

DÉPARTEMENT DU GARD
UZÈGE - PONT DU GARD

UZÈS

Plan Local d'Urbanisme



Révision avec examen conjoint
relative à la création de jardins
familiaux

Document de concertation au titre de
l'article L103-2 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

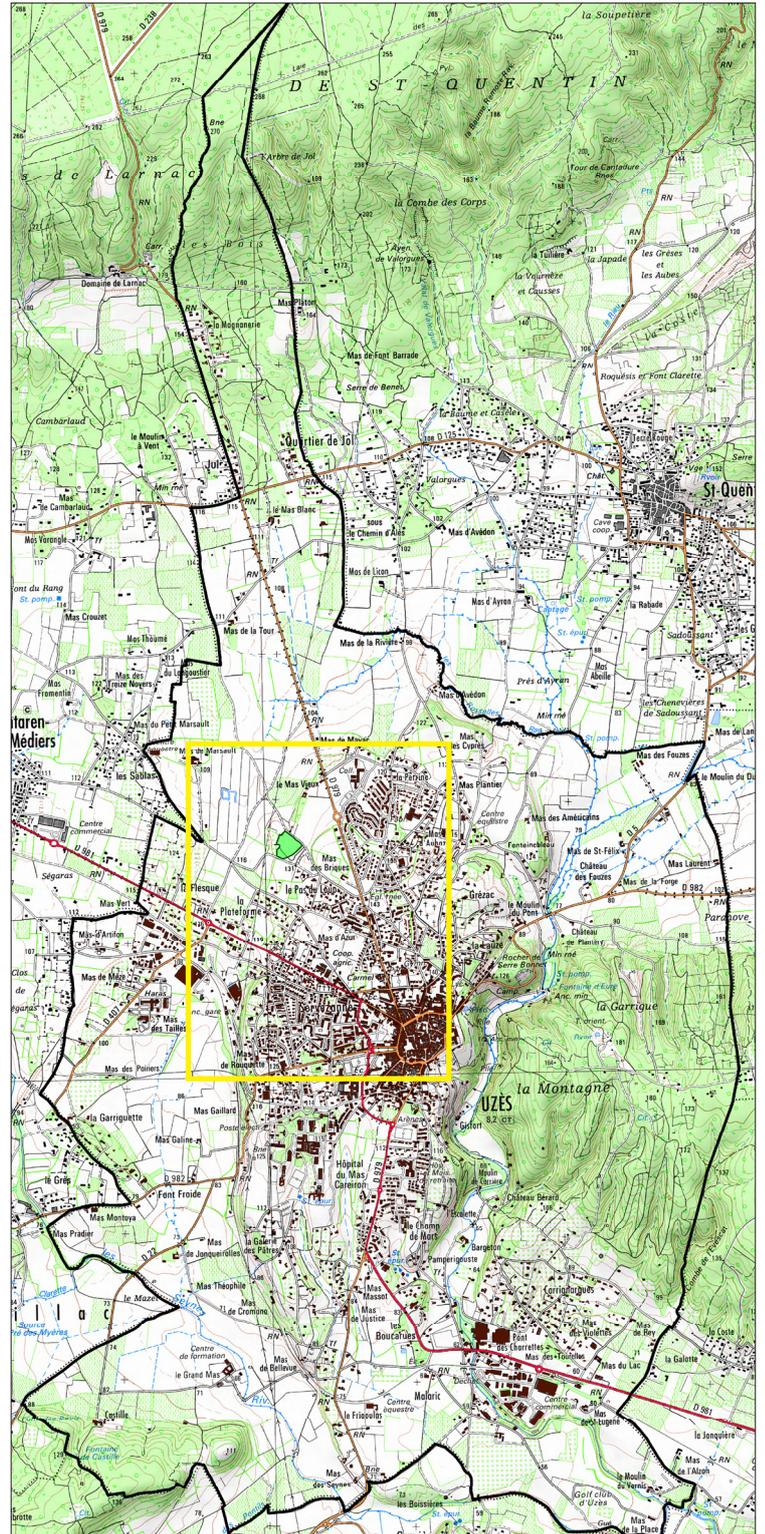
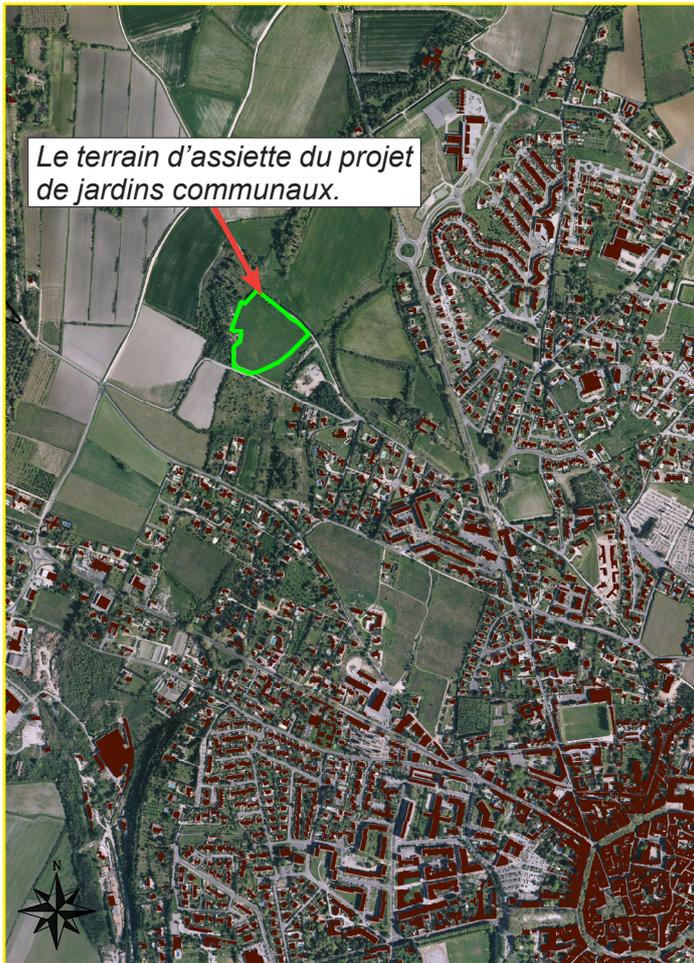
Objectifs poursuivis et localisation des jardins	P1
Contexte juridique	P2
Modification nécessaire du PLU	P2
Conditions de mise en œuvre de la révision allégée du PLU et procédure	P2
La concertation	P5
Exposé des motifs	P5
Le site	P6
Le site et les espaces naturels	P8
Traduction réglementaire du projet	P12
Principes	P12
Modification du règlement graphique	P13
Modification du règlement écrit de la zone A	P14

OBJECTIFS POURSUIVIS ET LOCALISATION DES JARDINS

La révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme (dite «révision allégée») a pour objectif de permettre, au lieu-dit «Le Pas du Loup», la création d'environ 120 jardins familiaux accompagnés de leurs locaux de rangement individuels et d'un local collectif destiné à diverses manifestations festives, événementielles en lien avec les jardins.

Ces jardins s'inscrivent dans une politique de développement durable, en proposant la création «d'îlots verts», à la frange ou au sein de la trame urbaine :

- supports de la bio-diversité en ville,
- source d'une alimentation produite localement et respectueuse de l'environnement, qui répond par ailleurs à un intérêt citoyen,
- vecteur de lien social et de mixité intergénérationnelle.



