



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.

Résumé non technique

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	1
1 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY	1
2 CREATION D'UN ACCES POUR LA ZONE IAU DU MAS DE REY ET RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE D'UN TERRAIN QUI DEVIENDRA ENCLAVE	1
3 MODIFICATION : EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	2
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY	2
1 LOCALISATION DE LA ZONE IAU	2
2 EXPOSE DES MOTIFS.....	6
A. Les objectifs démographiques du PLU en vigueur.....	6
B. Potentiel d'urbanisation dans le PLU en vigueur.....	6
C. Conclusion sur la nécessité d'engager l'urbanisation de la zone IAU du Mas de Rey	8
3 CARACTERISTIQUES DU SITE DE LA ZONE IAU DU MAS DE REY.....	8
A. Description du site en 2026.....	8
B. Définition des modalités d'aménagement de la zone – nouvelles OAP.....	11
C. Modifications des règlements graphiques et écrits.....	16
MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT.....	20
1 OBJECTIFS POURSUIVIS.....	20
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.....	20
3 MODIFICATION DES REGLES D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UC.....	21
4 INTERDICTION DE LA CREATION DE NOUVELLES HABITATIONS EN ZONES UBP ET UH.....	24
5 MODIFICATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	25
6 SUPPRESSION DE L'OBLIGATION D'IMPLANTATION D'UNE FAÇADE AU MOINS DES CONSTRUCTIONS PARALLELEMENT A LA VOIE EN ZONES UA ET UC.....	26

7	HOMOGENEISATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONES URBAINES (SAUF UA) ET EN ZONE A	27
8	INTRODUCTION DES DISPOSITIONS DE LA LOI « ELAN » EN ZONE AGRICOLE	31
9	AUTORISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF EN ZONES A ET N..	31
10	MODIFICATION DES CONDITIONS D'EXTENSIONS ET DE CREATION D'ANNEXES POUR LES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N	32
11	DISTINCTION ENTRE LES BATIMENTS PRINCIPAUX ET LEURS ANNEXES POUR L'ASPECT EXTERIEUR	34
12	RAPPEL DES REFERENCES DE COULEURS POUR LES ENDUITS DE FAÇADES	34

Table des illustrations

Figure 1 : Situation – localisation de la zone IAU du Mas de Rey	3
Figure 2 : la zone IAU du Mas de Rey dans son contexte – planche 1	4
Figure 3 : la zone IAU du Mas de Rey dans son contexte – planche 2	5
Figure 4 : carte du potentiel en logements du PLU en vigueur (hors zone IAU)	7
Figure 5 : zone IAU du Mas de Rey - Planche photo 1	9
Figure 6 : zone IAU du Mas de Rey - Planche photo 2	10
Figure 7 : extrait des nouvelles OAP - planche 1	12
Figure 8 : extrait des nouvelles OAP - planche 2	13
Figure 9 : extrait des nouvelles OAP - planche 3	14
Figure 10 : extrait des nouvelles OAP - planche 4	15
Figure 11 : extrait des nouvelles OAP - planche 5	16
Figure 12 : zonage actuel du PLU	17
Figure 13 : évolutions proposées du zonage	18
Figure 14 : zonage modifié	19
Figure 15 : les zones UC, concernées par les évolutions des règles de contrôle de la densité de l'urbanisation.....	21
Figure 16 : localisation des zones Ubp et Uh	24
Figure 17 : l'organisation de l'espace bâti en zones Ubp, Uc et Uh	29

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

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.*

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.

3 MODIFICATION : EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Il est proposé de modifier le règlement écrit pour :

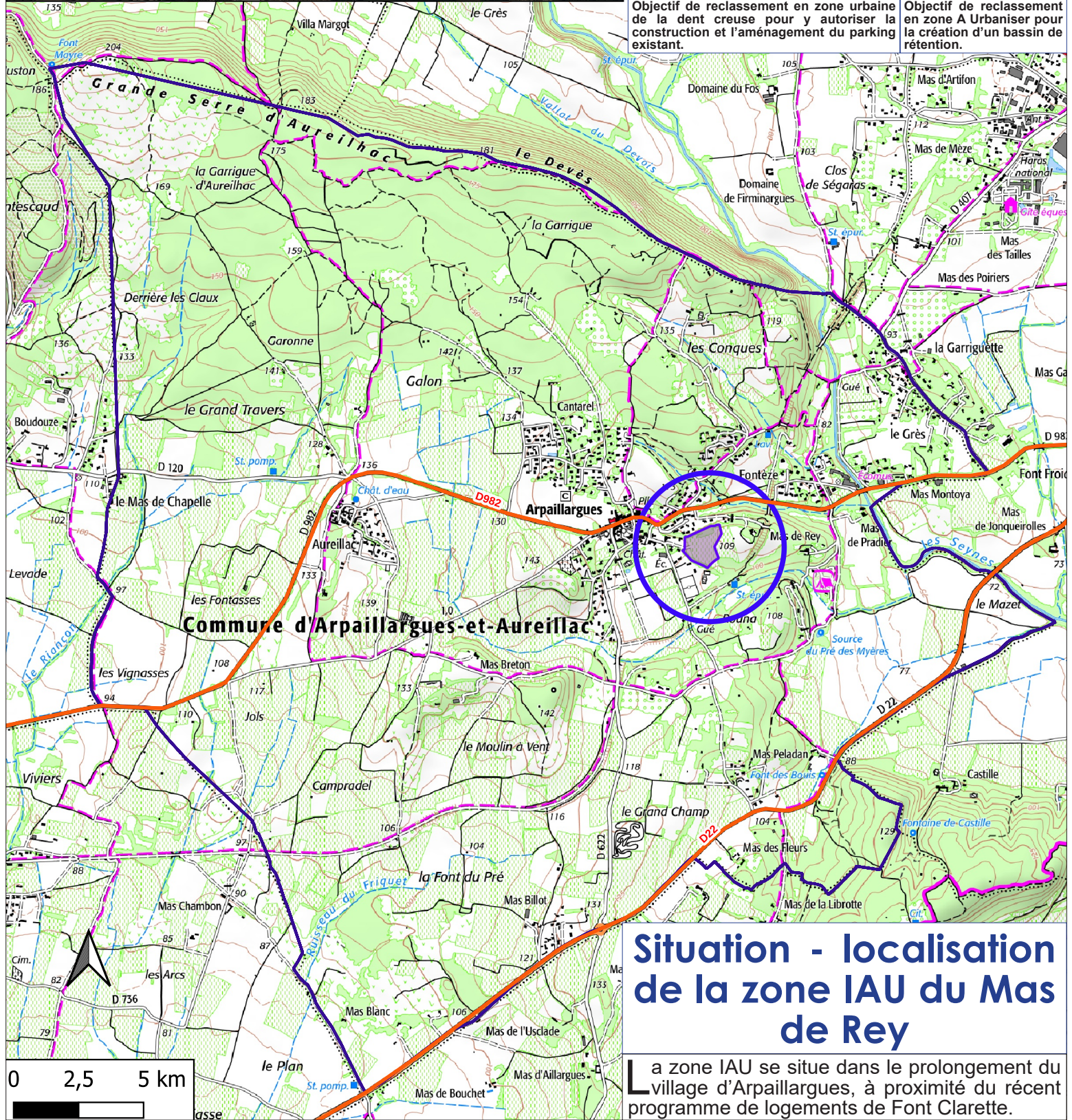
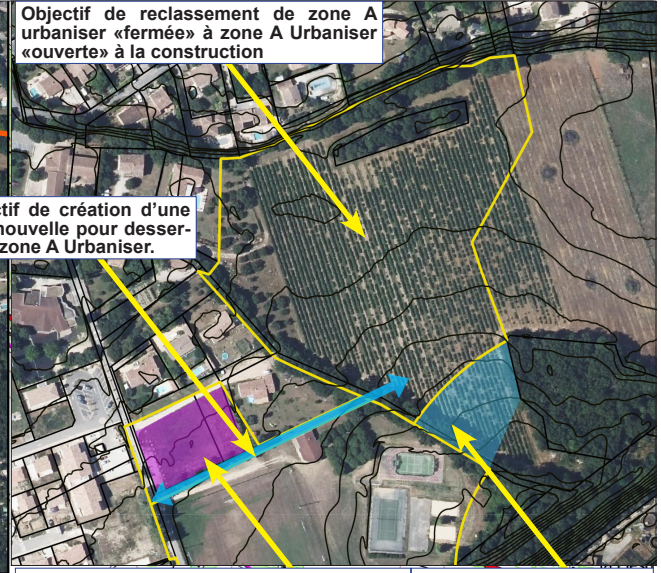
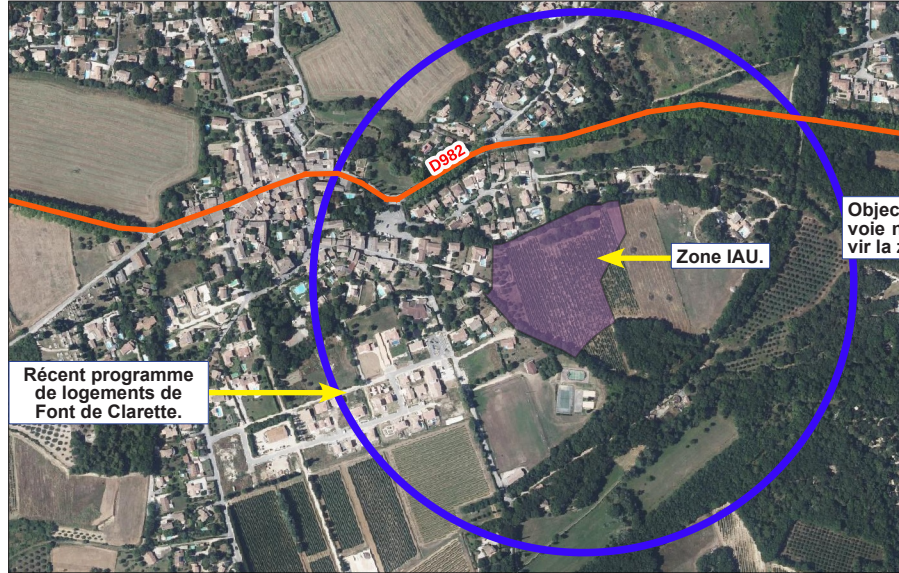
- la suppression des règles d'extension mesurée des bâtiments existants en zone UC,
- l'introduction des dispositions de la loi ELAN en zone agricole, qui permettent la construction de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et la vente des produits de l'exploitation agricole,
- 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.

