

DÉPARTEMENT DU GARD
GARD RHODANIEN

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 25 FEVRIER 2019

- Mairie de Goudargues -

PREFECTURE DU GARD
D.C.D.L. - BUAF

- 8 MARS 2019

COURRIER ARRIVÉ

GOUDARGUES



MODIFICATION **N°1** DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Exposé des motifs des changements apportés et
traduction réglementaire



CROUZET URBANISME
19 Grande rue - 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation
Décembre 2018

SOMMAIRE

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 25 FEVRIER 2019
- Mairie de Goudargues -

| | |
|---|------------|
| Objectifs | P1 |
| Contexte juridique | P2 |
| Modifications relatives à la zone IIAUa | P3 |
| Localisation de la zone et destination principale | P3 |
| Exposé des motifs | P4 |
| Traduction réglementaire / Règlement graphique actuel | P7 |
| Traduction réglementaire / Nouveau règlement graphique proposé | P8 |
| Traduction réglementaire / Règlement écrit | P9 |
| Modification des conditions d'urbanisation au hameau de Goussargues | P10 |
| Localisation du hameau | P10 |
| Structure du hameau | P11 |
| Système d'assainissement | P12 |
| Exposé des motifs et traduction réglementaire | P13 |
| Traduction réglementaire | P14 |
| La morphologie urbaine dans le bâti historique du village et des hameaux | P17 |
| Exposé des motifs et traduction réglementaire | P17 |
| Traduction réglementaire / Modification de l'article UA 7 | P18 |
| Mise à jour du règlement relative à la suppression des COS | P19 |
| Adaptation du contour de la zone UB d'Ussel aux capacité de desserte par la voirie | P20 |
| Localisation de la zone concernée et exposé des motifs | P20 |
| Terrains reclassés en zone naturelle | P21 |
| Traduction réglementaire : reclassement de zone UB à N des terrains sans solution de desserte | P22 |

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 25 FEVRIER 2019

- Mairie de Goudargues -

OBJECTIFS

La modification du Plan Local d'Urbanisme poursuit plusieurs objectifs, qui relèvent tous d'évolutions mesurées ou d'adaptations des règlements écrits et graphiques ainsi que d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La première partie de la modification du PLU porte sur la zone IIAUa de la Bruguière. Il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec l'état actuel de l'urbanisation et le mode d'aménagement le mieux adapté :

- en reclassant en zone urbaine les parties de la zone IIAUa qui sont déjà bâties et qui sont desservies par les voiries et réseaux réalisés dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)*.
- en définissant un mode d'ouverture à l'urbanisation des terrains maintenus dans la zone IIAUa qui ne sera plus conditionnés à la réalisation des équipements publics (voirie notamment) déterminé dans le PAE, ces équipements étant aujourd'hui réalisés,
- en reconsidérant la constructibilité d'une petite partie de la zone IIAUa, compte tenu de l'absence de solution de desserte par la voirie des terrains concernés.

Il s'agit *in fine* de permettre l'urbanisation de la zone en cohérence avec le niveau des équipements publics existants.

La deuxième partie du document est relative à des modifications diverses visant :

- à un meilleur contrôle de l'urbanisation au hameau de Goussargues (notamment pour tenir compte des capacités limitées de la fosse toute eaux et du champ d'épandage qui traite les eaux usées du hameau)
- à assurer une meilleure intégration paysagère des constructions à venir dans le contexte paysager local du hameau.
- à la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA (article UA7 du règlement). Il s'agit d'assouplir ces règles, pour favoriser l'urbanisation, sans toutefois remettre en cause l'objectif de préservation de la structure urbaine du vieux village.
-

La troisième partie reclasse en zone naturelle une partie de la zone UB du hameau d'Ussel, compte tenu de l'absence de desserte carrossable possible ou crédible des terrains concernés.

**Le PAE est un dispositif de participation des constructeurs au financement, en tout ou partie, d'un programme d'équipements publics qu'une commune, ou un EPCI, s'engage à réaliser, dans un secteur déterminé, pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier de ce secteur. Tous les équipements de voirie et de réseaux prévus dans le PAE sont aujourd'hui réalisés.*

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- _que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) ne soient pas changées
- _qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- _qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- _qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation et des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

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

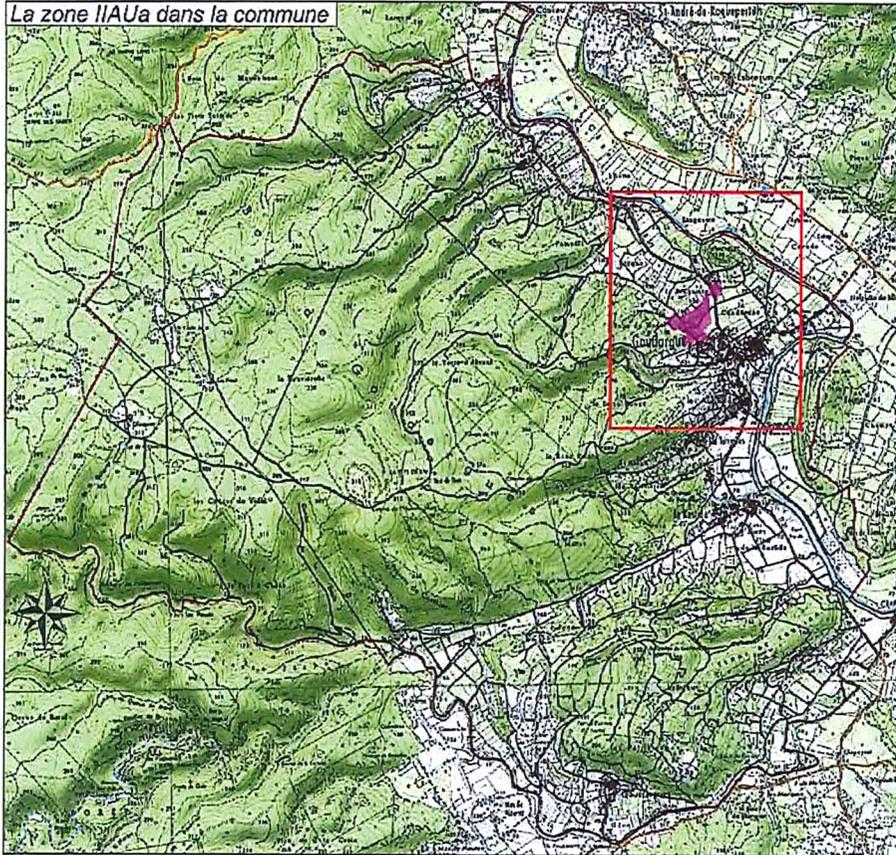
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

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

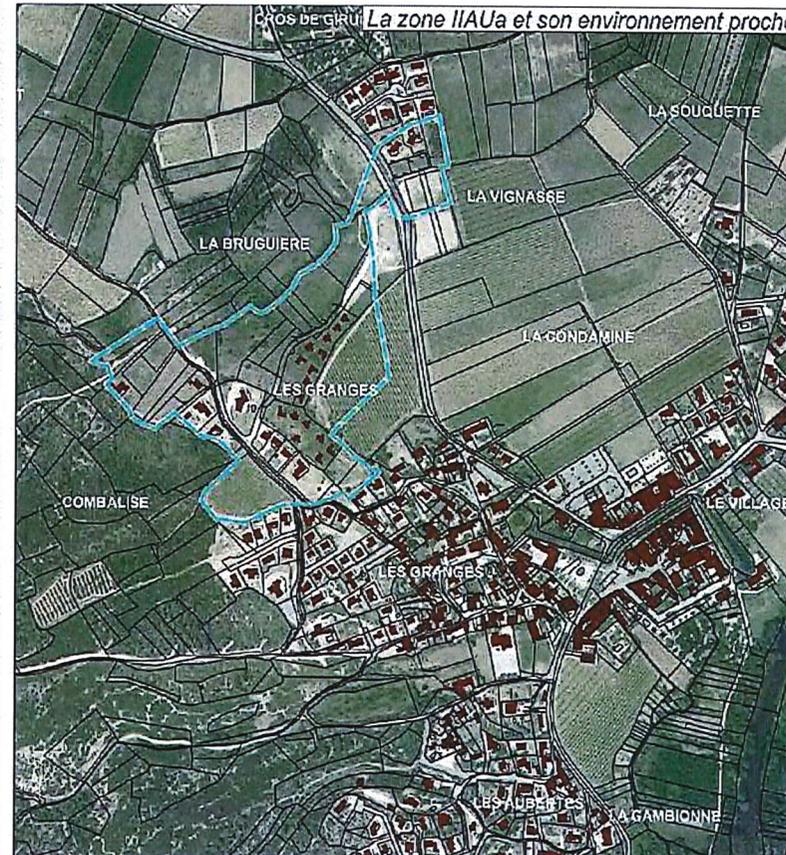
MODIFICATIONS RELATIVES À LA ZONE IIAUA

Localisation de la zone et destination principale

La zone IIAUa dans la commune



La zone IIAUa et son environnement proche



La zone IIAUa se situe dans le prolongement Nord du village. Elle est issue du PLU actuel et constitue une des principales traductions du projet communal, en développant une nouvelle à bâtir d'une taille conséquente (presque 9 ha), dont l'ambition était de créer un quartier d'habitation nouveau, pensé comme un tout (dans l'organisation de l'espace bâti, la création d'espaces communs, d'espaces verts, dans les principes de dessertes par la voirie et les réseaux) et qui mélange différentes typologies d'habitat (habitat locatif groupé, habitat pavillonnaire plus classique...).

Le financement des infrastructures nécessaires à la création du quartier nouveau a été mis en œuvre dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble. Le quartier est désormais structuré grâce à ces équipements réalisés (et notamment la voirie centrale de desserte du quartier), mais une partie des terrains prévus pour être bâtis demeure encore non urbanisés.

