

Uzège - Pont du Gard



# Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Construction d'un bâtiment technique et  
d'accueil du public pour le parc municipal

Exposé des motifs et traduction réglementaire

**Mars 2023**  
**Approbation**



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins- 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)



# SOMMAIRE

<i>Objectifs poursuivis</i> .....	1
<i>Contexte juridique</i> .....	1
<i>La concertation</i> .....	2
<i>Déroulement de la procédure</i> .....	2
<i>Exposé des motifs</i> .....	5
<i>1. Le parc</i> .....	5
<i>2. Le projet de bâtiment</i> .....	7
a) Principe d'implantation .....	7
b) Parti architectural.....	9
c) Exemple de réalisation .....	11
<i>3. Le projet et les orientations du PADD</i> .....	11
a) L'incompatibilité du classement actuel en EBC du parc avec les objectifs de protection de la qualité environnementale et paysagère .....	11
b) La compatibilité du projet de construction avec les objectifs du PADD.....	14
c) Conclusions .....	14
<i>Situation au regard des enjeux naturels et agricoles</i> .....	15
<i>Traduction réglementaire</i> .....	16
<i>1. Entête de la zone N</i> .....	18
<i>2. Article N1</i> .....	19
<i>3. Article N2</i> .....	20
<i>4. Article N6</i> .....	22
<i>5. Article N7</i> .....	23
<i>6. Article N9</i> .....	24
<i>7. Article N10</i> .....	25
<i>8. Article N11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)</i> .....	26

---

## Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 carte de localisation du parc municipal .....	5
Figure 2 : planche photographique du parc.....	6
Figure 3 : principe architectural de la construction : dessin de façade.....	9
Figure 4 : vue en plan et projection sur photo aérienne de la construction projetée.....	10
Figure 5 : carte de synthèse du PADD du PLU en vigueur .....	13
Figure 6 : planche règlement graphique "avant - après" .....	17

## OBJECTIFS POURSUIVIS

La révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif premier de permettre, à la frange du parc municipal adossé 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 sera aussi utilisé comme support lors des manifestations culturelles et événementielles organisées dans le parc.

## CONTEXTE JURIDIQUE

Conformément aux articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme, il convient de procéder à la révision avec examen conjoint du PLU car le terrain d'assiette du projet de bâtiment et plus largement la totalité du parc municipal sont classés en zone naturelle et en EBC, qui interdisent toute construction.

Cette évolution du règlement graphique, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme nécessiterait classiquement la mise en œuvre d'une procédure de révision du P.L.U., car elles entraînent la réduction d'un Espace Boisé Classé à Conserver.

**Cependant, le projet ne portant pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est possible d'utiliser la procédure de « révision avec examen conjoint » du P.L.U., en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. C'est cette procédure qu'a choisie la commune, parce qu'elle est plus rapide que la procédure de révision globale et qu'elle permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins, tout en assurant la transparence dans la procédure et la concertation, dans le respect du projet de développement établi par la commune lors de la dernière révision du P.L.U.**

Extrait de l'article L153-34 du code de l'urbanisme :

*«Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées. »*

## LA CONCERTATION

Préalablement à l'arrêt du projet, la commune a organisé une concertation auprès de la population au travers de la mise à disposition d'une note présentant le projet et d'un registre destiné à recevoir les éventuelles observations. Il était également possible d'écrire au maire. Aucune remarque n'a été formulée sur le registre et aucun courrier n'a été transmis à la commune.

## DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le déroulement de la procédure est similaire à celui d'une révision globale, avec plusieurs étapes majeures :

- **la concertation**, (dont le présent document est le support),
- le dossier de révision avec examen conjoint devra ensuite être soumis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), pour examen au cas par cas (en vue de la décision de soumettre ou non le dossier à évaluation environnementale, au regard de ses incidences potentielles sur l'environnement).

Après arrêt du projet en Conseil Municipal (comme dans le cadre d'une révision générale du PLU) le dossier devra aussi, au cours d'une réunion en mairie, faire l'objet d'un examen conjoint du avec les Personnes Publiques Associées (PPA) (Etat, Département, Région, chambres consulaires...). Cet examen conjoint remplacera la phase de transmission du dossier aux PPA après l'arrêt du projet (telle qu'elle a lieu dans une révision « classique »). Le compte rendu de cette réunion doit lister notamment les avis des PPA sur le projet.

A l'issue de ces étapes (pour parties tuilées) l'enquête publique pourra être organisée. Elle sera l'occasion pour chacun de s'exprimer sur le projet et son opportunité (en plus de la phase de concertation).

En fin de procédure, la commune pourra approuver le dossier, éventuellement modifié suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux résultats de l'enquête publique et de la phase préalable de concertation.

## PROCÉDURE DE REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT DU PLU

Sauf précision, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme

### CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-31 à L. 153-35)

- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
  - Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
  - De nature à induire de graves risques de nuisance
- Sans changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables**

### LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

(L. 132-7 à L. 132-9 / L. 153-8)

- La procédure est prescrite par délibération du conseil municipal
- La délibération précise les **objectifs poursuivis** et les **modalités de concertation avec la population**



### ETUDES / REALISATION DU DOSSIER

*Phase donnant lieu à concertation avec le public*

Le maire conduit la première partie de procédure



### SAISINE DE LA MRAE pour examen au cas par cas

(L. 104-2 / R. 104-1 / R. 104-8 à R. 104-14)

- Le cas par cas doit conclure à la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale du dossier au regard de ses incidences probables de l'environnement des changements apportés

Si la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) décide de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision avec examen conjoint du PLU



### SAISINE DE LA CDPENAF AU TITRE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

- Commune non couverte par un SCoT applicable située à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants souhaitant réduire une zone naturelle

- Accord :  
du préfet, après avis de la CDPENAF

## ARRET DU PROJET PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

(L153-14)



## EXAMEN CONJOINT

(L153-12 / R153-3)

Examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent, de la commune et des PPA



## CONSULTATIONS = AVIS OBLIGATOIRES

(L. 153-13)

- Centre régional de la propriété forestière (CRPF) en cas de réduction des espaces forestiers
- Institut national des appellations contrôlées (INAO/INOQ) en cas de réduction d'espaces situés en zone d'appellation contrôlée
  
- Soumission du projet arrêté pour avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF) si réduction de l'espace naturel, agricole et forestier



## ENQUETE PUBLIQUE

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)



## APPROBATION DU PLU

(L. 153-21 à L. 153-22 / R. 153-8)

Possibilité de modification du projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur



# EXPOSE DES MOTIFS

## 1. LE PARC

Le parc municipal se situe dans le prolongement Nord du village historique d'Arpaillargues. Il en est une sorte « de prolongement ouvert », un espace de « respiration », de détente, complémentaire à l'ultra densité du bâti ancien. Seul véritable espace public de taille significative (1,1 hectare environ) il est aussi le support de diverses manifestations culturelles, associatives, qui nourrissent la vie sociale du village et ponctuent la saison touristique estivale.