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.



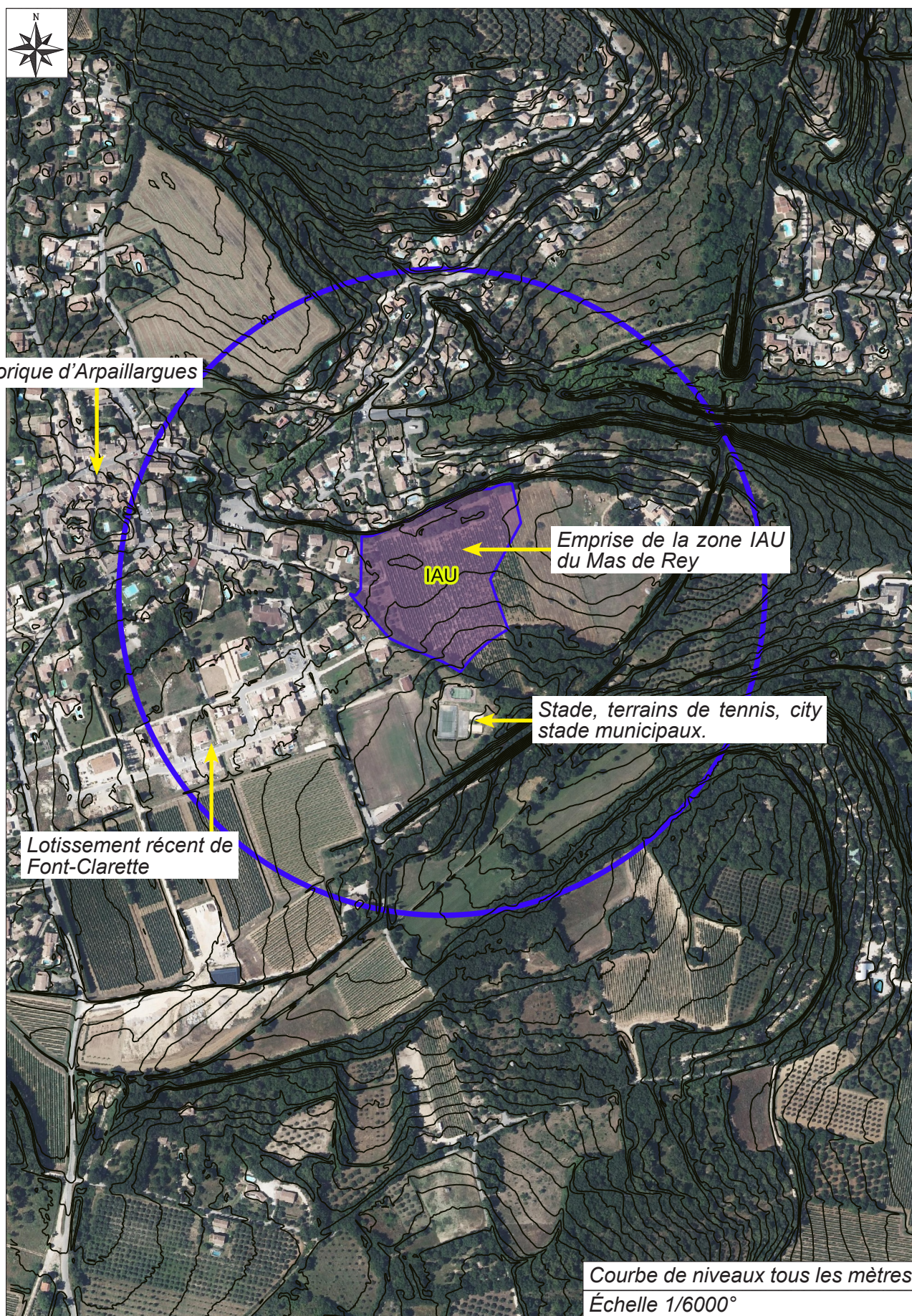
Objectif de reclassement en zone urbaine de la dent creuse pour y autoriser la construction et l'aménagement du parking existant.