CONTEXTE JURIDIQUE

Modification nécessaire du PLU

La mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du PLU est nécessaire, au regard de l'incompatibilité actuelle du document d'urbanisme avec le projet : le terrain d'assiette des futurs jardins est actuellement classé en zone agricole (A) et ce classement ne permet pas leur réalisation, ni les constructions d'accompagnement et les aménagements qui leur sont associés : en dépit de l'objectif de production potagère, les jardins ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'exploitation agricole à proprement parler et les constructions d'accompagnement (abris de jardins, locaux communs) ne rentrent pas dans les catégorie de constructions autorisées en zone A : les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou les équipements publics d'intérêt collectif.

La révision allégée du PLU définira donc un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL*) dont le règlement sera adapté au projet et les contours reprendront son périmètre : une STECAL forme une sorte « de secteur » de la zone agricole (qui sera dénommé «Aj» ici) circonscrit au projet et dans lequel, de manière dérogatoire au règlement de la zone A, est créé un règlement spécifique, adapté au projet.

***Extrait de l'article L151-13 du code de l'urbanisme :**

Le règlement [du PLU] 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, [...] 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.

Conditions de mise en œuvre de la révision allégée du PLU et procédure

La création du STECAL pour le projet de jardins communaux, 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 le STECAL entraîne la réduction d'une zone agricole.

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 allégée» 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.

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

- la concertation, dont le présent rapport constitue le support, puis l'arrêt du projet qui tire le bilan de cette concertation,
- l'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Région, chambres consulaires...). Cet examen conjoint remplace la phase de transmission du dossier aux personnes publiques après l'arrêt du projet (telle qu'elle a lieu dans une révision «classique»). Il se concrétise au travers d'une réunion à laquelle sont invitées toutes les personnes publiques associées et dont le compte-rendu est versé au dossier d'enquête publique,
- l'enquête publique et l'approbation du dossier par la commune, éventuellement modifié suite aux résultats de l'examen conjoint, aux résultats de l'enquête publique et de la phase préalable de concertation.

PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE 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 et association des personnes publiques

Le maire conduit la première partie de procédure



-Saisine de la MRae (autorité environnementale) qui déterminera si la révision allégée du PLU doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale (réponse maxi : 2 mois)



ARRET DU PROJET DE révision allégée du PLU (L153-14 à L153-18 / R143-7) -

Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal arrêtant le projet de révision allégée du PLU -

Possibilité de tirer simultanément le bilan de la concertation



EXAMEN CONJOINT

(L153-12 / R153-3)

Examen conjoint de l'État, de la commune et des Personnes Publiques Associées Passage du dossier en CDPENAF* (au titre de la création d'un STECAL)

**commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*



ENQUETE PUBLIQUE

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

Composition du dossier d'enquête : projet de révision allégée tel qu'arrêté + PV de la réunion d'examen conjoint (aucune modification possible sauf nouvel arrêté)

Désignation du commissaire enquêteur

Saisine du tribunal administratif pour désignation du commissaire ou d'une commission d'enquête
Désignation du commissaire par le président du TA dans un délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants (code de l'env R. 123-4)

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête pris 15 jours au moins avant l'ouverture et après concertation avec le commissaire enquêteur (code de l'env L. 123-10)

Publicité de l'enquête

Publication d'un avis en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés (code de l'env. R. 123-11/R. 123-12/arrêté du 2404/12)

Déroulement de l'enquête

Durée de 15 jours au terme duquel le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête (code de l'env R123-18 à R. 123-21)



APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU

(L. 153-21 à L. 153-22 / R. 153-8)

Possibilité de modification du projet après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique

Approbation de la révision allégée du PLU par délibération de l'EPCI ou du conseil municipal

La révision allégée du PLU approuvée est tenu à la disposition du public



OPPOSABILITE DU PLU REVISE

(L153-23 à L153-26 / CGCT L2131-1)

Révision allégée exécutoire dès les formalités de publicité exécutées et le dossier transmis au préfet l'accomplissement des formalités de publicité; le préfet a possibilité de notifier par lettre motivée à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au projet

** dans ce cas, la révision allégée ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au préfet des modifications demandées*

LA CONCERTATION

Le présent document constitue la première phase de la procédure de révision allégée. Dans le cadre de la concertation et parallèlement à la mise en œuvre des études, il a pour objet, sous la forme d'une note de présenter le projet, l'exposé de ses motifs et ses principales incidences.

Chacun pourra s'exprimer sur le principe et l'opportunité des objectifs poursuivis, sur leur traduction dans le Plan Local d'Urbanisme.

Est annexé à la note de concertation un registre sur lequel toutes remarques, demandes ou propositions relatives à la révision allégée du PLU pourront être consignées. Ces remarques, demandes ou propositions permettront, le cas échéant d'adapter le projet, ses objectifs, ainsi que sa traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Parallèlement aux actions relatives à la protection, qu'il s'agisse de la sauvegarde du riche patrimoine architectural et culturel d'Uzès, de ses parcs et jardins, de l'exploitation agricole ou espaces naturels et forestiers, le projet de jardins communaux au Pas du Loup s'inscrit dans les politiques de développement durable et d'amélioration du cadre de vie, d'actions sociales et d'écologie portées par le PLU. Ils sont une des traductions actives de ces politiques :

- donner accès au jardinage pour des familles dont les logements sont sans extérieur ni terrasse et leur permettre de produire une partie de leurs besoins alimentaires à très faible coût, dans le cadre d'une activité qui comporte un dimension de loisirs,
- favoriser les liens sociaux au travers de l'entraide, inhérents au concept de jardins partagés, les échanges entre des personnes de milieux sociaux et d'âges différents autour d'une passion commune,
- encourager à l'écocitoyenneté et sensibiliser au développement durable, en créant des îlots de bio-diversité favorables aux insectes et à la petite faune qui s'en nourrit, en sensibilisant sur une utilisation économe de la ressource en eau pour l'arrosage ou de solutions non chimiques pour le traitement des jardins.

Ainsi, les jardins participeront à l'objectif global d'un projet de développement équilibré qui parallèlement :

- au développement de l'urbanisation pour faire face à des besoins avérés en logements et en développement économique,
- aux mesures de protection des ensembles agricoles et naturels les plus importants,
- participera au développement de l'offre en loisirs et d'une micro économie locale,

s'inscrit dans une histoire locale rurale et ouvrière, en phase avec les notions de développement durable et de sensibilisation à l'écologie, à l'encouragement de la vie associative.