Exposé des motifs

La modification du PLU n'ambitionne pas de modifier le principe général de création d'un quartier nouveau intégré et diversifié ni de remettre en cause les bases des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes. Il s'agit plus simplement :

- de mieux expliciter les conditions d'urbanisation de la zone IIAUa : l'entête du règlement de cette zone peut laisser penser que l'urbanisation doit passer nécessairement par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, alors qu'en réalité le principe retenu est celui d'une urbanisation au fur et à mesure de l'avancement des équipements publics prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette ambiguïté doit être corrigée. Par ailleurs, les équipements internes à la zone IIAUa ayant aujourd'hui été réalisés (voirie et réseaux) dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble, il convient de revoir le zonage :
- en reclassant en zone urbaine les parties de la zone IIAUa actuellement urbanisées ou en cours d'urbanisation (pour lesquelles un permis d'aménager a été délivré),
- en maintenant le classement en zone IIAUa des unités foncières encore non urbanisées, pour y imposer de procéder, secteur par secteur, par opérations d'aménagement d'ensemble (mais non plus pour toute l'emprise de l'actuelle zone IIAUa comme le laisse entendre l'entête actuelle du règlement de la zone) afin de toujours garantir une cohérence globale de l'urbanisation, des densités minimales telles qu'elles sont définies dans les OAP, la réalisation des logements locatifs aidés projetés, sans pour autant imposer que toutes les parcelles non encore bâties fassent l'objet d'une seule et même opération : on évitera ainsi, soit trop de logements d'un coup, soit un blocage total, dans le cas où un propriétaire foncier ne souhaiterait pas construire).
- de reclasser en zone naturelle une partie de la zone IIAUa sans solution de desserte sécurisée et qui ne peut se rattacher à la voirie issue du PAE.

Exposé des motifs

Les grands principes d'aménagement déterminés dans les OAP actuelles

Les OAP définissent le principe d'un quartier alternant différentes typologies de bâtiments et des espaces verts, des espaces publics. Une partie des ilots ont désormais été réalisés ainsi que les équipements structurants qui permettent d'accueillir l'ensemble des constructions projetées.

Entouré en cyan, les aménagements réalisés et les ilots urbanisés.



Connecter l'ensemble des zones aux entités urbaines existantes

Intégrer de façon très éparse le bâti dans la pente en respectant la topographie

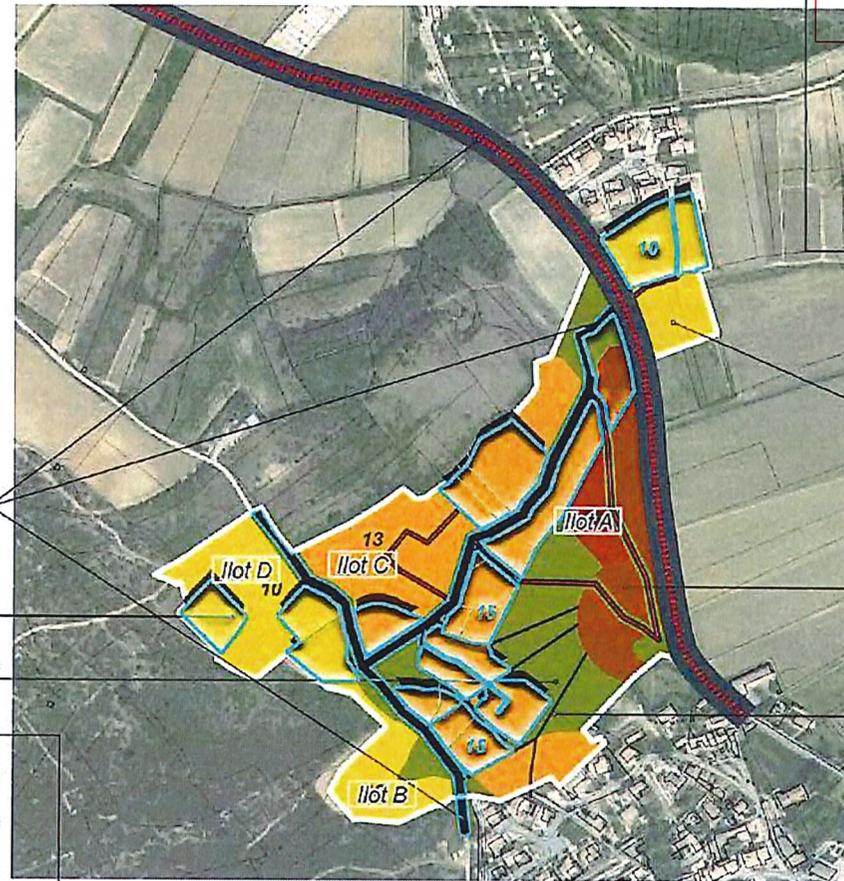
Structurer l'opération autour d'espaces publics et d'espaces libres végétalisés

Voie structurante desservant et reliant l'ensemble du site

Voie de desserte d'ilots

Connexions douces

Nb indicatif de logements à l'hectare 15



- Mairie de Goudargues -

Habitat individuel simple

Habitat individuel «groupés»

Habitat intermédiaire

Espaces publics et paysagers

25 Nb indicatif de logements sociaux à prévoir sur la zone

Optimiser l'intégration de ce micro secteur résidentiel par une liaison viaire affirmée

Ouvrir le secteur «économique» sur le quartier

Mailler la zone par une voirie douce et de proximité

0 150m

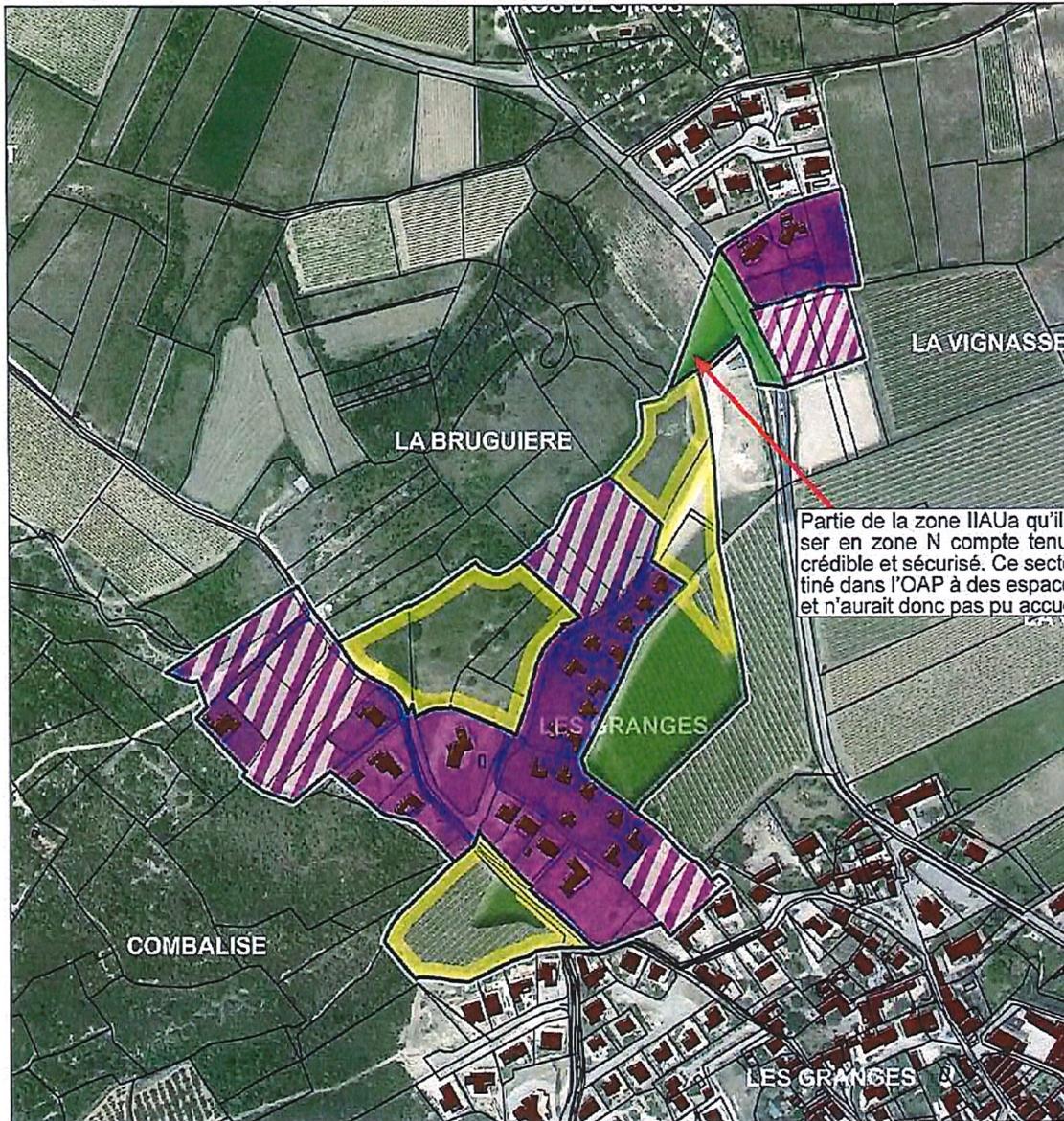
Source PDM Olypeval - DU

Cette opération a vu la création de 17 logements sociaux. Environ 25 supplémentaires seront créés à terme dans l'ilot A (colorié en bordeaux sur l'OAP ci-contre), 10 dans l'ilot B et 13 dans l'ilot C. Par contre, dans l'ilot D partiellement urbanisés, au parcellaire morcelé, destinés à de l'habitat pavillonnaire et qui ne peut structurellement pas faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (au regard de son état partiellement urbanisé), l'obligation de produire du logement locatif ne pouvait pas trouver son expression, c'est la raison pour laquelle il est proposé d'y supprimer cette obligation.

Exposé des motifs

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 25 FEVRIER 2019

- Mairie de Goudargues -



Secteurs de l'actuelle zone IIAUa ~~desormais urbanisés~~, qu'il est proposé de reclasser en zone urbaine (UB).