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

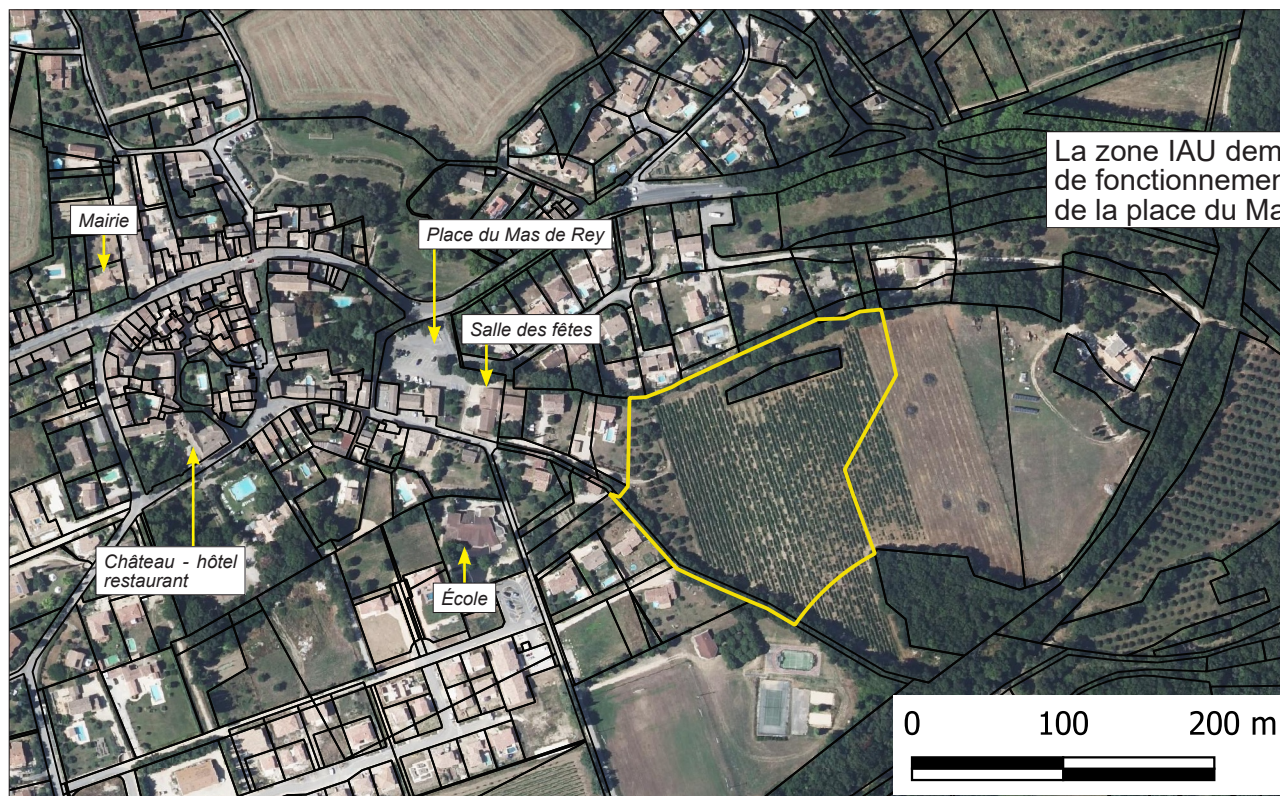
Situation - localisation de la zone IAU du Mas de Rey

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

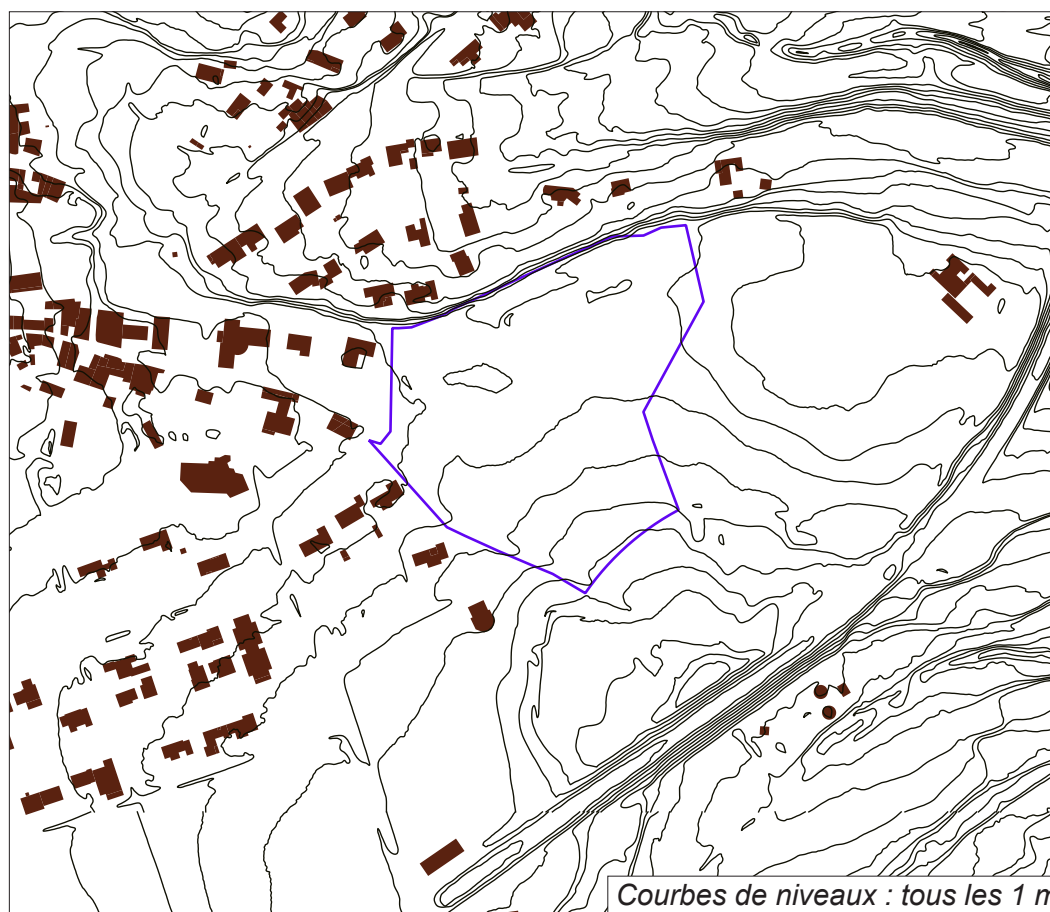
La zone IAU du Mas de Rey dans son contexte



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

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.

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.

