle zone IAU du Mas de Rey, augmentée de la surface nécessaire à la création d'un bassin de rétention au Sud de la zone (actuellement classée en zone Ne, secteur de protection autour de la station d'épuration). Un règlement complet nouveau est rédigé pour cette nouvelle zone IIAUc.

**Le PLU en vigueur comporte déjà une zone IIAUa et une zone IIAUb.*



Plan de Prévention des Risques d'inondations

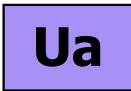


M-U, R-U Zones inondables incompatibles avec l'urbanisation.



F-NU, F-U, M-NU, R-NU Zones inondables compatibles avec l'urbanisation.

Zonage PLU



Zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de ce secteur patrimonial aux caractéristiques architecturales particulières.



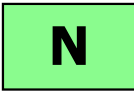
Zone urbaine aérée, essentiellement à vocation d'habitat, correspondant aux extensions récentes : quartiers périphériques réalisés principalement sous forme pavillonnaire. Elle est en partie soumise au risque d'inondation.



Zone insuffisamment équipée ou non équipée en desserte et réseaux, dont l'ouverture est subordonnée à leur renforcement ou à leur réalisation. Elle correspond à un projet d'ensemble à vocation d'habitat intégrant la mixité sociale avec la réalisation de logements sociaux. Zone d'aménagement à long terme.



Zone agricole.



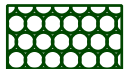
Zone naturelle.



Zone naturelle dédiée aux équipements sportifs et communaux.



Zone naturelle de protection autour de la station d'épuration.



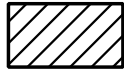
Espaces Boisés Classés à Conserver ou à créer (Art. L113-1 et suivants du code de l'urbanisme).



Éléments de paysage à préserver.



Emplacements réservés - bénéficiaire : commune.



Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.



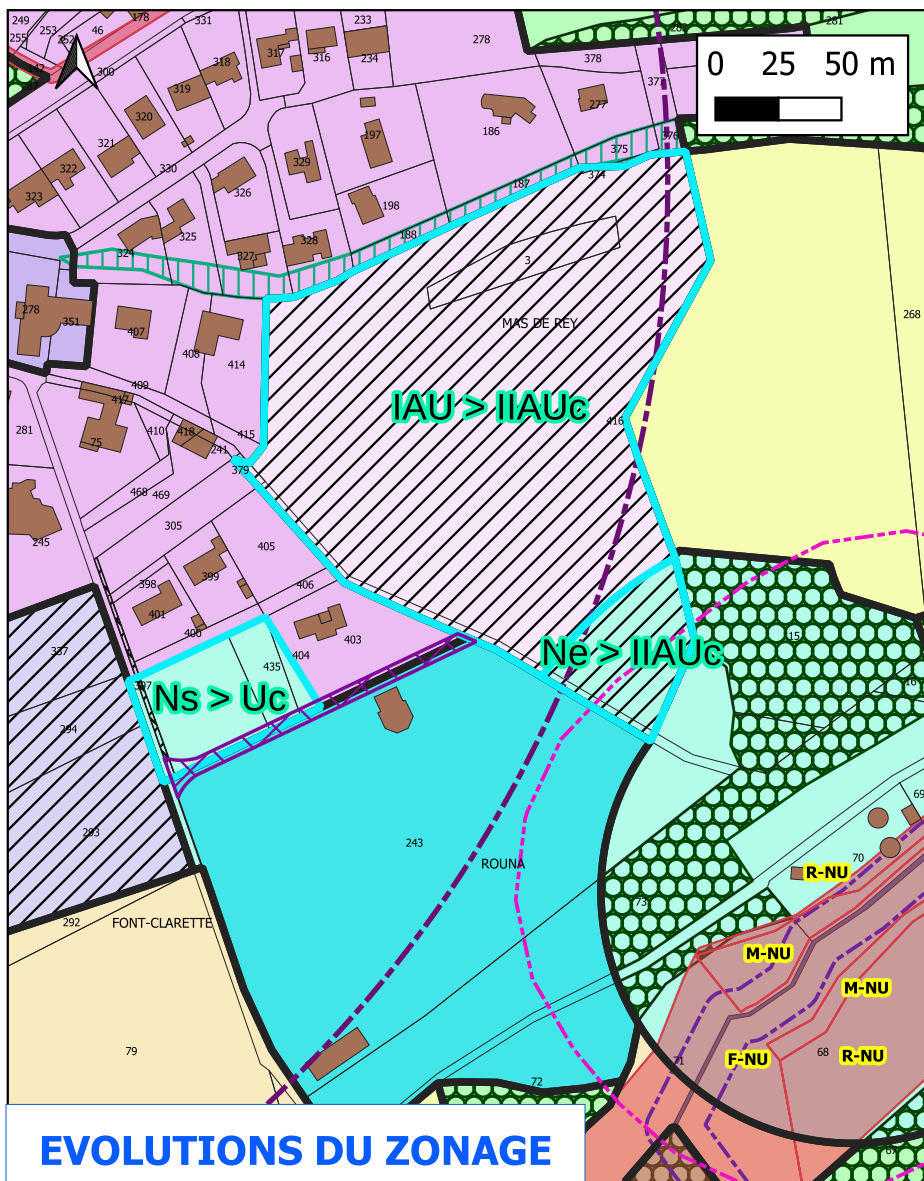
Marges de reculs des constructions.



Zones tampon de 100 m autour des stations d'épuration.



Périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.



IAU > IIAUc

Reclassement de la zone IAU en zone IIAUc

Ne > IIAUc

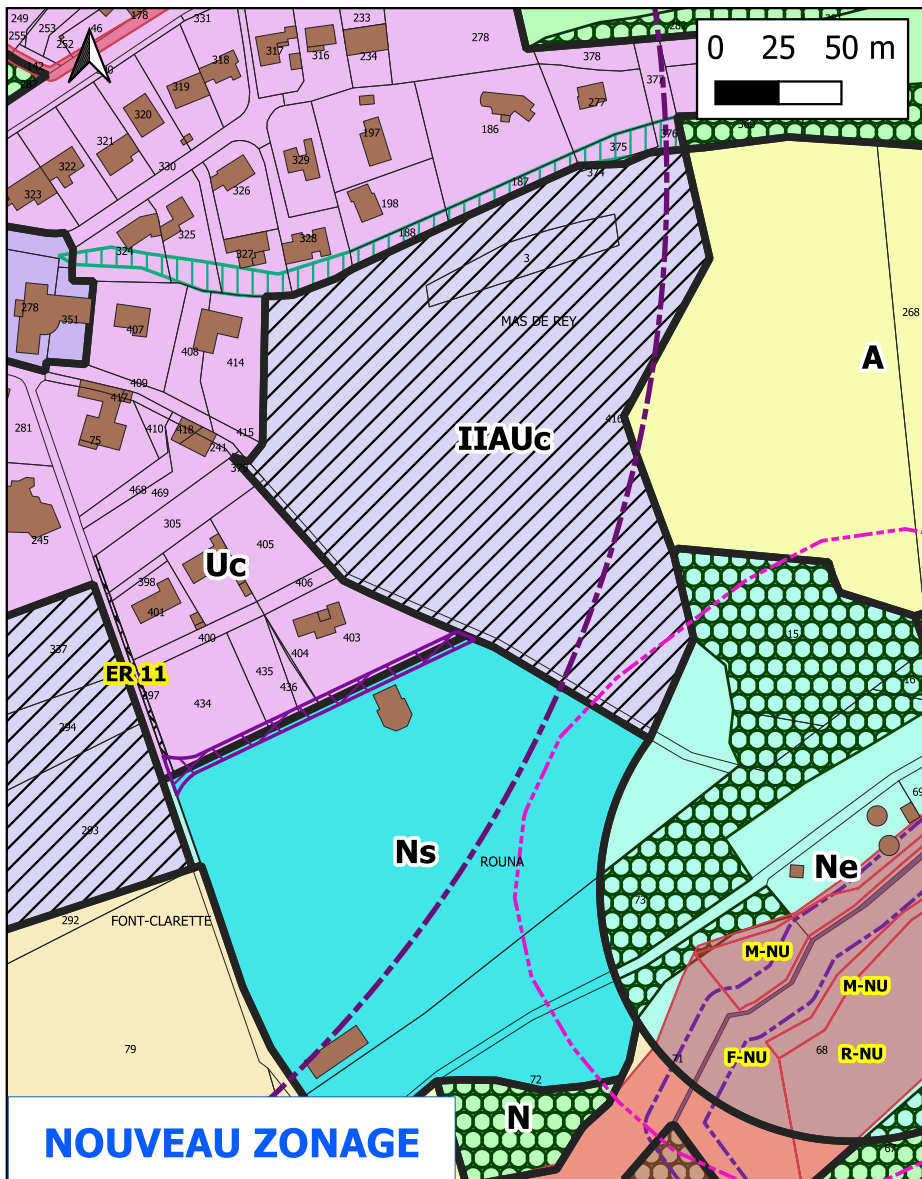
Reclassement d'une partie de la zone Ne en zone IIAUc (pour un bassin de rétention).

IIAUc

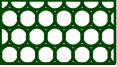
Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Ns > Uc

Reclassement d'une partie de la zone Ns en zone Uc (pour construire des logements, aménager un parking).



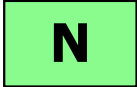
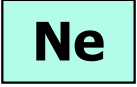
NOUVEAU ZONAGE

-  Espaces Boisés Classés à Conserver ou à créer (Art. L113-1 et suivants du code de l'urbanisme).
-  Éléments de paysage à préserver.
-  Emplacements réservés - bénéficiaire : commune.
-  Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.
-  Voie à créer.

Plan de Prévention des Risques d'inondations

-  M-U, R-U Zones inondables incompatibles avec l'urbanisation.
-  F-NU, F-U, M-NU, R-NU Zones inondables compatibles avec l'urbanisation.

Zonage PLU

-  **Ua** Zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de ce secteur patrimonial aux caractéristiques architecturales particulières.
-  **Uc** Zone urbaine aérée, essentiellement à vocation d'habitat, correspondant aux extensions récentes : quartiers périphériques réalisés principalement sous forme pavillonnaire. Elle est en partie soumise au risque d'inondation.
-  **IIAUc** Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.
-  **A** Zone agricole.
-  **N** Zone naturelle.
-  **Ne** Zone naturelle de protection autour de la station d'épuration.
-  **Ns** Zone naturelle dédiée aux équipements sportifs et communaux.

-  Marges de reculs des constructions.
-  Zones tampon de 100 m autour des stations d'épuration.
-  Périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

B. Le règlement écrit - Justification des règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol

Le règlement de la zone IIAUc est nouveau. Il a été rédigé pour que l'urbanisation à venir soit réalisée telle qu'elle est projetée, en apportant les garanties suffisantes, en accompagnement des orientations d'aménagement et de programmation, pour que soient respectés les prospects attendus pour les bâtiments (hauteurs, reculs...) les modalités de desserte et les moyens d'intégration paysagère et environnementale.

Sont justifiés ci-après les choix des règles qui s'appliqueront dans la zone IIAUc. Les règlements des zones sont déclinés dans le document « III_Règlement de la zone IIAUc ».

1. ZONE IIAUc

i. Articles 1 et 2 occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

Il est recherché au travers de la zone IIAUc un développement cohérent, notamment en termes d'accès et de composition urbaine, dans l'objectif de rentabiliser le foncier prélevé, d'assurer la diversité du bâti. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans cette zone, il n'est possible de construire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone IIAUc et les formes urbaines qu'elle impose s'inscrivent dans les objectifs de diversification de l'offre en logements, de promotion d'un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire, en s'appuyant sur des modèles d'habitat intermédiaire, qu'il s'agit de développer pour satisfaire une partie des besoins exprimés par les jeunes ménages et les anciens notamment.

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les installations classées, ou les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole. L'interdiction de la création de commerces, exprime le souhait de privilégier le développement des activités au sein de la structure urbaine du centre historique, en zone UA, pour favoriser « la vie de village », l'animation du centre et préserver la quiétude du futur quartier d'habitation.

L'obligation de produire au moins 25% de logements locatifs aidés traduit la volonté d'équilibrer l'offre dans la commune. Il s'agit de permettre au plus grand nombre de se loger, en faisant baisser le coût de l'accession, au bénéfice de l'accueil de jeunes ménages, au bénéfice de la mixité sociale, conformément aux orientations de diversification de l'offre en logements établies dans le PADD.

Le développement de logements aidés permettra aussi d'éviter de devoir construire continuellement pour entretenir la croissance démographique, grâce à l'effet de compensation de la décohabitation dans l'habitat pavillonnaire que produit le logement locatif. Le meilleur équilibre de l'offre facilitera les parcours résidentiels complets au sein de la commune (commencer par vivre dans un petit logement locatif pour les jeunes ménages, puis en habitat intermédiaire, en habitat pavillonnaire en propriété et ensuite en petits logements pour seniors).

ii. Articles 3 et 4 - desserte par la voirie et desserte par les réseaux

Il est imposé un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, en complément des orientations d'aménagement et de programmation qui, aussi pour des motifs de sécurité publique, définissent des principes de connexions interquartiers entre les voies publiques et les voies internes à la zone.

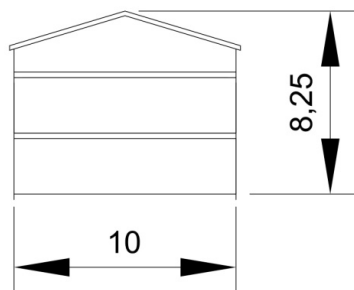
En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroît de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

iii. Article 6, 7,9 et 10 - reculs par rapport au voies publiques, aux limites séparatives et hauteur des constructions

Les champs de règles concernés (implantations et hauteurs) revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et in fine la morphologie du tissu urbain.

Hauteur des constructions

La limitation de hauteur des bâtiments à 8,5 mètres est cohérente avec la morphologie urbaine souhaitée : il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs, tout en favorisant le logement intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur.



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles avec un pignon de 10 m de large nécessite un peu plus de 8 m de hauteur.

Si la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. En limite des voies et emprises publiques, la hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,60 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'espace public et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

En limites séparatives, la limitation à 1,80 m de la hauteur des murs de clôtures vise à éviter la production de murs susceptibles de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins et créant un sentiment « d'enfermement ».