Secteurs de l'actuelle zone IIAUa en cours d'urbanisation, dont les superficies sont trop petites (parcelle par parcelle) pour justifier de l'obligation de procéder par opération d'aménagement d'ensemble. Il est proposé de reclasser ces secteurs en zone urbaine (UB)

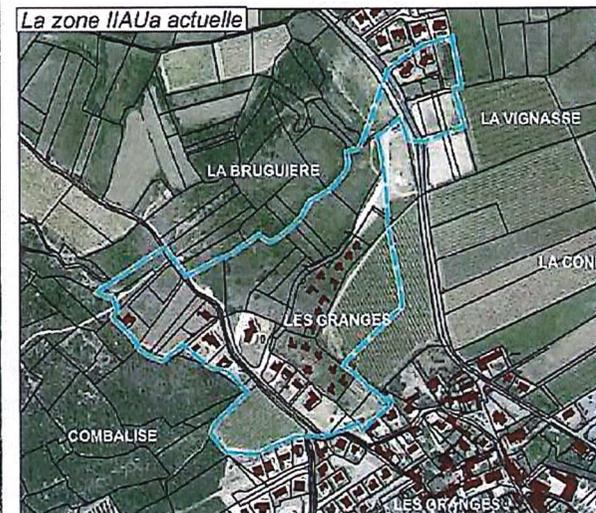


Secteur de l'actuelle zone IIAUa représentant une superficie significative d'un seul tenant où le principe d'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble est maintenu pour assurer la cohérence des aménagements et garantir la réalisation des typologies de logements définies dans les OAP.

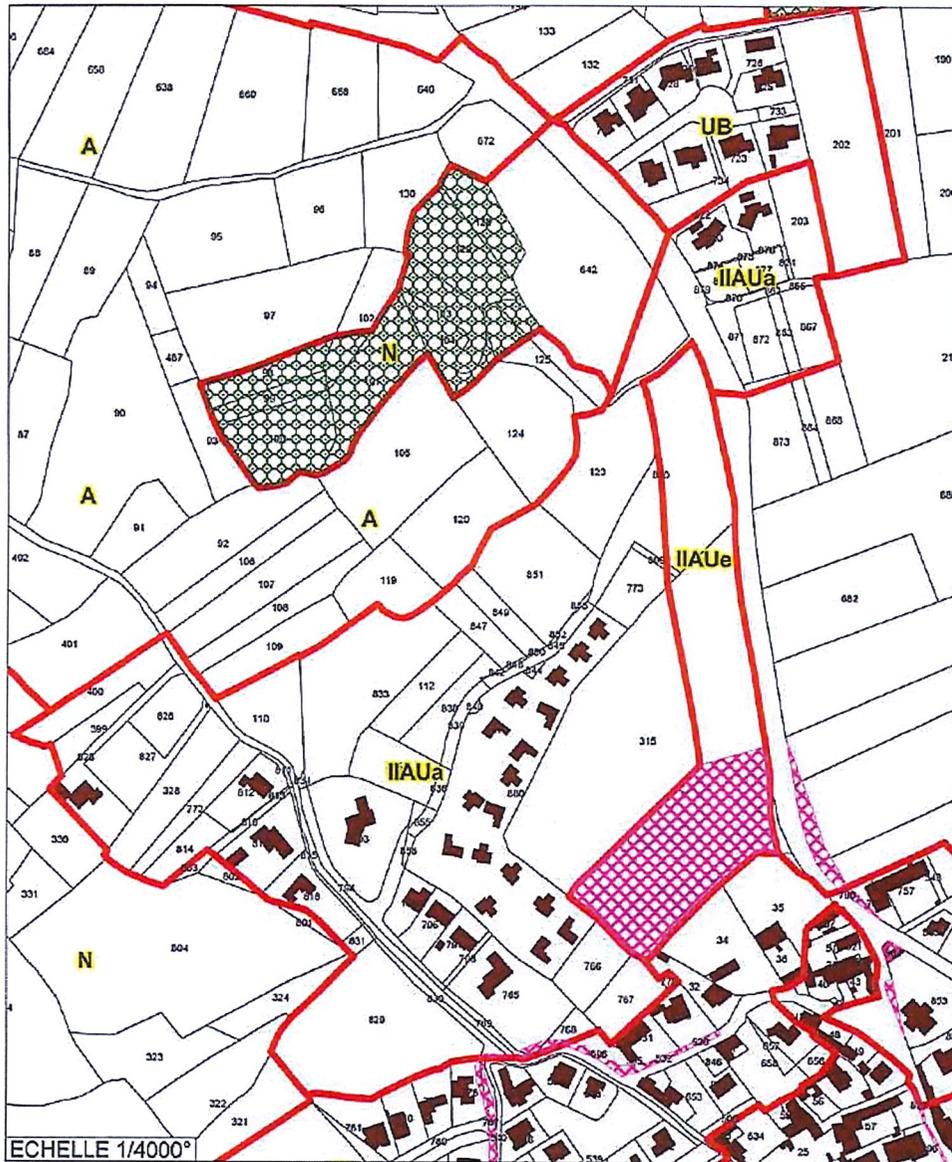


Principaux secteurs de l'actuelle zone IIAUa destinés dans les OAP à des espaces publics et paysagers.

Partie de la zone IIAUa qu'il est proposé de reclasser en zone N compte tenu de l'absence d'accès crédible et sécurisé. Ce secteur est par ailleurs destiné dans l'OAP à des espaces publics et paysagers et n'aurait donc pas pu accueillir de construction.



Traduction réglementaire / Règlement graphique actuel



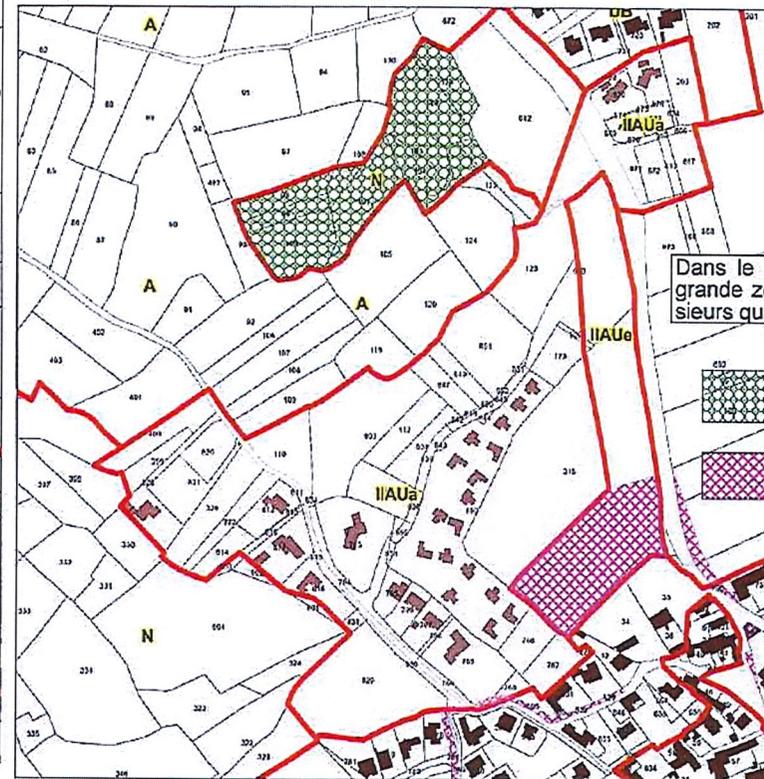
IIAUa Les zones à urbaniser (IIAU) regroupent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions sont conditionnées :

- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant l'ensemble de ces secteurs.
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.
- 20% de l'ensemble des logements créés sur la zone (à vocation résidentielle) doivent être affectés à du logement locatif aidé.

IIAUe Zone réservée à l'implantation d'équipements publics et de locaux à usages de commerces, de services, de bureaux.

UB Zone urbaine mixte d'habitat individuel et collectif, constructible au coup par coup

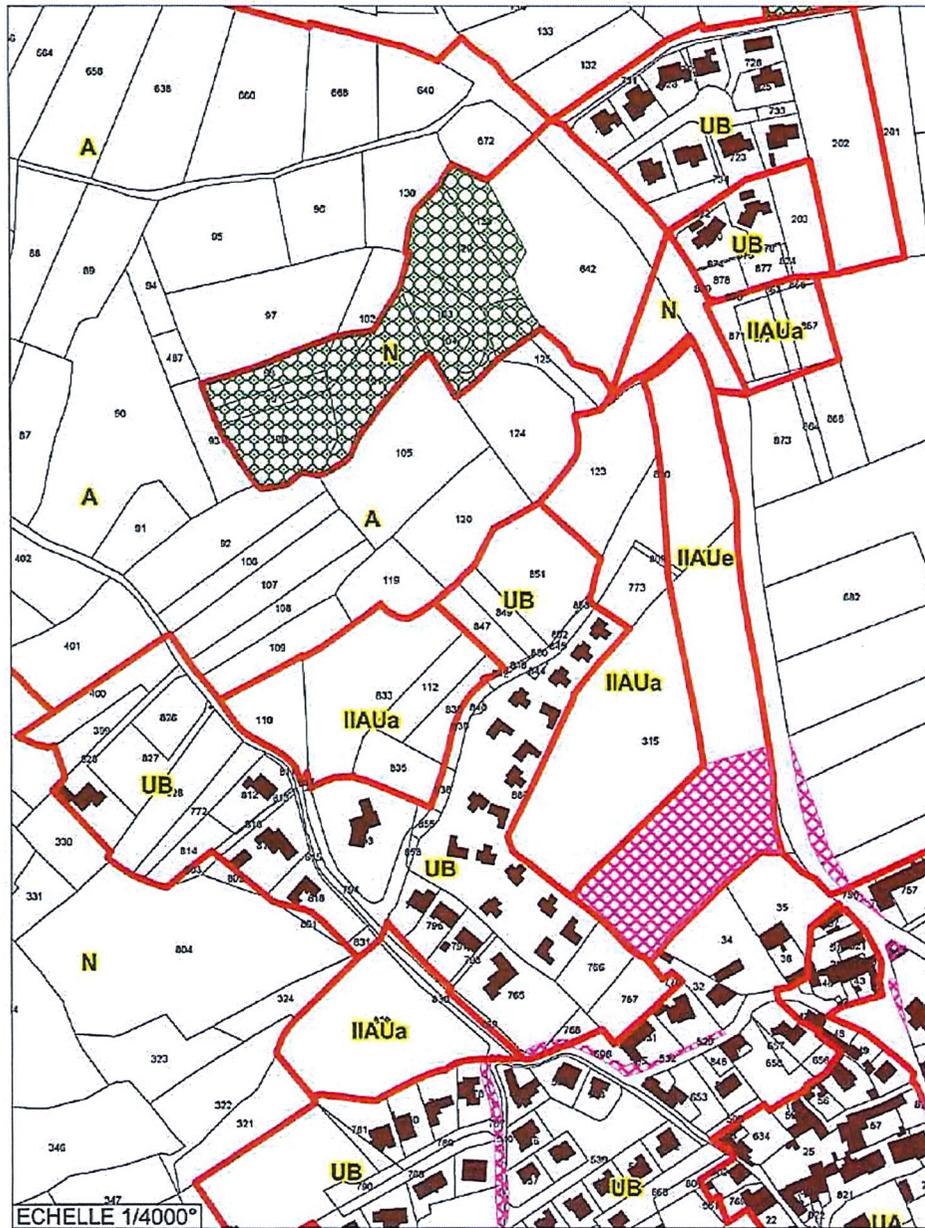
A Zone agricole. **N** Zone naturelle.