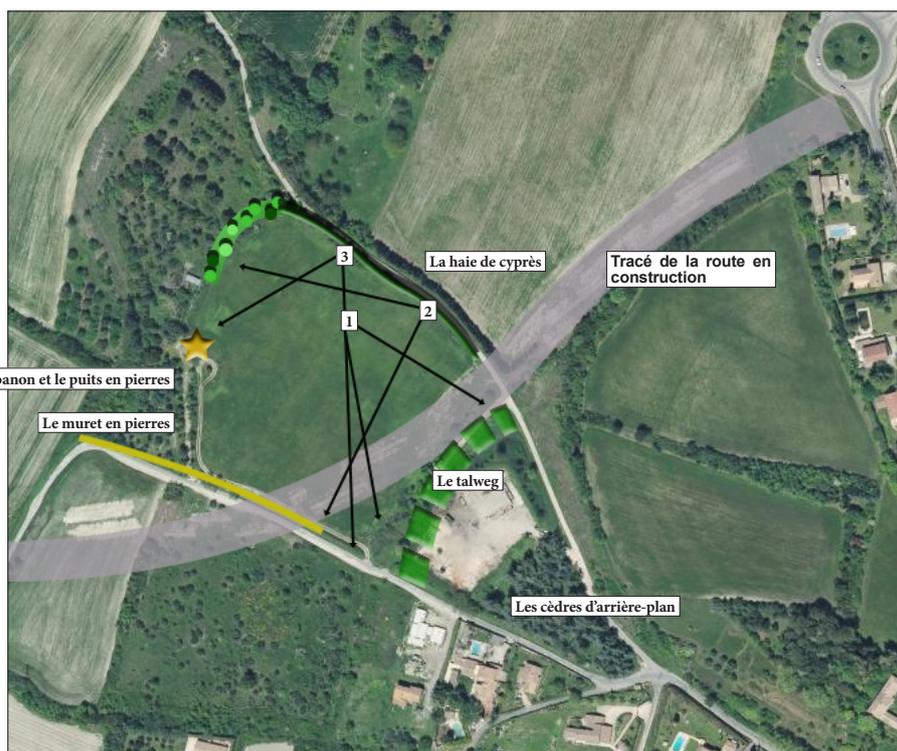
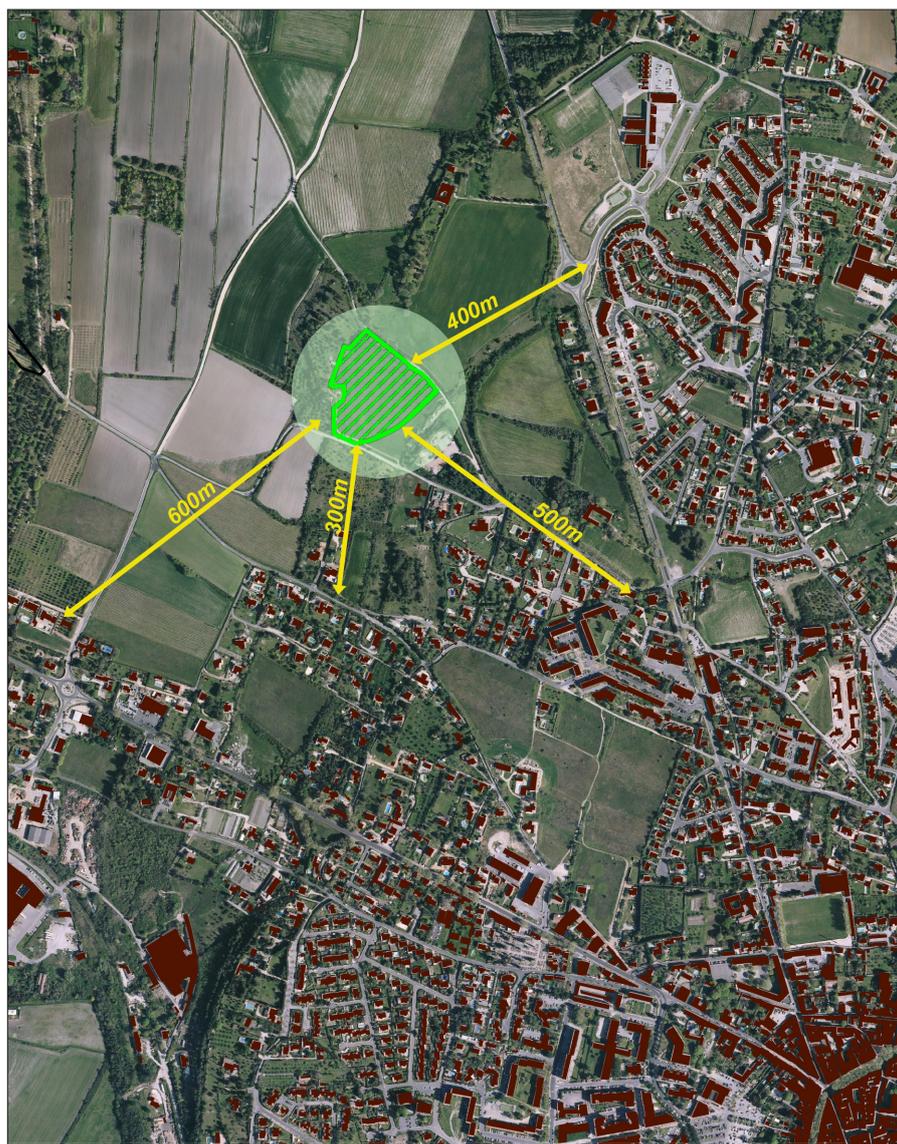
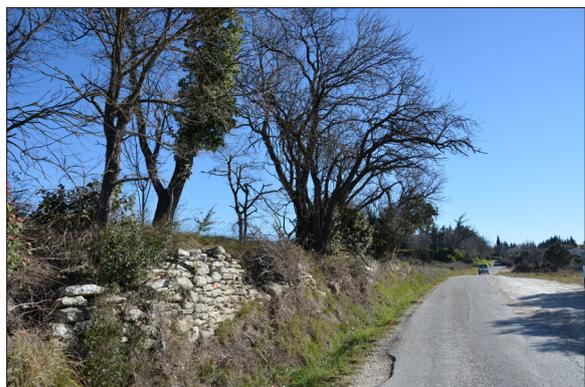


Images de jardins partagés

LE SITE

La configuration du site se prête bien à la création de jardins. Si la route en construction va réduire l'emprise des terres cultivables, demeurera environ 2,2 ha de terrains plats, abrités par une haie brise-vent de cyprès au Nord, un talweg au Sud-Est. Si les sols de molasses calcaires ne sont pas d'une grande fertilité, ils permettent néanmoins un large éventail de cultures.

Les jardins demeurent proches de l'enveloppe bâtie, permettant l'accès à pied ou en vélo depuis plusieurs zones d'habitat.