Reculs des constructions

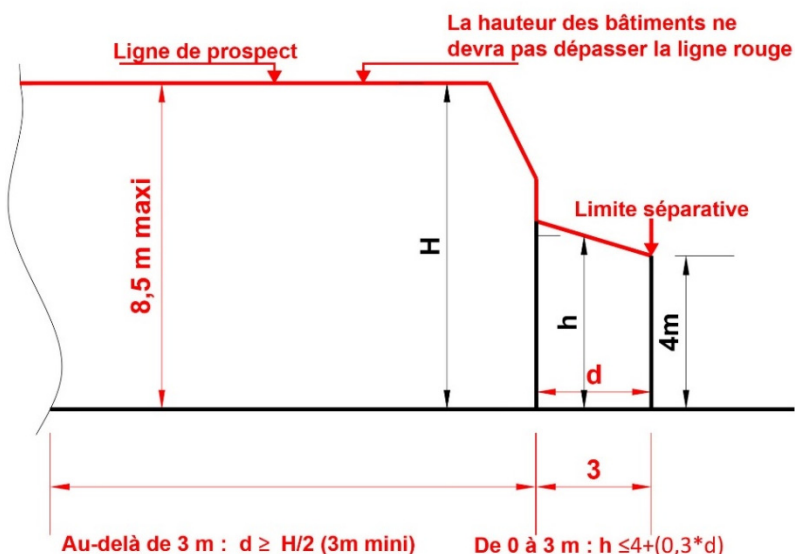
Les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité routière, la cohérence du tissu urbain. Ces reculs permettront aussi de développer une urbanisation plus dense mais qui ménage des espaces verts et demeure ouverte sur l'espace rural avec :

- l'aménagement paysager des abords des voies,
- la préservation ou la réalisation des espaces verts prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Si les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé, conformément aux politiques générales de diversification de l'offre en logements et de promotion de l'habitat intermédiaire. Par ailleurs, la conception par opération d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement, ce qui rend accessoire les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voies qui ne seront *a priori* pas nécessaires puisque les zones, une fois aménagées et bâties évolueront très peu.

Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives au sein de la zone :

l'implantation en limite est autorisée, pour favoriser l'émergence d'un habitat dense, constitué de groupes d'habitations, de manière à formaliser un esprit « de quartier ». Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile. La hauteur maximale de l'implantation en limite est fixée à 4 m pour éviter de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins, couper les vues :



En limite des zones adjacentes à la zone IIAUc, le recul des constructions est obligatoire, pour permettre la plantation et l'épanouissement des haies ou la préservation des haies et massifs d'arbres existants :



Les règles d'emprise au sol des constructions

Le CES* (Coefficient d'Emprise au Sol) a été fixé à 0,30 en zone IIAUc.

* L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.

Il s'agit de promouvoir l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en permettant l'habitat intermédiaire, sans toutefois induire une rupture trop forte dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution graduelle vers plus de densité. La limitation de densité vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols, pour contenir les problèmes de ruissellement.

iv. Articles 11 – Aspect extérieur des constructions

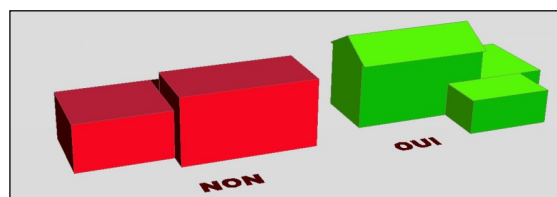
Les règles d'aspect extérieur des constructions en zone IIAUc cherchent à créer un cadre architectural pour l'urbanisation nouvelle en complément des orientations d'aménagement, afin d'assurer l'insertion paysagère des groupes de constructions nouveaux.

Les prescriptions visent à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale et à éviter les dérives. Par exemple, si l'utilisation du bois est autorisée, les constructions de types « chalets » sont interdites, car le décalage est trop important avec l'aspect extérieur de l'habitat traditionnel dans la commune :



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

L'autorisation contrôlée des toits plats relève de la même logique. Ils sont autorisés uniquement pour les volumes secondaires. On évitera ainsi l'apparition « de cubes », dans un environnement patrimonial qui se caractérise par des constructions où les toits à pans en tuiles ont toujours été présents. On laisse ainsi une certaine liberté sans déroger au respect d'un élément fondamental de l'architecture traditionnelle.



v. Article 12 : stationnement des véhicules

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules susceptibles d'entraver la circulation et de favoriser les accidents. En zones IIAUc, on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places de stationnements minimum pour les autres logements.

Il est imposé aussi un nombre de places de parkings communs (1 pour 3 logements) afin d'assurer un potentiel de stationnement permettant à la vie de quartier de s'exprimer sans que cela conduise à du stationnement invasif le long des voies publiques, pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou gêner la visibilité des automobilistes.

Les obligations de parkings vélos pour les logements collectifs visent à favoriser les modes de déplacements doux au sein de la commune.

vi. Article 13 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

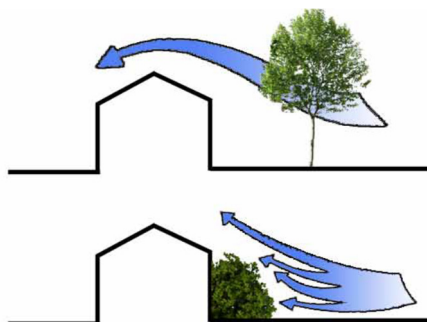
Le traitement des abords des constructions vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il vise la préservation du cadre de vie, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage. La règle du maintien de 30% au moins d'espaces plantés et/ou enherbés dans l'habitat individuel s'inscrit dans une volonté de préserver un minimum d'espaces non artificialisés dans les futurs quartiers, pour la petite faune et pour préserver le couvert végétal, facteur central de l'intégration paysagère et élément de lutte contre les îlots de chaleur, le ruissellement des eaux pluviales.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.



Exemple d'accompagnement végétal des clôtures en zone urbaine dense.

Des dispositions sont proposées pour introduire dans le bâti nouveau des principes permettant d'utiliser les plantations comme outil bio climatique, pour une meilleure qualité de vie dans les logements et une meilleure régulation thermique sans dépense énergétique :



Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud : leur ombre rafraichira en été et ils laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchiront moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

6. LA COMPATIBILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY AVEC LE PADD

Lors de la révision du PLU approuvée en 2017, la zone IAU du Mas de Rey avait été réservée pour la création de logements, dans l'objectif de participer significativement à la production des habitations nécessaires à la concrétisation :

- des ambitions de croissance démographique,
- des objectifs de diversification de l'offre en logements.

tels qu'ils avaient été établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Plus précisément (extrait du PADD) : *l'objectif démographique est d'atteindre 1300 habitants, soit, avec une estimation de 106 logements nouveaux, +254 habitants par rapport à la population totale en 2017 (date d'approbation du PLU).*

Outre les considérations « quantitatives » le PLU s'est aussi engagé sur la diversification de l'offre en logements, nécessaire à l'accueil de jeunes ménages. Extrait du PADD : *le projet s'engage sur un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre en assurant une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines, économe d'espace.*

Or, ce sont la zone IIAU de Font de Clarette et la zone IAU du Mas de Rey qui pour l'essentiel traduisent les ambitions de croissance démographique et de diversification de l'offre dans le PLU. La zone IIAU de Font de Clarette, qui était immédiatement constructible à l'approbation du document d'urbanisme est désormais aménagée et construite. Dès lors, en cohérence avec les orientations du PADD, la zone IAU du Mas de Rey doit prendre le relai.

Par ailleurs, dans la commune il n'existe aucun terrain en dent creuse de l'espace bâti en mesure d'accueillir une opération d'aménagement d'ensemble telle qu'elle est projetée. Le bilan de la disponibilité foncière pour construire des logements a montré qu'il demeurerait dans les zones urbanisables du PLU peu de surfaces mobilisables :

- il n'y a plus de zone A Urbaniser « ouverte à la construction » (ne demeurent dans le PLU que la zone IAU « fermée » du Mas de Rey),
- le potentiel de construction de logements dans les zones urbaines (sur les terrains nus en dents creuses de l'espace bâti et par divisions de parcelles de terrains déjà bâtis) est faible. Une quinzaine de terrains nus ont été recensés pour un total de 2,2 ha, avec seulement 2 terrains de plus de 3000 m². Le reste du foncier en théorie disponible est morcelé en très petites unités dispersées au sein des quartiers d'habitation. Ce potentiel ne permet donc pas de faire émerger un projet opérationnel qui puisse comporter d'un seul tenant un nombre de logements significatif pour influencer sur la diversité de l'offre et favoriser l'accueil de jeunes ménages tel que l'indique le PADD.

Plus que compatible avec le PADD, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey est centrale pour la concrétisation des objectifs établis dans ce document.

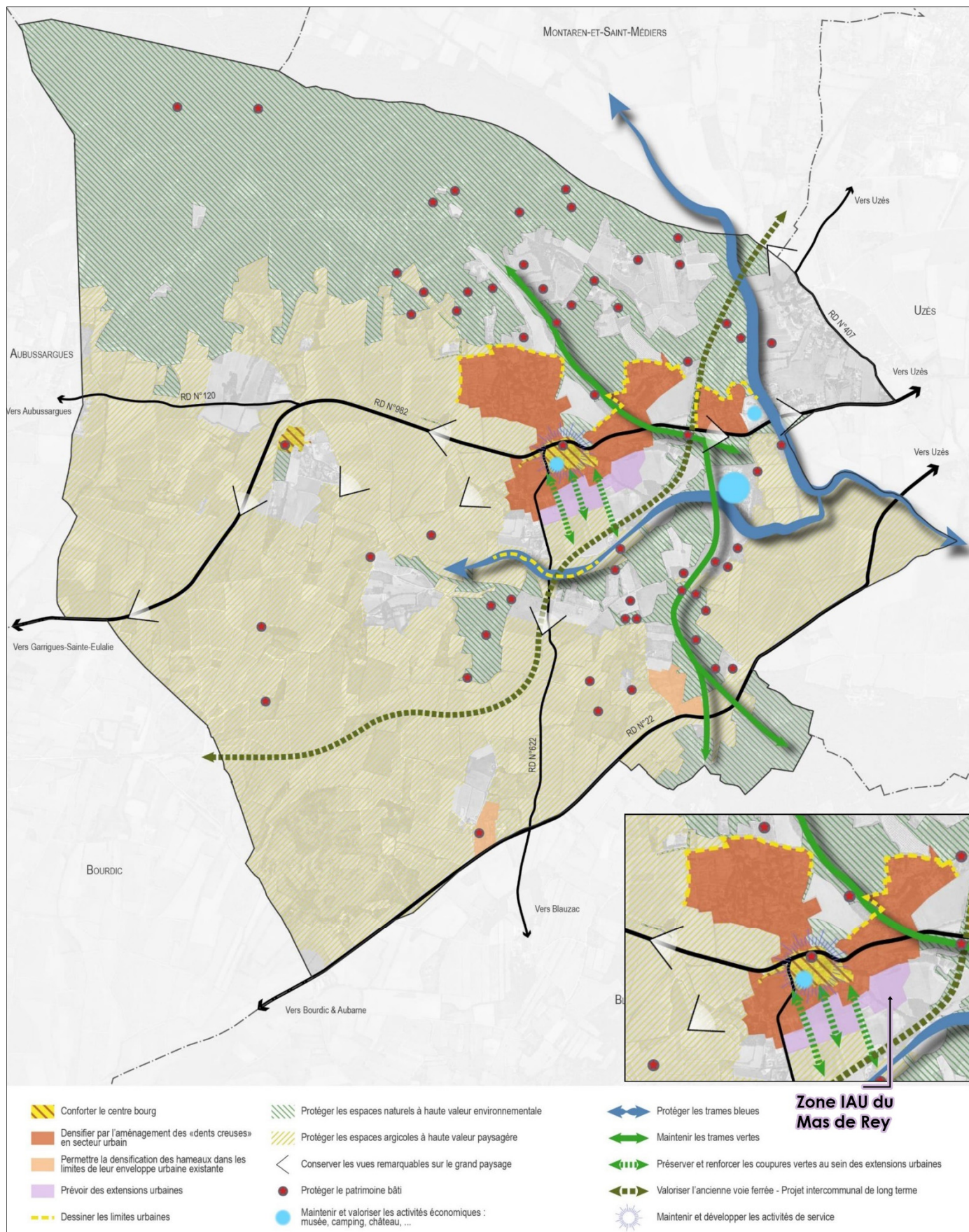


Figure 27 : carte du PADD (page 12)

7. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité implique que les dispositions du PLU ne s'opposent pas aux objectifs des dispositions des documents d'urbanisme et des plans et programmes de niveau supérieur et contribuent à la réalisation de ces objectifs, même partiellement. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

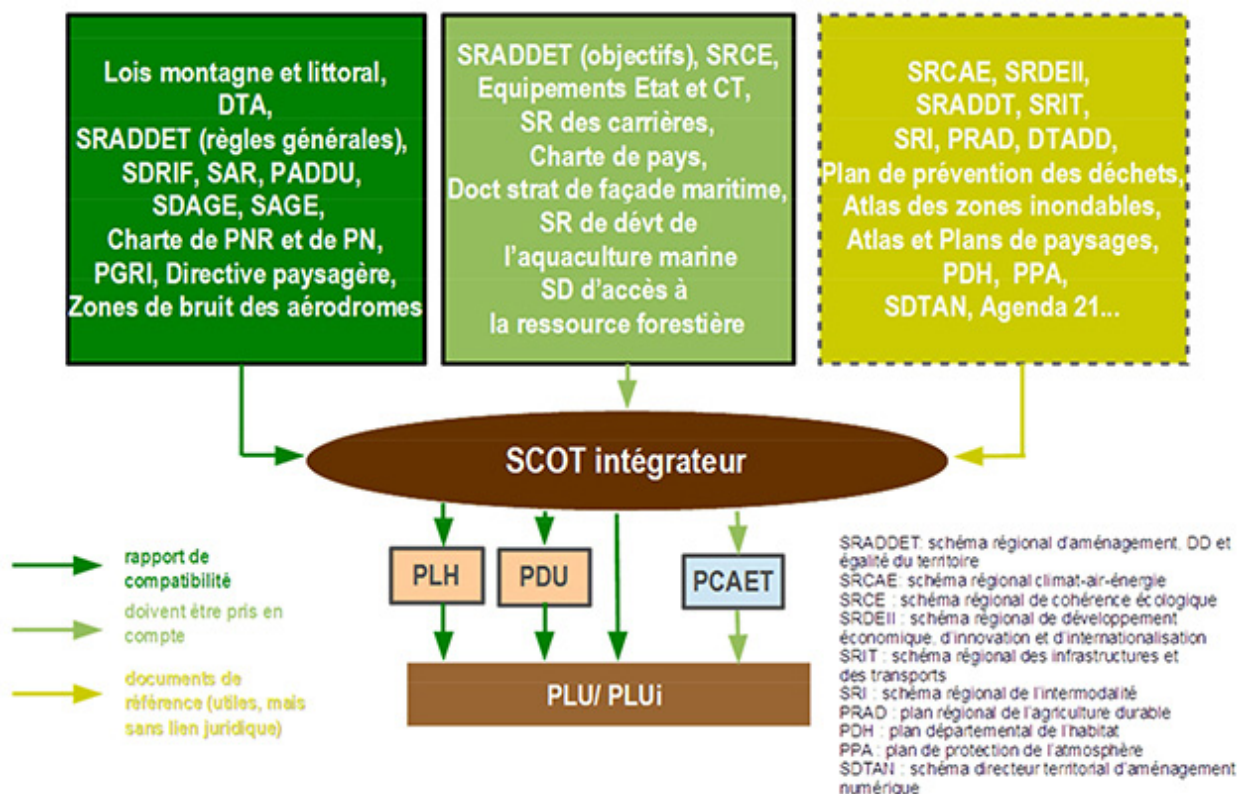


Figure 28 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Il est précisé que le rapport de compatibilité ou de prise en compte doit être démontré avec le document d'urbanisme, plan ou programme de niveau directement supérieur. Arpaillargues et Aureillac étant couverte par le SCoT de l'Uzège Pont du Gard, c'est la compatibilité avec le SCoT qui doit être démontrée.