Dans le PLU actuel, une seule grande zone IIAUa englobe plusieurs quartiers.

Espaces boisés classés à conserver
Emplacements réservés

Traduction réglementaire / Nouveau règlement graphique proposé



IIAUa Les zones à urbaniser (IIAU) regroupent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions sont conditionnées :

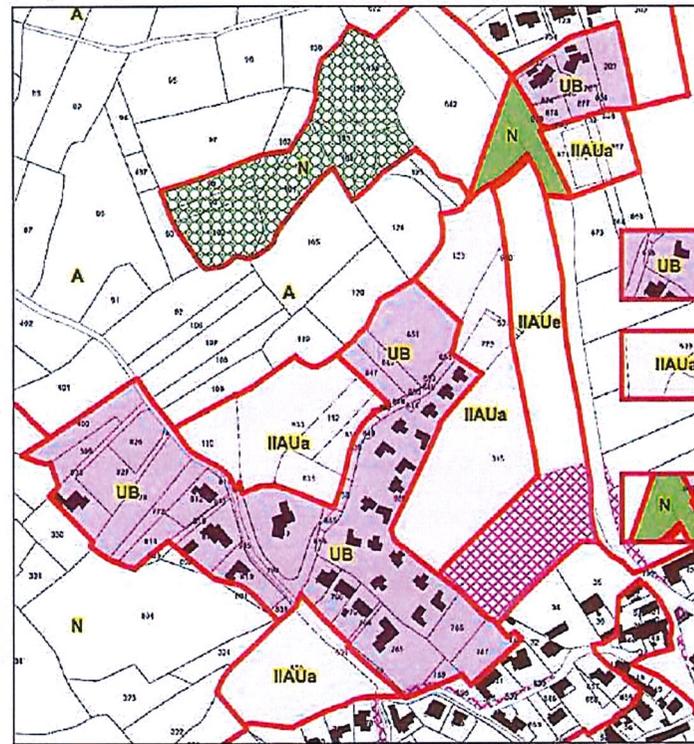
- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant l'ensemble de ces secteurs.
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.
- 20% de l'ensemble des logements créés sur la zone (à vocation résidentielle) doivent être affectés à du logement locatif aidé.

IIAUe Zone réservée à l'implantation d'équipements publics et de locaux à usages de commerces, de services, de bureaux.

UB Zone urbaine mixte d'habitat individuel et collectif, constructible au coup par coup.

A Zone agricole. **N** Zone naturelle.

 Espaces boisés classés à conserver
 Emplacements réservés



 Les secteurs entièrement ou partiellement urbanisés sont proposés au reclassement en zone UB

 Les ensembles parcellaires d'un seul tenant de tailles significatives sont maintenus en zone IIAUa, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

 Partie de la zone IIAUa qu'il est proposé de reclasser en zone N compte tenu de l'absence d'accès crédible et sécurisé.

Traduction réglementaire / Règlement écrit

En termes de règlement, il s'agit avant tout de clarifier la rédaction pour les zones IIAUa : le règlement actuel contient, en préambule des articles IIAU 1 à IIAU 14 (tels que définis par le code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU), un texte appelé «dispositions applicables à la zone» et comprenant un certain nombre de dispositions qui doivent normalement être intégrées dans les articles IIAU 1 et IIAU2 du règlement de la zone. A titre d'exemple, on peut citer la règle d'obligation de produire au moins 20 % de logements locatifs aidés dans la zone IIAUa de la Bruguière : cette disposition est mentionnée dans le préambule de la zone alors qu'elle devrait être intégrée à l'article IIAU 2 du corps de règlement. Ainsi, en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme le paragraphe «dispositions applicables à la zone» est supprimé et les dispositions qu'il prévoit, lorsqu'elles sont maintenues, sont désormais réparties dans le corps de règlement de la zone IIAU. D'autres modifications traduisent plus des mises à jour que des évolutions. Ces mises à jour découlent notamment du fait que depuis l'approbation du PLU, les équipements publics prévus pour la zone IIAUa de la Bruguière ont été réalisés.

Rédaction actuelle de l'article IIAU2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les clôtures et les constructions de moins de 20m² à condition qu'elles soient soumises à déclaration préalable.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...);
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- L'extension des constructions existantes et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité et dans la limite de 40 m² de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU, renouvelable une fois ;

En IIAUe, les locaux destinés au commerce et aux bureaux et d'activités liées à la vocation d'habitat du secteur, sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances et des risques pour le voisinage.

En IIAUe, les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Le premier alinéa est supprimé car les dispositions qui y sont listées s'appliquent de plein droit, sans relever des compétences du PLU.

Les restrictions relatives aux extensions des bâtiments existants n'ont aucun sens dans des zones constructibles, où seul l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) permet, le cas échéant, de contrôler la densité (associé avec les règles de hauteurs et de reculs des bâtiments).

Afin d'assurer la cohérence des aménagements futurs avec les OAP, l'obligation de recourir à une opération d'aménagement et le pourcentage minimum de logements sociaux à créer sont désormais retranscrits à l'article IIAU2, le préambule au règlement «dispositions applicables à la zone» ayant été supprimé dans le cadre de la présente modification.

Nouvelle rédaction de l'article IIAU2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

~~Les clôtures et les constructions de moins de 20m² à condition qu'elles soient soumises à déclaration préalable.~~

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...);
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- ~~L'extension des constructions existantes et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité et dans la limite de 40 m² de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU, renouvelable une fois ;~~

En IIAUe, les locaux destinés au commerce et aux bureaux et d'activités liées à la vocation d'habitat du secteur, sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances et des risques pour le voisinage.

En IIAUe, les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.

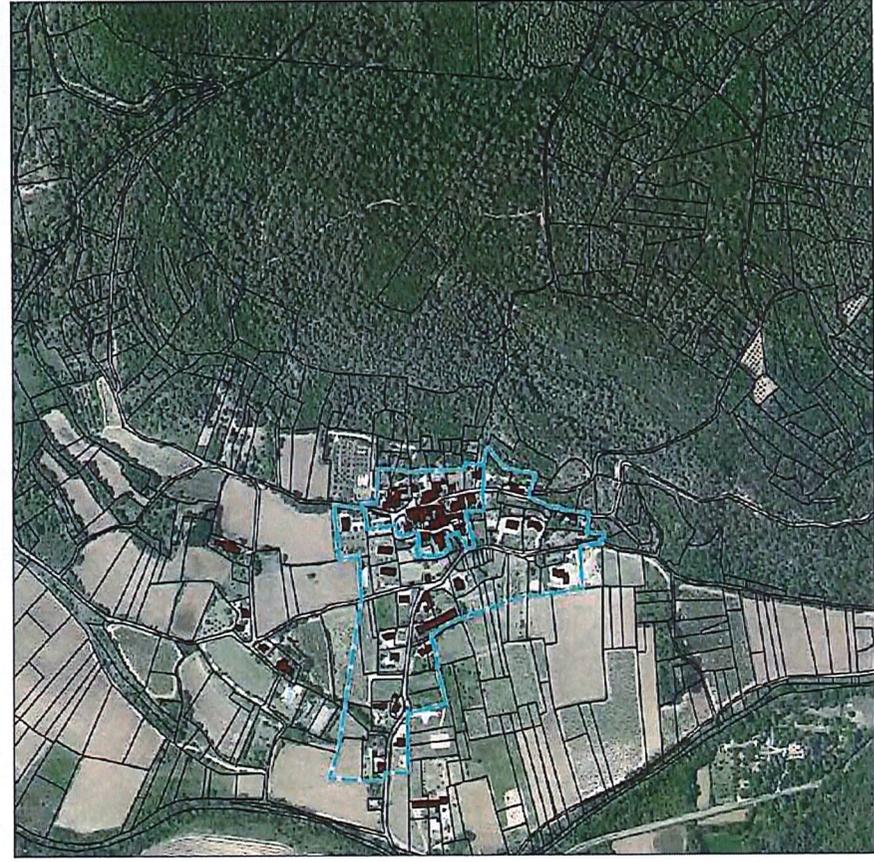
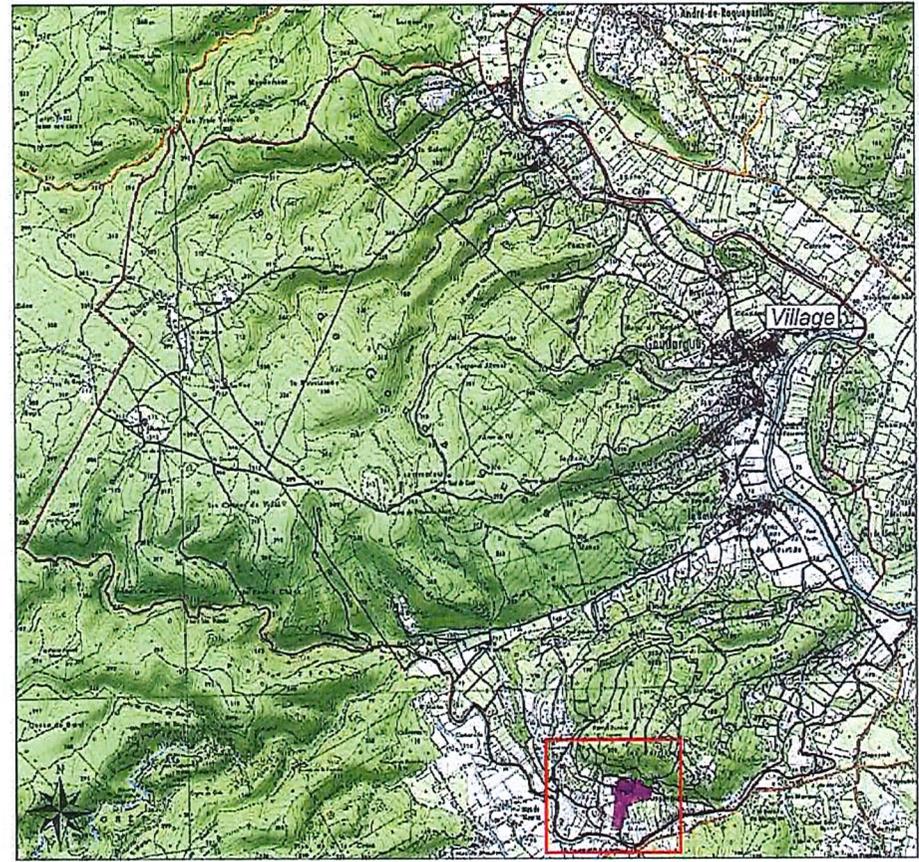
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

En outre, dans la zone IIAUa, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, que le programme de logements comporte au moins 20% de logements locatifs aidés.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies à l'alinéa ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines.

