



UZES (30)

Plan Local d'Urbanisme

1ère Modification Simplifiée

Notice de présentation

Dossier de consultation

Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
3 ^{ème} Modification				21 janvier 2009
2 ^{ème} Modification				12 février 2008
1 ^{ère} Modification				30 mai 2007
3 ^{ème} Révision POS/PLU	09 décembre 2002	11 juillet 2005		28 avril 2006
Rappel des procédures du Plan d'Occupation des Sols antérieur				
1 ^{ère} Révision simplifiée				21 décembre 2005
3 ^{ème} Modification				29 juin 2004
2 ^{ème} Modification				23 septembre 2002
1 ^{ère} Modification				19 décembre 2001
2 ^{ème} Révision POS	11 juin 1993	19 février 1996		23 Juillet 1997
1 ^{ère} Révision POS	21 octobre 1988	29 octobre 1991		06 Octobre 1992
1 ^{ère} Modification				21 juin 1991
Elaboration	22 octobre 1976		21 décembre 1981	15 janvier 1988

Mairie

Mairie d'UZES

1, place du Duché – 30700 UZES

Tél. : 04 66 03 48 48

Fax : 04 66 03 47 47

www.uzes.fr

Sommaire

1 -	PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.1 -	Mise à disposition du public	4
1.2 -	Approbation de la modification	5
13 -	Transmission et communication du dossier de PLU modifié	5
2 -	CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	6
2.1 -	Modification en zone Ud.....	6
2.2 -	Modification en zone A.....	7
3 -	MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	10
3.1 -	Adaptation du règlement	10
4 -	CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU	11
4.1 -	Le paysage et les milieux naturels	11
4.2 -	Le cadre bâti et l'organisation urbaine	11
4.3 -	Les risques	11

Introduction

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Uzès vise l'objectif suivant : l'adaptation de quelques articles du règlement du PLU.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Ne portent pas sur la destination des sols.
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posées par le septième alinéa de l'article L.123-13, du Code de l'urbanisme modifié par la Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés sont donc bien ici respectées.

1 - Procédure de la modification

1.1 - Mise à disposition du public

• **La consultation au public est définie par les textes suivants :**

- La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du Code de l'Environnement.
- Le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.
- Les articles 7 à 21 sont applicables aux enquêtes publiques PLU.
- Les articles L. 123.13 et L. 123.10 du Code de l'urbanisme issus de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat et l'article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme (issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 portant application de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

La procédure de modification simplifiée du PLU est elle plus particulièrement encadrée par l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme ainsi que les articles R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme suivant la décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes d'investissement publics et privés.

• **Elle se déroule de la façon suivante :**

- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; publication et caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.
- Ouverture de consultation du public pour une durée de un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation.
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée.

- Mesures de publicité de la délibération la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme

1.2 - Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée du PLU peut être :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.
- Soit abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.
-

La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU marque l'achèvement de la procédure.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

1.3 - Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé ;

- Au Préfet,
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- Aux personnes publiques associées.

2 - Contexte et objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Uzès a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2006, il a fait l'objet de trois modifications, approuvées respectivement le 30 mai 2007 et le 12 février 2008 et 21 janvier 2009.

Les modifications apportées au règlement du PLU portent uniquement sur la rédaction du règlement la cartographie n'est pas modifiée

2.1 - Modification en zone Ud.

• Article Ud 5

Dans le secteur Ud1 pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1 500 m². Il convient de préciser que cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction déjà existante. Il s'agit là de corriger une omission dans le règlement du PLU.

De plus pour le secteur Ud2 également pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 2 400 m².

Or il est précisé plus loin que dans le secteur Ud2a la surface minimale doit être de 1 500m² pour pouvoir accueillir un assainissement autonome. Il convient de corriger cette incohérence.

La nouvelle rédaction de l'article Ud5 sera :

Pour le secteur Ud et Ud3 : non réglementé.

En secteur Ud1 : pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager du secteur, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500m². Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

En secteur Ud2 et Ud2a : pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager du secteur, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 400m².

En secteur Uda, Ud1a et Ud3a : pour être constructible, la superficie minimale des terrains est de 1 500m². Cette disposition ne sera applicable que si la construction doit être reliée à un assainissement autonome (piscine, annexes, ... ne sont pas soumises à cette règle).

• Article Ud 9

La Ville par délibération de son Conseil Municipal conformément à la Loi n° 220-781 du 13 juillet 2005 et à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, autorise la bonification du Coefficient d'Occupation du Sol de 20% pour les constructions remplissant des critères

de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Par souci de cohérence vis-à-vis de cette disposition visant à promouvoir les énergies renouvelables et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, il est proposé d'attribuer une majoration de 20% de l'emprise au sol en zone Ud au projet pouvant bénéficier de la majoration de 20 % du COS

Au règlement du PLU, en zone Ud, seuls les secteurs Ud3 et Ud3a ont une emprise maximale réglementée. Cette emprise est assez faible (5%). Cette disposition s'appliquerait donc à ces secteurs ci.

Il conviendra également d'exclure du calcul de l'emprise au sol en zone Ud les surfaces des piscines et de leurs plages.

La nouvelle rédaction de l'article Ud9 sera :

Sur l'ensemble de la zone Ud, les piscines et leurs plages sont exclues des surfaces d'emprise au sol.

Dans le secteur Ud3 : l'emprise au sol maximale est limitée à 5 %.