A. Les grandes orientations du PADD du SCoT et l'ouverture de la zone IAU du Mas de Rey à l'urbanisation

Le SCoT décline de nombreuses thématiques relatives à l'aménagement, au développement urbain, à la protection des paysages, des espaces agricoles, au développement industriel, commercial et artisanal...A l'échelle d'Arpaillargues et Aureillac et de la présente modification du PLU, seule une partie de ces thématiques entre en résonnance avec les enjeux du territoire communal, avant tout rural (on comprendra, par exemple que le développement industriel, bien qu'étudié dans le SCoT ne fasse pas partie des enjeux relevés dans la modification du PLU). Ci-après, n'ont donc été appréhendées que les orientations du SCoT pouvant trouver une forme de traduction dans les sujets traités dans la présente modification n°1 du P.L.U. (notamment les orientations relatives à la diversité de l'habitat).

Orientations du SCoT (PADD et DOO)	Traduction dans la modification du P.L.U.
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR PÉRENNISER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE AMBITION 2.2.1 CRÉER LES CONDITIONS D'ACCUEIL PERMETTANT DE RÉPONDRE À UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE L'objectif n°33 est d'avoir un rythme de croissance de + 1.5% par an pour atteindre 69 000 habitants à l'horizon 2030. AMBITION 2.2.2 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ACTUELS ET FUTURS l'objectif n°34 est de permettre au territoire de produire environ 400 logements/an d'ici à horizon 2030 (dont près de 40% pour répondre au seul desserrement des ménages). l'objectif n°35 est d'encourager la progression de l'offre locative sur l'ensemble du territoire.	Depuis 2017, les chiffres de la croissance démographique et de la production de logements sont nettement inférieurs des objectifs du SCoT. Au lieu d'une croissance annuelle projetée de 1,5%, celle estimée entre 2017 et 2026 (est de 1,1%. La modification du PLU précise les modalités d'urbanisation d'un pour l'essentiel déjà destiné à la construction de logements. Elle permettra de mieux inscrire la commune dans la trajectoire de progression démographique définie dans le SCoT et de poursuivre l'effort de diversification de l'offre, dans un contexte où l'accession au logement à Arpaillargues et Aureillac est toujours difficile pour les jeunes ménages, les ménages à revenus modestes, avec une offre rare et essentiellement concentrée sur l'habitat pavillonnaire ou diffus, dont les coûts sont devenus très élevés.

Orientations du SCoT (PADD et DOO)	Traduction dans la modification du P.L.U.
AMBITION 2.2.3 POLARISER LE DÉVELOPPEMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES L'objectif n°36 est de promouvoir une production de formes urbaines plus responsable et plus durable sur le territoire de l'Uzège-Pont du Gard. Pour ce faire, le SCoT s'appuiera sur 4 leviers : ➤ La priorité sera donnée à l'intensification au sein des enveloppes urbaines avant de recourir à l'ouverture de nouvelles zones. ➤ Des niveaux de densité minimum adaptés seront à prendre en compte en fonction de l'armature territoriale du SCoT (polarités et/ou entité). La diversification des formes d'habitat privilégiera l'habitat individuel dense, et l'habitat collectif ➤ Accompagner les divisions parcellaires qui se font de manière spontanée. ➤ Les principes de la charte paysagère du SCoT de 2008 seront appliqués pour veiller à la préservation de la qualité urbaine et de la typicité. Ces leviers d'actions permettront de concilier un objectif ambitieux d'accueil de population tout en assurant la préservation du cadre de vie et des paysages et par conséquent l'attractivité et le rayonnement de l'Uzège-Pont du Gard.	L'urbanisation projetée ne relève pas de l'intensification urbaine, le secteur ouvert à l'urbanisation étant dans le prolongement de l'urbanisation existante et non en sein. En définissant plus précisément les typologies de logements attendues (affirmant notamment l'habitat en petit collectif et/ou en individuel groupé) et en affirmant la densité moyenne, les nouvelles règles permettront de construire le nombre de logements attendus, avec des densités compatibles avec celles établies dans le SCoT (17 logements par hectare, pour une vingtaine de logements à l'hectare dans le projet). L'offre sera diversifiée, avec de l'habitat groupé, le cas échéant, petit collectif, très peu présents dans la commune. Les modalités d'insertion paysagère ont été étudiées et traduites par un parti d'aménagement qui développe une urbanisation dense proche du village et insérée dans une trame végétale : 

Orientations du SCoT (PADD et DOO)	Traduction dans la modification du P.L.U.
Article 221-4 Les documents d'urbanisme doivent se fixer un objectif de production de logements en accession abordable et en location intermédiaire.	Les nouvelles OAP répartissent les typologies de logements attendues en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Les densités en logements définies par secteur conduisent à une densité moyenne globale de 20 logements par hectare, qui correspond à la densité attendue par le SCoT.
Article 221-6 Pour chaque type de polarité, les nouveaux projets doivent prendre en compte les ratios suivants afin de promouvoir une mixité des formes urbaines. L'habitat individuel peut être de l'individuel dense :	 En cas d'habitat en petit collectif, privilégier l'orientation Nord-Sud de la longueur du bâti. Les parkings seront créés en limite d'îlot.  Échelle 1/1500°  Logement petit collectif et/ou individuel groupé.  Logement individuel groupé - pavillonnaire possible mais minoritaire. Les logements en petit collectif ou individuel groupé permettront de limiter la densité au sein des îlots, afin de préserver des surfaces significatives d'espaces verts (communs comme privés).
Objectif 36 du PADD : la densité moyenne de l'urbanisation nouvelle dans les communes « noyaux villageois » sera de 17 logements par ha.	

B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT de l'Uzège Pont du Gard

En termes de structure d'habitat attendue, de densité de cet habitat, d'intégration paysagère et environnementale, de prise en compte des risques, le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du PADD du SCoT de l'Uzège Pont du Gard. Seule la situation de la zone IAU du Mas de Rey, en extension de l'enveloppe urbaine, dissone avec l'objectif du SCoT de privilégier l'urbanisation en dents creuses de l'espace Bâti.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey est compatible avec le SCoT.

8. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 2011 - 2026

Rappel des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles portés par la loi : pour la période 2021 – 2031, la consommation d'espaces naturels et agricoles ne doit pas dépasser significativement la moitié de la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

A. Méthodologie

En cohérence avec la méthodologie du SCoT de l'Uzège Pont du Gard, sont comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles :

- Les terrains nus construits en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m².

Ne sont pas comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles :

- les terrains déjà artificialisés.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m².

B. Inventaire de la consommation 2011 - 2026

Num. au plan	Surface ENAF* consommée	Destination	Période de consommation	Consommation 2011 - 2021	Consommation 2021 - 2026
1	0,37	Logement	2011 - 2021	0,37	
2	0,11	Logement	2011 - 2021	0,11	
3	0,23	Logement	2011 - 2021	0,23	
4	0,09	Logement	2011 - 2021	0,09	
5	0,13	Logement	2011 - 2021	0,13	
6	0,46	Logement	2011 - 2021	0,46	
7	0,12	Logement	2011 - 2021	0,12	
8	0,17	Logement	2011 - 2021	0,17	
9	0,09	Logement	2011 - 2021	0,09	
10	0,28	Logement	2011 - 2021	0,28	
11	1,79	Logement	Après2021		1,79
12	0,15	Logement	Après2021		0,15
13	0,37	Logement	2011 - 2021	0,37	
14	0,11	Logement	2011 - 2021	0,11	
15	0,25	Logement	2011 - 2021	0,25	
16	0,09	Logement	Après2021		0,09
17	0,12	Logement	2011 - 2021	0,12	
18	0,05	Logement	2011 - 2021	0,05	
19	0,09	Logement	2011 - 2021	0,09	
20	0,19	Logement	2011 - 2021	0,19	
21	0,30	Logement	2011 - 2021	0,30	
22	0,11	Logement	Après2021	0,00	0,11
23	0,14	Logement	Après2021	0,00	0,14
24	0,38	Logement	2011 - 2021	0,38	
25	0,59	Logement	2011 - 2021	0,59	

Num. au plan	Surface ENAF* consommée	Destination	Période de consommation	Consommation 2011 - 2021	Consommation 2021 - 2026
26	0,05	Logement	2011 - 2021	0,05	
27	0,78	Hébergement touristique	2011 - 2021	0,78	
28	0,27	Hébergement touristique	2011 - 2021	0,27	
29	0,54	Logement	2011 - 2021	0,54	
30	1,35	Hébergement touristique	2011 - 2021	1,35	
			Total consommation foncière	7,49	2,27
			Consommation 2011 – 2021 divisée par 2	3,75	
			Consommation possible 2025 - 2031	1,47	
			Avec une marge de tolérance de 20%	1,77	

*ENAF : Espace Naturel, Agricole ou Forestier.

- Limites communales
- Consommation ENAF 2011 - 2026
- Consommation 2011 - 2021
- Consommation après 2021
- Partie Urbanisée 2011

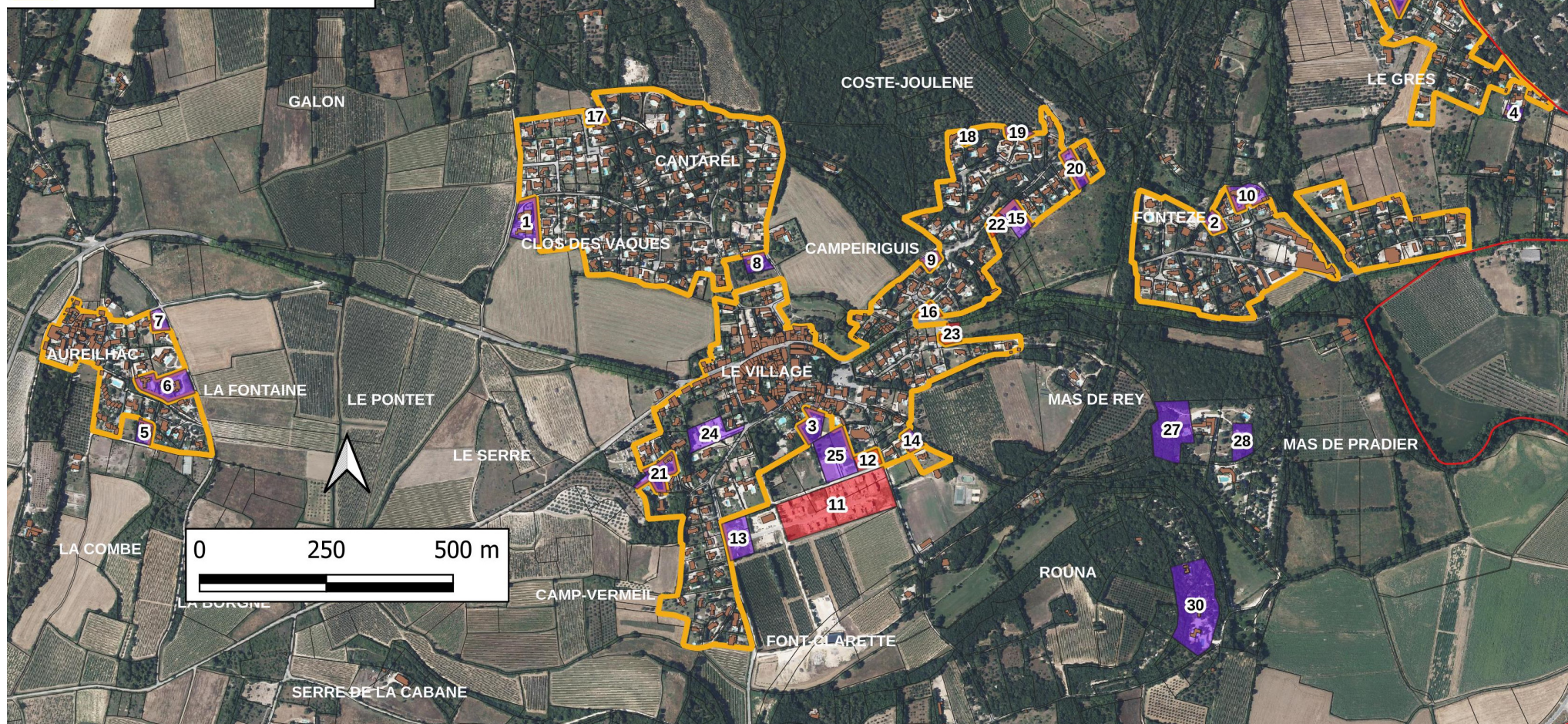


Figure 29 : carte de la consommation d'espaces naturels et agricoles

C. Consommation issue du projet

La zone IIAU et son extension pour un bassin de rétention des eaux pluviales représentent une superficie de 2,45 ha + 0,23 ha, auxquels il faut retrancher 0,8 ha d'espaces qui seront préservés au sein de la zone, soit 1,88 ha, un chiffre très proche de 1,77 ha.

La consommation d'espaces naturels et agricoles induite par l'urbanisation projetée est inférieure à la consommation encore possible au regard de la loi ZAN.

MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT

1 OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs de la modification du PLU sont, dans le respect de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

- la suppression des règles d'extension mesurée des bâtiments existants en zone UC (dans l'objectif de favoriser la densification de l'espace bâti, dans les secteurs où cette densification est possible techniquement),
- l'introduction des dispositions de la loi ELAN en zone agricole, qui permettent la construction de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et la vente des produits de l'exploitation agricole,
- l'autorisation de panneaux solaires au sol à usage domestique,
- l'introduction de dispositions permettant l'extension de bâtiments et la création d'annexes en zones agricoles et naturelles selon les dispositions établies par la CDPENAF du Gard,
- l'autorisation des équipements publics d'intérêt collectif en zones A et N.

Plus largement, il s'agit, dans les limites de ce que permet la procédure de modification, de clarifier, d'expliciter et de modifier des dispositions du règlement, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune. Les modifications proposées du règlement relèvent toutes d'évolutions mesurées ou d'adaptations qui découlent du retour d'expérience de la mise en pratique du PLU, de l'application « au quotidien » du règlement.

2 CLARIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS AUX ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

A. Exposé des motifs

Le règlement du PLU en vigueur a été établi sous le régime précédant l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. S'applique dans ce cas l'article R123-9 ancien dudit code, qui indique notamment que les règles édictées dans un règlement de PLU *« peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

Dès lors, le règlement ne peut reconnaître que les catégories listées ci-avant. Il ne peut créer d'autres catégories ou sous-catégories. Or, dans différentes zones, il est fait mention, aux articles 1 et 2 d'interdictions ou de d'autorisations sous conditions pour « des activités des secteurs secondaire ou tertiaire », pour le commerce et « activités de service »....