B. Potentiel d'urbanisation 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.

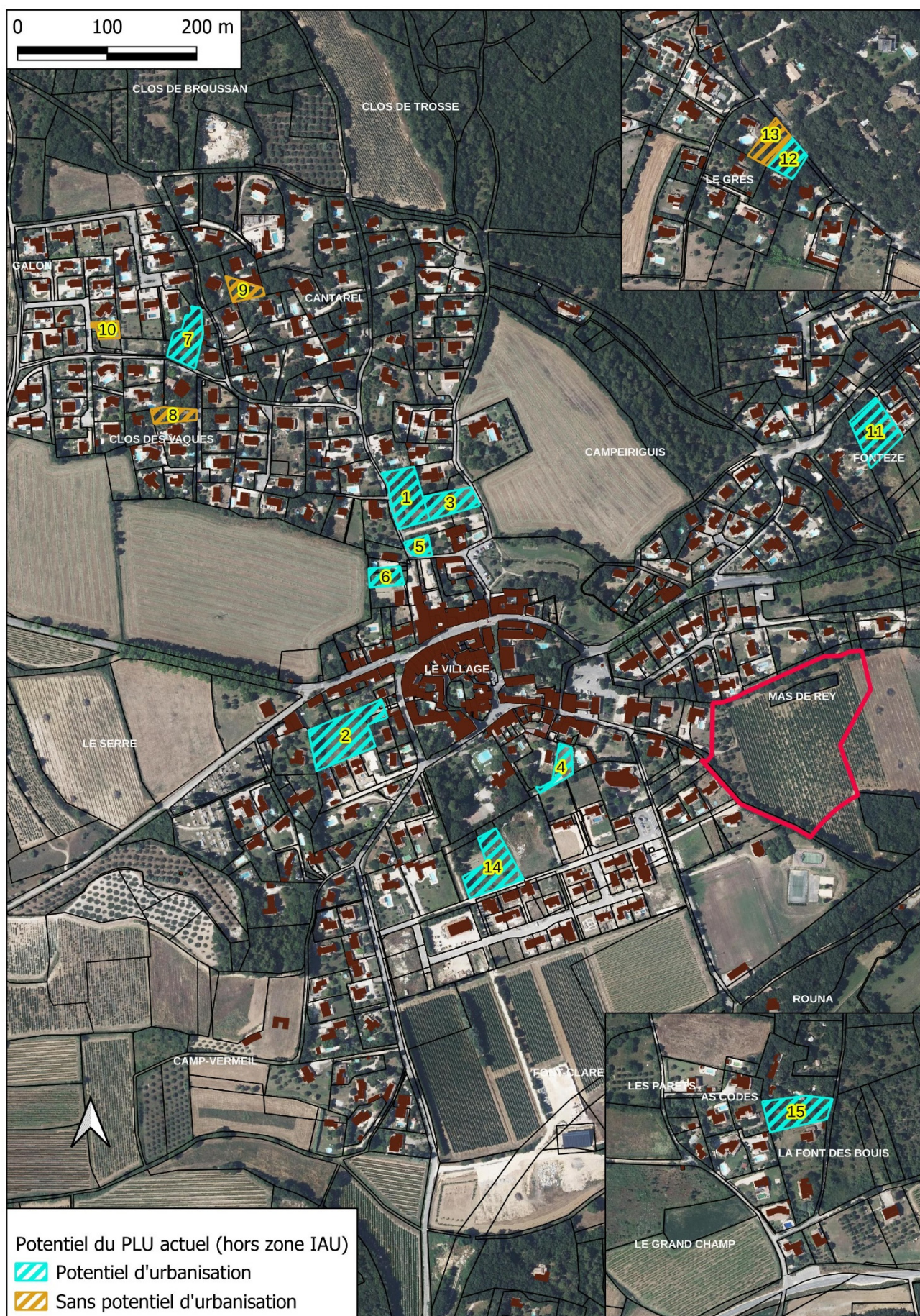


Figure 4 : carte du potentiel en logements du PLU en vigueur (hors zone IAU)

C. 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

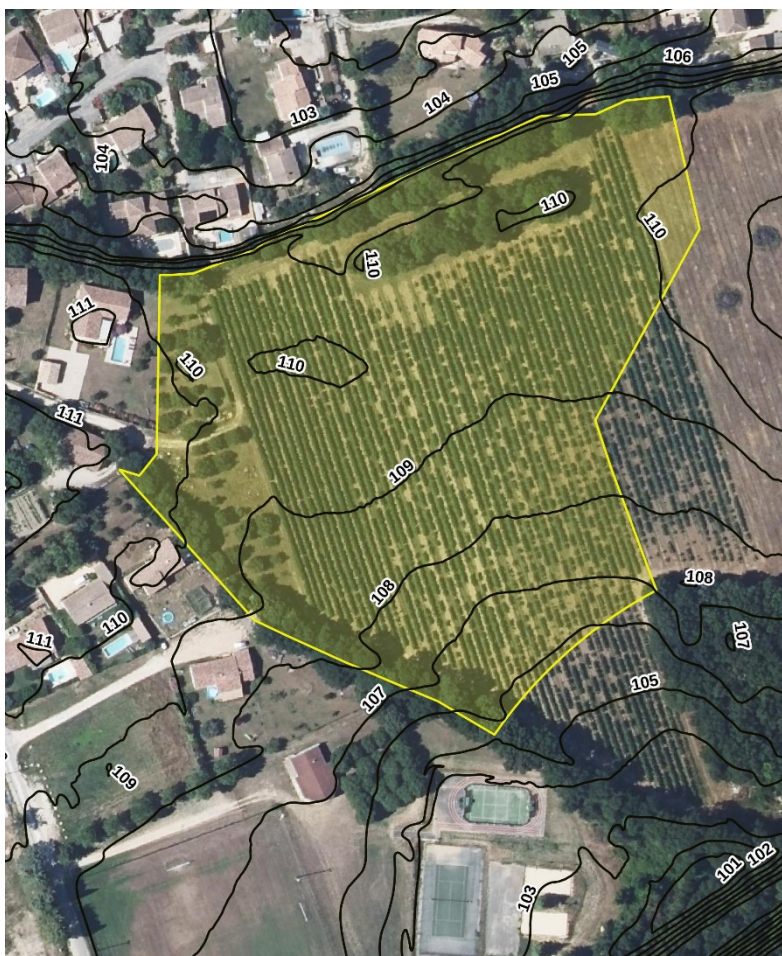
La zone IAU se situe au Sud-Est du centre ancien, en léger surplomb de la partie urbanisée mais coupée visuellement. Si des vignes apparaissent encore sur la photo aérienne, elles ont depuis été arrachées.

A. Description du site en 2026

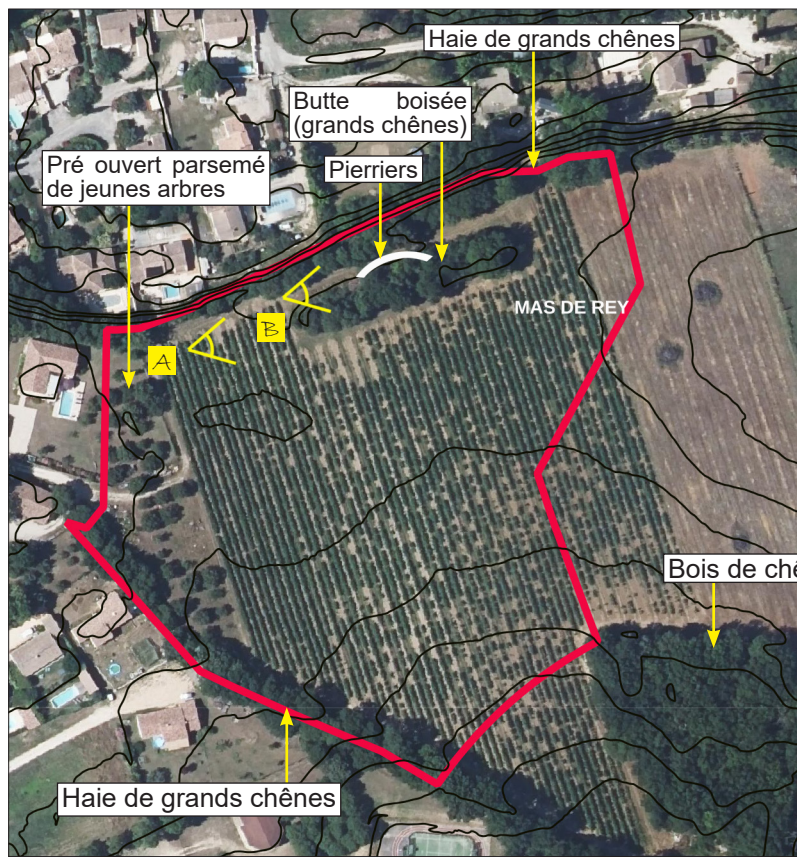
Le terrain d'assiette de la zone IAU est en légère déclivité, avec un point haut situé à une quinzaine de mètres au Sud de la limite Nord. Le point bas est en limite Sud. Ce plateau faiblement pentu (la pente moyenne est d'environ 2,8%) présente peu d'aspérités.

L'étendue de prés (davantage friche) forme un paysage très ouvert. Des bois ou des haies denses de grands chênes enserrent 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.