Néanmoins pour permettre les constructions bénéficiant de la bonification de 20% du COS conformément à la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 et à la délibération du n° 2009/04/13 du Conseil municipal du 25 juin 2009, une bonification de 20% de l'emprise au sol est accordée. L'emprise au sol est ainsi portée à 6%.

• Article Ud 11

Lors de la troisième modification du PLU, il avait été introduit dans le règlement du PLU la possibilité de permettre les constructions contemporaines ou novatrices présentant un intérêt architectural (volumétrie, matériaux) ou permettant l'intégration des énergies renouvelables. Ces dispositions s'appliquent aujourd'hui, aux zones hors secteur sauvegardé étendu, à toutes les zones U. (Ub, Uc, Ud et Uz)

Lors de la rédaction de l'article Ud11 du règlement du PLU le secteur Ud3 a été oublié. Il convient de remédier à cette erreur manifeste d'écriture.

Le titre du premier paragraphe de l'article Ud11 du règlement devient :

Dans la zone Ud et les secteurs Ud1,Ud1a, Ud2,Ud2a, Ud3 et Ud3a :

2.2 - Modification en zone A.

Dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre la Ville est confrontée à la question de l'implantation dans sa zone agricole (zone A au PLU) de constructions à usage agricole sur lesquels sont posés en toiture des panneaux photovoltaïques. Aujourd'hui la rédaction de règlement du PLU interdit notamment l'article A11 tout projet de ce type.

Afin de répondre à la contrainte de la préservation des paysages et des sites et, parallèlement, de s'inscrire dans une démarche de développement durable, il convient aujourd'hui d'établir les principes permettant de répondre à ce double objectif.

Il ne faut pas perdre de vue que les zones agricoles restent des secteurs fragiles où toute nouvelle intervention impacte fortement sur les paysages.

C'est pourquoi, il faudra veiller à ce que chaque construction, comme le prescrit le règlement du PLU, soit effectivement indispensable aux besoins des exploitations agricoles et ne soit le prétexte à l'installation d'une unité de production d'énergie.

De plus, Il convient de s'assurer que les constructions assurent au mieux les conditions d'intégration et de préservation des paysages et des sites.

L'installation de dispositif de production d'énergie du type panneaux photovoltaïques peut se justifier si elle contribue à la pérennité des exploitations mais elle ne doit en aucun cas être une finalité en soit.

Ces considérations ont amenées la Commune, à proposer la modification du règlement du PLU afin de permettre l'installation de tels dispositifs tout en veillant à ce que la qualité des projets déposés en termes de préservation des espaces et des paysages soit garantie.

Ce sont les articles A-9 et A -11 du règlement de la Zone A qui sont proposés à la modification.

La nouvelle rédaction de l'article A-9 est :

Sur l'ensemble de la zone A et des secteurs A1 et A2, A3 :

Emprise des constructions nouvelles à la date d'approbation du PLU ne devra pas excéder 2200m² pour un terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction de serres de production agricole.

La nouvelle rédaction de l'article A-11 pour les parties modifiées est

Sur l'ensemble de la zone A et des secteurs A1 et A2, A3 :

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le paysage. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments.

Néanmoins, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief. Les faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Toutes les nouvelles constructions devront être closes sur toutes leurs faces. Des terrasses couvertes ou les auvents de faible volume peuvent être admis s'ils s'appuient à un autre bâtiment existant ou à créer.

Les matériaux

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" de teinte claire et uniforme. Les tuiles rouges sont à exclure.

Dans le cas où des génoises sont exécutées elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs et tuiles de courant en débord sans gouttière. Si les sous faces des avancées de toit sont réalisées en bois, elles devront être peintes.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel sans élément décoratif étranger. Les ouvrages annexes de couverture tels que solins, abergements, etc... seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être les plus discrets possible. Dans le cas d'installation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci devront être réalisées soit en zinc, soit en cuivre.

Les systèmes photovoltaïques sont admis uniquement sur les bâtiments clos sur toutes ses faces. Les systèmes photovoltaïques composés de panneaux rigides, lorsqu'ils sont placés en toiture, devront obligatoirement suivre la pente de la dite toiture et devront assurer le clos et le couvert et la fonction d'étanchéité de la toiture.

3 - Modifications apportées au PLU

3.1 - Adaptation du règlement

Appellation des zones	Articles modifiés	Résumé des modifications apportées
Zones Ud	Ud5	La surface minimale de terrain en Ud1 ne s'applique pas pour le cas des extensions des constructions existantes.
	Ud9	En Ud2 et Ud2a la surface minimale de terrain est de 2400m ² pour être constructible. Les piscines et leurs plages sont exclues du calcul de l'emprise au sol.
	UD11	Bonification de 20 % de l'emprise au sol pour les constructions bénéficiant de la bonification de 20% du COS. Modification du titre du premier paragraphe de l'article.
Zones A	A9	Les nouvelles constructions n'excéderont pas 2200m ² d'emprise au sol.
	A11	Rendre possible les constructions innovantes et l'utilisation des énergies renouvelables. Les nouvelles constructions devront être fermées sur toutes leurs faces.

4 - Conséquences de la modification du PLU

4.1 - Le paysage et les milieux naturels

Les modifications apportées permettent de mieux garantir le paysage et les milieux naturels, aucune évolution des zones naturelles ou agricoles

4.2 - Le cadre bâti et l'organisation urbaine

L'adaptation de quelques articles du règlement du PLU assurera une meilleure cohérence des règles, notamment sur l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces autres modifications apportées n'ont aucune conséquence sur le cadre bâti ou l'organisation urbaine.

4.3 - Les risques

Les modifications n'ont aucun effet sur les risques.