Figure 1 carte de localisation du parc municipal





*Une scène enherbée constituée d'une retenue de terre et de soutènements en pierre forme une estrade pour des spectacles de plein air, des manifestations associatives.*



*Le parc est d'abord un espace très ouvert, composé «à l'anglaise». Les arbres ne font que ponctuer une prairie parcourue d'un fossé souligné de haies basses de genets et franchit par un ponceau en bois. Un espace de jeu a été construit dans un «coin» plus minéral, dominé par les murets de pierres.*



*En aucun endroit du parc l'ambiance n'est forestière et c'est son ouverture qui fait son charme (en contraste avec le bâti ultra dense du village historique). Au travers d'une règle qui impose un espace boisé, le classement en Espace Boisé Classé que ce soit «à créer» ou «à conserver» est à l'opposé de ce qui fait le charme de ce parc.*

## 2. LE PROJET DE BATIMENT

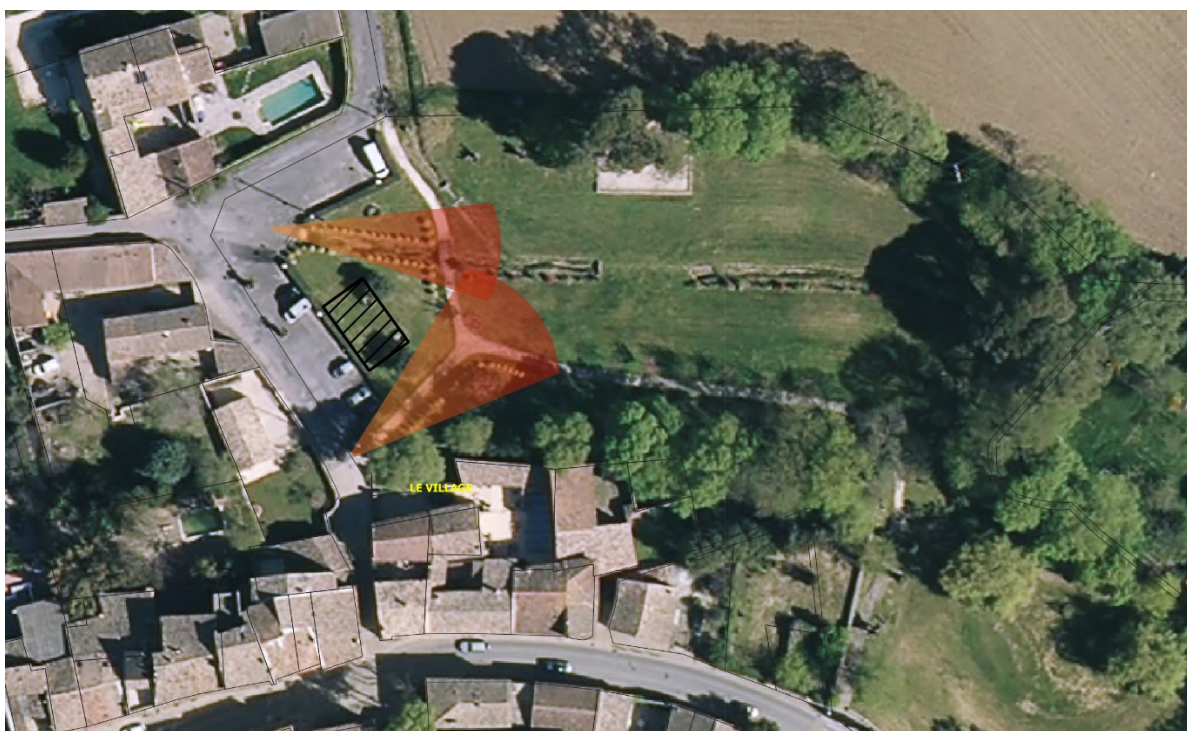
### a) Principe d'implantation

Pour affirmer la vocation d'espace de manifestations culturelles, de loisirs et de détente, améliorer l'accueil du public, augmenter l'attractivité du village, la commune souhaite construire un petit bâtiment qui accueillera des sanitaires, une buvette, un espace de rangement du matériel utilisé lors des manifestations organisées dans le parc.

Pour respecter le site, sa qualité paysagère, l'ambiance « d'espace naturel composé », l'objectif a été de réfléchir à un secteur d'implantation dans lequel le bâtiment ne serait pas « intrusif », pour pas altérer les belles perspectives sur les bosquets de grands arbres, sur les alignements d'arbustes...

Il s'agit aussi, pour des considérations techniques de réseaux et d'accès, de ne pas implanter le bâtiment dans un secteur qui aurait impliqué d'aménager des accès carrossables au sein du parc.

Sur ces réflexions, le secteur qui est apparu le plus approprié se situe à l'extrême Ouest, à la transition entre le cœur historique et le parc, en bordure de la rue des Mûriers. Attenant à un petit parking, la construction d'un petit bâtiment ici n'affecterait pas l'intégrité du parc, ni les belles perspectives : la vue sur le fossé et son ponceau, l'ouverture sur les bosquets d'arbres, la « scène » naturelle notamment. La proximité immédiate de la rue des Mûriers, les accès techniques seront grandement facilités et sans nécessiter d'accès carrossable à travers le parc, au bénéfice de la préservation de son intégrité.



Emprise et localisation approximatives de la dalle support du local projeté (une centaine de mètres carrés).