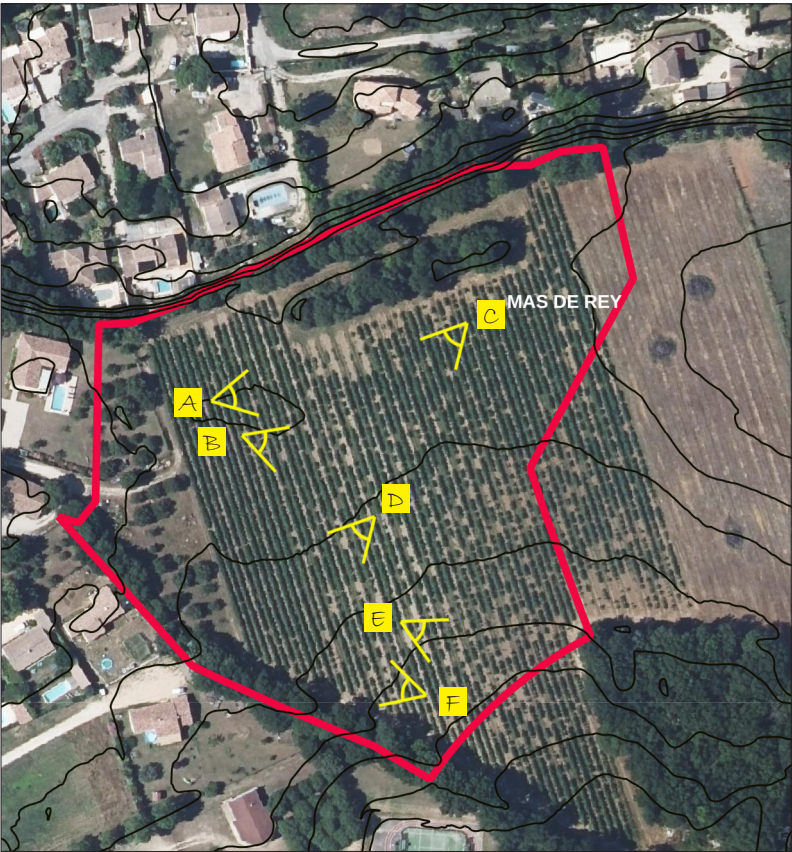


Haie de grands chênes en limite Nord de la zone IAU.

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.



B. Définition des modalités d'aménagement de la zone – 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 7 : extrait des nouvelles OAP - planche 1

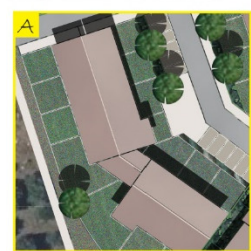
Les principes structurels :

- 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 8 : 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.



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.



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).

Figure 9 : 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 10 : 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

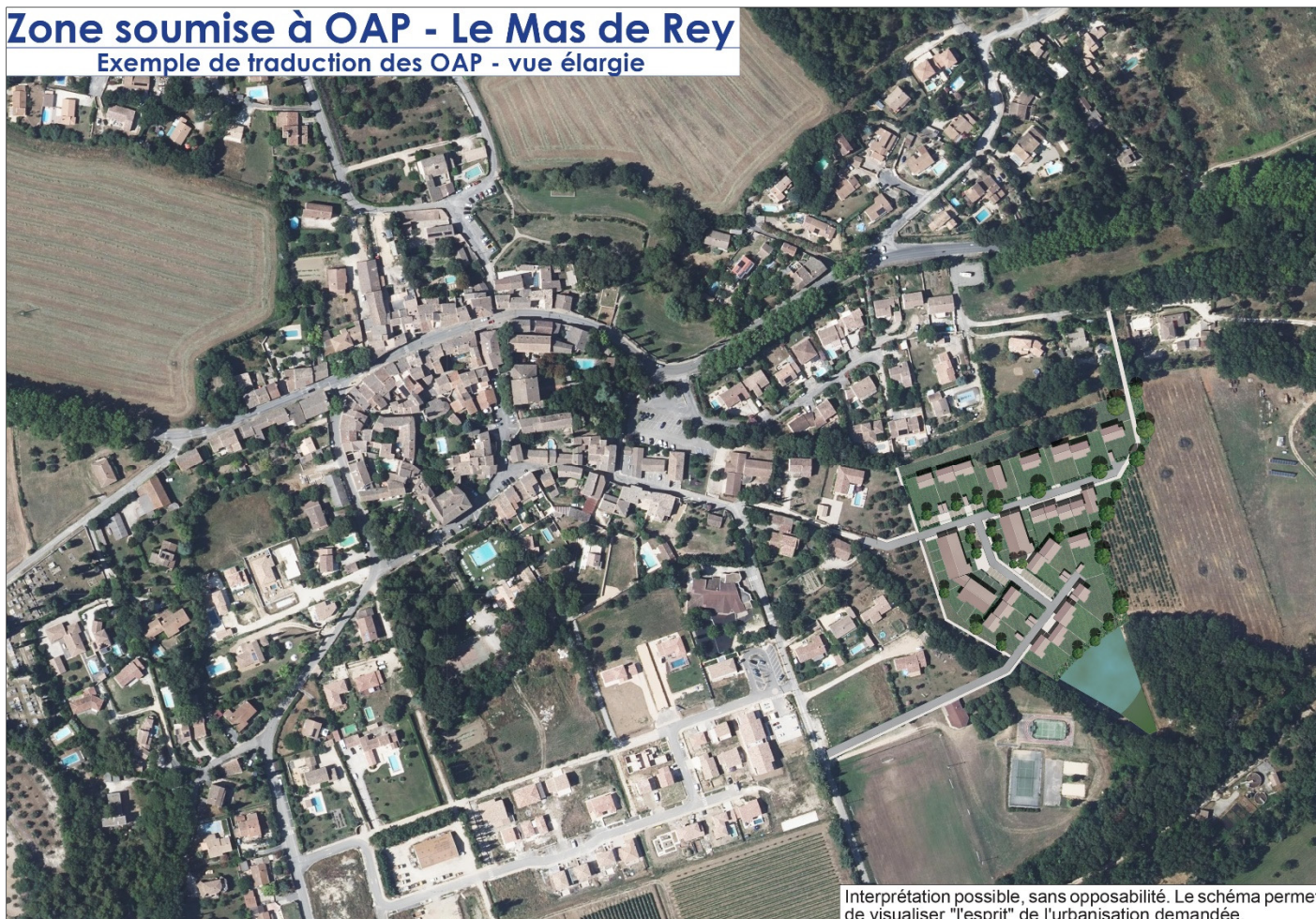
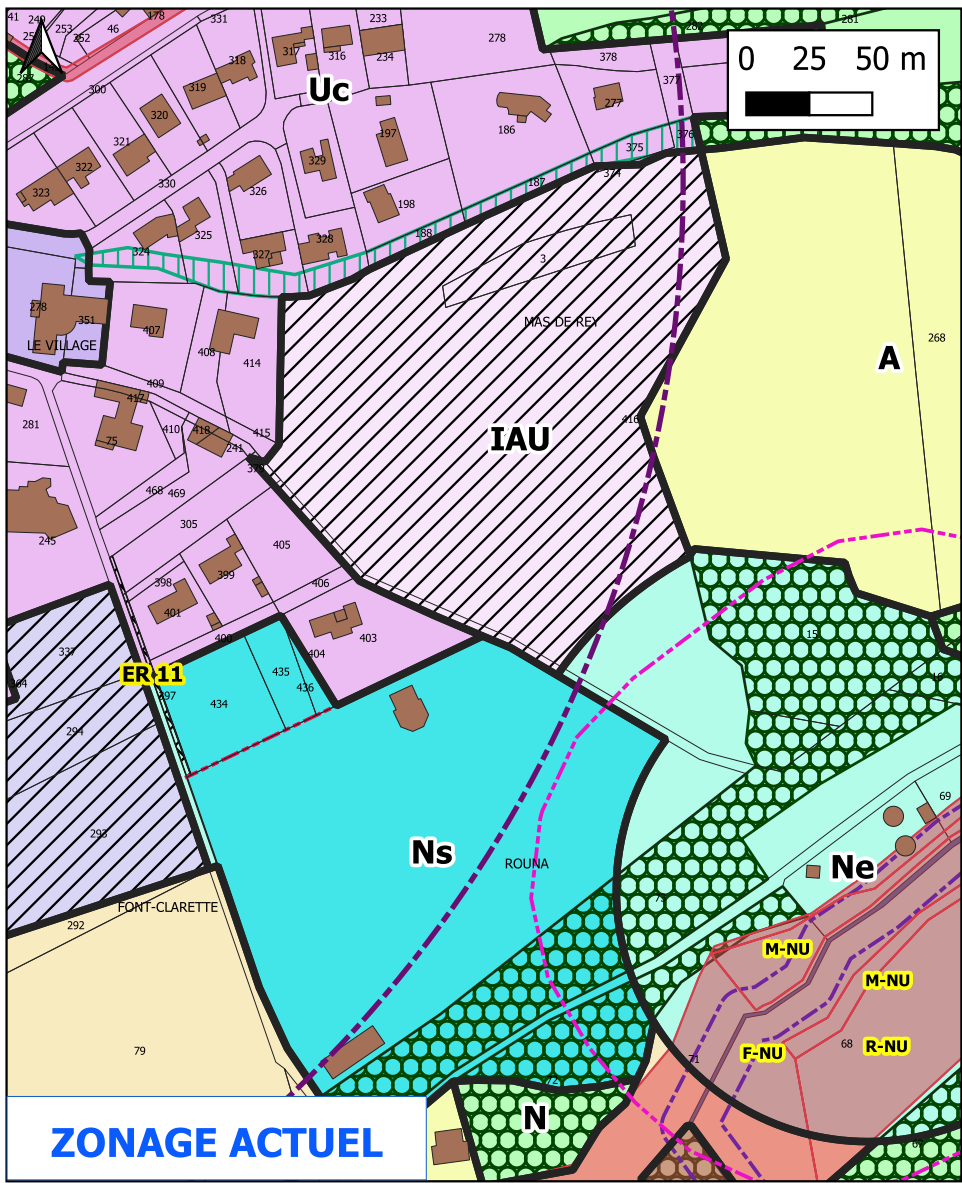