Sans dénaturer les destinations autorisées sous conditions ou interdites, il est nécessaire de clarifier les articles 1 et 2 des différentes zones afin que les destinations mentionnées soient conformes à celles listées dans l'article R123-9 ancien du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, parfois, aux articles 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions), il est fait mention d'occupation du sol, alors qu'aucune condition n'est explicitée. C'est par exemple le cas dans l'article UA2 actuel pour les habitations. Il s'agira donc :

- Soit de supprimer de l'article 2 l'occupation du sol si aucune condition particulière n'est requise,
- Soit de maintenir dans l'article 2 l'occupation du sol et de définir les conditions particulières requises.

Rappel : dans un règlement, toutes les occupations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions sont réputées autorisées.

B. Traduction réglementaire

Article UA 1 occupations et utilisations du sol interdites	Article UA 1 occupations et utilisations du sol interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	[Sont interdites] ➤ Les constructions à usage : - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UA 2, - Forestier, - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2, - Industriel, - D'entrepôt, ➤ Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique, ➤ L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article UA 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article UA 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[Sont autorisés] ➤ Les habitations. ➤ Le commerce et activités de service. ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics.	[Sont autorisés] ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique, ➤ Les constructions à usage artisanal qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, ➤ L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Article UBp 1 occupations et utilisations du sol interdites	Article UBp 1 occupations et utilisations du sol interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire. ➤ Les commerces et activités de service.	[Sont interdites] ➤ Les constructions à usage : ➤ D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UBp 2, - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UBp 2, - Forestier, - Artisanal, - Commercial, - Industriel, - D'entrepôt, ➤ Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique. ➤ L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article UBp 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article UBp 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[Sont autorisés] ➤ Sur l'ensemble de la zone Ubp, hors secteurs inondables délimités aux plans de zonage du PLU sont autorisées : ➤ Les habitations, mais uniquement les travaux effectués sur les annexes et leurs extensions. [...]	[Sont autorisés] ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique, ➤ l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, ➤ l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. ➤ Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans les 35 m² d'emprise au sol). Le volume des piscines est limité à 40 m³.

Article Uh 1 occupations et utilisations du sol interdites	Article Uh 1 occupations et utilisations du sol interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire. ➤ Les commerces et activités de service.	[Sont interdites] ➤ Les constructions à usage : ➤ D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UBp 2, - Agricole, sauf exceptions définies à l'article UBp 2, - Forestier, - Artisanal, - Commercial, - Industriel, - D'entrepôt, ➤ Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique. ➤ L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article Uh 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article Uh 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[Sont autorisés] ➤ Sur l'ensemble de la zone Ubp, hors secteurs inondables délimités aux plans de zonage du PLU sont autorisées : ➤ Les habitations, mais uniquement les travaux effectués sur les annexes et leurs extensions. [...]	[Sont autorisés] ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique, ➤ l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, ➤ l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. ➤ Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans les 35 m² d'emprise au sol). Le volume des piscines est limité à 40 m³.

Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[Sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles. ➤ Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. ➤ Les habitations - En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. - Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime - L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. - En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. ➤ En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites ➤ En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable.	[Sont autorisés] En zone A ➤ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ➤ Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. ➤ le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. ➤ L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. En secteur Ap ➤ sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. ➤ En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites. En secteur Apb sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable.

Article N 1 occupations et utilisations du sol interdites	Article N 1 occupations et utilisations du sol interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
➤ Les habitations nouvelles. ➤ Les commerces et activités de service, à l'exception des hébergements hôtelier et touristiques en secteur Nt. ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des équipements sportifs en secteur Ns et des ouvrages techniques, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la destination de la zone. ➤ En secteur Ne, sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance de la station d'épuration. ➤ Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ➤ Dans le secteur NL, les constructions à usage : agricole, artisanal, commercial, Industriel, d'entrepôt, Hôtelier, de bureaux, d'habitation.	[Sont interdites] L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures. En zone N ➤ Les constructions à usage : - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article N 2, - Artisanal, - Commercial, - Industriel, - D'entrepôt, - Hôtelier, sauf en secteur Nt (où ils sont interdits), En secteur Ne ➤ Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance de la station d'épuration. En secteur NL ➤ les constructions à usage : agricole, artisanal, commercial, Industriel, d'entrepôt, Hôtelier, de bureaux, d'habitation.

Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[Sont autorisés] ➤ Les exploitations forestières. ➤ Les habitations. En secteur Nt, l'extension mesurée en une seule fois et en continuité des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrira en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir : - Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes - Les aires naturelles de camping - Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare. En secteur Ns, est autorisée la construction des infrastructures nécessaires à l'utilisation des équipements sportifs. Les bâtiments à usage d'entrepôt ou de garage ainsi que l'habitation de gardiennage limitée à 100 m² de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal. En secteur N, toute habitation nouvelle et extension des existantes sont interdites y compris la réalisation de piscine. ➤ Seules sont autorisées les extensions et constructions dédiées aux activités d'exploitation. En secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m². La démolition de capitelles et mazets est soumise à permis de démolir ; leur restauration est autorisée dans leur volume et sans changement d'affectation.	[Sont autorisés] ➤ Les exploitations forestières. En secteur Nt, l'extension mesurée en une seule fois et en continuité des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrira en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir : - Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes - Les aires naturelles de camping - Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare. En secteur Ns, est autorisée la construction des infrastructures nécessaires à l'utilisation des équipements sportifs. Les bâtiments à usage d'entrepôt ou de garage ainsi que l'habitation de gardiennage limitée à 100 m² de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal. En secteur N, toute habitation nouvelle et extension des existantes sont interdites y compris la réalisation de piscine. ➤ Seules sont autorisées les extensions et constructions dédiées aux activités d'exploitation. En secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m². La démolition de capitelles et mazets est soumise à permis de démolir ; leur restauration est autorisée dans leur volume et sans changement d'affectation.

3 MODIFICATION DES REGLES D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UC

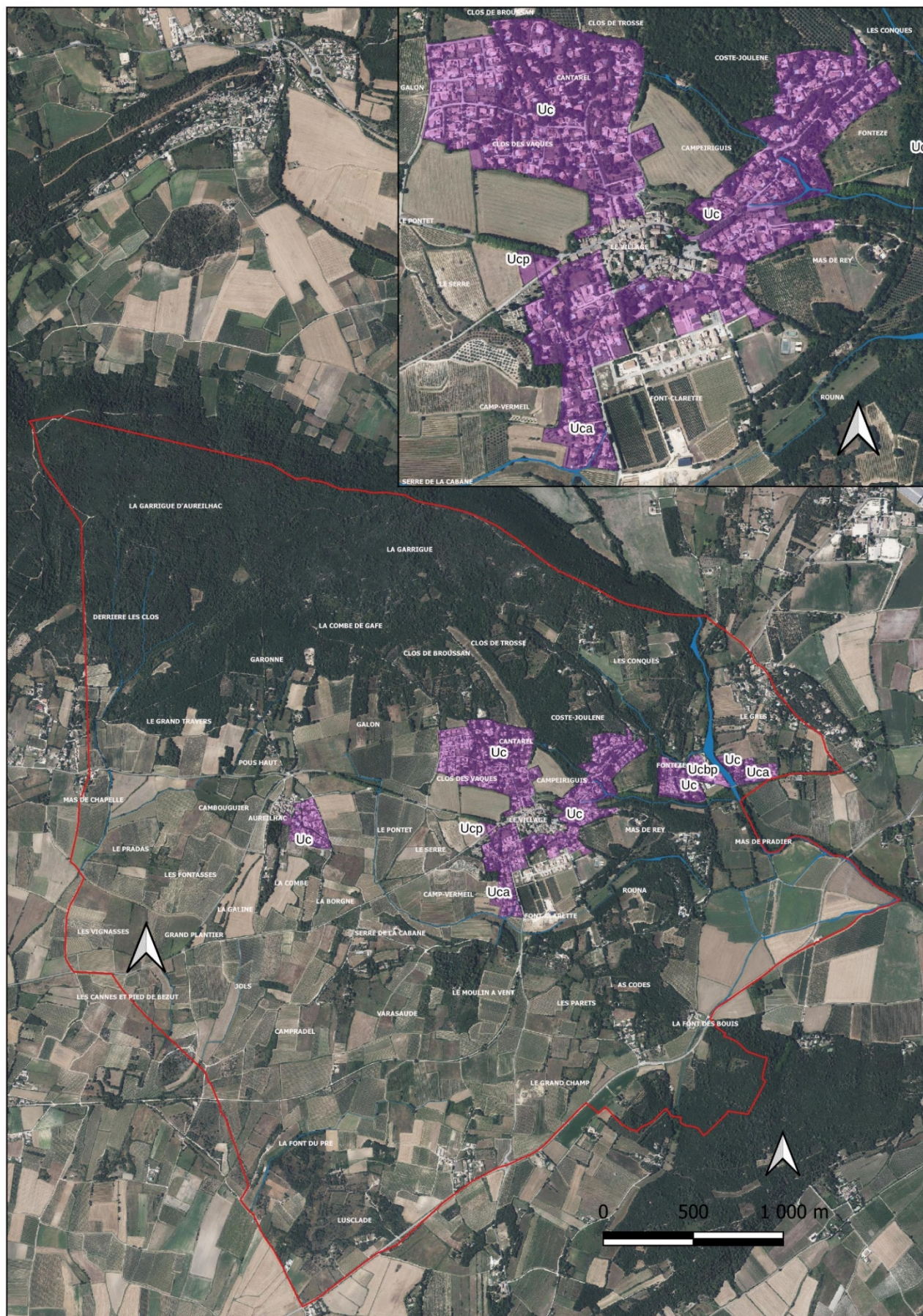


Figure 30 : les zones UC, concernées par les évolutions des règles de contrôle de la densité de l'urbanisation

A. Exposé des motifs

Parmi les règles définies dans les zones urbaines, certaines sont destinées à limiter la densité, afin de préserver le caractère pavillonnaire de l'urbanisation ou tout au moins, à éviter une rupture dans la structure de l'espace bâti :

- ne pas densifier à l'excès pour ne pas bouleverser les rapports de voisinage,
- préserver des espaces naturels au sein du tissu urbain,
- ne pas induire de densité qui poserait des problèmes structurels : les voies qui desservent la plupart des quartiers d'habitat pavillonnaire sont étroites et supporteraient mal des augmentations substantielles du trafic automobile qu'induirait une densification significative de l'espace bâti.

Cependant, si certaines règles de limitation de la densité sont claires, d'autres peuvent apparaître contradictoire les unes avec les autres dans certaines zones :

En zone Ubp, la densité est gérée à l'article Ubp9 (emprise au sol des constructions). Dans cet article, il est indiqué que l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Cette règle est claire et ne nécessite pas de changement.

En zone UC, la densité est gérée aux articles UC2, UC5 et UC9

Article UC2 actuel :

[Sont autorisés] Sur l'ensemble de la zone Uc, hors secteurs inondables délimités aux plans de zonage du PLU :

- Les habitations.
- Les commerces et activités de service.
 - Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1^{ère} Révision générale du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 250 m² de surface de plancher. Les extensions devront se faire en continuité immédiate de la construction existante.

Article UC5 actuel :

En secteurs Uca et Ucap :

La superficie minimale des terrains à bâtir ou à lotir devra être compatible avec les prescriptions du schéma d'assainissement communal sans être inférieure à 1200 m² ; toutefois, cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante.

Depuis la loi ALUR de mars 2014. Il est illégal d'imposer une superficie minimale de terrain pour construire. Cette règle doit donc être supprimée.

UC9 : Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Expression de l'emprise au sol :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Dans le secteur inondable délimité sur les plans de zonage, il sera fait application des dispositions contenues à l'article UC 2 [pour sa partie relative aux conditions d'urbanisation en zone inondable].

La combinaison des articles UC2 et UC9 peut conduire à des traitements différents pour les règles d'emprises au sol que l'on soit dans le cas d'une extension d'une habitation existante ou de la construction en neuf :

L'article UC2 limite à 20% les extensions des habitations et limite à 250 m² la surface de plancher alors que, pour les constructions nouvelles (y compris celles qui seraient construites sur un terrain issu d'une division d'une parcelle déjà bâtie) ne s'applique que le coefficient d'emprise au sol : le bâtiment ne peut occuper que 30% au plus de son terrain d'assiette.

Les zones UC sont principalement destinées à accueillir des logements et plafonner les extensions, alors que par ailleurs l'emprise au sol limite déjà, par une règle simple, la densité maximale constitue une incongruité. Elle introduit une différence de densité maximale possible selon que l'on se trouve dans le cas d'une extension de logement ou dans le cas de la construction d'un logement neuf sans que cela puisse se justifier sur le fond (ce fond étant le contrôle de la densité, déjà réglé pour toutes les constructions à l'article UC9, qui définit un coefficient d'emprise au sol maximal de 30%).

Dès lors, la règle définie à l'article UC2, imposant un maximum d'extension de 20% de la surface de plancher existante doit être supprimée.

B. Traduction réglementaire

Article UC 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article UC 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[Sont autorisés] Sur l'ensemble de la zone Uc, hors secteurs inondables délimités aux plans de zonage du PLU : ➤ Les habitations ➤ Les commerces et activités de service - Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics. ➤ L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1^{ère} Révision générale du PLU, est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 250 m² de surface de plancher. Les extensions devront se faire en continuité immédiate de la construction existante. [...]	[Sont autorisés] Sur l'ensemble de la zone Uc, hors secteurs inondables délimités aux plans de zonage du PLU : ➤ Les habitations ➤ Les commerces et activités de service - Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC 5 Caractéristiques des terrains	Article UC 5 Caractéristiques des terrains
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Cet article n'est pas réglementé en zones Uc, Ucp et Ucbp. En secteurs Uca et Ucap : La superficie minimale des terrains à bâtir ou à lotir devra être compatible avec les prescriptions du schéma d'assainissement communal sans être inférieure à 1200 m² ; toutefois, cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante.	Non réglementé.

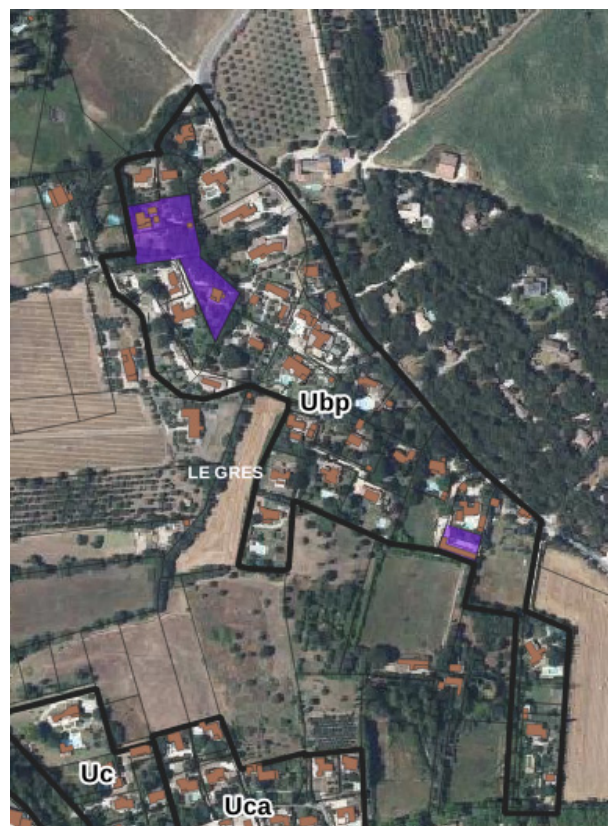
Dans le PLU actuel :

- La zone Ubp correspond à un secteur d'urbanisation récente sous forme pavillonnaire aérée, à vocation d'habitat recouvrant les secteurs d'urbanisation récente.
- Les zones Uh, à vocation d'habitat sous forme pavillonnaire correspondent à deux secteurs isolés en limite Sud de la commune, en bordure de la RD22 (route de Sommières).