*La perspective sur le ponceau comme celle sur la scène enherbée ne seront pas occultées par le bâtiment projetée.*



## b) Parti architectural

**Les éléments présentés ci-après sont issus de l'étude du CAUE 30. Ils le sont à titre indicatif.**

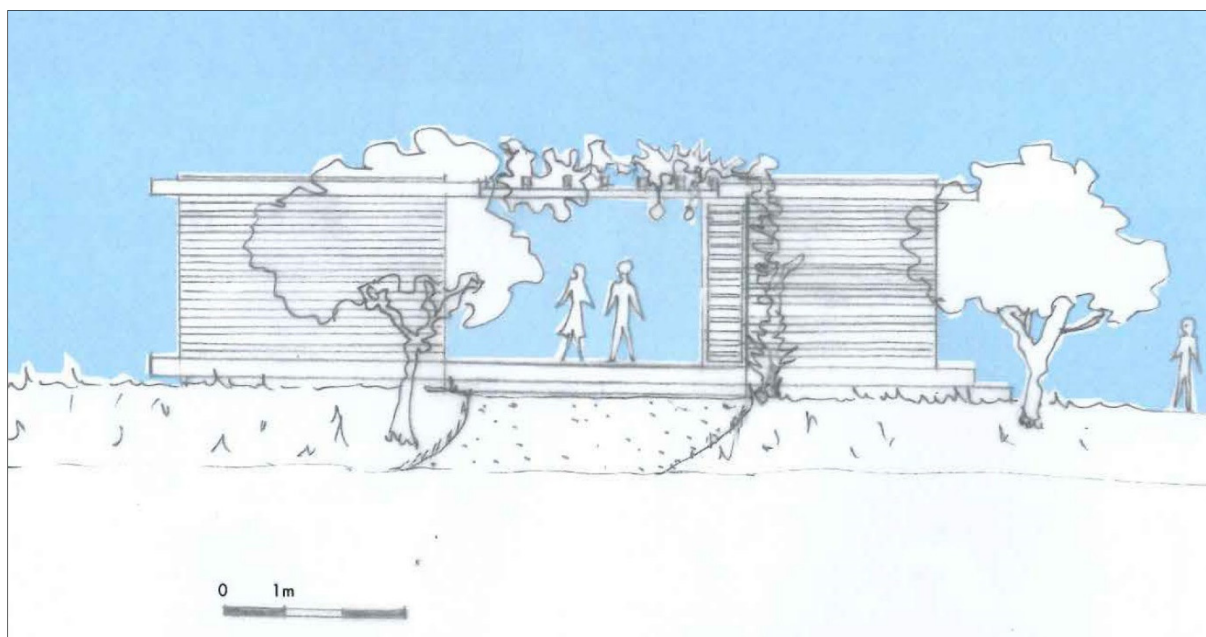


Figure 3 : principe architectural de la construction : dessin de façade

Il est proposé d'installer un petit bâtiment formé de deux blocs clos sur trois façades, s'ouvrant en face à face sur un espace couvert d'une pergola. Depuis la rue cet espace vide ménagera des vues sur le parc. L'ensemble offrira un nouveau cadrage sur le site.

La construction sera respectueuse des arbres et des perspectives existantes. Pour cela, le volume, épuré, présentera une ossature bois, les consoles horizontales formeront le débord de toiture et le support de la membrane d'étanchéité ainsi que les parements extérieurs (lames horizontales). L'ensemble sera posé sur une dalle en béton armé légèrement décollée du terrain naturel pour un minimum d'accroche sur la prairie existante. La pergola qui assurera la liaison entre les deux blocs sera également traitée en bois ; elle pourra être le support de plantes grimpantes. Les deux oliviers présents sur site à cet emplacement pourront si besoin être déplacés.

Les deux blocs abriteront, pour l'un la buvette (environ 15 m<sup>2</sup>) et pour l'autre, les sanitaires (environ 8 m<sup>2</sup>) plus le local de rangement (10 m<sup>2</sup> environ). L'espace vide entre les deux blocs offrira aux utilisateurs de la buvette une surface conviviale de 35 m<sup>2</sup> environ. La dalle présentera une surface au sol de 90 m<sup>2</sup>, en comptant un débord de 0,50 m sur trois des façades et 1,50 m le long de la façade tournée vers le parc.

Les deux blocs clos sont tenus par la dalle en béton armé au sol et le plateau en toiture. Quelques marches seront vraisemblablement nécessaires pour l'accès de la dalle, ainsi qu'une rampe pour handicapés.

Des portes persiennes repliables en accordéon fermeront la buvette, côté pergola.

Des aménagements paysagers permettront la liaison entre le local et les circulations piétonnes dans le parc. Un parvis parallèle au bâtiment du côté de la voie / parking assurera la circulation piétonne.

Les places de stationnement sont déplacées de 2,00 mètres côté voirie et supprimées au droit de l'accès au parvis du bâtiment.

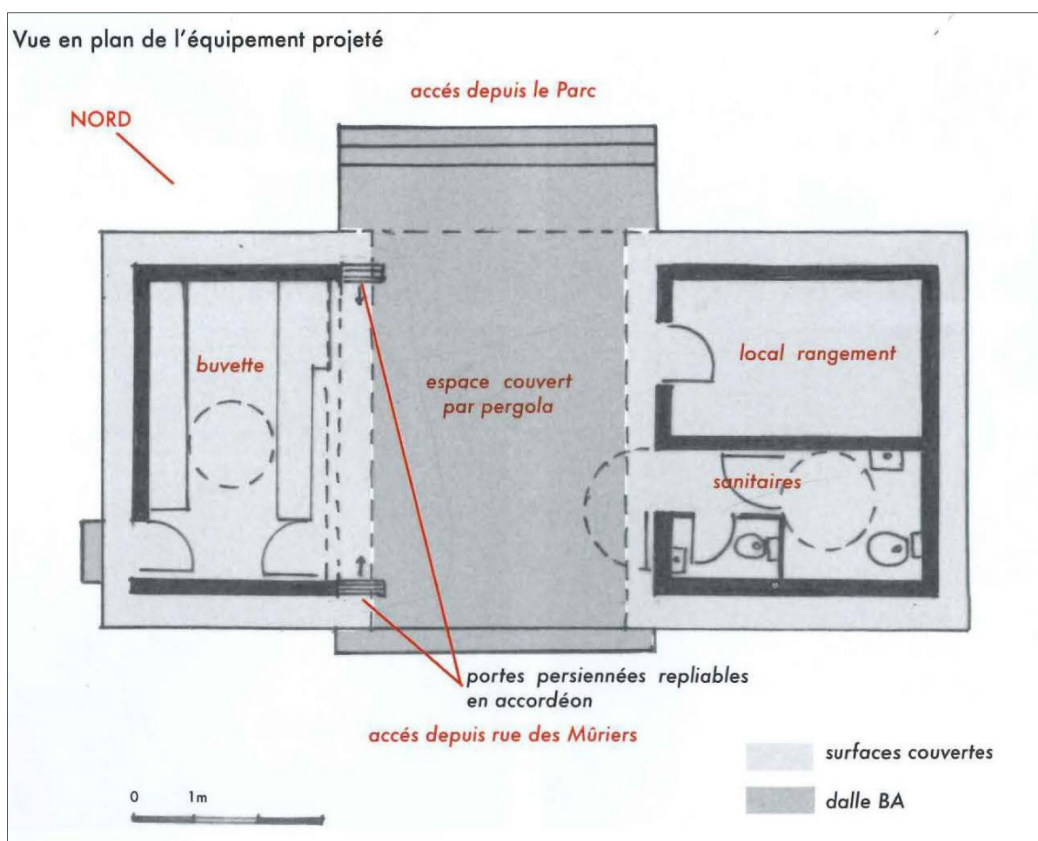


Figure 4 : vue en plan et projection sur photo aérienne de la construction projetée