Figure 11 : extrait des nouvelles OAP - planche 5

C. Modifications des règlements graphiques et écrits

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

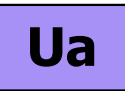


M-U, R-U Zones inondables incompatibles avec l'urbanisation.



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.



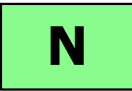
Zone urbaine aérée, essentiellement à vocation d'habitat, correspondant aux extensions récentes : quartiers périphériques réalisés principalement sous forme pavillonnaire. Elle est en partie soumise au risque d'inondation.



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.



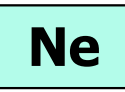
Zone agricole.



Zone naturelle.



Zone naturelle dédiée aux équipements sportifs et communaux.



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



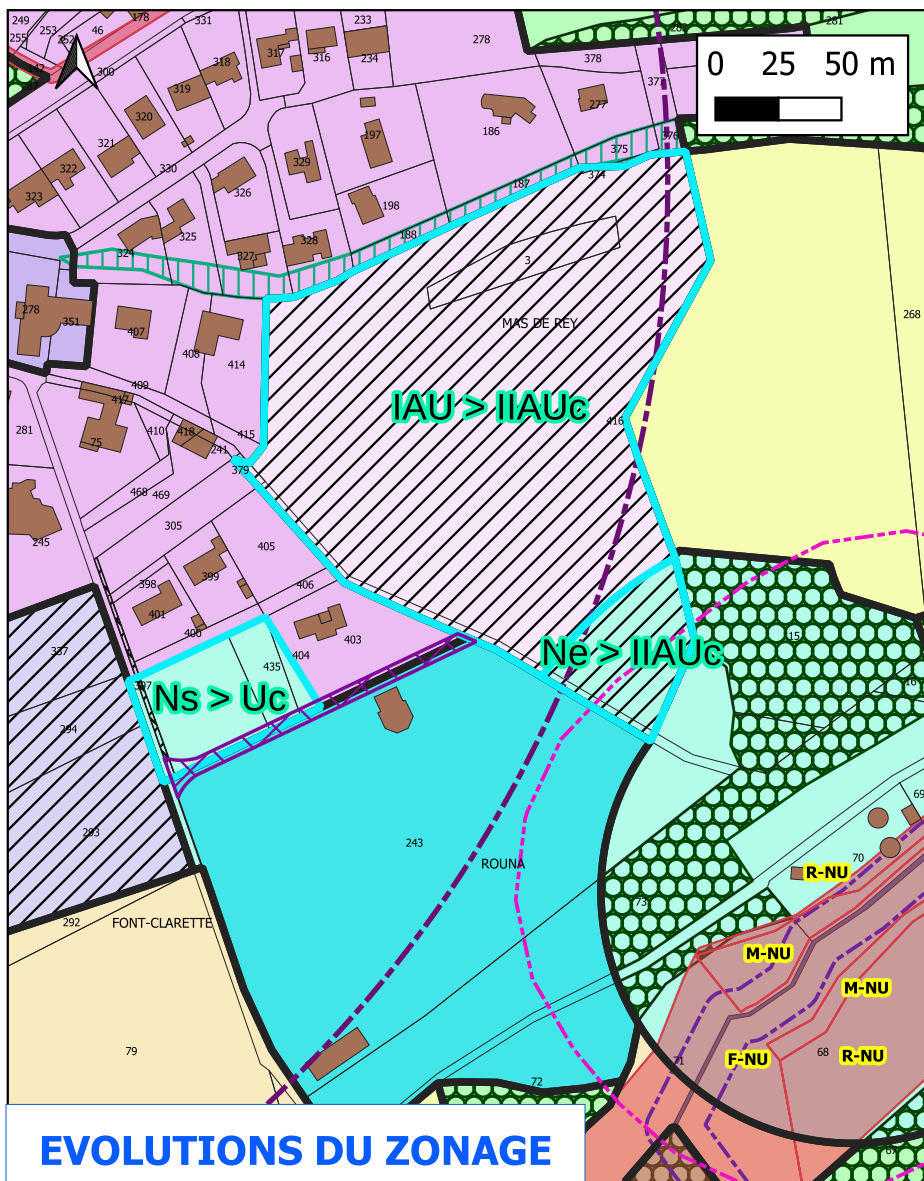
Marges de reculs des constructions.