Les zones Ubp et Uh correspondent à des groupes d'urbanisation diffuse éloignés des villages. Ces secteurs ont vu la construction de quelques maisons supplémentaires depuis l'approbation du PLU (dans la zone Ubp).

Désormais, ils ont atteint un nombre de logements critique compte-tenu des capacités de desserte par le réseau public d'eau potable :

- Le secteur des Grès est desservi par le réseau d'eau potable d'Uzès. Or Uzès connaît des difficultés d'alimentation en eau pour son propre territoire. Dès lors, il n'est plus possible de compter sur cette ressource et la création d'une nouvelle antenne du réseau communal serait très onéreuse au regard du nombre de logements qu'il est encore possible de créer dans la zone Ubp (quasi entièrement urbanisée).
- Les zones Uh, qui correspondent aux hameaux de Mas Billot et de Mas Peladan sont desservies par le réseau d'adduction de la commune. Ils sont toutefois alimentés par des conduites de faibles diamètres : Ø 63 pour Mas Billot et Ø 75 pour Mas Peladan.



Les constructions récentes dans le secteur Ubp.



Figure 32 : extrait du plan du réseau d'adduction d'eau potable (Mas Billot et Mas Peladan)

Ce faible dimensionnement ne permet pas, par ailleurs, d'implanter des poteaux incendie (qui nécessitent une pression normalisée et un diamètre minimal de Ø100). La configuration du réseau imposerait, pour remplacer les conduites sous-dimensionnées par des conduites de Ø100 au moins, des travaux sur un grand linéaire : environ 1200 m pour Le Mas Peladan et environ 1500 m pour le Mas Billot. Dès lors :

- Compte-tenu du fait que les secteurs Uh sont éloignés du village, de ses services (notamment de l'école), sont inadaptés au développement de l'habitat intermédiaire : leur développement serait incompatible avec une urbanisation qui limite les déplacements motorisés et la consommation d'espaces naturels et agricoles (car elle impliquerait une urbanisation peu dense sur des terrains qui présentent très souvent un potentiel agricole).
- Compte-tenu du fait que la mise à niveau du réseau d'eau potable pour accueillir des habitations supplémentaires impliquerait des coûts importants, alors que construire des logements supplémentaires dans des zones d'habitat diffus, sur un modèle pavillonnaire ne constitue pas une priorité (par rapport au développement de l'habitat intermédiaire dans le prolongement du village).

Il est nécessaire d'interdire la construction d'habitations nouvelles dans les zones Uh et Ubp.

B. Traduction réglementaire

Dans les secteurs Ubp et Uh, la construction de logements nouveaux doit être interdite compte-tenu de l'absence ou de l'insuffisance du réseau d'eau potable. La règle doit donc évoluer pour y interdire la création d'habitations nouvelles en maintenant néanmoins le classement en zone urbaine, qui traduit l'état effectif de l'occupation du sol, urbaine à l'évidence (qui ne peut être qualifiée d'agricole ou de naturelle) *. La nouvelle règle permettra néanmoins les extensions des constructions (y compris les habitations) existantes et les annexes à ces constructions.

***Article R.151-18 du code de l'urbanisme :**

Les zones urbaines, dites zones U, sont des secteurs déjà urbanisés ou dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article Uh 1 occupations et utilisations du sol interdites	Article Uh 1 occupations et utilisations du sol interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. ➤ Les commerces et activités de service. ➤ Les habitations, sauf exception définies à l'article Uh2.	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. ➤ Les commerces et activités de service. ➤ Les habitations, sauf exception définies à l'article Uh2.*

**l'interdiction de création d'habitations nouvelles est désormais clairement explicitée.*

Article Uh 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article Uh 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sur l'ensemble de la zone Uh : ➤ Les habitations. ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics. ➤ L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 250 m² de surface de plancher. Les extensions devront se faire en continuité immédiate de la construction existante	Sur l'ensemble de la zone Uh : ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics. ➤ l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. - Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans les 35 m² d'emprise au sol). Le volume des piscines est limité à 40 m³.

**Les conditions d'extensions des habitations sont pour l'essentiel calquées désormais sur celles établies pour les zones A et N, par souci de cohérence globale du règlement écrit.*

Article Ubp 1 occupations et utilisations du sol interdites	Article Ubp 1 occupations et utilisations du sol interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire. ➤ Les commerces et activités de service.	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles. ➤ Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. ➤ Les commerces et activités de service. ➤ Les habitations, sauf exception définies à l'article Ubp2.*

**l'interdiction de création d'habitations nouvelles est désormais clairement explicitée.*

Article Ubp 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article Ubp 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sur l'ensemble de la zone Ubp, hors secteurs inondables délimités aux plans de zonage du PLU sont autorisées : ➤ Les habitations, mais uniquement les travaux effectués sur les annexes et leurs extensions.	Sur l'ensemble de la zone Ubp: ➤ Les équipements d'intérêt collectif et services publics. ➤ l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. ➤ Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans les 35 m² d'emprise au sol). Le volume des piscines est limité à 40 m³.

**Les conditions d'extensions des habitations sont pour l'essentiel calquées désormais sur celles établies pour les zones A et N, par souci de cohérence globale du règlement écrit.*

5 MODIFICATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

A. Exposé des motifs

Les articles Ubp3, Uc3, l'article Uh3 définissent les règles relatives « *aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public* ».

Ils imposent notamment, pour la voirie :

En zone Ubp et Uc3 :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- *5,50 mètres pour les voies à double-sens.*
- *3,00 mètres pour les voies en sens unique.*

En zone Uh3 :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de :

- *5,50 mètres pour les voies à double sens.*
- *4,00 mètres pour les voies en sens unique.*

Les conditions de largeurs minimales de voirie permettent donc en théorie de refuser un permis de construire en zone constructible, sur la base de conditions de desserte qui ne relèvent pas de règles applicables au terrain d'assiette de la construction projetée (et ne dépendent donc pas du pétitionnaire). En outre, en zone urbaine, la desserte des terrains par des voies et réseaux suffisamment dimensionnés est réputée acquise et la règle actuelle est donc en contradiction avec ce principe, en permettant de refuser un permis de construire pour défaut de voirie.

Il est donc nécessaire de supprimer ces règles imposant des largeurs minimales de voirie.

L'article N3 indique aussi que « *les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres* ».

Il n'est pas possible d'appliquer des règles "par anticipation", (ici en anticipant un classement dans le domaine public). Par ailleurs, sans précision, la largeur de 6 m est très importante s'il s'agit de la bande de roulement de la voirie seulement (ce qui n'est pas précisé). Plus largement, une règle indiquant que la largeur de la voie doit être adaptée à son usage suffit et permet des adaptations au cas par cas, toujours dans le respect des conditions d'accès minimales des véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie.

Il est donc proposé de supprimer cet alinéa.

B. Traduction réglementaire

Article Ubp 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Article Ubp 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Accès Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Hors agglomération, tout accès nouveau est : ➤ Interdit sur la route départementale n°982, ➤ Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès, ➤ Soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale sur les autres routes départementales. En agglomération, les accès directs doivent être regroupés et aménagés ; ils sont interdits si les terrains sont desservis par une autre voie de moindre importance. Voirie Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de : ➤ 5,50 mètres pour les voies à double sens. ➤ 3,00 mètres pour les voies en sens unique.	Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Accès Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Hors agglomération, tout accès nouveau est : ➤ Interdit sur la route départementale n°982, ➤ Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès, ➤ Soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale sur les autres routes départementales. En agglomération, les accès directs doivent être regroupés et aménagés ; ils sont interdits si les terrains sont desservis par une autre voie de moindre importance. Voirie Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Article Uc 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Article Uc 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Accès Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Hors agglomération, tout accès nouveau est ➤ Interdit sur les routes départementales n°982 et n°22, ➤ Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès, ➤ Soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale sur les autres routes départementales. En agglomération, les accès directs doivent être regroupés et aménagés ; ils sont interdits si les terrains sont desservis par une autre voie de moindre importance. Voirie Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de : ➤ 5,50 mètres pour les voies à double sens. ➤ 3,00 mètres pour les voies en sens unique.	Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Accès Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Hors agglomération, tout accès nouveau est ➤ Interdit sur les routes départementales n°982 et n°22, ➤ Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès, ➤ Soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale sur les autres routes départementales. En agglomération, les accès directs doivent être regroupés et aménagés ; ils sont interdits si les terrains sont desservis par une autre voie de moindre importance. Voirie Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Article Uh 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Article Uh 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Accès Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Hors agglomération, tout accès nouveau est ➤ Interdit sur la route départementale n° 982, ➤ Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès, ➤ Soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale sur les autres routes départementales. En agglomération, les accès directs doivent être regroupés et aménagés ; ils sont interdits si les terrains sont desservis par une autre voie de moindre importance. Voirie Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. La largeur minimale des voies, hors stationnement et hors cheminement piétons et cycles, sera de : ➤ 5,50 mètres pour les voies à double sens. ➤ 4,00 mètres pour les voies en sens unique	Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Accès Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Hors agglomération, tout accès nouveau est ➤ Interdit sur la route départementale n° 982, ➤ Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès, ➤ Soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale sur les autres routes départementales. En agglomération, les accès directs doivent être regroupés et aménagés ; ils sont interdits si les terrains sont desservis par une autre voie de moindre importance. Voirie Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Article N 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Article N 3 conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Accès Le terrain d'assiette des constructions autorisées dans la zone doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de Secours. Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Les accès sont interdits sur les routes départementales n°982 et n°22, pour les autres routes départementales ils sont soumis à l'autorisation du gestionnaire du service des routes du département. Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès Voiries Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.	Accès Le terrain d'assiette des constructions autorisées dans la zone doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de Secours. Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Les accès sont interdits sur les routes départementales n°982 et n°22, pour les autres routes départementales ils sont soumis à l'autorisation du gestionnaire du service des routes du département. Cette interdiction s'applique de même aux changements de destination ou d'usage des accès Voirie Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

6 SUPPRESSION DE L'OBLIGATION D'IMPLANTATION D'UNE FAÇADE AU MOINS DES CONSTRUCTIONS PARALLELEMENT A LA VOIE EN ZONES UA ET UC

A.Exposé des motifs

Aux articles UA 11 (aspect extérieur des constructions) et UA 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), il est imposé des implantations spécifiques par rapport aux voies et emprises publiques :

Zone UA :

UA 6 :

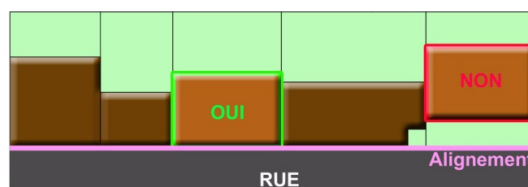
- Une des façades ou un des pignons sera parallèle à la voie publique principale.

UA 11 :

- Façades : au moins une façade du bâtiment principal sera parallèle à la voie publique ou privée.

Cette disposition de l'article UA 11 : est inutile car l'article UA 6 impose l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques :

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

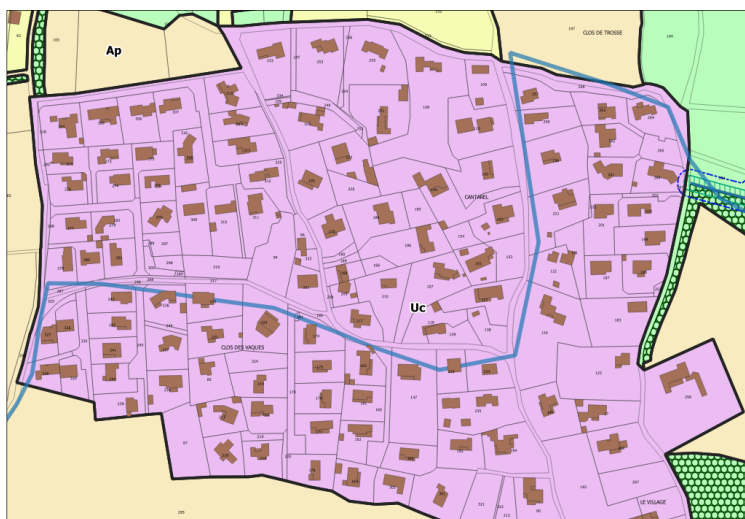


Dès lors, une façade au moins des constructions sera nécessairement parallèle à la voie publique. L'obligation d'implanter au moins une façade du bâtiment principal parallèlement à la voie publique ou privée est donc inutile et peut être supprimée.

Zone UC :

UC 6 : une des façades ou un des pignons sera parallèle à la voie publique principale

A la différence des bâtiments en zone UA, le bâti largement dominant en zone UC est pavillonnaire. Souvent, il n'y a pas de voie publique principale qui jouxte les terrains d'assiettes de maisons existantes ou projetées et l'obligation d'implantation parallèle aux voies publiques n'a pas de réel sens, d'autant que la densité faible et le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques rend inutile l'ordonnancement des constructions, a contrario nécessaire en zone UA, pour préserver ou former des corps de rues.



La structure bâtie existante en zone UC.

Dès lors, une façade au moins des constructions sera nécessairement parallèle à la voie publique et une façade au moins sera parallèle à une éventuelle voie privée (pour laquelle s'applique les dispositions relatives aux limites séparatives). L'obligation d'implanter au moins une façade du bâtiment principal parallèlement à la voie publique ou privée est donc inutile et peut être supprimée.

B. Traduction réglementaire

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Les constructions devront s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement. Facture Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits. Façades Au moins une façade du bâtiment principal sera parallèle à la voie publique ou privée. Les extensions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux. [...]	Les constructions devront s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement. Facture Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits. Les extensions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux. [...]
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Une des façades ou un des pignons sera parallèle à la voie publique principale. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques et hors secteur UCbp, les constructions et les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de : ➤ 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres de l'axe de ces voies, ➤ 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 982, hors agglomération. ➤ 15 mètres pour les autres routes départementales, hors agglomération. En secteur Ucbp, l'extension des constructions existantes pourra être tolérée en continuité du bâti existant. [...]	Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques et hors secteur UCbp, les constructions et les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de : ➤ 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres de l'axe de ces voies, ➤ 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 982, hors agglomération. ➤ 15 mètres pour les autres routes départementales, hors agglomération. En secteur Ucbp, l'extension des constructions existantes pourra être tolérée en continuité du bâti existant.

7 HOMOGENEISATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONES URBAINES (SAUF UA) ET EN ZONE A

A. Exposé des motifs

En zones Ubp, Uc et Uh, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives contiennent des variations légères :

UBp 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) – rédaction actuelle

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ dans un minimum 4 mètres).