### c) Exemple de réalisation

A titre d'illustration, pour imaginer plus facilement la volumétrie, les matériaux et les finitions du bâtiment projeté, est présenté ci-après une « scène-préau » champêtre, construite dans le Parc Naturel Régional de la montagne de Reims, dans le domaine de Commétreuil. Le bâtiment a été réalisé pour accueillir et initier des scolaires à l'environnement. Un préau prend place dans le site boisé pour un moment de détente offert aux jeunes visiteurs, à l'abri des intempéries. Equipé de blocs sanitaires, d'un local de rangement, de tables, l'édifice devient théâtre grâce à des panneaux en bois coulissant pour former un fond de scène. Conçu par l'architecte Giovanni Pace, le bâtiment utilise le bois pour composer l'ossature (poteaux et poutres en lamellé-collé), les consoles horizontales (en lamibois) formant le débord de toiture et le support de la membrane d'étanchéité ainsi que les parements extérieurs (lames de mélèze). L'ensemble est posé sur une dalle légèrement décollée du terrain naturel :



## 3. LE PROJET ET LES ORIENTATIONS DU PADD

### a) L'incompatibilité du classement actuel en EBC du parc avec les objectifs de protection de la qualité environnementale et paysagère

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur a établi les orientations générales du document d'urbanisme. Le Parc municipal est mentionné en page 6 du PADD, dans le chapitre relatif à « l'axe 2 » (d'un projet communal comprenant trois grands axes) :

## « Préserver la qualité du patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune »

### Constats

- Arpaillargues et Aureilhac possède un patrimoine bâti datant de la période romaine, de grande qualité participant à un cadre de vie agréable.
- S'ajoute à cette richesse architecturale, un environnement paysager remarquable à protéger.
- L'activité viticole est dominante, et principalement étalée en plaine, au Sud-Ouest.
- **Le centre urbain avec ses espaces publics plantés, son parc agrémenté de grands sujets, ses cours d'eau bordés d'une végétation diversifiée de qualité sont autant de richesses végétales identifiées à préserver.**

### Objectifs

- Préserver l'identité architecturale des deux noyaux anciens d'Arpaillargues et Aureilhac.
- Assurer une bonne intégration des zones d'extensions futures, par une meilleure maîtrise de la qualité urbaine et architecturale des constructions, notamment sur les secteurs sensibles sur le plan paysager (entrée Ouest d'ARPAILLARGUES, entrée Est d'AUREILHAC et entrée du quartier de Fontèze).
- Assurer la protection du paysage agricole et forestier de la commune.

### Moyens d'action

- Renforcement des dispositions règlementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions tant en réhabilitation que pour les constructions neuves
- Prolonger les continuités écologiques ainsi que les trames vertes et bleues depuis les zones agricoles et naturelles vers les zones de projets
- Valoriser l'ancienne voie ferrée de Nozières à Uzès par la création d'une voie verte, à l'échelle intercommunale et sur du long terme
- L'ensemble de la plaine est classé en zone agricole « A ». Ce zonage représente 60% de la superficie totale de la commune et se compose de sous-secteurs :
- Un secteur agricole strict « Ap » a été délimité en raison de ses sensibilités : cônes de vue sur le grand paysage et surtout sur le Duché d'Uzès, indice de qualité des sols très élevé et classement de certaines parcelles en AOC par l'INAO (étude en cours). A l'intérieur de cette zone, toute nouvelle construction est interdite y compris les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. L'activité agricole étant privilégiée en raison de ses richesses. Toutefois, les exploitations agricoles existantes, installées sur la commune, peuvent construire de nouveaux bâtiments d'exploitation sur des parcelles identifiées en zone « A » et de moindre sensibilité paysagère.
- Un secteur « Abp » correspondant aux périmètres de protection rapprochée des forages de Bourdic et d'Aureilhac permettent d'attirer l'attention sur la protection des eaux souterraines dans ces zones et interdit de même, toutes constructions nouvelles.
- Protection des terres agricoles comme des espaces naturels par le renforcement des trames vertes existantes, et leur prolongement depuis les zones de projets, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Préserver les zones agricoles jouant le rôle de coupures de combustible entre les zones bâties et les massifs forestiers : Campériguis, Mas de Rey. »