MODIFICATION DES CONDITIONS D'URBANISATION AU HAMEAU DE GOUSSARGUES

Localisation du hameau

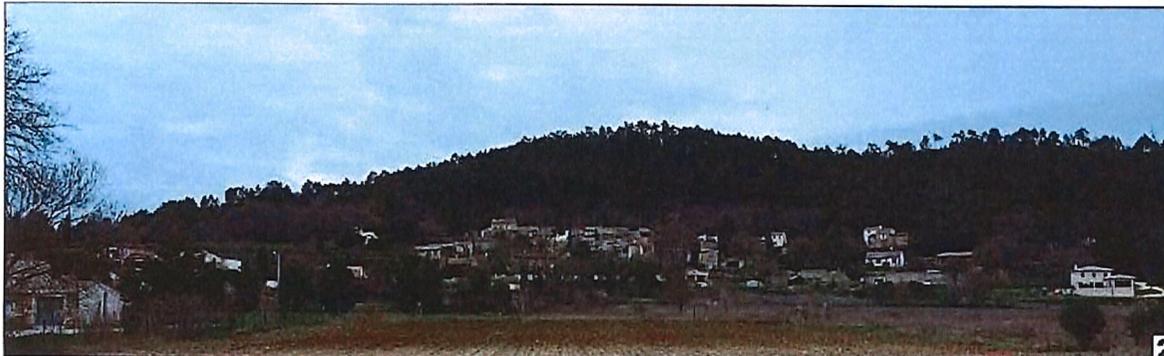


Le hameau de Goussargues se situe à la point Sud de la commune, en limite avec Verfeuil, à l'écart des axes routiers principaux, immergé dans l'espace rural. Le cœur historique du hameau est implanté à la transition entre les terres agricoles du vallon bucolique de l'aiguillon et l'étage collinéen boisé. Au fil des années, depuis la partie basse des terres (à leur limite probable d'inondabilité) jusqu'au hameau lui-même, s'est développé un habitat pavillonnaire résidentiel au coup par coup le long des principaux chemins. Cette évolution a passablement altérée la composition initiale très lisible du paysage en urbanisant sans réel fil conducteur, (en terme de structure urbaine comme sur le plan architectural) la lisibilité du paysage d'ensemble, les contrastes ont été altérés.

Structure du hameau

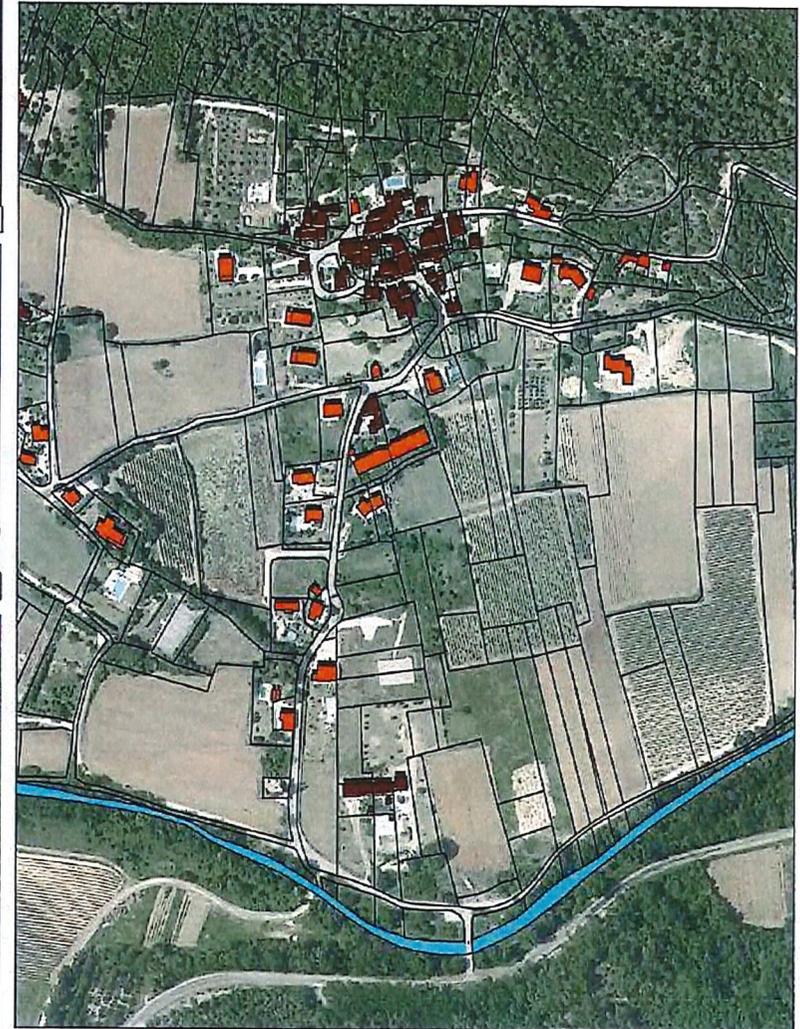


1



2

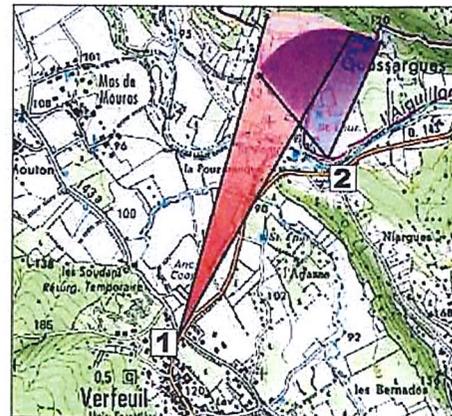
Le paysage était composé initialement par le bâti ancien très dense, adossé aux collines nappées par la forêt en arrière plan et dominant la plaine très ouverte en contrebas, sillonnée par le ruisseau placide et ses rives boisées. L'urbanisation diffuse a altéré la lisibilité du paysage d'ensemble, diminué les contrastes.



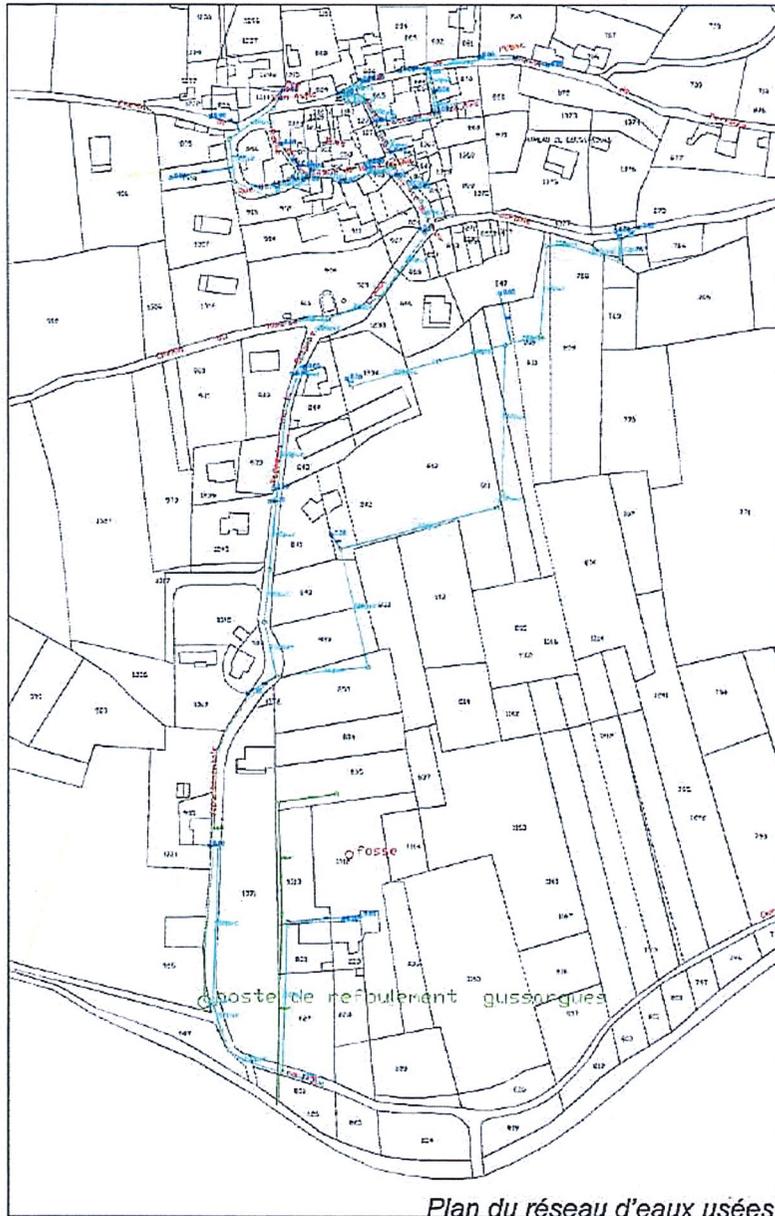
Noyau historique et maisons anciennes.