LE SITE



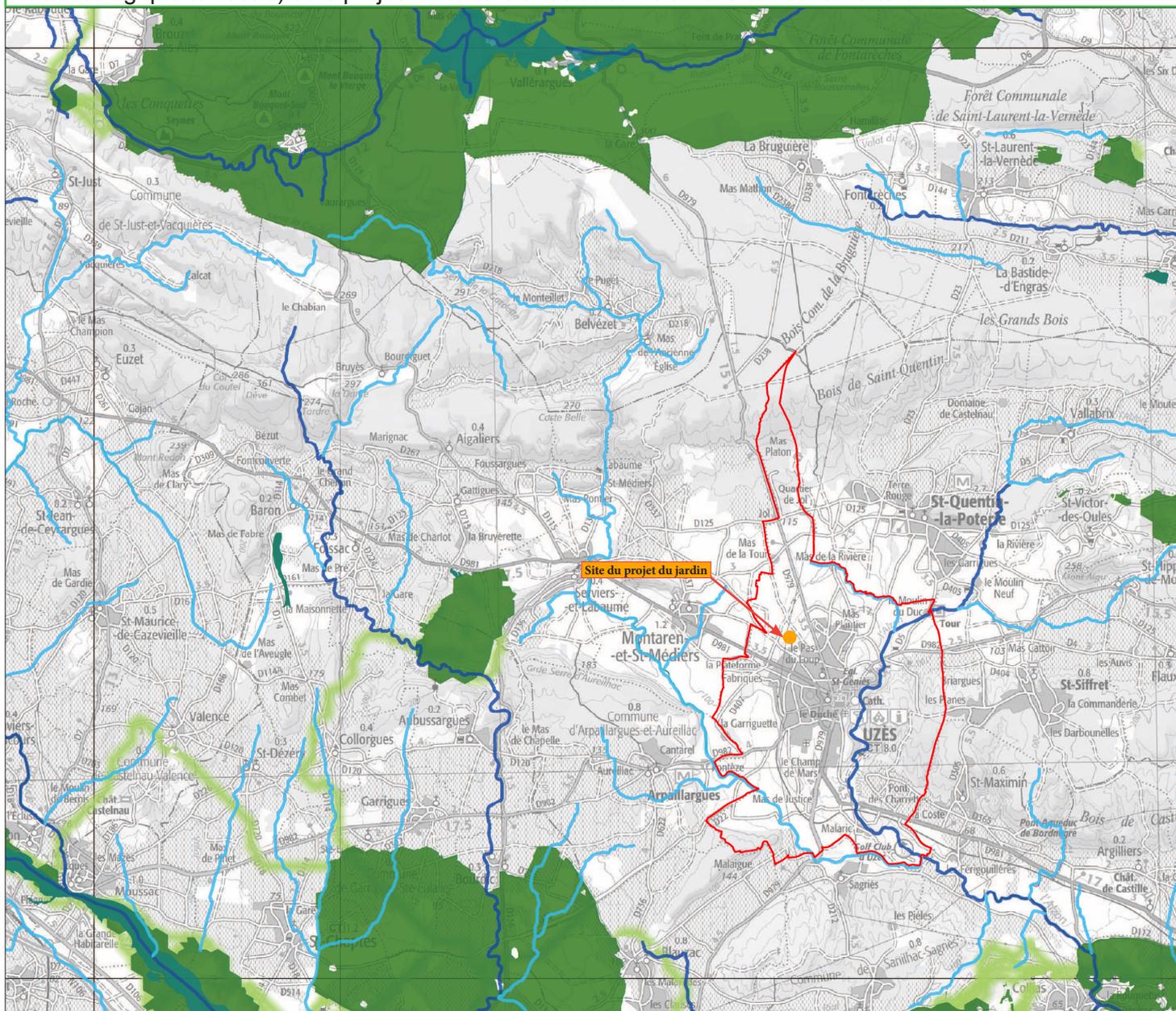
LE SITE ET LES ESPACES NATURELS

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Outil de planification au service de la biodiversité issu des lois Grenelle, le SRCE est élaboré conjointement par l'Etat (DREAL) et la région. Le SRCE constitue un des outils de lutte contre l'érosion de la biodiversité. Il exprime une politique active de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB). Celle-ci a pour ambition première d'enrayer la perte de biodiversité au travers de la préservation et la remise en état des sites à forte qualité écologique, riches en biodiversité (les réservoirs).

Par le maintien et la restauration des espaces qui relient les réservoirs de biodiversité (les corridors), la trame verte et bleue vise aussi à favoriser les déplacements et les capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes, notamment dans le contexte de changement climatique. La Trame Verte et Bleue est aussi un outil d'aménagement du territoire, selon les termes mêmes de la Loi Grenelle 1. Le schéma d'aménagement a une portée juridique et constitue un document dans la hiérarchie des outils de planification territoriale (retranscription dans les SCOT, PLU, SDAGE et les projets d'aménagement).

Uzès n'est concernée que par des cours d'eau de la TVB du SRCE (pas de réservoir de bio-diversité ni de corridor écologique terrestre) et le projet n'interfère avec aucun élément la Trame Verte et Bleue.

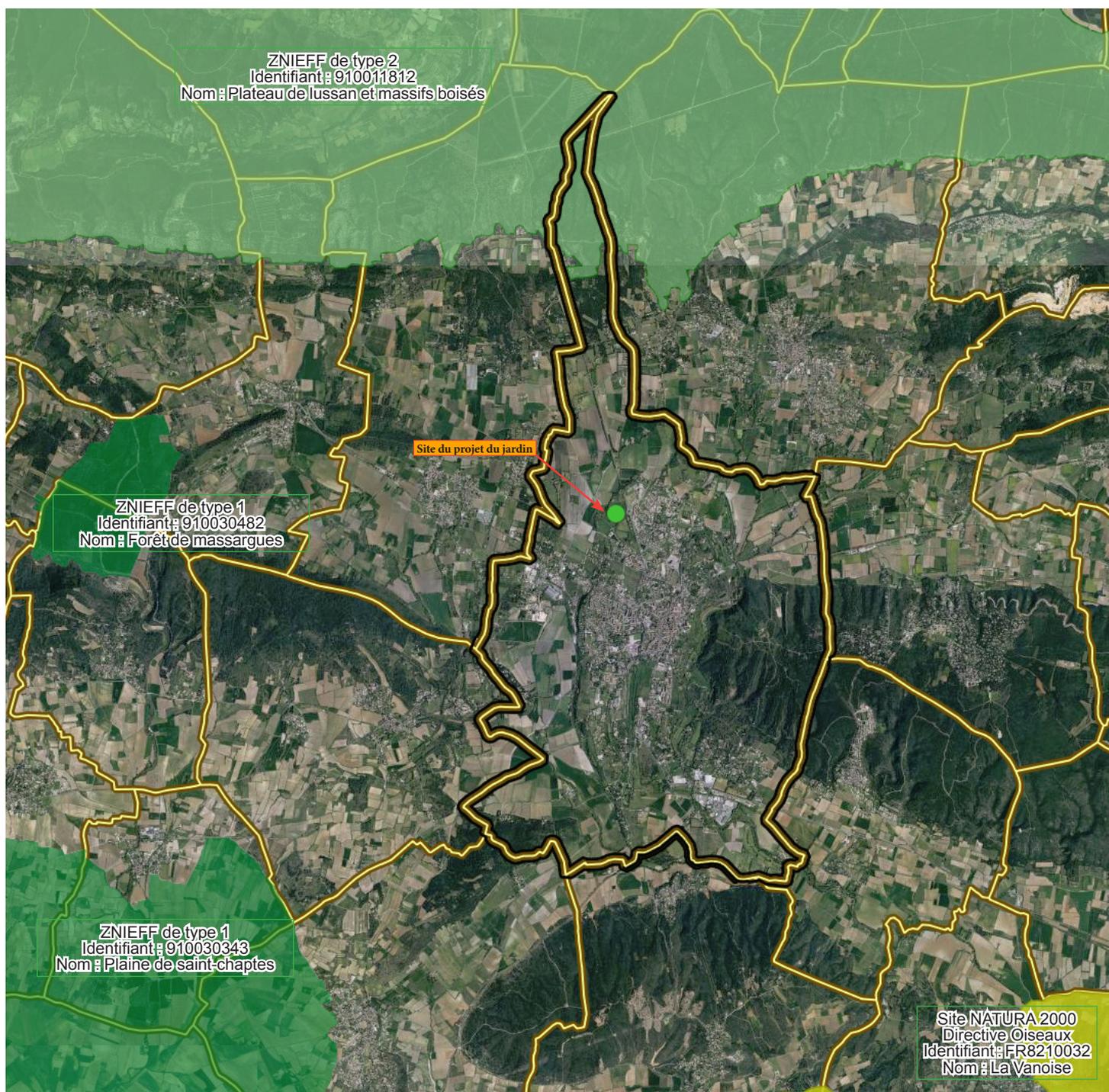


- Réservoirs de biodiversité
 - Corridors écologiques
 - Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans
 - Graus
 - Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
 - Cours d'eau : Corridors écologiques
 - Espaces de mobilité
- NB :** La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

LE SITE ET LES ESPACES NATURELS

Les ZNIEFF et les zones Natura 2000

Le projet de jardins se situe hors ZNIEFF* de type 2 et hors ZNIEFF* de type 1. Aucune zone Natura 2000 ne concerne le territoire communal.