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise si :

- *Les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale sur la limite séparative ;*
- *Lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique d'égout de toitures et de pente de la couverture.*

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètre de leur bord.

Uh 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) – rédaction actuelle

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ dans un minimum 4 mètres).

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise si :

- *Les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale sur la limite séparative ;*
- *Lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique d'égout de toitures et de pente de la couverture.*

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètre de leur bord.

Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de 1.00 m par rapport à l'alignement sans qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. Pour les dispositifs à plus de 0,60 m du terrain naturel, un retrait de 3,00 m sera respecté.

Les règles en zones Ubp et Uh se distinguent uniquement par un alinéa supplémentaire traitant des reculs des piscines en zone Uh.

UC 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) – rédaction actuelle

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ dans un minimum 3 mètres).

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise si :

- *Les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale sur la limite séparative ;*
- *Lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique d'égout de toitures et de pente de la couverture.*

Cas particulier des piscines : *Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de 1.00 m par rapport à l'alignement sans qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. Pour les dispositifs à plus de 0,60 m du terrain naturel, un retrait de 3,00 m sera respecté.*

Les règles en zone Uc se distinguent de celles des zones Ubp et Uh uniquement par un recul minimum des constructions par rapport aux limites séparatives ramené de 4 m à 3 m.

Si la structure actuelle l'espace bâti entre zones Ubp, Uc et Uh montre quelques différences, ces différences sont mineures : dans tous les cas, l'espace bâti est diffus, composé de maisons individuelles, avec une densité néanmoins moindre en zone Ubp et en zone Uh :

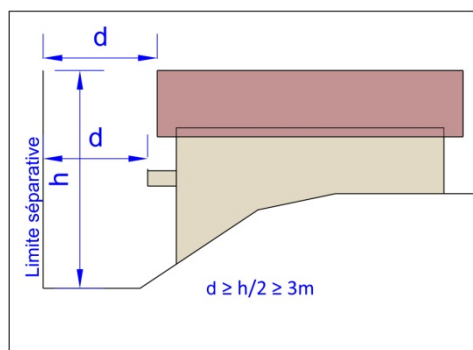


Figure 33 : l'organisation de l'espace bâti en zones Ubp, Uc et Uh

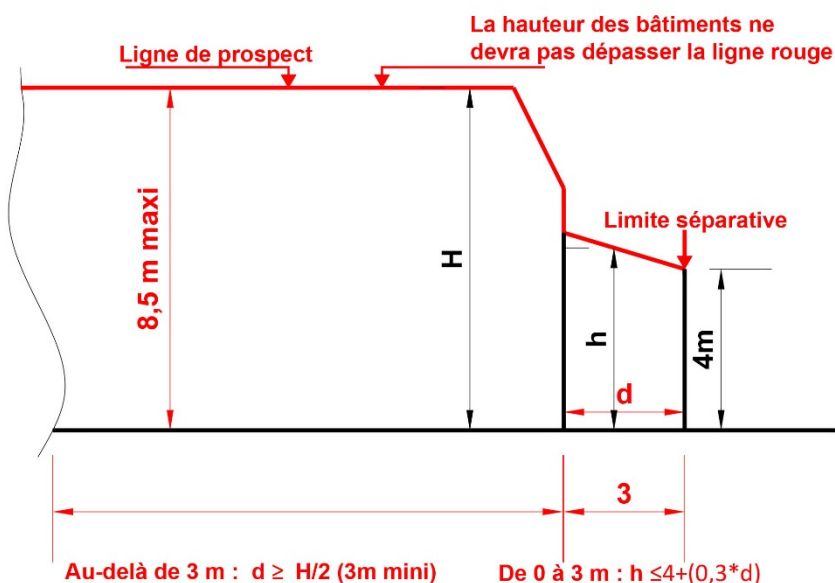
Il est donc proposé d'homogénéiser (par souci de simplicité) et de faire évoluer les règles d'implantation des constructions en limites séparatives pour davantage créer les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi ouvert, avec la possibilité, dans la construction au coup par coup, d'implanter les habitations sur une ou plusieurs limites séparatives, mais pas les corps de bâtiments principaux, de manière à rendre possible la densification par rentabilisation de l'espace, mais sans bouleversement des rapports de voisinages, dans des quartiers comprenant déjà plusieurs maisons.

Il est aussi proposé de supprimer la règle indiquant que l'implantation en limite séparative est autorisée lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique d'égout de toitures et de pente de la couverture : les conditions demandées ne sont jamais réunies, sauf dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cas dans lequel l'implantation en limite est de fait autorisée.

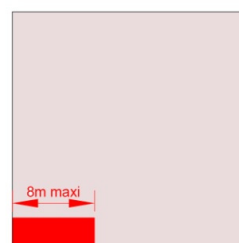
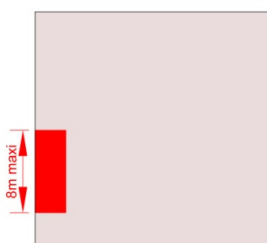
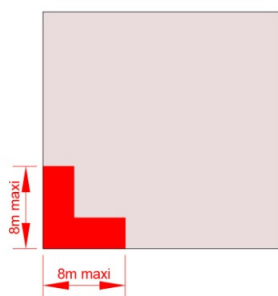
Règle proposée pour la gestion des implantations de constructions en limites séparatives :



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

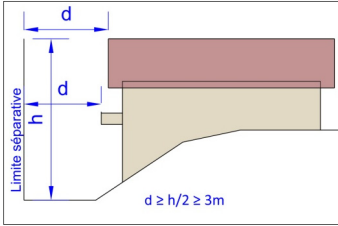
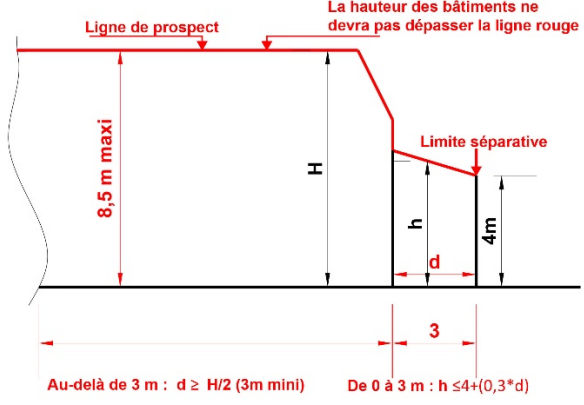
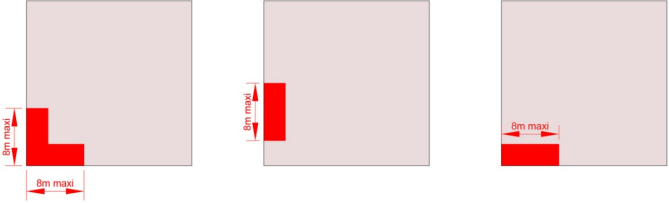


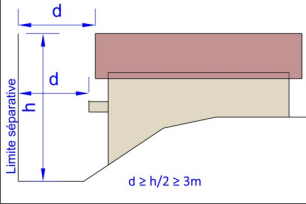
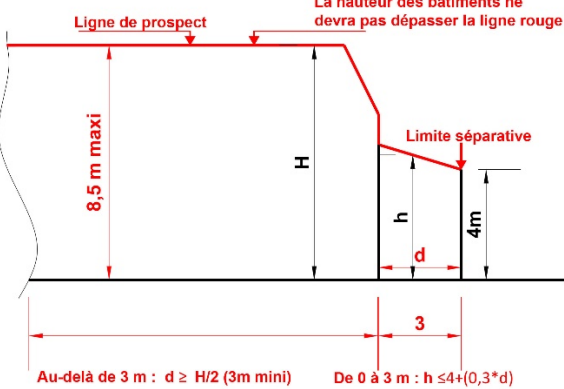
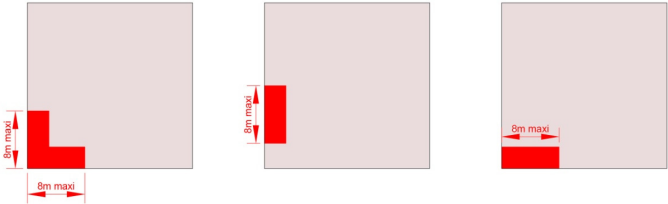
En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des façades, à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile et à permettre le maintien ou le développement d'une trame végétale d'accompagnement du bâti. Toutefois, dans un souci de densification.

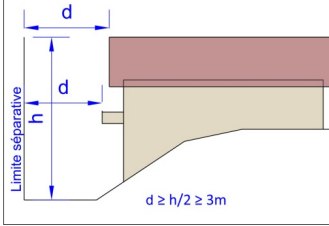
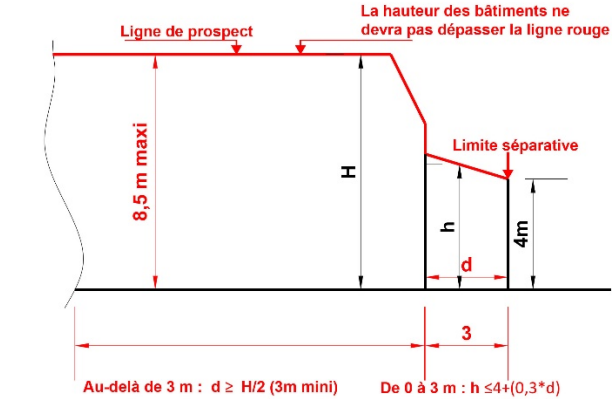
La hauteur d'implantation des constructions en limites séparatives est portée de 3 m à 4 m pour permettre de construire plus facilement des garages : avec une hauteur de 3 m, il est souvent nécessaire, pour entrer une voiture, de réaliser une toiture à croupe, absente traditionnellement dans l'Uzège. Avec 4 m, les toits d'éventuels garages pourront davantage s'harmoniser avec l'habitation.

En contrepartie, en limitant le linéaire de construction pouvant s'implanter en limite séparative à 8 m par limite, on permet l'accolement d'habitations (avec les largeurs de pignon moyennes d'environ 8 m pour une maison) tout en empêchant l'étirement d'annexes le long des limites, qui conduirait à cloisonner fortement l'espace bâti, à l'opposé d'un espace rural traditionnellement ouvert.

B. Traduction réglementaire

Article Ubp 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article Ubp 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2 dans un minimum 4 mètres). Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise si : ➤ Les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale sur la limite séparative ; ➤ Lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique d'égout de toitures et de pente de la couverture. En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètre de leur bord.	Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après : ➤ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant, ➤ les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé, ➤ sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :  $d \geq h/2 \geq 3m$  La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser la ligne rouge Ligne de prospect 8,5 m maxi H Limite séparative h d 4m 3 Au-delà de 3 m : $d \geq H/2$ (3m mini) De 0 à 3 m : $h \leq 4 + (0,3 * d)$  <i>Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.</i> En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètre de leur bord.

Article Uh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article Uh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ dans un minimum 4 mètres). Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise si : ➤ Les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale sur la limite séparative ; ➤ Lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique d'égout de toitures et de pente de la couverture. En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètre de leur bord. Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de 1.00 m par rapport à l'alignement sans qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. Pour les dispositifs à plus de 0,60 m du terrain naturel, un retrait de 3,00 m sera respecté.	Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après : ➤ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant, ➤ les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé, ➤ sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :    <i>Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.</i> En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètre de leur bord. Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de 1.00 m par rapport à l'alignement sans qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. Pour les dispositifs à plus de 0,60 m du terrain naturel, un retrait de 3,00 m sera respecté.

Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ dans un minimum 3 mètres). Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise si : ➤ Les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale sur la limite séparative ; ➤ Lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, un niveau identique dégout de toitures et de pente de la couverture. Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de 1.00 m par rapport à l'alignement sans qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. Pour les dispositifs à plus de 0,60 m du terrain naturel, un retrait de 3,00 m sera respecté.	Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après : ➤ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant, ➤ les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé, ➤ sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :   <i>Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.</i> Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimum de 1.00 m par rapport à l'alignement sans qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. Pour les dispositifs à plus de 0,60 m du terrain naturel, un retrait de 3,00 m sera respecté.

8 INTRODUCTION DES DISPOSITIONS DE LA LOI « ELAN » EN ZONE AGRICOLE

A. Exposé des motifs

La loi Élan a étendu, par une nouvelle rédaction de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, les types de constructions autorisées à titre dérogatoire en zones agricoles, naturelles ou forestières.

Ces nouvelles dispositions prévoient que dans les zones agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut désormais autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sous réserve d'obtention d'un accord avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune a jugé ces dispositions particulièrement intéressantes pour une économie agricole essentiellement viticole, où la vente directe est traditionnelle dans les domaines.

Par ailleurs, au-delà de la viticulture, les dispositions de la Loi ELAN relayent aussi le souhait des consommateurs de privilégier les filières locales et courtes pour leur alimentation, dans un souci de réduction de leur empreinte écologique, d'un meilleur contrôle et d'une plus grande traçabilité des produits alimentaires transformés qu'ils achètent. Ainsi, il existe désormais un réel marché pour des produits transformés sur leur site de production.

Pour éviter toute dérive (des constructions qui permettraient autre chose que la transformation et la vente des produits de l'exploitation concernée), les projets devront recevoir l'accord de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), qui dispose de la compétence nécessaire pour juger de leur crédibilité à tous points de vue (et notamment de la cohérence entre la taille du projet et celle de l'exploitation porteuse) et de l'incidence sur l'exploitation agricole ou les enjeux environnementaux au cas par cas.

B. Traduction réglementaire

Les dispositions de la loi ELAN sont introduites à l'article A2 du règlement :

Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. ➤ Les habitations En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable. [...]	[sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. En secteur A seulement sont autorisés : ➤ Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. ➤ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable. [...]

9 AUTORISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF EN ZONES A ET N

A. Exposé des motifs

Dans le PLU en vigueur, les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés ni en zone agricole, ni en zone naturelle. Cette interdiction pourrait poser des problèmes de fonctionnement et de gestion des services publics, notamment ceux relatifs aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable : comme c'est souvent le cas, des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont implantés en-dehors des zones urbaines ou A Urbaniser ou pourraient l'être : un réservoir d'eau potable, un poste de refoulement pour le réseau d'eaux usées, un transformateur électrique...Le code de l'urbanisme prévoit d'ailleurs dans son article L151-11 la possibilité d'implanter des équipements publics ou d'intérêt collectif pour le bon fonctionnement des services publics :

Article L151-11

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

Il est donc proposé de reprendre *in extenso* la possibilité offerte par le code de l'urbanisme, en rajoutant notamment comme condition que les installations nécessaires à des équipements collectifs soient à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, afin d'affirmer sans détour l'objectif de pouvoir implanter des équipements techniques et uniquement des équipements techniques, dans des parties de la commune dont la destination doit demeurer agricole ou naturelle avant tout. Le secteur Ap n'est pas concerné et demeure totalement inconstructible, compte-tenu des enjeux forts de protection des paysages.