Urbanisation récente (habitat pavillonnaire essentiellement).



Systeme d'assainissement



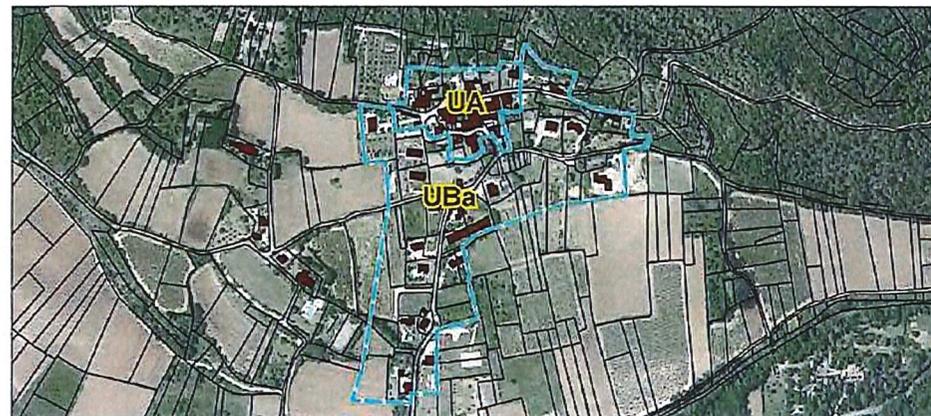
Le hameau est desservi par un réseau d'eaux usées qui conduit les effluents vers un système de fosse pré-fabriquée suivi d'un géoassainissement avec plateau d'infiltration après la fosse. La station a été mise en service en juin 2005. Sa capacité de traitement est de 100 EH (Equivalent Habitant).

Plan du réseau d'eaux usées.

Exposé des motifs et traduction réglementaire

Pour le hameau de Goussargues, la modification du PLU poursuit deux objectifs :

- limiter l'incidence de l'urbanisation nouvelle sur la structure du paysage d'ensemble et notamment sur la perception du hameau historique,
- limiter la surface de plancher totale qu'il est possible de développer dans la principale zone constructible (UBa), pour éviter de dépasser la capacité de traitement de la fosse toute eaux et préserver ainsi le pouvoir épuratoire de l'ouvrage.



A ces fins, il est proposé :

- de limiter davantage la hauteur maximale des constructions, pour préserver la ligne de ciel du hameau (enjeux paysager) et limiter la surface de plancher habitable,
- d'interdire les murs de clôtures, en imposant la construction de murets, éventuellement surmontés de grillage et/ou doublés de haies vives pour éviter l'effet potentiel de cloisonnement de l'espace rural,
- de réglementer l'emploi de toits plats : les limiter aux volumes secondaires des bâtiments, de manière à éviter la construction «de cubes» trop décalés avec les grandes caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Préserver la ligne de ciel du hameau constitue un enjeu important en termes de paysage. La traduction de cet enjeu passe par la limitation des hauteurs maximales des bâtiments.

Pour la zone UBa, qui correspond à l'emprise de la zone constructible composée de maisons pavillonnaires, il est proposé de modifier les articles 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions).

Rédaction actuelle de l'article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où la déclivité du terrain est de plus de 25% et nécessiterait de réaliser une construction de plus de 9 m, la hauteur maximale admise est de 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

La nouvelle rédaction de l'article UB 10 introduit des dispositions spécifiques pour le secteur UBa, réduisant la hauteur maximale de 9 m à 6 m et introduisant une définition du calcul de la hauteur qui permet d'éviter de détourner la règle par affouillement du terrain naturel.

Nouvelle rédaction de l'article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où la déclivité du terrain est de plus de 25% et nécessiterait de réaliser une construction de plus de 9 m, la hauteur maximale admise est de 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Dans le secteur UBa :

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 mètres.

Toutefois :

l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Rédaction actuelle de l'article UB 11 - Hauteur maximale des constructions (alinéas relatifs au traitement des toitures)

III - Toitures

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites. Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En dehors des zones inondables, où ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux, être accessibles depuis l'intérieur et ne couvrir que partiellement les bâtiments.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes, mais pourront recevoir un badigeon.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

La nouvelle rédaction de l'article UB 11 pour les toitures introduit des dispositions spécifiques pour le secteur UBa, limitant l'emploi des toits à un pan et des toits plats, de manière à mieux assurer l'intégration paysagère du bâti à venir.

Nouvelle rédaction de l'article UB 11 - Hauteur maximale des constructions (alinéas relatifs au traitement des toitures)

III - Toitures

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites. Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

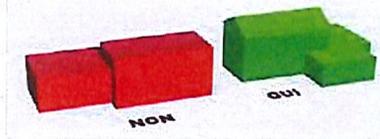
Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En dehors des zones inondables, où ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux, être accessibles depuis l'intérieur et ne couvrir que partiellement les bâtiments.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes, mais pourront recevoir un badigeon.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.

Dans le secteur UBa, en outre, les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
- pour les constructions secondaires détachées du volume du bâtiment principal.



Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

Rédaction actuelle de l'article UB 11 - Hauteur maximale des constructions (alinéas relatifs au traitement des clôtures)

V - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises.

Il est préconisé que :

- les clôtures soient constituées de murs pleins n'excédant pas 2 m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).
- les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.
- les haies vives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).
- En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum), pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

Les nouvelles règles en secteur UBa relatives au traitement des clôtures permettent de maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. La hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,50 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'extérieur (l'espace public notamment) et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

Nouvelle rédaction de l'article UB 11 - Hauteur maximale des constructions (alinéas relatifs au traitement des clôtures)

V - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises.

Il est préconisé que :

- les clôtures soient constituées de murs pleins n'excédant pas 2 m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).
- les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.
- les haies vives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Dans le secteur UBa

- La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Elles seront composées d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à un mètre sur monté d'un grillage.
- Le mur devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum), pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

LA MORPHOLOGIE URBAINE DANS LE BÂTI HISTORIQUE DU VILLAGE ET DES HAMEAUX

Exposé des motifs et traduction réglementaire

Lors de l'élaboration du P.L.U., un accent particulier avait été porté sur la protection de la structure bâtie du village, de son architecture traditionnelle, à la fois dans un souci de préservation de l'identité de Goudargues, de sa richesse patrimoniale, mais aussi en tant qu'élément fondamental de l'attractivité touristique de la commune.

Dans la zone UA, le PLU s'est attaché à préserver la composition urbaine organique, avec des implantations qui doivent, pour les constructions « de premier rideau » par rapport à la rue :

- venir en limites des voies et emprises publiques, (c'est-à-dire en bordure de rue) (article UA6),
- et sur les limites séparatives (article UA7).

Ces règles permettent la préservation de la morphologie urbaine et notamment le rapport des constructions à la rue, le « dialogue » entre les bâtiments et l'espace public.

S'il n'est pas envisagé de revenir sur l'objectif de protection de la structure du bâti historique, il est aussi nécessaire de faciliter l'urbanisation dans le centre, afin d'encourager la vie de village, de privilégier l'urbanisation au sein de la trame bâtie existante, plutôt que la consommation d'espaces encore agricoles ou naturels.



La structure urbaine historique protégée par le PLU actuel.

Traduction réglementaire / Modification de l'article UA 7

L'expérience de l'application du règlement du PLU actuel a montré que l'article UA 7 dans sa rédaction actuelle pouvait constituer un frein à la construction, pour des projets pourtant intégrés au contexte architectural et urbain du vieux village. C'est la raison pour laquelle, afin de mieux concilier protection et souhait de favoriser l'urbanisation, il est proposé de faire évoluer modestement la rédaction de l'article UA7 : Il est actuellement imposé, pour les constructions implantées dans les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de construire d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette d'une construction :

Avec toutefois un régime dérogatoire «lorsque d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette est rendue impossible par :

- _l'existence d'une servitude,
- _ou la nécessité de protéger un élément naturel (plantations),
- _ou si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade,
- _ou pour une raison liée à une contrainte technique,

Dans ces cas, la construction pourra n'être édiflée que sur une des limites latérales, ou pourra être implantée partiellement en retrait des limites, à une distance au moins égale à la demi-hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m et sous réserve que la continuité de façade soit assurée (porte cochère ou mur plein de 2 m de haut minimum).»

Règle actuelle

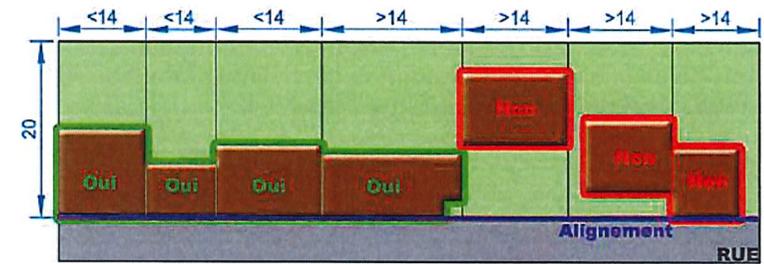
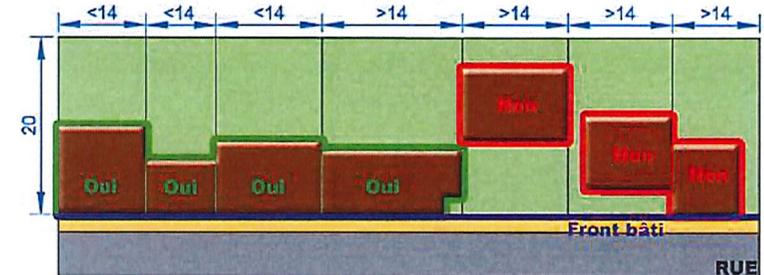


Illustration de la règle actuelle.



Nouvelle règle proposée

Il est proposé d'établir une règle légèrement différente, qui conserve le principe de continuité des fronts bâtis, mais de rédaction un peu plus souple qui repose sur le principe de n'obliger l'implantation des constructions que sur une limite séparative et d'imposer (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) le prolongement du bâtiment par un mur, d'une hauteur minimale de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir) de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement.