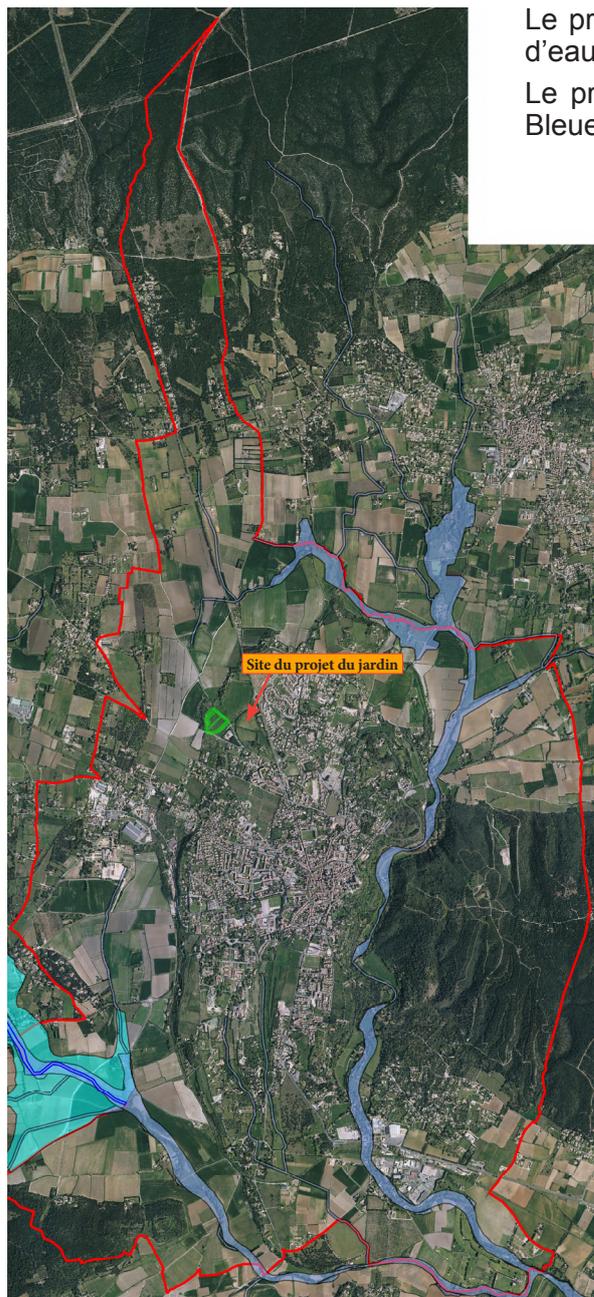
*Les Z.N.I.E.F.F. ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- _Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- _Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.

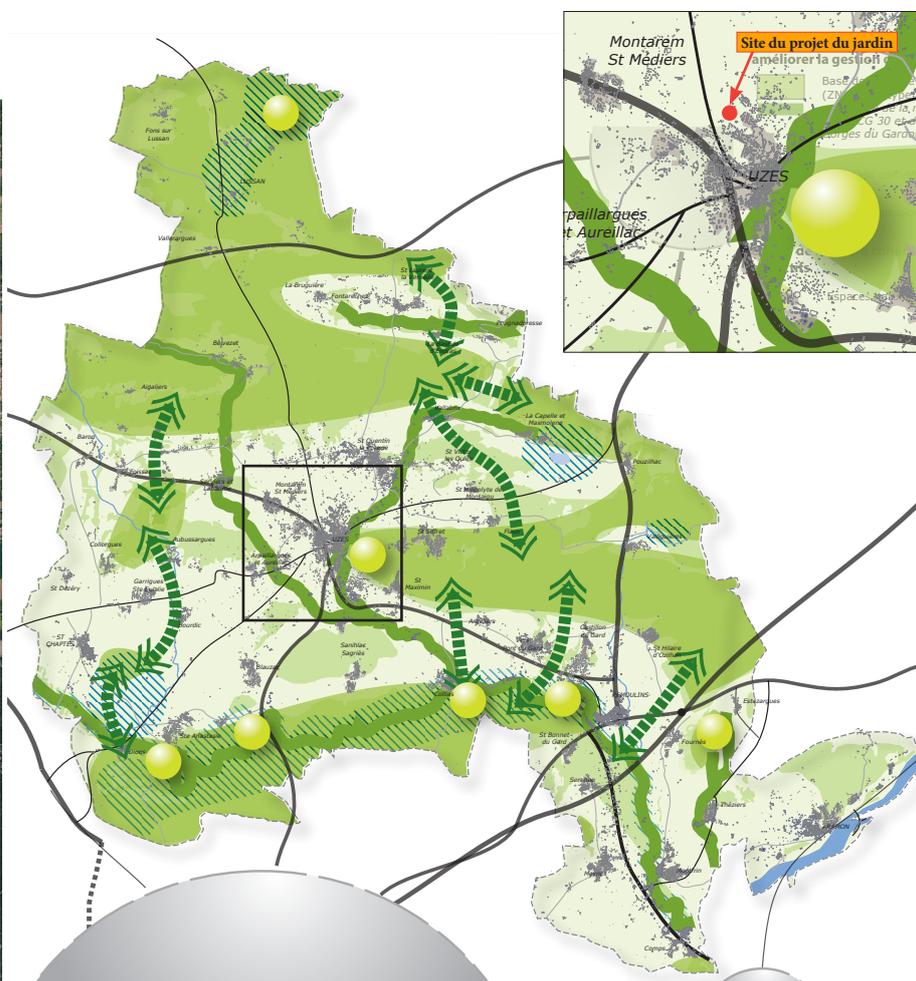
LE SITE ET LES ESPACES NATURELS

Les zones humides



Le projet de jardins se situe hors zones humides. Il est éloigné des cours d'eau qui parcourent la commune.

Le projet de jardins n'interfère avec aucun élément de la Trame verte et Bleue définie au SCoT.