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

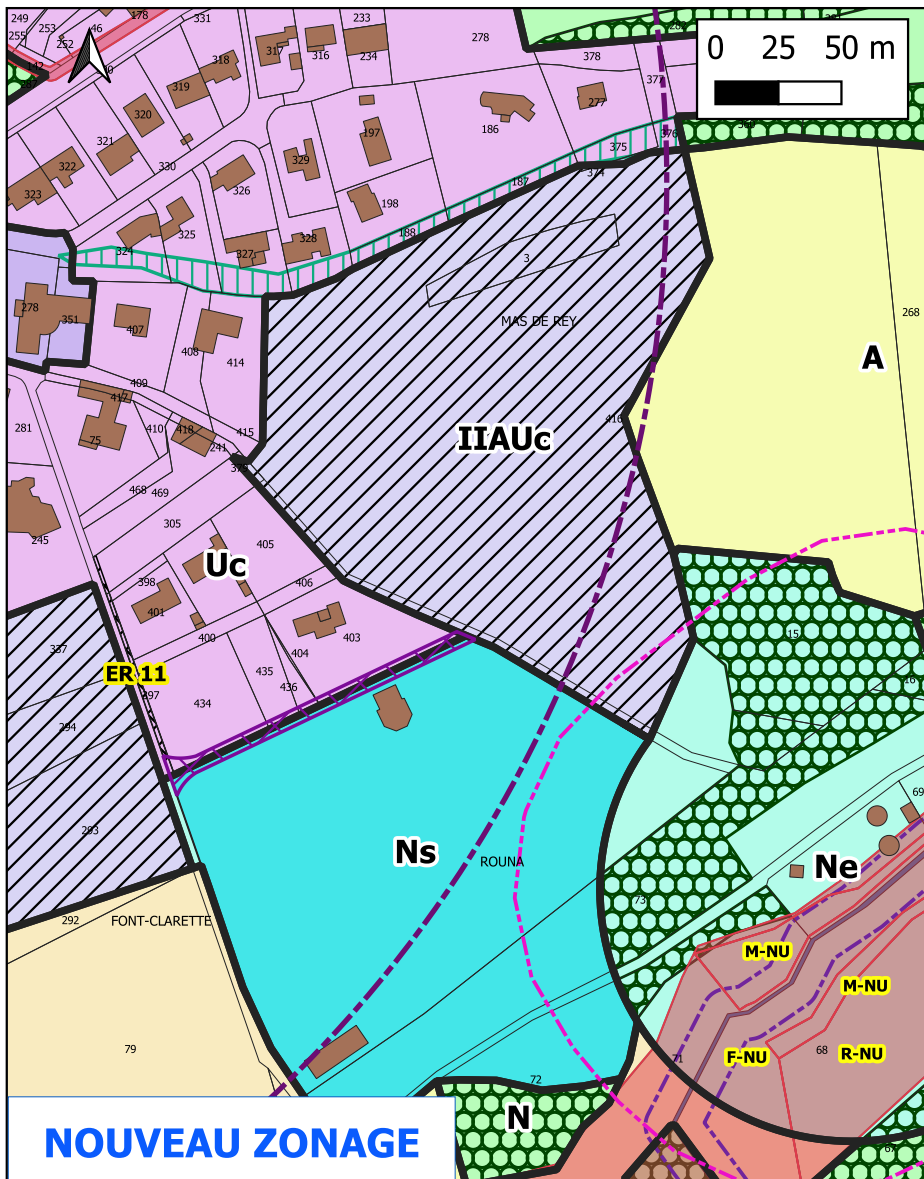
Reclassement d'une partie de la zone Ne en zone IIAUc (pour un bassin de rétention).

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).



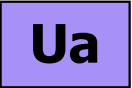
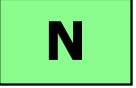
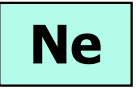
NOUVEAU ZONAGE

-  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.

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

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 Ier 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 explicitées. 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 réputé autorisées.

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

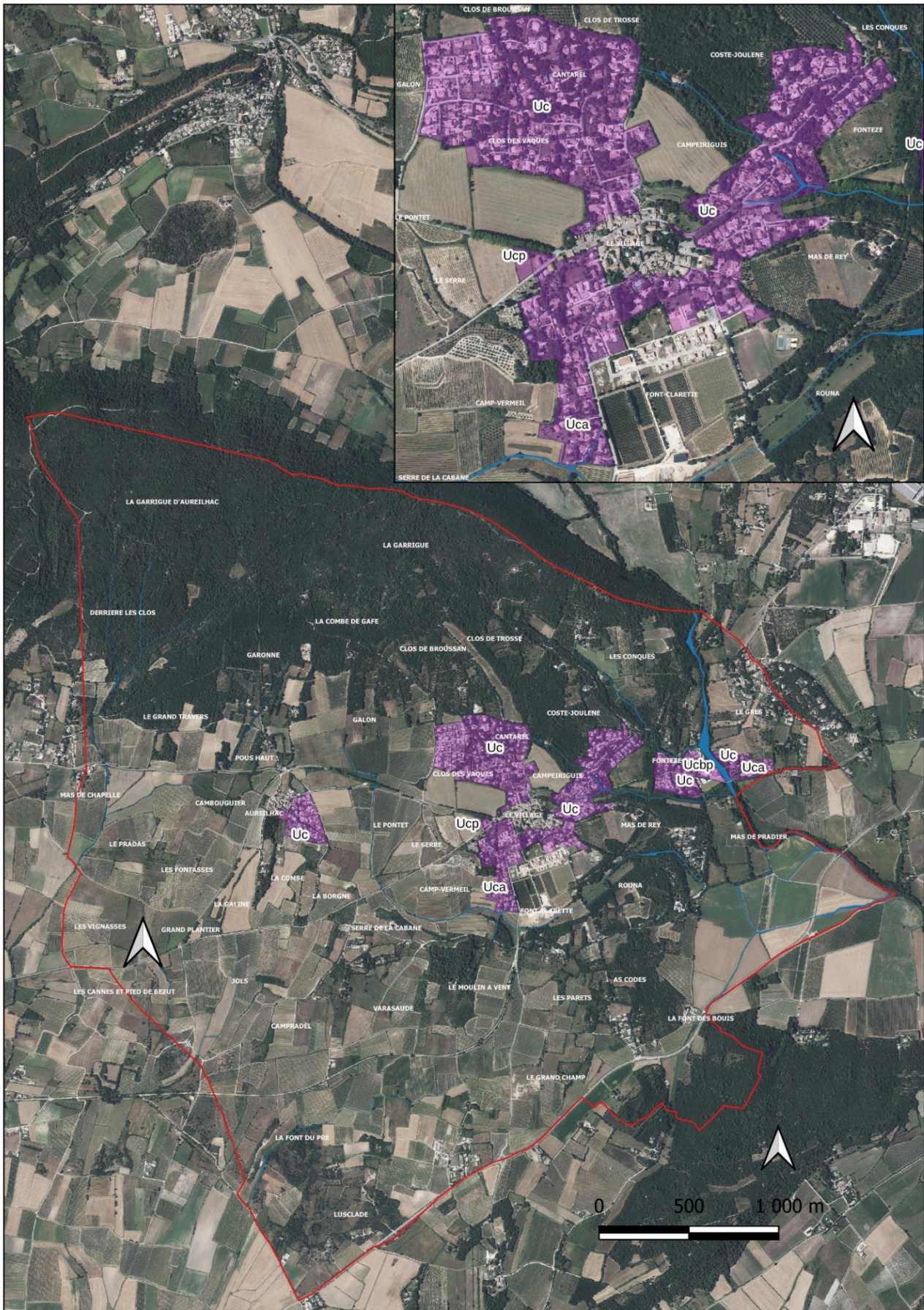


Figure 15 : les zones UC, concernées par les évolutions des règles de contrôle de la densité de l'urbanisation

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.