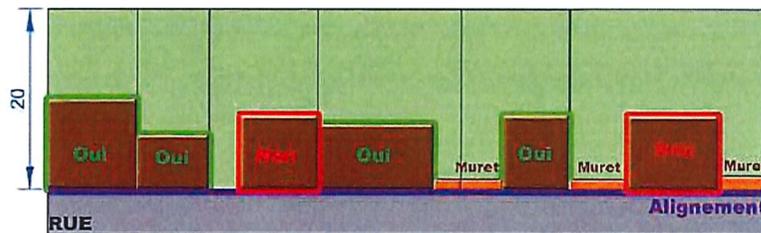
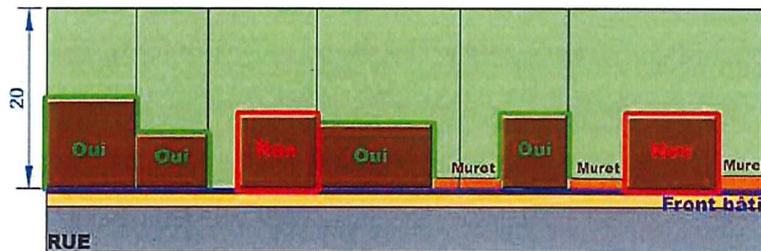


Illustration de la nouvelle règle.



Les bâtiments situés dans une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement autorisé par rapport aux voies et emprises publiques, doivent être implantés sur une limite séparative latérale au moins. Si l'implantation du bâtiment n'est pas d'une limite séparative latérale à l'autre de son terrain d'assiette, le bâtiment sera alors prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur, d'une hauteur minimale de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir) de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être admises :

- _ lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- _ en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- _ en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- _ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au-delà de cette profondeur de 20 m, les bâtiments doivent s'implanter :

- _ soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives et avec un recul minimum de 4 m pour les parties dépassant 7 m de haut,
- _ soit à une distance de toute limite séparative au moins égale à la demi-hauteur maximale de la construction sans être inférieure à 4 m.

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives latérales.

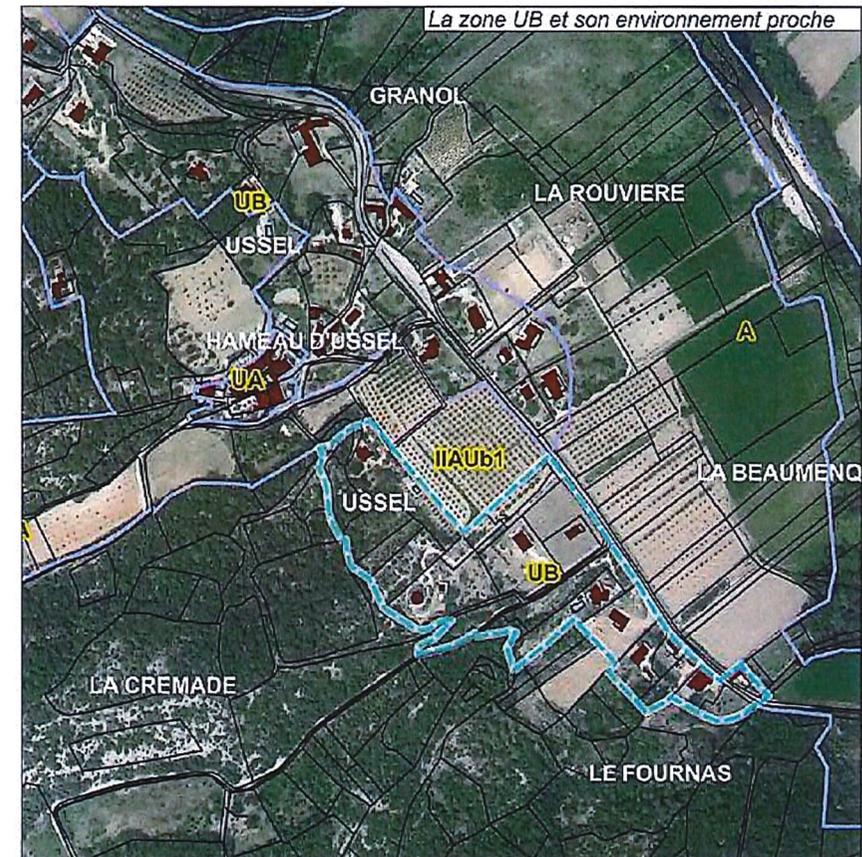
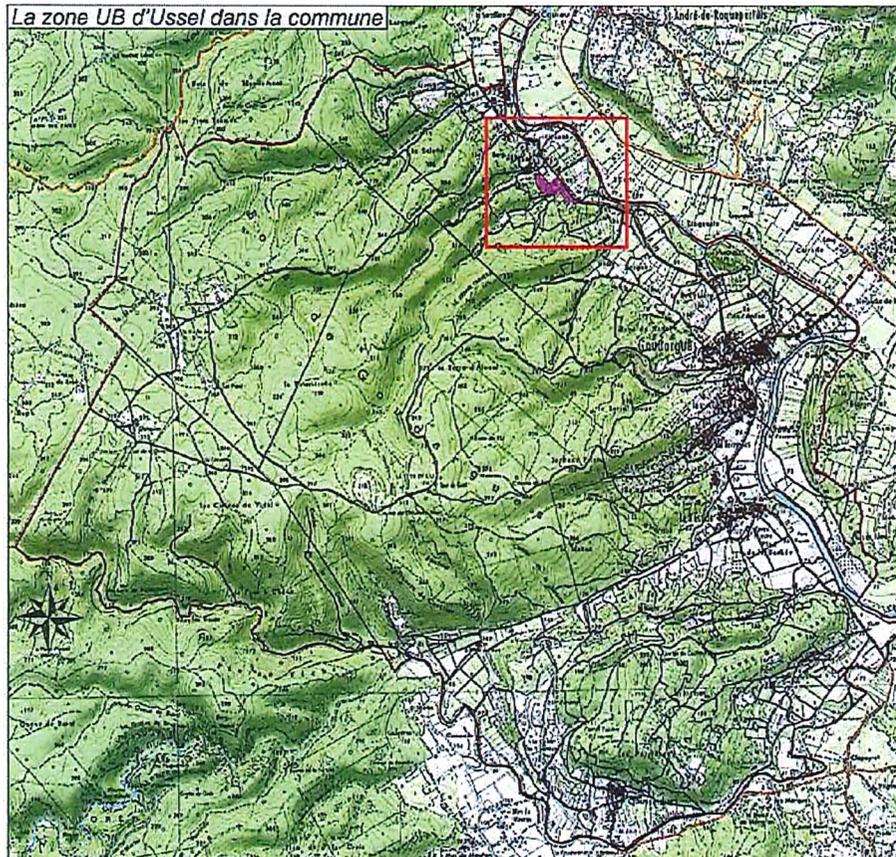
Un retrait minimum de 10 m, est obligatoire si la limite séparative est constituée d'un fossé ou d'un ruisseau, même d'écoulement temporaire. Cette distance peut être réduite si la topographie assure une mise hors d'eau des constructions, notamment par un fort dénivelé et ces dernières et/ou les aménagements réalisés n'accroissent pas ou ne modifient pas le risque d'inondation.

MISE À JOUR DU RÈGLEMENT RELATIVE À LA SUPPRESSION DES COS

En application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les COS sont abrogés.

ADAPTATION DU CONTOUR DE LA ZONE UB D'USSEL AUX CAPACITÉS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Localisation de la zone concernée et exposé des motifs



La zone UB concernée se situe au Sud Est du hameau d'Ussel. Elle comprend des maisons (habitat assez diffus) et des terrains encore non bâtis, pour partie boisés et pour partie en friches. Cette zone UB a été partiellement bâtie, au coup par coup, sans organisation d'ensemble et en utilisant pour les dessertes des constructions le réseau de voirie existant, fait de petits chemins, parfois non enrobés et souvent privés. L'urbanisation produite n'a été accompagnée ni par des élargissements de chemins, ni par un transfert dans le domaine public des chemins de desserte.

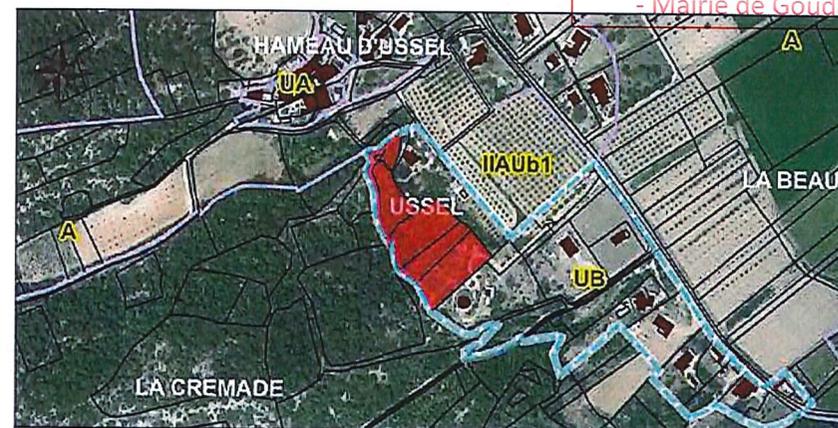
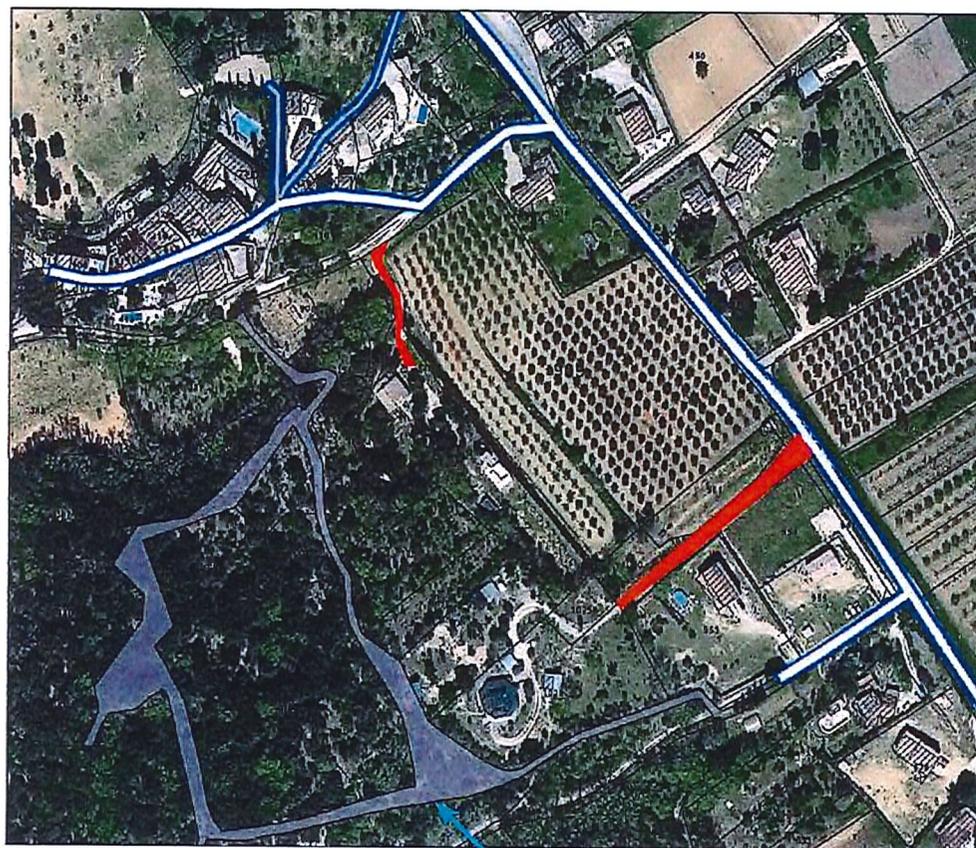
Terrains reclassés en zone naturelle