Protéger les écosystèmes les plus sensibles et améliorer la gestion des espaces naturels

Base de la trame verte du SCOT (ZNIEFF de type 2 + cours d'eau) en attente de la redéfinition des espaces sensibles par le CG 30 et de l'extension du périmètre des Gorges du Gardon

←→ Potentiels corridors écologiques

▨ Espaces écologiquement les plus sensibles

Ouvrir de manière cohérente les espaces les plus attractifs

● Espaces naturels les plus attractifs et fréquentés

Conclusions sur l'environnement naturel

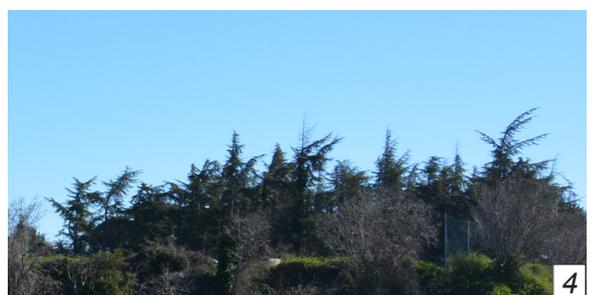


Le projet n'interfère avec aucune zone naturelle. Les éléments de naturalité présentant un intérêt particulier (murets de pierre investis par des amandiers (1), haie de cyprès (2), haies mélangées de feuillus (3) et bosquet de grands cèdres (4) sont tous situés à la périphérie du projet et ne seront pas affectés.

Les jardins se déploieront sur un espace aujourd'hui en pré. Ce pré forme «un morceau de nature ordinaire». Il ne constitue pas un habitat pour des espèces patrimoniales. La création de jardins permettra, au travers de la diversité des plantes cultivées et de leur densité, de créer un milieu très propice aux insectes (notamment aux insectes butineurs, dont les abeilles) et à la méso faune qui s'en nourrit (oiseaux, batraciens, reptiles)... Ainsi le projet de jardins participera au renforcement de bio diversité locale, constituera une zone refuge pour la petite faune au sein du réseau écologique local. Il aura ainsi une incidence positive directe sur l'environnement (mais aussi indirecte, en favorisant les circuits courts, sans transports ni intermédiaires entre producteurs et consommateurs de fruits et légumes).



Images de jardins communaux.



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Principes

Le règlement graphique du PLU en vigueur classe le terrain d'assiette du projet en zone agricole (A) et en emplacement réservé destiné à la création d'un nouveau cimetière*. La zone A est très restrictive en termes de construction (logiquement, car elle est d'abord destinée à la protection des espaces agricoles) et ne permet que :

- Les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les bâtiments et dépôts classés, soumis à autorisation et déclaration, nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole, comprise en tant qu'unité économique.

Les constructions prévues ci-dessus, y compris les bâtiments d'élevages et les serres, doivent être regroupées dans un rayon de 100 m autour du mas existant à la date d'approbation du POS, sauf pour les unités d'exploitation autonomes nouvelles.

Elle n'autorise donc pas la création des jardins projetés (qui en dépit de leur destination, ne relèvent pas de l'exploitation agricole) ni ne permet les constructions accompagnant des jardins (abris pour les outils, salle de réunion...).

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme sera donc créé un STECAL, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dénommé «Aj» (comme «A jardins»).**

Dans ce STECAL, seront autorisées les jardins et les installations nécessaires à leur fonctionnement (qu'il s'agisse de leur fonctionnement «technique», comme les abris de jardins ou de leur fonctionnement «social» : manifestations festives...).

Cette option (création de STECAL) traduit bien «l'esprit» de la loi, dont l'objectif est de rendre possible un projet sans incidence sur les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol alentour : le STECAL permettra de circonscrire à l'emprise de leur terrain d'assiette et à leur environnement immédiat l'application des nouvelles règles qui seront établies pour les jardins et les constructions associées. Le règlement du STECAL établi «sur mesure», permettra la concrétisation du projet «et pas d'un autre».

**Le projet de cimetière a été abandonné définitivement au profit d'une politique de reprise des concessions abandonnées, faisant le constat que les besoins réels ne justifiaient plus la mobilisation du site initialement prévu.*

*** 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 ;

[...]

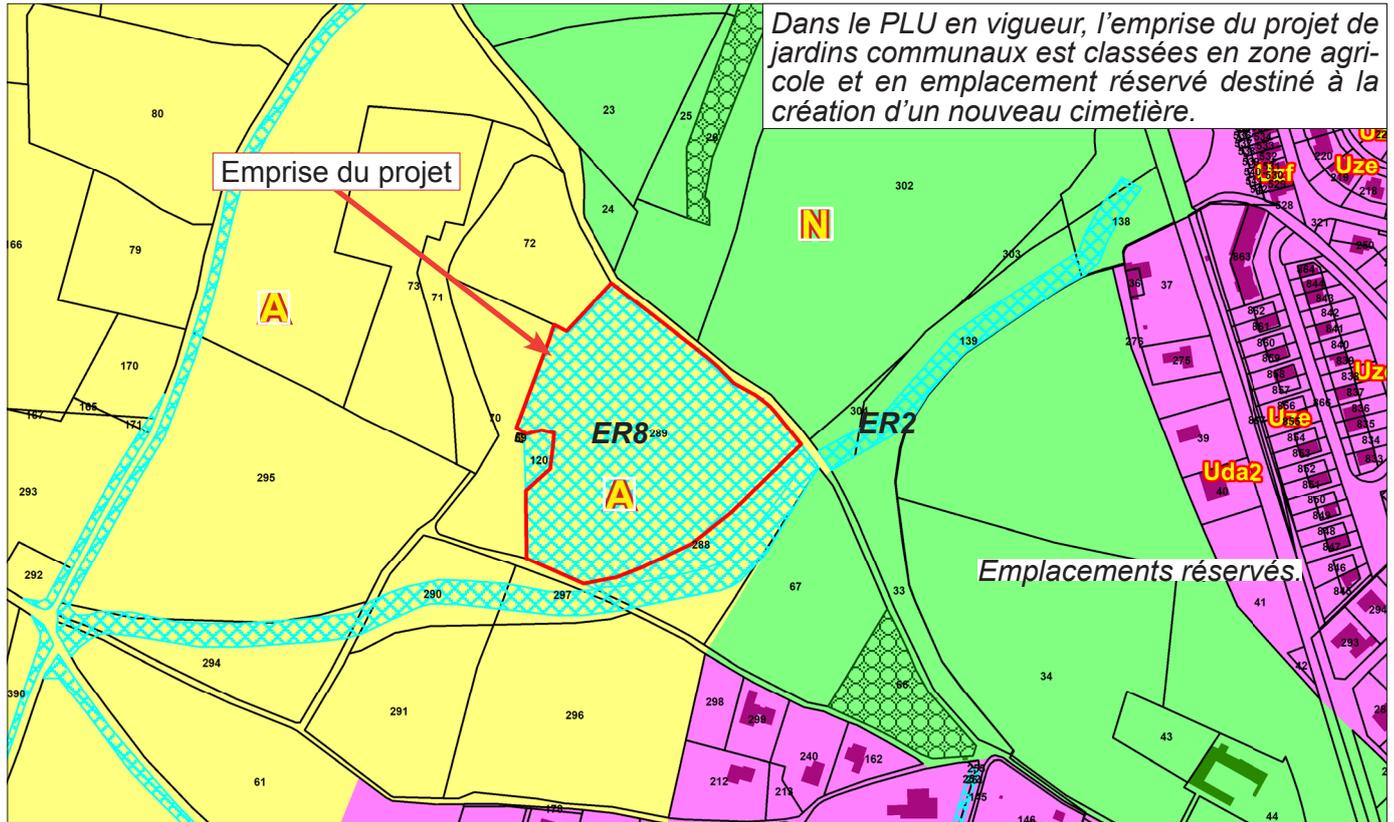
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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, [...] doivent satisfaire.