4 INTERDICTION DE LA CREATION DE NOUVELLES HABITATIONS EN ZONES Ubp ET Uh

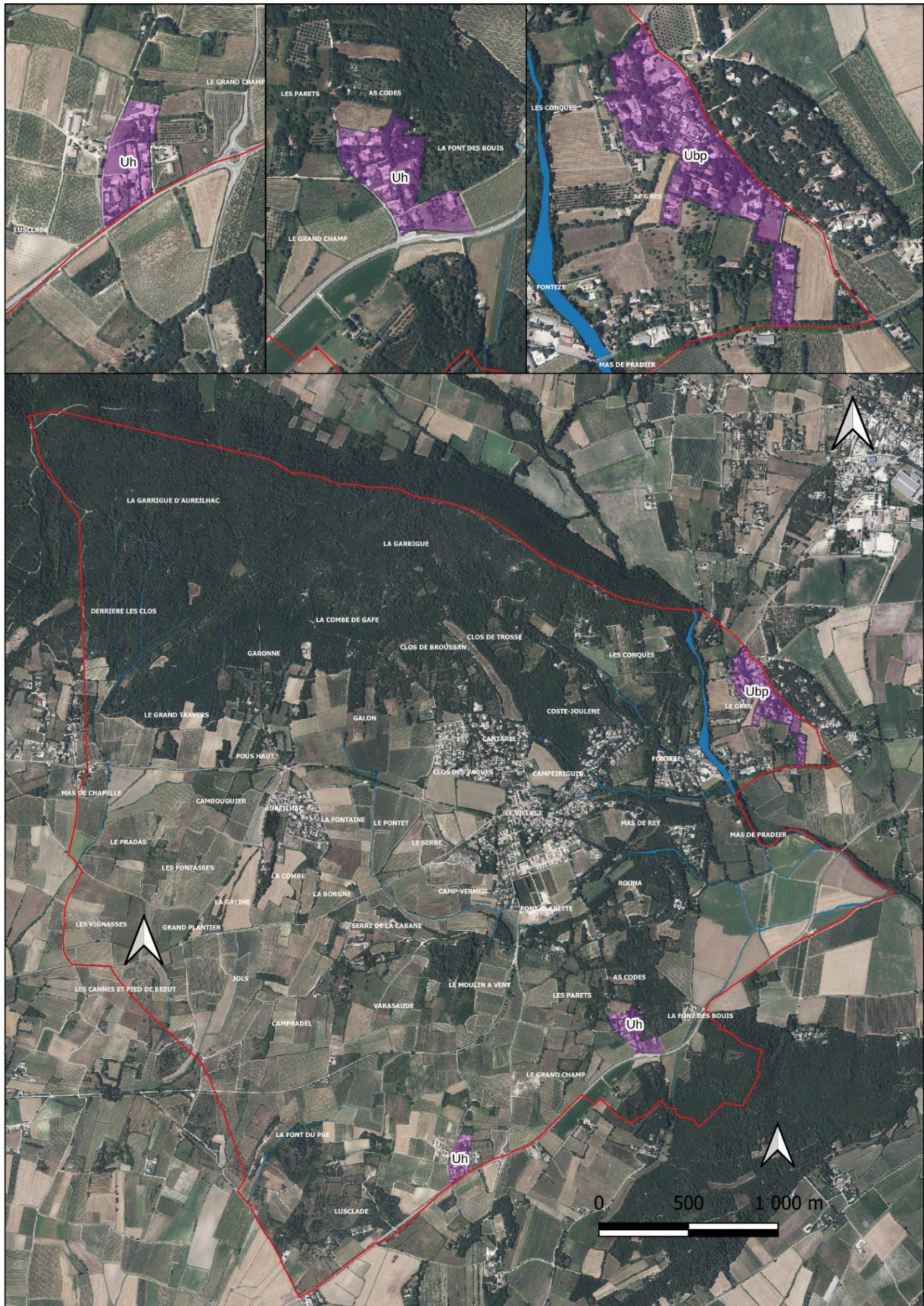


Figure 16 : localisation des zones Ubp et Uh

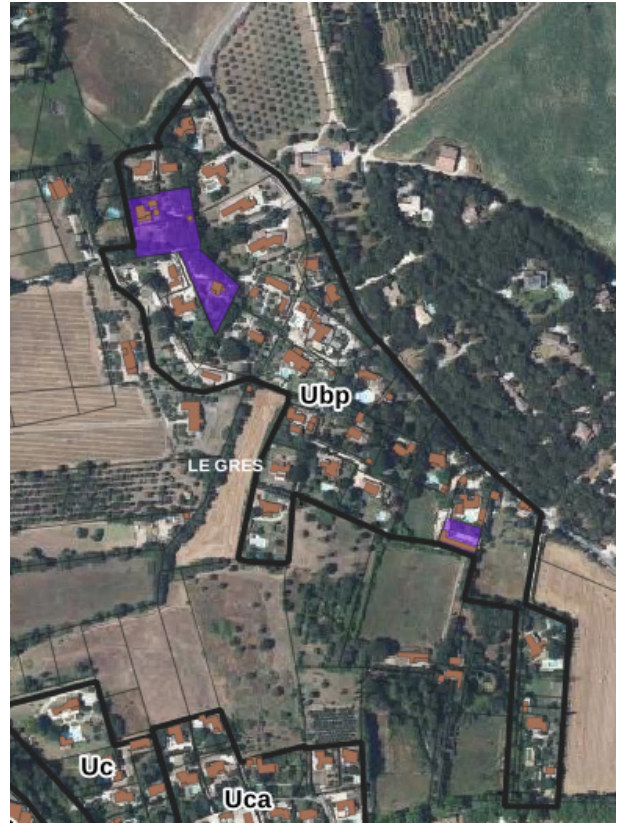
Dans le PLU actuel :

- 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.

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.

5 MODIFICATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

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.

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

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.

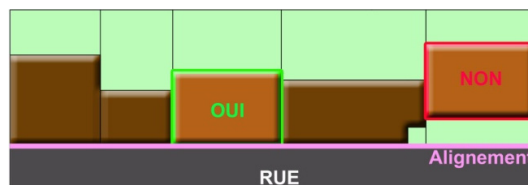
UA 11 :

- 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.

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

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 :

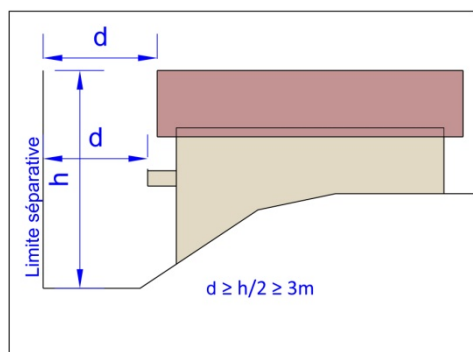


Figure 17 : l'organisation de l'espace bâti en zones Ubp, Uc et Uh

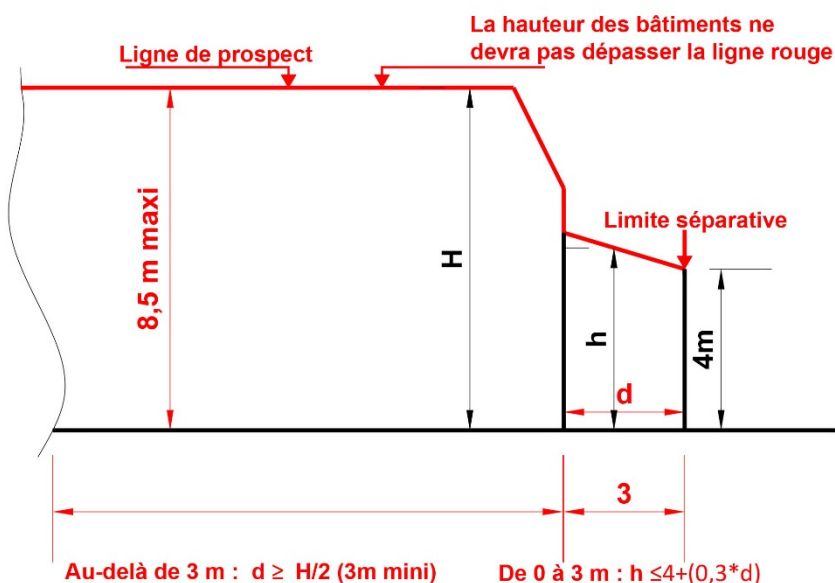
Il est donc proposé d'homogénéiser (par souci de simplicité) et de faire évoluer les règles d'implantation des constructions en limites séparatives pour davantage créer les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi ouvert, avec la possibilité, dans la construction au coup par coup, d'implanter les 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.

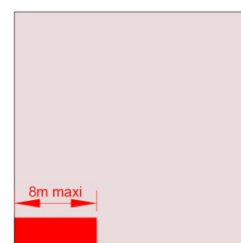
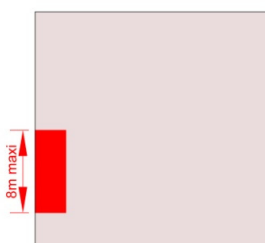
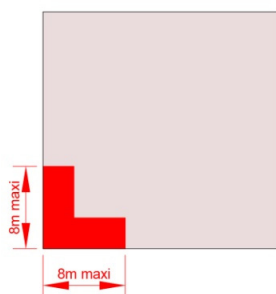
Règle proposée pour la gestion des implantations de constructions en limites séparatives :



*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.

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

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.

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

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.

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

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 ne 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.

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

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.

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 ».