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 25 FEVRIER 2019

- Mairie de Goudargues -

Ainsi, après quelques années d'urbanisation, une partie des terrains classés actuellement en zone UB ne dispose pas de solution de desserte crédible pour pouvoir y envisager la construction de logements : les terrains sont enclavés et aucune voie publique ne permet d'y accéder.

Dans ces conditions, la desserte d'une partie de la zone UB n'étant pas assurée, les terrains concernés doivent être reclassés en zone naturelle. Ce reclassement correspond par ailleurs le mieux à l'occupation des sols actuelle : bois, landes et friches.



Les terrain concernés par le reclassement en zone naturelle. Ces terrains ne disposent pas de solution de desserte carrossable.



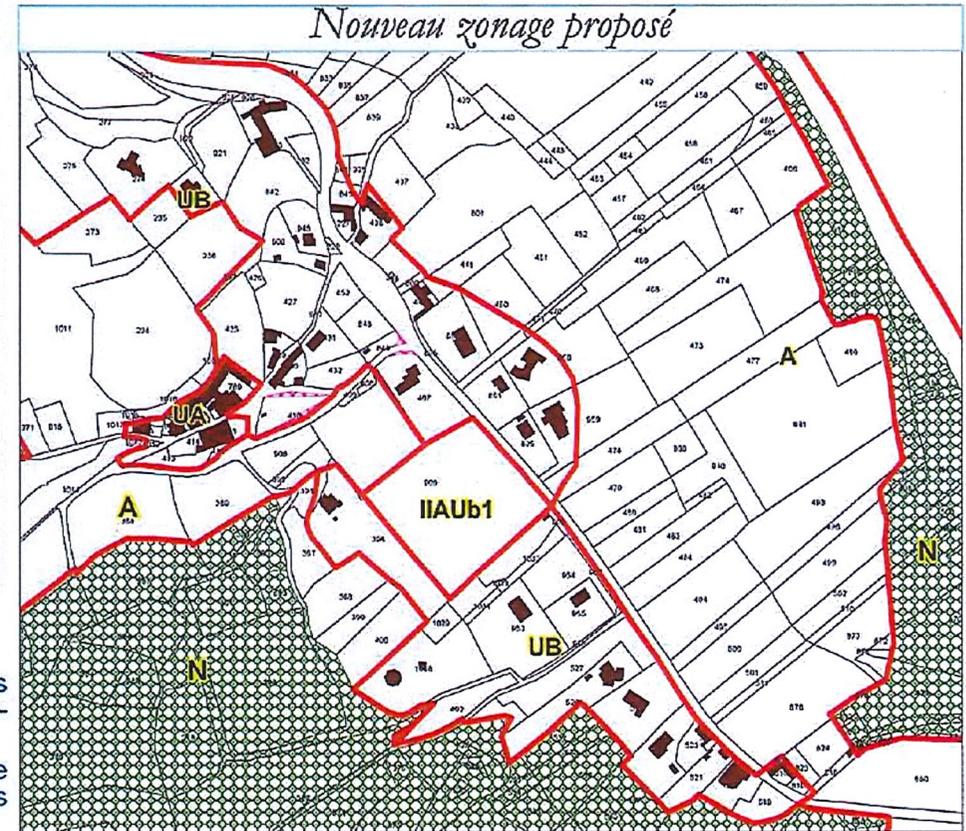
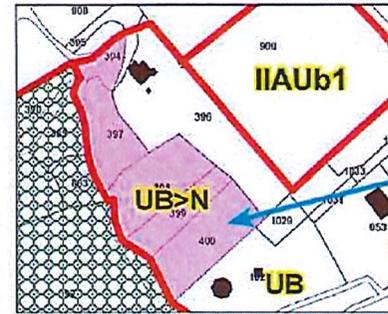
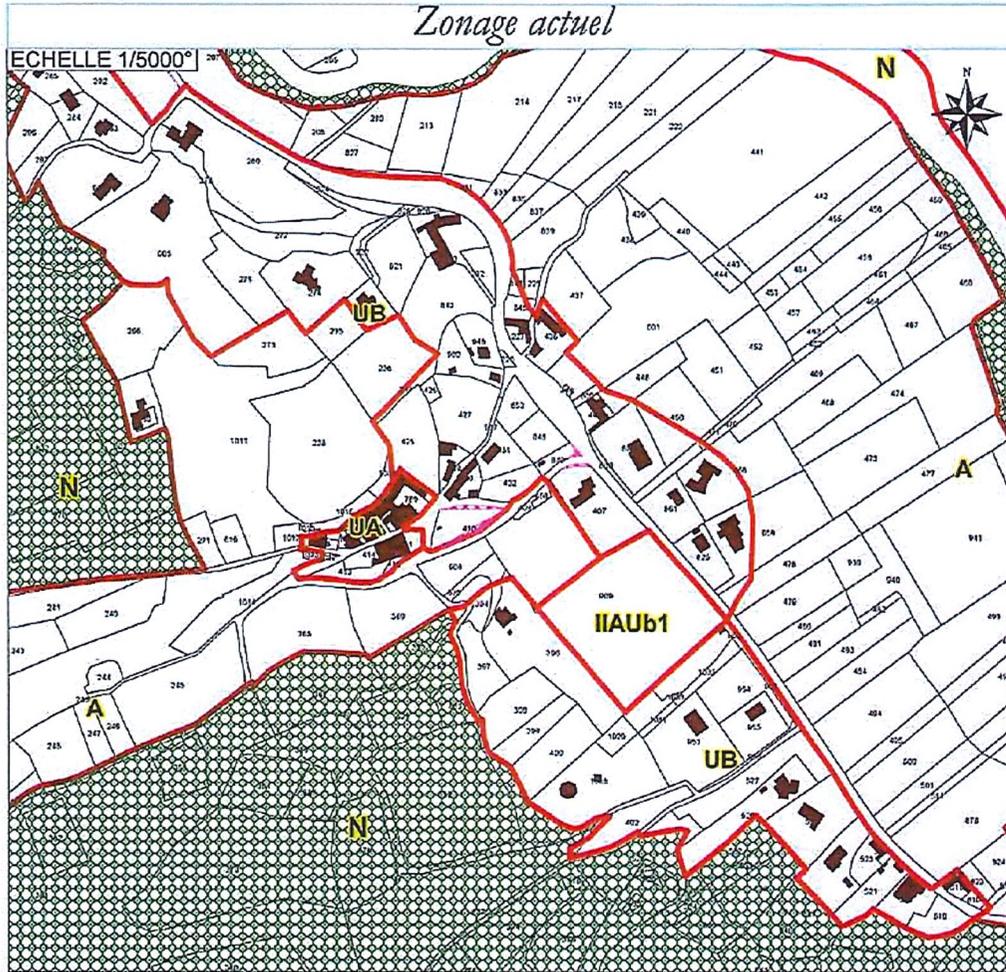
Les chemins bitumés.



Chemins en impasses et privés. Ils ne peuvent pas desservir la partie de la zone UB actuellement enclavée.

Bien que pouvant « ressembler » à un chemin sur le cadastre, il ne s'agit pas ici de voies publiques, mais de fossés et de reliquats de vieux chemins « de mulets » très détériorés, envahis par la végétation et impraticables. Leur transformation en voie carrossable impliquerait des investissements communaux colossaux.

Traduction réglementaire : reclassement de zone UB à N des terrains sans solution de desserte



- UB** Zone urbaine mixte d'habitat individuel et collectif, constructible au coup par coup.
- A** Zone agricole.
- N** Zone naturelle.
- Emplacements réservés.
- Espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- IIAUb1** Secteur à dominante d'habitat, qui pourra être urbanisé sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, après aménagement des réseaux

BORDEREAU DES PIÈCES

Ce dossier est destiné à compléter et à modifier le dossier de P.L.U. par intégration de la modification. Certaines pièces du présent dossier se substituent à leurs équivalents présents dans le dossier global du P.L.U., d'autres viennent en complément.

Exposé des motifs des changements apportés et traduction réglementaire

A annexer au rapport de présentation du P.L.U.

Règlement écrit (pièce 4.)

Se substitue au règlement écrit du dossier de P.L.U.

Règlements graphiques modifiés

Planche Frigoulet (pièce 1.3)

Planche Goudargues (pièce 1.4)

Planche générale (pièce 1.5)

Se substituent aux règlements graphiques du dossier de P.L.U.