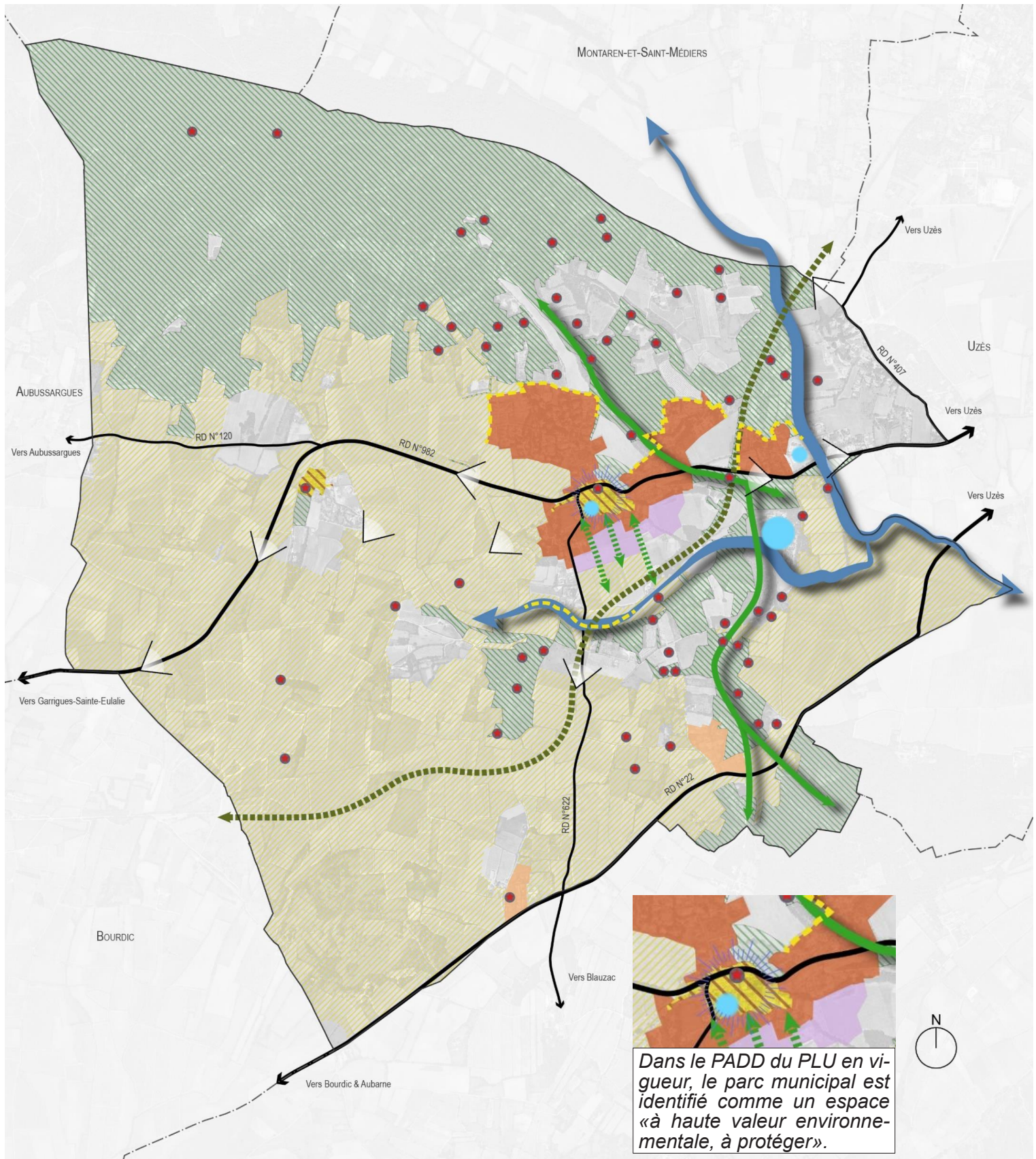
En dehors d'une mention du parc municipal dans le paragraphe « Constats » de la page 6 du PADD, ce parc n'apparaît plus ensuite dans le texte.
















Dans la carte de synthèse du PADD (en dernière page) le parc municipal apparaît comme « un espace naturel à haute valeur environnementale, à protéger » (au même titre que le massif forestier de l'étage collinéen ou des ripisylves des ruisseaux, par exemple).



# Carte des objectifs établis au PADD

Extrait du PLU en vigueur



- |  |   |   |   |  |  |
|--|---|---|---|--|--|
|  | Conforter le centre bourg   |  | Protéger les espaces naturels à haute valeur environnementale                   |  | Protéger les trames bleues   |
|  | Densifier par l'aménagement des «dents creuses» en secteur urbain                           |  | Protéger les espaces agricoles à haute valeur paysagère                         |  | Maintenir les trames vertes  |
|  | Permettre la densification des hameaux dans les limites de leur enveloppe urbaine existante |  | Conserver les vues remarquables sur le grand paysage                            |  | Préserver et renforcer les coupures vertes au sein des extensions urbaines |
|  | Prévoir des extensions urbaines   |  | Protéger le patrimoine bâti   |  | Valoriser l'ancienne voie ferrée - Projet intercommunal de long terme      |
|  | Dessiner les limites urbaines   |  | Maintenir et valoriser les activités économiques : musée, camping, château, ... |  | Maintenir et développer les activités de service                           |

## b) La compatibilité du projet de construction avec les objectifs du PADD

Outre des principes de protection, définis dans l'axe 2 du PADD, l'axe 3 exprime le choix de :

« *Maintenir et développer l'activité économique et touristique communale* »

*Définit comme objectif, parmi les moyens d'action à mettre :*

« *Faciliter l'accès aux commerces et équipements publics en développant les déplacements doux et en améliorant l'offre en stationnement*

*Diversifier les activités touristiques en valorisant le large panel de sport et loisirs pouvant être pratiqués sur le territoire communal et au-delà : randonnées (sentiers des Capitelles), VTT, escalade, canoë, cyclotourisme, ... Mais aussi la découverte culturelle avec les Musées : Musée 1900, Musée Haribo à Uzès, ...*

*Valoriser l'ancienne voie ferrée de Nozières à Uzès par la création d'une voie verte, à l'échelle intercommunale et sur du long terme*

***Développer l'attractivité et la notoriété d'ARPAILLARGUES comme une commune touristique disposant d'une capacité d'accueil diversifiées et de qualité.***

Le parc municipal peut constituer un des moyens pour concrétiser ce dernier objectif : avec sa superficie de plus d'un hectare, ouverte au public, il peut constituer, outre un lieu de détente, de promenade « de respiration » pour les habitants de la commune, un site d'accueil (comme c'est d'ailleurs le cas aujourd'hui) de manifestations culturelles, événementielles (festivals, par exemple) qui pourraient renforcer l'attractivité et la notoriété touristique d'Arpaillargues et Aureilhac. En projetant un petit bâtiment à la frange du parc, intégré, qui n'altérera quasiment pas l'intégrité de la grande prairie, qui constituera un lieu de détente, un équipement support (y compris technique) pour des manifestations associées au parc, ce bâtiment participera à la concrétisation d'un des objectifs de « l'axe 3 » des orientations du document d'urbanisme.

## c) Conclusions

La construction du petit bâtiment projeté, à la frange du parc, offrira un support technique pour les diverses manifestations, constituera, avec sa terrasse et sa buvette, un élément de convivialité supplémentaire, d'accueil du public. Il participera ainsi à l'attractivité du village, y compris touristique.

Par ces actions, la révision avec examen conjoint est compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur.

## SITUATION AU REGARD DES ENJEUX NATURELS ET AGRICOLES

Le parc n'est pas un espace agricole. Le projet n'aura aucune incidence sur l'exploitation agricole. S'il peut s'apparenter à un espace naturel, il tire sa richesse environnementale de la main de l'homme, qui a façonné et entretient une prairie ouverte, ponctuée de haies, de grands arbres, selon une architecture pensée.