B. Traduction réglementaire

Zone A

Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. ➤ Les habitations En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable. [...]	[sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. ➤ Les habitations En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. En secteur A seulement sont autorisés : ➤ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable. [...]

Zone N

Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[sont autorisés] ➤ Les exploitations forestières. ➤ Les habitations. En secteur Nt : l'extension mesurée en une seule fois et en continuité des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir : ➤ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ➤ Les aires naturelles de camping ➤ Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ➤ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ➤ La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare. En secteur Ns, est autorisée la construction des infrastructures nécessaires à l'utilisation des équipements sportifs. Les bâtiments à usage d'entrepôt ou de garage ainsi que l'habitation de gardiennage limitée à 100 m² de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal. En secteur N, toute habitation nouvelle et extension des existantes sont interdites y compris la réalisation de piscine. Seules sont autorisées les extensions et constructions dédiées aux activités d'exploitation. En secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m². La démolition de capitelles et mazets est soumise à permis de démolir ; leur restauration est autorisée dans leur volume et sans changement d'affectation. [...]	[sont autorisés] ➤ Les exploitations forestières. ➤ Les habitations. En secteur Nt : l'extension mesurée en une seule fois et en continuité des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir : ➤ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ➤ Les aires naturelles de camping ➤ Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ➤ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ➤ La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare. En secteur Ns, est autorisée la construction des infrastructures nécessaires à l'utilisation des équipements sportifs. Les bâtiments à usage d'entrepôt ou de garage ainsi que l'habitation de gardiennage limitée à 100 m² de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal. En secteur N, toute habitation nouvelle et extension des existantes sont interdites y compris la réalisation de piscine. Seules sont autorisées : ➤ les extensions et constructions dédiées aux activités d'exploitation. ➤ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m². La démolition de capitelles et mazets est soumise à permis de démolir ; leur restauration est autorisée dans leur volume et sans changement d'affectation. [...]

10 MODIFICATION DES CONDITIONS D'EXTENSIONS ET DE CREATION D'ANNEXES POUR LES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N

A. Exposé des motifs

Le code de l'urbanisme offre la possibilité :

- d'agrandir les habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle, même lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole,
- de créer des annexes et des piscines pour ces habitations.

Il s'agit ici de permettre l'évolution et l'adaptation des logements existants sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune éloignées du village et/ou mal desservies par les équipements publics (voirie notamment) et voisines de champs cultivés ou d'espaces naturels. Ici, le renforcement d'un habitat diffus aurait conduit au mitage du territoire.

Dans le PLU actuel, les règles entre la zone A et N sont différentes, sans que cela soit justifié ou se justifie. La rédaction actuelle est aussi sibylline, avec notamment :

- à l'article A2, une autorisation d'extension à 30% des habitations (sans qu'il soit possible de dépasser 340 m²) mais une absence d'autorisation des annexes, alors qu'à l'article A 10, on traite de la hauteur des annexes. Les piscines sont autorisées si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant, sans préciser si le bâtiment est une habitation ni la distance maximale autorisée entre le bâtiment (qui en l'espèce pourrait ne pas être une habitation),
- à l'article N2, toute extension des habitations existantes est interdite, les piscines sont interdites.

Pour une lecture et une application plus aisée des règles, il est proposé d'homogénéiser ces règles entre la zone A et la zone N et de les rédiger pour qu'elles respectent toutes les conditions définies à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières [...] 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.
[...]*

Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12, il est proposé :

- de limiter les extensions des habitations à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification du PLU (sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieure ou égale à 40 m²) et à 180 m² de surface de plancher au total, pour limiter l'extension des bâtiments existants de tailles importantes.

D'autoriser clairement pour les habitations, les annexes et les piscines de manière contrôlée :

- dans la limite de 35 m² d'emprise au sol, de 3,5 m de hauteur (pour les annexes détachées de l'habitation) et sous réserve que les annexes ou la piscine soient situées à moins de 20 m de l'habitation dont elles dépendent.

Plus largement, extensions et annexes ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

S'il ne s'agit pas de renforcer ou de créer de point d'ancrage pour l'urbanisation, la commune a considéré qu'il était logique de permettre aux constructions existantes d'évoluer, c'est-à-dire de s'agrandir mesurément et de créer des annexes, sous réserve que les réseaux en place soient à même de desservir la population supplémentaire induite par ces possibles extensions.

En procédant ainsi, on favorise la protection du paysage, en la conciliant avec des extensions raisonnées du bâti existant. Les limites posées à l'extension des habitations, ou les distances maximales entre habitations d'une part et annexes et piscines d'autre part, traduisent la volonté de laisser « vivre » les logements existants tout en conservant les rôles premiers de la zone A et de la zone N : respectivement garantir la destination agricole des terres, le bon fonctionnement des exploitations et la destination naturelle des sols, le bon fonctionnement du réseau écologique local.

Les possibilités d'extensions réservées aux habitations et le plafonnement à 35 m² **au plus** de la surface de plancher des annexes traduisent le souhait d'éviter que ces annexes puissent être transformées en habitations et faire l'objet d'extensions par la suite, en constituant ainsi une gêne à l'exercice de l'exploitation agricole ou à la préservation des espaces naturels, dans une zone A qui traduit d'abord une priorité à l'agriculture et dans une zone N où c'est la préservation de la faune et de la flore qui constitue l'objectif principal.

La hauteur maximale des annexes fixée à 3,5 m vise à garantir la destination d'annexes (garage, stockage...) qui ne nécessitent pas d'étage.

L'obligation d'implanter l'annexe ou la piscine à 20 m au plus de l'habitation fera que ces constructions se situeront sur le terrain d'agrément (le plus souvent clôturé) de chacune des habitations considérées, donc sans prélèvement de terre agricole ou d'espace naturel. Les terrains d'assiette des habitations concernées sont directement desservis par des chemins existants, il n'y aura donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés, ni d'élargissement de ces accès à prévoir compte-tenu de la capacité d'extension modestes des habitations.

Concernant les questions relatives à la qualité des paysages :

- Les possibilités d'extension des habitations étant plafonnées à 33 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification du PLU, ces extensions n'auront pas pour conséquence de modifier significativement la volumétrie des bâtiments. La perception dans le paysage des constructions n'évoluera pas de ce point de vue. Le plafonnement à 3,5 m de la hauteur des annexes et leur implantation à 20 m au plus de l'habitation poursuivent le même objectif de maintien de la volumétrie générale des bâtiments, de manière à ce qu'annexes et extensions ne modifient pas la perception des constructions dans le grand paysage.

Par ailleurs, comme c'est le cas en zone agricole et naturelle, où les réseaux de sont pas dus aux constructeurs (contrairement aux zones urbaines sauf exceptions), il est proposé de rappeler dans le règlement qu'outre les conditions d'implantation des extensions, annexes et piscines, les projets doivent être compatibles avec la capacité des réseaux existants.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, il est aussi proposé d'autoriser les panneaux solaires à usage domestique à proximité immédiate des habitations auxquelles ils sont connectés.

L'ensemble de ces règles limitatives permet des extensions des habitations existantes, la création d'annexes en les conciliant avec les orientations générales de préservation de l'agriculture, des espaces naturels et des paysages établies dans le PADD.

B. Traduction réglementaire

Zone A

Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. ➤ Les habitations En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrit en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable. [...]	[sont autorisés] ➤ Les exploitations agricoles Les locaux techniques destinés à abriter les forages sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles et n'excèdent pas 6 m² de Surface de Plancher et de 2,50 m de hauteur, sauf en secteur Ap où ils sont interdits. ➤ Les habitations En secteur A, le changement de destination des bâtiments est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code Rural de la Pêche Maritime. Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site : - l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension), - les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans les 35 m² d'emprise au sol), sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de l'habitation dont elles sont les annexes. Le volume des piscines est limité à 40 m³. Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant : - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme), - qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC). - Les panneaux solaires au sol à usage domestique implantés à 20 m au plus de l'habitation à laquelle ils sont connectés. En secteur A, sont autorisées les piscines si elles sont implantées sur le terrain d'un bâtiment existant. En secteurs Ap, les constructions nouvelles sont interdites En secteur Abp, sont admises Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du captage d'eau potable. [...]

Zone N

Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
[sont autorisés] ➤ Les exploitations forestières. ➤ Les habitations. En secteur Nt : l'extension mesurée en une seule fois et en continuité des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrira en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir : ➤ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ➤ Les aires naturelles de camping ➤ Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ➤ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ➤ La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare. En secteur Ns, est autorisée la construction des infrastructures nécessaires à l'utilisation des équipements sportifs. Les bâtiments à usage d'entrepôt ou de garage ainsi que l'habitation de gardiennage limitée à 100 m² de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal. [...]	[sont autorisés] ➤ Les exploitations forestières. ➤ Les habitations. En secteur Nt : l'extension mesurée en une seule fois et en continuité des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'application de la 1ère Révision générale du PLU, est autorisée si ces bâtiments possèdent une surface de plancher d'au moins 70 m². L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m² de surface de plancher. Elle s'inscrira en contiguïté des bâtiments existants, avec une hauteur identique à ces derniers, mais n'excèdera pas 8,50 m au maximum. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir : ➤ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ➤ Les aires naturelles de camping ➤ Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ➤ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ➤ La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare. En secteur Ns, est autorisée la construction des infrastructures nécessaires à l'utilisation des équipements sportifs. Les bâtiments à usage d'entrepôt ou de garage ainsi que l'habitation de gardiennage limitée à 100 m² de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal. [...]

Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
En secteur N, toute habitation nouvelle et extension des existantes sont interdites y compris la réalisation de piscine. Seules sont autorisées les extensions et constructions dédiées aux activités d'exploitation. En secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m². La démolition de capitelles et mazets est soumise à permis de démolir ; leur restauration est autorisée dans leur volume et sans changement d'affectation. [...]	En secteur N : ➤ Les extensions et constructions dédiées aux activités d'exploitation. ➤ Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site : - l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension), - les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans les 35 m² d'emprise au sol), sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de l'habitation dont elles sont les annexes. Le volume des piscines est limité à 40 m³. - Les panneaux solaires au sol à usage domestique implantés à 20 m au plus de l'habitation à laquelle ils sont connectés. <u>Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :</u> - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme), - qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC). En secteur NL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m². La démolition de capitelles et mazets est soumise à permis de démolir ; leur restauration est autorisée dans leur volume et sans changement d'affectation. [...]

11 DISTINCTION ENTRE LES BATIMENTS PRINCIPAUX ET LEURS ANNEXES POUR L'ASPECT EXTERIEUR

A. Exposé des motifs

Dans le règlement en vigueur, il n'est pas fait de distinction dans les règles d'aspect extérieur entre le bâtiment principal (une habitation par exemple) et ses annexes détachées : un abri de jardin, un garage, une remise par exemple. Or, pour ces petites constructions, appliquer indistinctement les mêmes règles que celles qui s'appliquent sur les bâtiments principaux revient souvent à les interdire, en raison des coûts induits. Par ailleurs, même dans le bâti ancien, annexes et édicules ne sont pas toujours maçonnés. Par exemple, les abris de jardins sont souvent en bois. En outre, l'application de règles de prospects identiques peut aussi s'avérer problématique : avec des pentes de toits de 30%, la réalisation d'un petit garage peut imposer une hauteur de porte insuffisante pour pouvoir garer une voiture à la volumétrie un peu importante.

Dès lors, afin de permettre plus facilement la construction d'annexes qui participent au confort et à la praticité des logements, il est nécessaire de distinguer les règles d'aspect extérieur qui s'appliquent aux bâtiments principaux d'une part et celles qui s'appliquent aux bâtiments secondaires d'autre part.

B. Traduction réglementaire

1. ARTICLES UA 11, UCP 11, UCAP 11 ET UCBP 11 – REDACTION ACTUELLE

Les constructions devront s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- Au moins une façade du bâtiment principal sera parallèle à la voie publique ou privée.
- Les extensions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux

Toiture

- La couverture sera réalisée en tuiles canal de teinte vieillie.
- La couleur rouge cru ou paille est interdite. Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Sauf dans le cas de toits plats, les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés, hors bâti patrimonial (où la pose de panneaux solaire est interdite).
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum ; pour les annexes un toit à une seule pente pourra être admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 35 cm par mètre (30 à 35 %). Cela permet aussi d'optimiser l'utilisation des installations photovoltaïque et solaire thermique.
- Si la façade principale est alignée sur une voie publique, l'égout de la toiture principale sera parallèle à la voie.
- Les terrasses en toiture seront limitées à 30 % de la surface couverte totale. Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, le débord sera constitué d'une génoise comportant une double rangée de tuiles.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents et des dépassés de toiture.
- Les toitures terrasse sont autorisées sous certaines conditions architecturales ou techniques lorsqu'une toiture à double pente serait peu adaptée à la zone.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
 - Soit enduit, la finition sera d'aspect taloché fin, ou gratté ;
- Les soubassements, terrasses garde-corps maçonnés seront identiques aux murs de façade ou des pignons.
- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera traité avec un badigeon de chaux.

Percements

- Les encadrements des portes et fenêtres, inclus dans une façade en pierre seront en pierre taillée.
- Les alignements verticaux devront être respectés.
- La hauteur des percements sera supérieure à leur largeur, sauf les baies à rez-de-chaussée pour les vitrines commerciales ou les garages.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs) ne devront pas être visibles depuis le domaine public, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie des murs.
- Les balcons formant saillie en façade auront une longueur maximale de 80 cm.
- Les abris compteurs (électricité », gaz, télécommunication, ...) seront encastrés dans les murs de clôture ou de façade.
- Les gouttières et les descentes d'eau seront métalliques ou en PVC.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. au maximum depuis le sol.
- Les clôtures sur rue seront constituées, de murs en pierre ou d'aspect identiques à la façade, ils peuvent être surmontés d'un barreaudage métallique constitué de deux lisses horizontales et de fers ronds verticaux espacés de 11 cm.
- Les clôtures entre mitoyens seront soit identiques à celles sur rue, soit de végétaux d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, ...) doublées d'un grillage.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres calcaires ou d'aspect équivalent.

Menuiserie

- Les persiennes (volets repliant en tableau) métalliques ou plastiques sont interdites.
- Les menuiseries extérieures seront en bois ou en métal, les volets posséderont des lames de bois doublées.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire et sera dans tous les cas conforme à la palette d'échantillons déposée en mairie.

Façades commerciales, devantures, vitrines

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- La restauration des devantures traditionnelles en bois, moulurées et peintes, pourra être imposée.

2. UA 11, UCP 11, UCAP 11 ET UCBP 11 – NOUVELLE REDACTION PROPOSEE

Les constructions devront s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- Au moins une façade du bâtiment principal sera parallèle à la voie publique ou privée.
- Les extensions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux

Toiture

- La couverture sera réalisée en tuiles canal de teinte vieillie. **Sauf pour les toits des annexes détachées du bâtiment principal.**
- La couleur rouge cru ou paille est interdite. Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Sauf dans le cas de toits plats, les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés, hors bâti patrimonial (où la pose de panneaux solaire est interdite).
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum ; ~~pour les annexes un toit à une seule pente pourra être admis~~. La pente sera comprise entre 30 et 35 cm par mètre (30 à 35 %). Cela permet aussi d'optimiser l'utilisation des installations photovoltaïque et solaire thermique. Les toitures terrasse sont autorisées sous certaines conditions architecturales ou techniques lorsqu'une toiture à double pente serait peu adaptée à la zone.

Toutefois, pour les bâtiments annexes détachés du bâtiment principal les pentes de toit ne sont pas réglementées. Lorsque des toits plats viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).

- Si la façade principale est alignée sur une voie publique, l'égout de la toiture principale sera parallèle à la voie.
- Les terrasses en toiture seront limitées à 30 % de la surface couverte totale. Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, le débord sera constitué d'une génoise comportant une double rangée de tuiles.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents et des dépassés de toiture.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
 - Soit enduit, la finition sera d'aspect taloché fin, ou gratté ;
- Les soubassements, terrasses garde-corps maçonnés seront identiques aux murs de façade ou des pignons.
- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera traité avec un badigeon de chaux.

Toutefois, pour les bâtiments annexes, accolés ou détachés du bâtiment principal :

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, lorsque l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m².
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Percements

- Les encadrements des portes et fenêtres, inclus dans une façade en pierre seront en pierre taillée.
- Les alignements verticaux devront être respectés.
- La hauteur des percements sera supérieure à leur largeur, sauf les baies à rez-de-chaussée pour les vitrines commerciales ou les garages.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs) ne devront pas être visibles depuis le domaine public, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie des murs.
- Les balcons formant saillie en façade auront une longueur maximale de 80 cm.
- Les abris compteurs (électricité », gaz, télécommunication, ...) seront encastrés dans les murs de clôture ou de façade.
- Les gouttières et les descentes d'eau seront métalliques ou en PVC.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. au maximum depuis le sol.
- Les clôtures sur rue seront constituées, de murs en pierre ou d'aspect identiques à la façade, ils peuvent être surmontés d'un barreaudage métallique constitué de deux lisses horizontales et de fers ronds verticaux espacés de 11 cm.
- Les clôtures entre mitoyens seront soit identiques à celles sur rue, soit de végétaux d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, ...) doublées d'un grillage.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres calcaires ou d'aspect équivalent.

Menuiserie

- Les persiennes (volets repliant en tableau) métalliques ou plastiques sont interdites, **toutefois, pour les bâtiments annexes détachés du bâtiment principal : non réglementé.**
- Les menuiseries extérieures seront en bois ou en métal, les volets posséderont des lames de bois doublées. **toutefois, pour les bâtiments annexes détachés du bâtiment principal : non réglementé.**

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Couleur

Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie. Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.

- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire et sera dans tous les cas conforme à la palette d'échantillons déposée en mairie.

Toutefois, pour les bâtiments annexes, accolés ou détachés du bâtiment principal : les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une harmonie architecturale avec l'ensemble bâti.

Façades commerciales, devantures, vitrines

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- La restauration des devantures traditionnelles en bois, moulurées et peintes, pourra être imposée.

3. ARTICLE UBP 11 – REDACTION ACTUELLE

Une expression architecturale contemporaine, nécessaire à la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site d'implantation et respectueuse des caractéristiques du bâti existant pourra être autorisée et déroger aux prescriptions du présent article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes notamment « les mazets » ou les capelles doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions devront s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché ;
- Les façades seront toujours plus longues que les pignons ;
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux suivant les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du parcellaire.

Toitures

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal de teinte vieillie.
- La couleur rouge crue et le mélange de couleurs sont interdits.
- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Sauf dans le cas de toits plats, les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés, hors bâti patrimonial (où la pose de panneaux solaire est interdite).
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum ; pour les annexes un toit à une seule pente pourra être admis. La pente sera comprise entre 30 et 35 cm par mètre (30 à 35 %). Cela permet aussi d'optimiser l'utilisation des installations photovoltaïque et solaire thermique.
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue. Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre. L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée.
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse seront autorisés pour assurer une liaison entre deux bâtiments ou comme support de panneaux de chauffage solaire ou de cellules photovoltaïques.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
 - Soit enduit avec une finition talochée fine, ou grattée

- La couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé.
- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera traité avec un badigeon de chaux.
- Les soubassements, terrasses, et garde-corps maçonnés seront identiques à la façade.

Percements

- Les alignements verticaux devront être respectés.

Ferronneries

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieur.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs) ne devront pas être visibles depuis le domaine public, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie des murs de façade.
- Les clôtures seront constituées, de murs en pierre de calcaire de couleur ocrée ou de matériaux enduits de couleur et d'aspect identiques à la façade, d'une hauteur comprise entre 0,80 au minimum et 1,80 m.au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ; ils pourront être surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte ou d'un barreaudage en fer ; dans ces cas ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive.
- Entre mitoyens il sera toléré une clôture constituée de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres calcaires ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- Les enduits des extensions seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

4. ARTICLE UBP 11 – NOUVELLE REDACTION PROPOSEE

Une expression architecturale contemporaine, nécessaire à la prise en compte de la maîtrise de l'énergie et de l'eau (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétalisée, isolation thermique par l'extérieur), présentant une bonne insertion dans son site d'implantation et respectueuse des caractéristiques du bâti existant pourra être autorisée et déroger aux prescriptions du présent article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes notamment « les mazets » ou les capitelles doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions devront s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché ;
- Les façades seront toujours plus longues que les pignons ;
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux suivant les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du parcellaire.

Toitures

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal de teinte vieillie. **Sauf pour les toits des annexes détachées du bâtiment principal.**
- La couleur rouge crue et le mélange de couleurs sont interdits.
- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Sauf dans le cas de toits plats, les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés, hors bâti patrimonial (où la pose de panneaux solaire est interdite).
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum ; ~~pour les annexes un toit à une seule pente pourra être admis.~~ La pente sera comprise entre 30 et 35 cm par mètre (30 à 35 %). Cela permet aussi d'optimiser l'utilisation des installations photovoltaïque et solaire thermique.
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue. Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, ~~pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.~~
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre. L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée.
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- ~~➤ Les toits terrasse seront autorisés pour assurer une liaison entre deux bâtiments ou comme support de panneaux de chauffage solaire ou de cellules photovoltaïques.~~
- **Toutefois, pour les bâtiments annexes détachés du bâtiment principal les pentes de toit ne sont pas réglementées. Lorsque des toits plats viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).**

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - Soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
 - Soit enduit avec une finition talochée fine, ou grattée
- La couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé.
- Il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera traité avec un badigeon de chaux.
- Les soubassements, terrasses, et garde-corps maçonnés seront identiques à la façade.
- Toutefois, pour les bâtiments annexes, accolés ou détachés du bâtiment principal :**
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, lorsque l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m².
- **Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.**

Percements

- Les alignements verticaux devront être respectés.

Ferronneries

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieur.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs) ne devront pas être visibles depuis le domaine public, les coffres de volets roulants ne devront pas être en saillie des murs de façade.
- Les clôtures seront constituées, de murs en pierre de calcaire de couleur ocrée ou de matériaux enduits de couleur et d'aspect identiques à la façade, d'une hauteur comprise entre 0,80 au minimum et 1,80 m.au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ; ils pourront être surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte ou d'un barreaudage en fer ; dans ces cas ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive.
- Entre mitoyens il sera toléré une clôture constituée de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres calcaires ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- Les enduits des extensions seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

12 RAPPEL DES REFERENCES DE COULEURS POUR LES ENDUITS DE FAÇADES

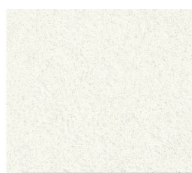
Dans toutes les zones, pour les enduits, aux articles 11, il est fait référence à une palette de couleurs « Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie ». Afin de simplifier l'utilisation du règlement, les palettes de couleur seront annexées au règlement et la phrase :

- « Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie »

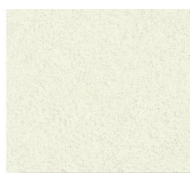
sera remplacée par la phrase :

- « Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris annexée au présent règlement ».

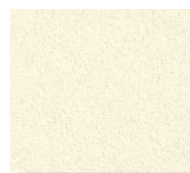
A. Nuancier enduits de façades



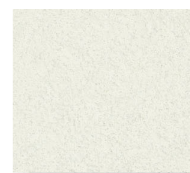
Naturel
0,24



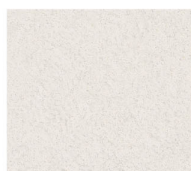
Blanc Lumière
0,25



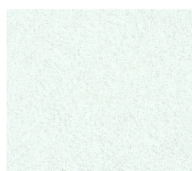
Jaune Pâle
0,30



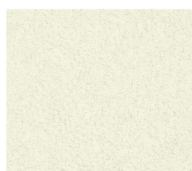
Blanc Cassé
0,27



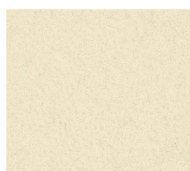
Gris Souris
0,43



Terre de Lune
0,30



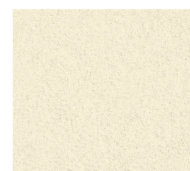
Pierre
0,41



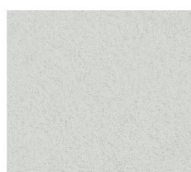
Terre de Sable
0,35



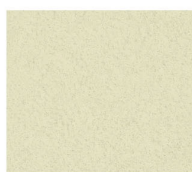
Opale
0,41



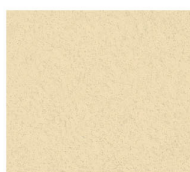
Sable d'Athènes
0,30



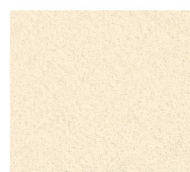
Gris Cendre
0,60



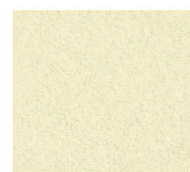
Terre Feutrée
0,54



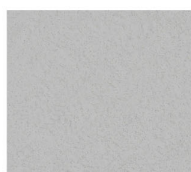
Beige
0,44



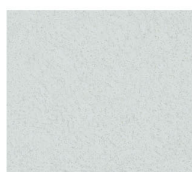
Sable Jaune
0,31



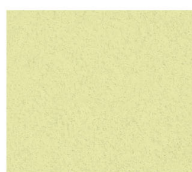
Jaune de Naples
0,34



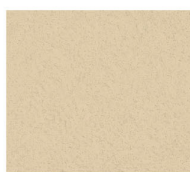
Silex
0,68



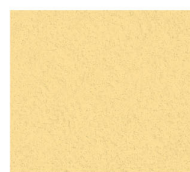
Gris Nuage
0,57



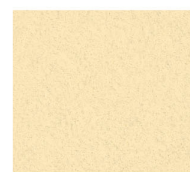
Vert Jaune
0,44



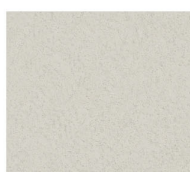
Terre d'Argile
0,60



Jaune Pollen
0,40



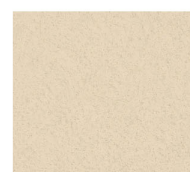
Jaune Paille
0,33



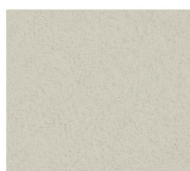
Gris Fumé
0,61



Jaune Bulle
0,35

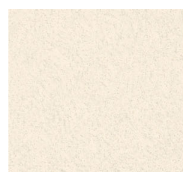


Terre Doux
0,54

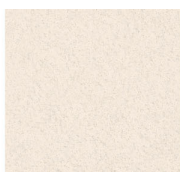


Gris Sauvage
0,66

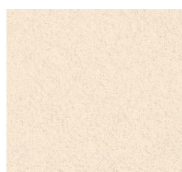
Arpaillargues-et-Aureillac – Modification du PLU – Exposé des motifs valant complément au rapport de présentation



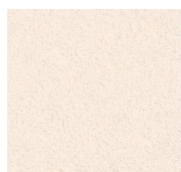
Sable Clair
0,30



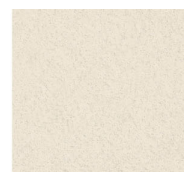
Beige Orange
0,28



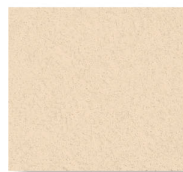
Terre Vanille
0,35



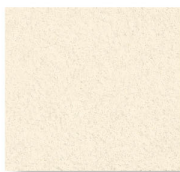
Sable Orange
0,33



Grège
0,45



Beige Rose Pâle
0,41



Sable
0,29



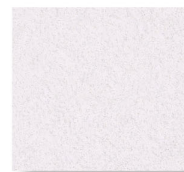
Terre Beige
0,50



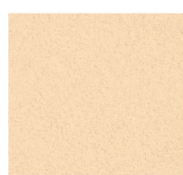
Nacre Orange
0,33



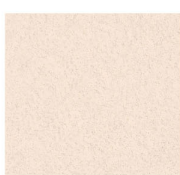
Beige Rosé
0,36



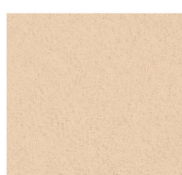
Gris Rose Poudré
0,43



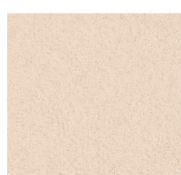
Jaune Orange
0,37



Sable Rosé
0,33



Terre Liège
0,53



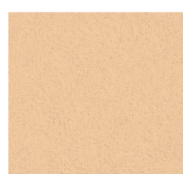
Terre Rosée
0,43



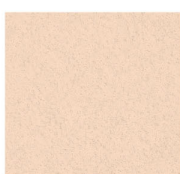
Rose Parme
0,44



Terre Grisée
0,62



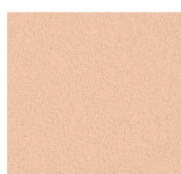
Ocre Clair
0,48



Pétale Rose
0,43



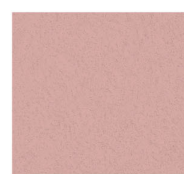
Sépia Beige
0,54



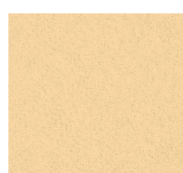
Vieux Rose
0,47



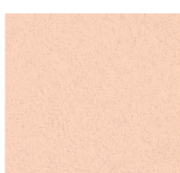
Rose Soutenu
0,39



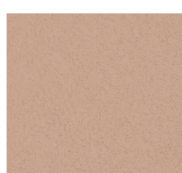
Bois de Rose
0,78



Jaune Blond
0,40



Rose Orange
0,38



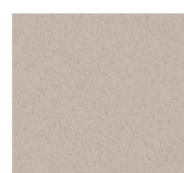
Marron Cachemire
0,65



Brique Rose
0,48



Rose Chair
0,54



G162
Gris Chaud
0,68



Noisette
0,67



Terre de Sienne
0,58



Rose Pêche
0,53

B. Nuancier menuiseries



Menuiseries et feronneries



1001	1013	1014	1015	1019
5004	5013	5023	5024	5025
6034	7001	7004	7006	7011
7022	7024	7030	7031	7032
7044	7047	7048	8003	8011
8028	8029	9001	9002	9011