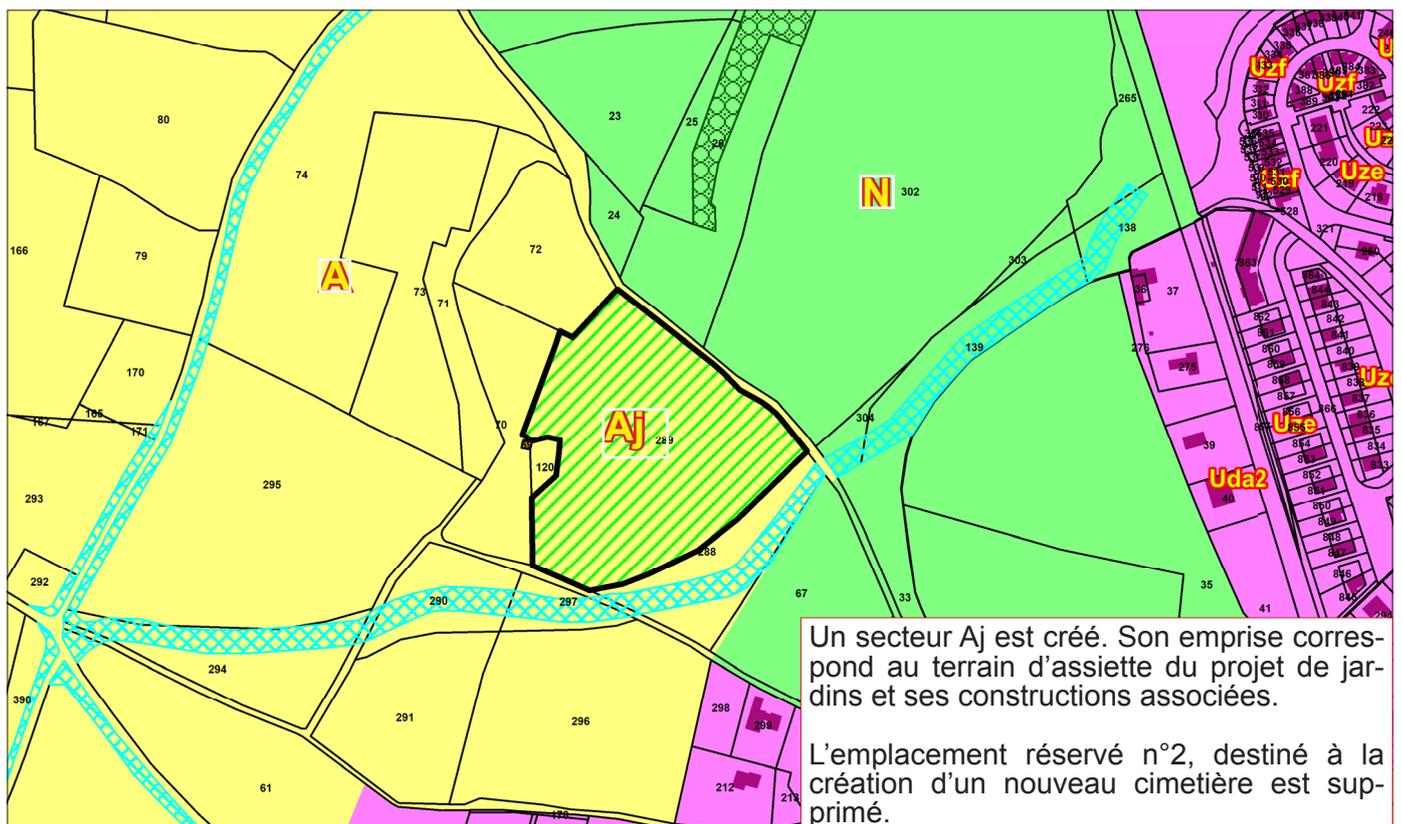
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Modification du règlement graphique

Règlement graphique actuel



Règlement graphique projeté proposé



Modification du règlement écrit de la zone A

Modification de l'entête de la zone A

Dans l'entête de la zone A est rajouté la mention suivante : *on distingue le secteur Aj, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, qui correspond à l'emprise des jardins communaux du «Pas des Loups» :*

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend trois secteurs :

- secteur A1 où ne sont pas admises les installations d'élevage classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- secteur A2 correspondant aux haras,
- **secteur Aj : secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, qui correspond à l'emprise des jardins communaux du «Pas des Loups»,**
- secteur Ap situé dans le périmètre de protection rapproché du point de captage de la Fontaine d'Eure et du point de captage des Fouzes.

Rédaction actuelle de l'article A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rem : le secteur Aj n'étant pas concerné par les zones inondables, les règles relatives à ces zones dans l'article A2 n'ont pas été reprises ici.

[Seuls sont autorisés]

Sur l'ensemble de la zone A et des secteurs A1 et A2, A3 : Pour les "Mas" repérés au plan de zonage ; sont autorisés les restaurations et l'aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation du POS, à usage d'habitat, agricole ou d'activités sportives ou culturelles hôtelières.

Pour la zone A, hormis les secteurs A1, A2 et A3 sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les bâtiments et dépôts classés, soumis à autorisation et déclaration, nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole, comprise en tant qu'unité économique.
- Les constructions prévues ci-dessus, y compris les bâtiments d'élevages et les serres, doivent être regroupées dans un rayon de 100 m autour du mas existant à la date d'approbation du POS, sauf pour les unités d'exploitation autonomes nouvelles.
- En secteur A1, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et les bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole sont seuls autorisés.
- En secteur A2, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des haras sont seules autorisées.
- En secteur Ap, les bâtiments nécessaires aux captages des Fouzes et de la Fontaine d'Eure et les extensions des constructions à usage d'habitation et des bâtiments nécessaires aux besoins de l'exploitation existants sont seuls autorisés.

On a introduit ici le secteur Aj et défini la destination possible, pour à la fois :

- permettre la réalisation des jardins et des constructions nécessaires à leur fonctionnement «technique comme associatif»,
- empêcher toute destination autre que celle portée par le projet.

Nouvelle rédaction l'article A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rem : le secteur Aj n'étant pas concerné par les zones inondables, les règles relatives à ces zones dans l'article A2 n'ont pas été reprises ici.

[Seuls sont autorisés]

Sur l'ensemble de la zone A et des secteurs A1 et A2, A3 : Pour les "Mas" repérés au plan de zonage ; sont autorisés les restaurations et l'aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation du POS, à usage d'habitat, agricole ou d'activités sportives ou culturelles hôtelières.

Pour la zone A, hormis les secteurs A1, A2 et A3 sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les bâtiments et dépôts classés, soumis à autorisation et déclaration, nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole, comprise en tant qu'unité économique.
- Les constructions prévues ci-dessus, y compris les bâtiments d'élevages et les serres, doivent être regroupées dans un rayon de 100 m autour du mas existant à la date d'approbation du POS, sauf pour les unités d'exploitation autonomes nouvelles.
- En secteur A1, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et les bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole sont seuls autorisés.
- En secteur A2, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des haras sont seules autorisées.
- En secteur Ap, les bâtiments nécessaires aux captages des Fouzes et de la Fontaine d'Eure et les extensions des constructions à usage d'habitation et des bâtiments nécessaires aux besoins de l'exploitation existants sont seuls autorisés.