La surface nécessaire au petit bâtiment projeté : environ 100 m<sup>2</sup> représente moins de 1% de la surface du parc. Il sera implanté sur « un bout de pelouse », à sa frange.



*Le terrain d'assiette du bâtiment projeté. Les deux oliviers proches ne seront pas abattus, au pire, ils seront déplacés.*

Le secteur ne se situe dans ou à proximité d'aucune zone d'inventaire naturaliste (ZNIEFF, ZICO...) ni d'aucune zone de protection spécifique (zone Natura 2000 ou zone humide...). Aucune de ces zones ne touche par ailleurs la commune.

L'incidence environnementale de la construction du bâtiment est quasi nulle (en-dehors de l'artificialisation d'environ 100 m<sup>2</sup> de pelouse).

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire comporte deux volets :

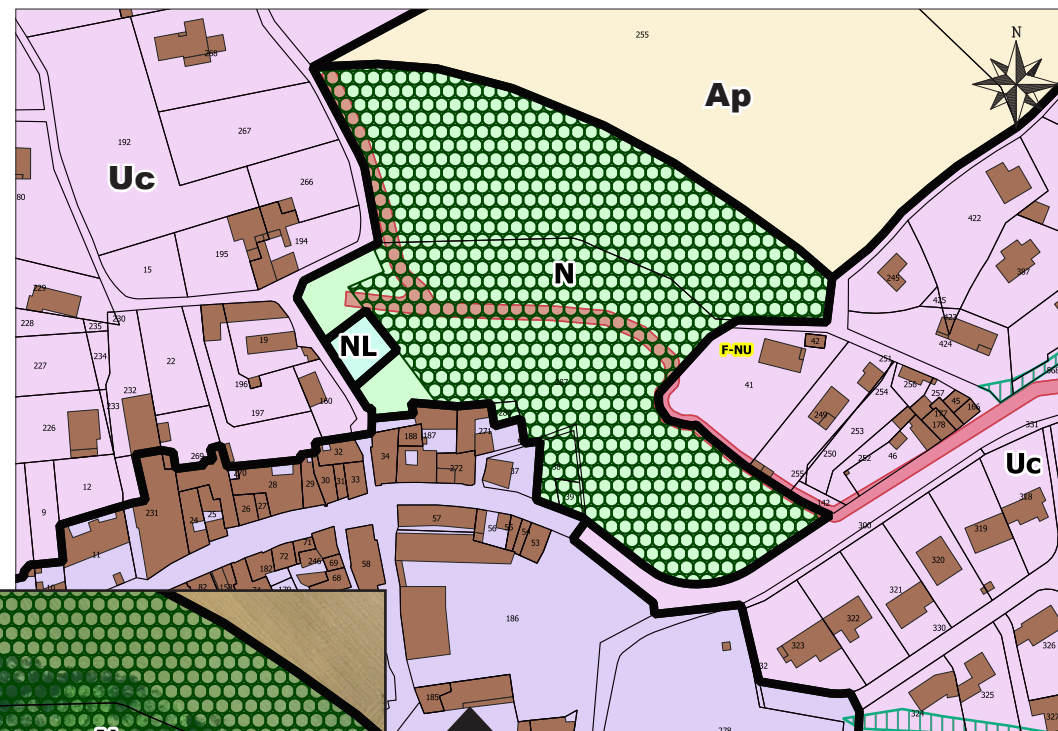
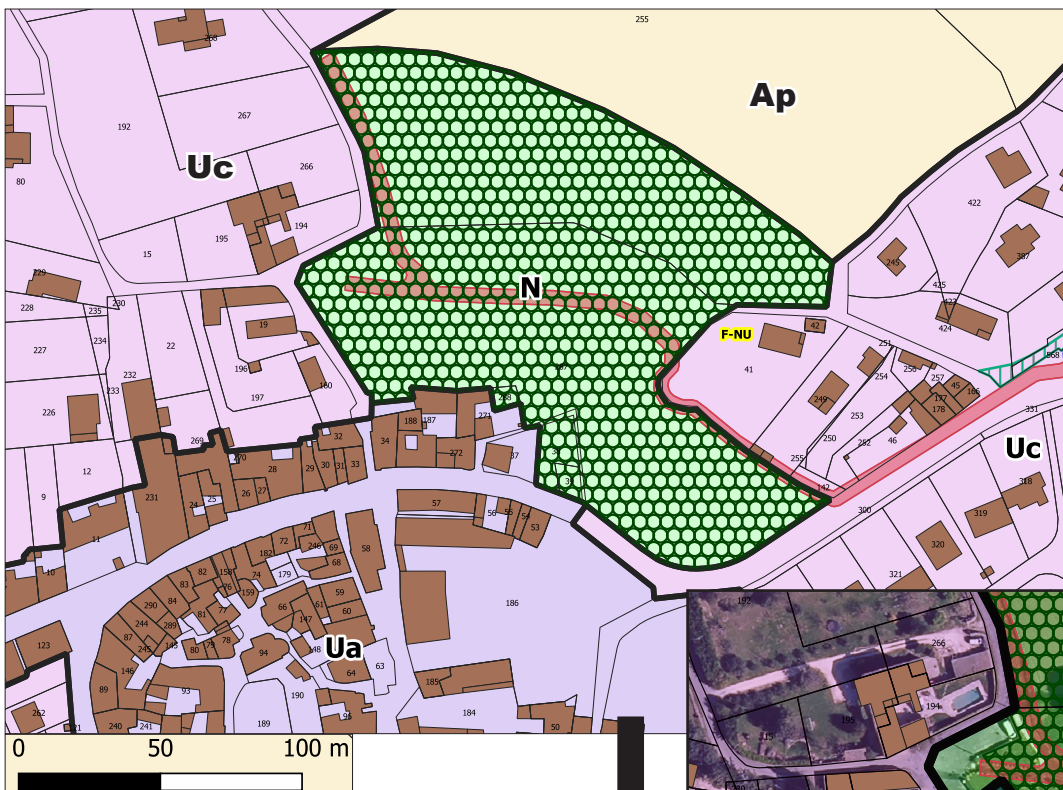
- La suppression du classement en Espace Boisé Classé à Conserver du terrain d'assiette de la construction projetée et de son aire de fonctionnement.
- La création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Il sera dénommé « NL » et correspondra à l'emprise (légèrement élargie) du terrain d'assiette du petit bâtiment projeté.

Les règles qui seront définies pour le STECAL viseront à autoriser la construction du bâtiment, dans les conditions d'emprise au sol et d'aspect extérieur (notamment) voulues par la commune. Compte-tenu de l'emprise au sol très faible (100 m<sup>2</sup> dont une partie seulement couverte) et de la capacité d'accueil très faible de la construction (destinée à des utilisations temporaires seulement et dont ladite capacité d'accueil se résume à quelques tables en terrasse de la buvette prévue), le projet respecte la notion de « taille et de Capacité d'accueil Limitées », condition de création d'un STECAL définie par le code de l'urbanisme.


# Règlement graphique «avant - après»


## Règlement graphique actuel

## Nouveau règlement graphique



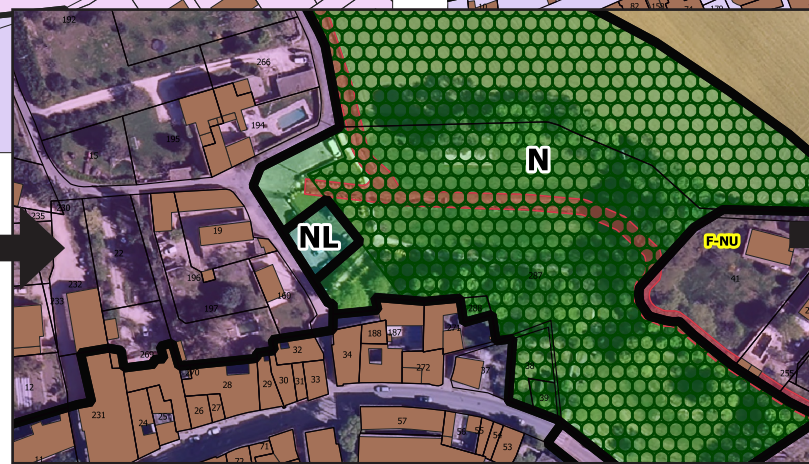
 Zone à aléa fort non urbanisée (inconstructible).

 F-NU

 Espaces Boisés Classés à conserver (EBC).

**UA** Zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

**UC** Zone urbaine aérée, essentiellement à vocation d'habitat recouvrant les secteurs d'urbanisation récente sous forme pavillonnaire.



Une partie de la zone N est reclassée en secteur «NL» : Secteur de la zone naturelle destiné à des équipements d'agrément, d'accueil du public et d'équipements en lien avec le parc municipal et son fonctionnement.

Les Espaces boisés classés sont retirés sur la partie proche du projet de bâtiment (pour son aire de fonctionnement) et sur les parkings existants.

**Ap** Secteur de la zone agricole de grande qualité paysagère strictement protégé.

**N** Zone naturelle.

**NL** Secteur de la zone naturelle destiné à des équipements d'agrément, d'accueil du public et à des équipements en lien avec le parc municipal et son fonctionnement (350 m<sup>2</sup> environ).

## 1. ENTETE DE LA ZONE N

Dans l'entête de zone, on a introduit le secteur NL, qui correspond au terrain d'assiette élargi du petit bâtiment projeté à la frange du parc municipal :

Entête de la zone N	Entête de la zone N
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Caractère de la zone :</b></p> <p>La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle comprend cinq secteurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Un secteur Nt</b> pouvant accueillir des occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement léger de loisirs (aires naturelles de camping, terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes...).</li> <li>➤ <b>Un secteur Ns</b> affecté aux équipements sportifs et d'intérêt collectif.</li> <li>➤ <b>Un secteur Ne</b> de protection autour de la station d'épuration.</li> </ul> <p>[...] suite inchangée.</p>	<p><b>Caractère de la zone :</b></p> <p>La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle comprend cinq secteurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Un secteur Nt</b> pouvant accueillir des occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement léger de loisirs (aires naturelles de camping, terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes...).</li> <li>➤ <b>Un secteur Ns</b> affecté aux équipements sportifs et d'intérêt collectif.</li> <li>➤ <b>Un secteur Ne</b> de protection autour de la station d'épuration.</li> <li>➤ <b>Un secteur NL</b> destiné à des équipements d'agrément, d'accueil du public et d'équipements en lien avec le parc municipal et son fonctionnement.</li> </ul> <p>[...] suite inchangée.</p>

## 2. ARTICLE N1

En cohérence avec l'article R123-9\* qui s'applique pour le règlement du PLU d'Arpaillargues et Aureilhac (selon la codification antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) on a listé pour le secteur NL toutes les occupations et utilisations du sol interdites, pour n'autoriser uniquement que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N1 – Occupations et utilisation des sols interdites	Article N1 – Occupations et utilisation des sols interdites
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Les habitations nouvelles.</p> <p>Les commerces et activités de service.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ à l'exception des hébergements hôtelier et touristiques en secteur Nt.</li> </ul> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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</li> </ul> <p>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p>	<p><b>En zone N :</b></p> <p>Les habitations nouvelles.</p> <p>Les commerces et activités de service.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ à l'exception des hébergements hôtelier et touristiques en secteur Nt.</li> </ul> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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</li> </ul> <p>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p><b>Dans le secteur NL :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agricole,</li> <li>- Artisanal,</li> <li>- Commercial,</li> <li>- Industriel,</li> <li>- Hôtelier,</li> <li>- De bureaux,</li> <li>- D'entrepôt,</li> <li>- D'habitation.</li> </ul> </li> </ul>

\* Les règles édictées 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.

### 3. ARTICLE N2

En cohérence avec l'objectif, ne sont autorisées à l'article N2, pour le nouveau secteur NL, que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le parc municipal et son fonctionnement. Le bâtiment projeté relève de ces catégories. L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m<sup>2</sup> pour correspondre aux besoins identifiés (avec une petite marge supplémentaire qui pourrait s'avérer nécessaire en phase projet), en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones **naturelles**, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*[...]*

***Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.***

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à [l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*



Article N2 – Occupations et utilisation des sols soumises à des conditions particulières	Article N2 – Occupations et utilisation des sols soumises à des conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les exploitations forestières.</li> <li>➤ Les habitations.</li> </ul> <p><b>En secteur Nt</b>, 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 m<sup>2</sup>. L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.</li> <li>➤ Les aires naturelles de camping.</li> <li>➤ Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).</li> <li>➤ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.</li> </ul> <p>La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare.</p> <p><b>En secteur Ns</b>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal.</p> <p><b>En secteur N</b>, 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.</p> <p><i>[...] suite inchangée.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les exploitations forestières.</li> <li>➤ Les habitations.</li> </ul> <p><b>En secteur Nt</b>, 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 m<sup>2</sup>. L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la totalité n'excède 340 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.</li> <li>➤ Les aires naturelles de camping.</li> <li>➤ Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).</li> <li>➤ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.</li> </ul> <p>La capacité d'accueil des terrains de camping ne devra pas excéder 45 emplacements à l'hectare.</p> <p><b>En secteur Ns</b>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que ce dernier soit intégré dans le bâtiment principal.</p> <p><b>En secteur N</b>, 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.</p> <p><b>En secteur NL</b>, 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 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>[...] suite inchangée.</i></p>

## 4. ARTICLE N6

Pour une incidence la plus faible possible sur le parc, il est projeté d'implanter le petit bâtiment à sa frange, à proximité de l'emprise de la rue des Mûriers. On a donc rendu possible l'implantation de la construction en bordure de la rue (ou avec un recul faible, le cas échéant).

<b>Article N6 – Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<b>Article N6 – Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimum de 8 mètres de l'axe des voies et chemins communaux et privés.</p> <p>En bordure des voies départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 982 et n° 22.</li> <li>➤ 15 mètres pour les autres routes départementales.</li> </ul>	<p>Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimum de 8 mètres de l'axe des voies et chemins communaux et privés.</p> <p>En bordure des voies départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 982 et n° 22.</li> </ul> <p>15 mètres pour les autres routes départementales.</p> <p>Dans le secteur NL : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>

## 5. ARTICLE N7

Même si *a priori*, la question des limites séparatives ne se pose pas, le secteur NL ne s'appuyant pas et n'étant pas traversé par ce type de limite, pour éviter toute contrainte sur ce plan, il a été rendu possible l'implantation de la construction projetée en limite séparative.

<b>Article N7 – Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>Article N7 – Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives</b>
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (soit <math>L = H</math> avec un minimum de 5 mètres).</p> <p>L'implantation en limite séparative est toutefois admise à condition que les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale.</p> <p>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 mètres de leur bord.</p>	<p>Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (soit <math>L = H</math> avec un minimum de 5 mètres).</p> <p>L'implantation en limite séparative est toutefois admise à condition que les constructions ou parties de constructions n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale.</p> <p>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 mètres de leur bord.</p> <p style="color: blue;">Dans le secteur NL : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p>

## 6. ARTICLE N9

L'emprise au sol des constructions est limitée à 120 m<sup>2</sup> pour correspondre aux besoins (avec une petite marge supplémentaire qui pourrait s'avérer nécessaire en phase projet), en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, qui implique la définition d'une emprise au sol pour les bâtiments construits dans un STECAL.

Article N9 – Emprise au sol des constructions	Article N9 – Emprise au sol des constructions
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Cet article n'est pas règlementé.	<p>Cet article n'est pas règlementé, sauf dans le secteur NL.</p> <p>Dans le secteur NL :</p> <p><i>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.</i></p> <p>L'emprise au sol totale maximale des constructions dans le secteur NL est limitée à 120 m<sup>2</sup>.</p>

## 7. ARTICLE N10

La hauteur maximale définie pour les constructions dans le secteur NL demeure faible, par souci d'intégration paysagère et éviter de créer un point d'appel visuel, perturber les perspectives paysagères sur le parc dans un secteur déjà en léger surplomb.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions	Article N10 – Hauteur maximale des constructions
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p><b>Définition de la hauteur :</b> La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.</p> <p><b>Expression de la hauteur :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions et ses annexes est limitée à 8,50 mètres, hormis si les toitures des bâtiments liés à l'activité disposent de panneaux solaires ou photovoltaïques, dans ce cas la hauteur peut être augmentée sans toutefois excéder une hauteur maximale de 11,00 mètres.</p> <p>Pour les extensions de bâtiments existants, leur implantation doit se faire en continuité et la hauteur est limitée à la hauteur des bâtiments existants sans excéder 8,50 mètres.</p>	<p><b>Définition de la hauteur :</b> La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.</p> <p><b>Expression de la hauteur :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions et ses annexes est limitée à 8,50 mètres, hormis si les toitures des bâtiments liés à l'activité disposent de panneaux solaires ou photovoltaïques, dans ce cas la hauteur peut être augmentée sans toutefois excéder une hauteur maximale de 11,00 mètres.</p> <p>Pour les extensions de bâtiments existants, leur implantation doit se faire en continuité et la hauteur est limitée à la hauteur des bâtiments existants sans excéder 8,50 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur NL :</b></p> <p><i>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 m.</i></p>

En fixant la hauteur à 4,5 m selon la définition existante de l'article N10, cela revient à construire un bâtiment qui n'excédera pas 3,5 m de hauteur au-dessus du parking des mûriers.

## 8. ARTICLE N11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

L'article N11, précise que : « une expression architecturale contemporaine présentant une qualité exemplaire d'insertion dans son site d'implantation et respectueuse des caractéristiques du bâti existant pourra être autorisée et déroger aux prescriptions du présent article. »

Cet article décline ensuite des règles d'aspect extérieur pour les constructions qui traduisent la recherche de cohérence avec le bâti ancien (sur le traitement des enduits, les pentes de toit, les matériaux de couverture par exemple).

La force de la composition du parc est sa simplicité (une grande prairie traversée par un fossé et parcourue de quelques plantations seulement). Pour garantir une insertion discrète du bâtiment projeté, qui « se fonde » dans le parc, respecte son identité et y participe, il est proposé d'établir des règles d'aspect extérieur spécifiquement pour le secteur NL, qui imposeront une construction aux lignes épurée, simples, aux matériaux bruts et naturels.

Paragraphe qui sera rajouté à l'article N11 :

Dans le secteur NL :

### **Volumétries**

La volumétrie des constructions sera simple.

### **Façades**

- Les façades maçonnées devront présenter un aspect « brut » des matériaux (béton, pierre...). Les couleurs vives sont proscrites.
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages bois présenteront des teintes naturelles.
- Les matériaux métalliques mats sont autorisés (type acier CORTEN notamment).
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Les compositions en façades sont autorisées (bois / façades maçonnées présentant des matériaux d'aspect brut, pans végétalisés...).

### **Toitures**

- Les toits seront plats (pente inférieur à 5%).

### **Panneaux solaires**

- L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

### **Stockages**

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...