- **Dans le secteur Aj sont autorisées : les jardins et les jardins familiaux mentionnés aux articles L561-1 et L561-2 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des jardins et aux animations ou manifestations organisées par les associations ou les collectivités territoriales gestionnaires des jardins.**

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

Dans le cas contraire, uniquement pour les constructions liées à l'activité agricole, l'alimentation par captage, forage, ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Les dispositions relatives à cet article ont été modifiées de manière à introduire la possibilité de réaliser des forages pour l'irrigation des jardins (ce que ne permet pas le règlement actuel).

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

Dans le cas contraire, uniquement pour les constructions liées à l'activité agricole et pour l'alimentation par captage, forage, ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Dans le secteur Aj, les besoins en eau pour l'arrosage ou l'irrigation des jardins pourront être satisfaits par des captages ou forages, dans les conditions définies par le Règlement Sanitaire Départemental.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Rédaction actuelle de l'article A9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans le STECAL, la densité doit être réglementée. Pour cela, est appliqué un Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Le CES a été déterminé pour permettre la concrétisation du projet, avec cependant une marge supplémentaire, en prévision d'éventuels aménagements et extensions des bâtiments qui pourraient s'avérer nécessaires à un développement mesuré de ces activités. Cette marge n'est toutefois pas démesurée, pour éviter toute dérive et pour conserver la structure du paysage de proximité :

Surface du secteur Aj : 2,25 ha, pour environ 120 jardins (qui seront réalisés en deux tranches de 60 jardins chacune), soit une environ 120 abris de jardins potentiels, de 5 m² d'emprise au sol en moyenne, pour une emprise au sol totale d'environ 600 m²

Il est prévu aussi dans le projet un local collectif destiné à des manifestations festives, événementielles et pour un bureau. Les besoins d'emprise au sol pour cette construction ont été évalués à 300 m² environ.

Emprise approximative totale des constructions projetées : 600 m² + 300 m² = 900 m²

Le CES minimal théorique pour concrétiser le projet est donc d'environ 0,004 ((600+300)/22500).

En intégrant une marge pour d'éventuelles constructions à venir, le CES pour le secteur Aj a été fixé à 0,045, pour une emprise au sol maximale des constructions dans le secteur Aj de 1 000 m² environ.

Rédaction actuelle de l'article A10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A 1, la hauteur est limitée à 9 m au faîtage du toit (R + 1).

Pour les installations et dépôts autorisés à l'article A 1, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 m.

La hauteur maximale des bâtiments actuellement autorisée dans le PLU en zone A est compatible avec le projet (9 m). cependant, afin de mieux garantir l'insertion paysagère du projet et compte-tenu du fait qu'il n'est pas techniquement utile de disposer de bâtiments de 9 m de hauteur ni de construire en étage, qu'il s'agisse des abris de jardins ou du local destiné au fonctionnement « technique comme associatif » des jardins, il est proposé d'établir la hauteur maximale à 5 m pour les bâtiments dans le secteur Aj.

Nouvelle rédaction de l'article A9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé, **sauf dans le secteur Aj.**

Secteur Aj :

Le coefficient d'emprise au sol est défini ici comme la surface de la projection orthogonale au sol des constructions (dépassées de toitures exclues) divisée par la surface totale du secteur Aj.

Pour le secteur Aj, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,045.

Nouvelle rédaction de l'article A10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A 1, la hauteur est limitée à 9 m au faîtage du toit (R + 1).

Pour les installations et dépôts autorisés à l'article A 1, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 m.

Secteur Aj :

La hauteur maximale en tous points des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux est fixée à 5 m, ouvrages techniques et autres superstructures exclus).

Rédaction actuelle de l'article A11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments

Les règles sont inchangées pour la zone A et les secteurs autres que le secteur Aj.

[...]

Les règles d'aspect extérieur des constructions établies actuellement pour la zone A sont relatives aux bâtiments agricoles (souvent de gabarits imposants) et aux habitations et mas existants. Pour ces dernières, elles définissent un cadre qui permet la préservation ou la reproduction dans les bâtiments nouveaux des caractéristiques principales de l'architecture (pentes de toits, matériaux (les tuiles sont imposées ainsi que l'enduit et des finitions d'enduits par exemple). Ces règles ne sont pas adaptées à «l'esprit» voulu pour les jardins, où le profil recherché, en «résonance» avec l'espace rural alentour est basé sur la sobriété, l'utilisation de matériaux naturels, bruts, aux coloris mats. Le projet promeut ainsi :

- la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration et d'une plus grande durabilité,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages bois pour les abris de jardin notamment,...
- un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives).

L'obligation d'un aspect extérieur sobre et homogène pour les abris de jardins procède du souhait d'éviter l'émergence de constructions éclectiques et disparates, notamment les constructions en tôle et les polychromies, qui nuiraient à la volonté d'une insertion discrète du projet dans l'espace rural.

L'obligation de masquage des stockages, d'accompagnement de ceux qui ne peuvent être confinés à l'intérieur des constructions par des ouvrages masquants rejoint le souhait d'un traitement qualitatif des jardins. En accompagnement des efforts sur le traitement des bâtiments, il était impératif de gérer la question des stockages : quelques palettes ou bâches peuvent à elles seules ruiner visuellement tous les efforts d'insertion paysagère portés sur les constructions.



Nouvelle rédaction de l'article A11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments

Les règles sont inchangées pour la zone A et les secteurs autres que le secteur Aj.

[...]

Secteur Aj.

Abris de jardin :

- **Façades** : les façades seront en bardages bois d'aspect bois naturel, verticaux de préférence. Elles pourront aussi présenter un aspect végétalisés.
- **Aspect des toitures** : la couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront être végétalisés. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Autres bâtiments

Les façades seront :

- soit revêtues d'un enduit, le blanc pur, le gris ciment et les couleurs vives sont proscrits. L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière. La finition de surface sera de type taloché, frotté fin ou brossé.
- Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre, avec un montage en lits horizontaux inspirés des modes de construction locaux,
- soit en bardages d'aspect bois naturel,
- les façades pourront aussi présenter un aspect végétalisés.
- les compositions de façades maçonnées / bardages bois / végétalisées sont autorisées.

Aspect des toitures

La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront aussi être végétalisés. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des constructions. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple).



Les typologies recherchées pour les abris de jardin : aspect bois, volumétries simples.

Rédaction actuelle de l'article A11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les règles sont inchangées pour la zone A et les secteurs autres que le secteur Aj.

[...]

En préconisant des essences locales, en imposant des haies champêtres et des hauteurs faibles pour les clôtures, on respecte le principe recherché de jardins ouverts, la simplicité, l'emphase avec le milieu rural et l'affirmation d'une large dominante végétale. On favorisera aussi la lecture de la mosaïque des jardins dans le grand paysage.

Nouvelle rédaction de l'article A11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les règles sont inchangées pour la zone A et les secteurs autres que le secteur Aj.

[...]

Secteur Aj :

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 m. Elles seront composées d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes, ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées.