



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	03.02.1984	29.04.1988	27.09.1988
1 ^{ère} modification			08.11.1989
1 ^{ère} révision	26.07.1989	18.07.1991	14.09.1992
1 ^{ère} modification			20.05.1997
2 ^{ème} modification			19.06.2000
2 ^{ème} révision valant élaboration du PLU	19.01.2006	08.02.2011	01.02.2012
1 ^{ère} modification	31.03.2015		05.12.2017



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Blauzac

Rue de l'Hôtel de Ville
30 700 BLAUZAC
Tel : 04 66 22 17 95
Fax : 04 66 22 24 90
mairie.blauzac@wanadoo.fr



Équipe **URBANiS**

Chef de projet, Urbaniste

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Sommaire

1 – Préambule.....	7
1.1 - Historique du Plan Local d’Urbanisme de BLAUZAC et objet de la modification n°1 du PLU ...	7
1.2 - Procédure de modification du PLU	8
2 – Modifications du règlement du PLU.....	11
2.1 – Actualisation des références règlementaires	11
2.2 – Intégration de dispositions règlementaires générales nouvelles	13
2.3 – Intégration des dispositions de la Loi ALUR concernant la limitation de la consommation d’espace.....	13
2.4 – Adaptation des règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles.....	19
2.5 – Adaptations et corrections mineures du règlement.....	20
3 – Suppression du secteur IIAUc	25
4 – Modification du règlement et de l’orientation d’aménagement du secteur des Clauses et Malarèdes	27
4.1 – Modification du règlement graphique des secteurs IIAUa, IIAU1p, IIAUb2p et IIAUb3p	29
4.2 – Modification du règlement écrit de la zone IIAU	30
4.3 – Modification de l’orientation d’aménagement du secteur des Clauses et Malarèdes	30
5 - Modification de l’orientation d’aménagement des secteurs Nord	37
6 – Suppression d’emplacements réservés	39
7 – Autorisation de changement de destination d’un bâtiment agricole	41

1 – Préambule

1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de BLAUZAC et objet de la modification n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de BLAUZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 2012 et n'a depuis fait l'objet d'aucune modification ou révision.

Par arrêté en date du 31 mars 2015, M. le Maire de BLAUZAC a prescrit la modification n°1 du PLU, conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, désormais codifié L. 153-36.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification sont les suivants :

- l'adaptation des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser définies par le PLU et la modification de l'orientation d'aménagement du secteur des Clauses et Malarèdes au Sud du village.
- la modification du règlement du PLU en vue d'en améliorer l'application et d'intégrer les évolutions apportées par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR du 24 mars 2014 (concernant la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols et des superficies minimales constructibles et la possibilité de définir une superficie minimale d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables), la Loi pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 et la Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques du 6 Août 2015 (concernant la constructibilité en zone agricole et naturelle).
- la suppression d'emplacements réservés inscrits au PLU approuvé.

La modification du PLU est par ailleurs l'occasion d'actualiser les références des articles du Code de l'Urbanisme, conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et, pour certaines, au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

L'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016, ce qui est le cas de la présente procédure.

Suite à l'enquête publique et conformément au mémoire en réponse rédigé par la Commune :

- le plan cadastral servant de base au règlement graphique du PLU a été actualisé, faisant ainsi apparaître les constructions les plus récentes ;
- la justification de la dégressivité des Coefficients d'Emprise au Sols a été complétée ;
- le nombre de constructions à destination d'habitation existantes en zone agricole A et susceptibles de bénéficier d'une extension en application de l'article A2 a été précisé, en l'occurrence une trentaine ;
- l'article 13 du règlement des différentes zones délimitées par le PLU a été complété pour limiter l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

Les dates clés de la procédure (paragraphe 1.2.2 ci-après) ont également été actualisées.

1.2 - Procédure de modification du PLU

1.2.1 – Justification du recours à la procédure de modification du PLU

En application des dispositions combinées des articles L. 153-36 et L. 153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- dès lors qu'elle n'a pas pour effet :
 - . de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
 - . de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - . de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
 - . d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les adaptations portées au PLU par la présente modification respectent ces conditions et relèvent donc bien de la procédure de modification.

1.2.2 - Déroulement de la procédure de modification dite de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme ; les principales étapes en sont les suivantes :

- Engagement de la procédure : arrêté en date du 31 mars 2015 de M. le Maire de BLAUZAC prescrivant la modification n°1 du PLU.
- Notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : le Préfet, la Présidente du Conseil Régional Occitanie, le Président du Conseil Départemental du Gard, le Président de la Communauté de communes Pays d'Uzès, le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial Uzège Pont du Gard, les Présidents des Chambres consulaires (Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture).
Le dossier sera également notifié à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, son avis étant requis sur les dispositions du règlement autorisant, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, l'extension et les annexes aux bâtiments d'habitation existants, en application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme.
- Consultation à leur demande des associations locales d'usagers agréées, des associations de protection de l'environnement agréées, des communes limitrophes, des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des représentants des organismes d'habitations à loyers modérés propriétaires ou gestionnaires de logements sur le territoire de la commune.
- Organisation de l'enquête publique par arrêté de M. le Maire de BLAUZAC en date du 28 juin 2017 ; d'une durée de un mois cette enquête s'est déroulée du 18 septembre au 18 octobre 2017 et a été précédée de l'ensemble des mesures réglementaires de publicité : affichage en Mairie et sur les lieux habituels d'affichage 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ; insertion d'un avis dans deux journaux du département, avec rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2017, de la modification n°1 du PLU. Le dossier approuvé n'a fait l'objet que de compléments mineurs, conformément aux conclusions du Commissaire Enquêteur :
 - le plan cadastral servant de base au règlement graphique du PLU a été actualisé, faisant ainsi apparaître les constructions les plus récentes ;
 - la justification de la dégressivité des Coefficients d'Emprise au Sols a été complétée ;
 - le nombre de constructions à destination d'habitation existantes en zone agricole A et susceptibles de bénéficier d'une extension en application de l'article A2 a été précisé, en l'occurrence une trentaine ;
 - l'article 13 du règlement des différentes zones délimitées par le PLU a été complété pour limiter l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprés.

1.2.3 – Evaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-8 2° du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 2° de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. »

Aucun site Natura 2000 n'est délimité sur la commune de BLAUZAC. Les sites Natura 2000 les plus proches couvrent les Gorges du Gardon, en limite Sud du territoire communal ; il s'agit du Site d'Importance Communautaire n° FR 9101395 « Le Gardon et ses gorges » et de la Zone de Protection Spéciale n° FR9110081 « Gorges du Gardon ».

La modification n°1 du PLU n'a aucune incidence sur ces sites Natura 2000. Elle n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs, ni de modifier sensiblement la typologie bâtie autorisée en zone urbaine ou d'extension urbaine par le PLU approuvé. En ce sens, elle n'a pas d'impact sur les espèces et habitats au titre desquels ont été délimités les deux sites Natura 2000 pré-cités.

L'autorisation introduite par la modification du PLU, d'extension des constructions d'habitations existantes et d'annexes à ces mêmes constructions en zone agricole A est également sans incidences sur ces Sites Natura 2000, dans la mesure où ces possibilités de constructions sont strictement encadrées :

- l'extension des constructions d'habitations existantes est ainsi limitée à 30% de la superficie de plancher existante et à 200 m² de surface de plancher totale après extension ; cette possibilité n'est en outre ouverte qu'aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, de 70 m² de surface de plancher minimum.
- les annexes (dont les piscines) sont autorisées dans la limite de 2 annexes par construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas dépasser 50 m² voire 60 m² d'emprise au sol pour une piscine. Annexes et piscines ne doivent pas être distantes de plus de 20,00 m de la maison d'habitation dont elles dépendent.

Une trentaine d'habitations existantes en zone A sont concernées par ces nouvelles dispositions.

2 – Modifications du règlement du PLU

2.1 – Actualisation des références réglementaires

La modification du PLU permet d'actualiser un certain nombre de références et dispositions réglementaires. Cette actualisation ne remet pas en cause les dispositions du PLU approuvé ; elle vise à disposer d'un document à jour des références réglementaires les plus récentes.

- **Remplacement de la notion de SHON / SHOB par la notion de surface de plancher ;** sont concernés les articles UB 12, UC 12, Ue 12, IIAU 12 relatifs aux obligations en matière de stationnement et l'article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en zone agricole A.
- **Actualisation de la rédaction des articles UB 12, UC 12, Ue 12, IIAU 12 relatifs aux obligations en matière de stationnement :** le paragraphe relatif aux cas dans lesquels le bénéficiaire de permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut déroger à l'obligation de réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat est remplacé par le nouvel article **L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**. Cette modification conduit notamment à acter la suppression de la participation pour non réalisation de places de stationnement (effective depuis le 1^{er} janvier 2015).
- **Actualisation des références aux articles du Code de l'Urbanisme** conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et pour partie au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : reprise de la rédaction du chapitre « Rapport de présentation du règlement ». Pour rappel, l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016. En ce sens, la modification n°1 du PLU de BLAUZAC ne s'accompagne pas de la mise en conformité du règlement du PLU avec le décret du 28 décembre 2015.

Dans le même esprit, la rédaction des articles 4 relatifs à l'alimentation en eau potable est actualisée sur la base de la rédaction type de l'ARS :

- En zones urbaines desservies par le réseaux d'eau potable : articles UA 4, UB 4, UC 4, Upu 4, Ue 4, IIAU 4 et IIAUpu 4.
« Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur »
- En zones agricoles et naturelles : articles A 4 et N 4.
*« Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. »*

2.2 – Intégration de dispositions réglementaires générales nouvelles

La modification du PLU permet également d'intégrer au règlement du PLU les dispositions nouvelles concernant le stationnement des vélos sur la base de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont ainsi complétés les articles UA 12, UB 12, UC 12, Ue12 (concernant les bâtiments à usage de bureaux uniquement) et **IIAU 12**.

2.3 – Intégration des dispositions de la Loi ALUR concernant la limitation de la consommation d'espace

Rappel sur le règlement du PLU approuvé

Pour rappel, l'indice « a » indique que le secteur est en assainissement non collectif (la superficie minimum portée au règlement est de 1 200 m²), l'indice p que le secteur est

inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Listerne (secteur sur lequel l'ARS a demandé, lors de l'élaboration du PLU, que soit limitée l'imperméabilisation des sols).

Le secteur UC3 (incluant les sous-secteurs UC3a en assainissement non collectif et UC3ap en outre situé dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Listerne) est identifié comme un secteur paysager sensible ; le règlement du PLU impose en conséquence une superficie minimale de 2 000 m².

2.3.1 – Suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU

Conformément à l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, la modification du PLU procède à :

- **la suppression de l'article 5 relatif aux superficies minimales constructibles.**
L'article 5 est d'ores et déjà non renseigné au PLU approuvé en zones UA, UB, Upu, Ue, IIAU, IIAUpu, IAU, N et en secteurs UC1 et UC2p.
Il est rédigé de façon générale en zone A, précisant qu'en l'absence de réseaux public d'assainissement des eaux usées, la superficie des terrains doit être suffisante pour assurer à la fois la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome et la protection des captages assurant l'alimentation en eau potable. Cette condition est reportée – sous une forme actualisée – à l'article A2 relatif aux occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.
Il impose par contre une superficie minimale de 1 200 m² en secteur UC1a (secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement) et de 2 000 m² en zone UC3 et secteurs UC3a et UC3ap, identifiés comme des secteurs à enjeu paysager en surplomb de la plaine agricole Est.
Ces superficies minimales sont supprimées par la modification n°1 du PLU.
- **la suppression de l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols.**
L'article 14 est d'ores et déjà non règlementé au PLU approuvé en zones UA, IAU, A et N et en secteurs Upu et IIAUpu.
Il est supprimé en zones UB, Ue et en secteurs UC1, UC1a, UC2p, UC3, UC3a, UC3ap, IIAUa, IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUd, IIAUep et IIAUf.
La définition du Coefficient d'Occupation des Sols est par ailleurs supprimée du Titre I – LEXIQUE du règlement du PLU.

2.3.2 – Définition d'une emprise au sol maximale et d'un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés en zones urbaines et à urbaniser

Pour limiter les risques d'une densification incontrôlée du tissu bâti, la commune a instauré une emprise au sol maximale et un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés, conformément à l'article L. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones et secteurs qui n'en sont pas pourvus au PLU approuvé

L'emprise au sol maximum des constructions (article 9 du règlement de PLU) est définie selon deux principes :

- une dégressivité des densités bâties du centre ancien (80%) vers les quartiers les plus éloignés (de 30% à 20%), dans le respect de la typologie bâtie actuelle, plus dense en centre ancien et faubourgs et plus lâche en périphérie.
- la prise en compte de la sensibilité paysagère des secteurs UC3 dominant la plaine agricole d'autre part.

Sa définition est intégrée au Titre I – LEXIQUE du règlement du PLU en référence à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (exception faite des éléments de modénature tels que corniches et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). L'emprise au sol inclut les constructions annexes (dont les abris, auvents non clos) ainsi que les bassins des piscines.

L'emprise au sol maximum est fixée à :

- 80% de la superficie de l'unité foncière en zone UA de centre urbain dense ;
- 40% de la superficie de l'unité foncière en zone UB de faubourgs ;
- 35% de la superficie de l'unité foncière en zone Ue (disposition figurant d'ores et déjà au PLU approuvé) et 35% de la superficie du secteur IIAUa, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique ; il s'agit, sur ce secteur situé en greffe sur le centre ancien, de favoriser une densification maîtrisée, conformément au principe de moindre consommation d'espace.
- 30% de la superficie de l'unité foncière en secteur UC1 et en secteurs à urbaniser IIAUd et IIAUf ; dans le cas d'opérations d'ensemble, ce pourcentage est défini en référence à la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
- 25% de la superficie de l'unité foncière en secteur UC2p (disposition figurant d'ores et déjà au PLU approuvé), secteurs IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p et IIAUb5p (ces deux derniers secteurs étant créés par la modification du PLU) et secteur IIAUep.
- 20% de la superficie de l'unité foncière en secteurs UC1a, UC3, UC3a et UC3ap (secteur sur lequel le PLU approuvé imposait une emprise au sol maximum de 25%, peu cohérente avec le COS de 0,10 par ailleurs fixé).

Elle reste non règlementée en secteurs Upu et IIAUpu compte tenu de leur vocation d'équipements publics et en IAU s'agissant d'une zone d'urbanisation future « fermée ».

Le règlement précise par ailleurs que l'emprise au sol n'est pas règlementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction, la réhabilitation, le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dont l'emprise au sol initiale dépasserait le plafond fixé ;
- les unités foncières de surface inférieure à 200 m² en zone UA.

De façon générale, l'emprise au sol maximum ainsi fixée par l'article 9 du règlement est plus favorable que le Coefficient d'Occupation des Sols initialement défini par l'article 14. L'emprise au sol correspond en effet à la projection verticale du volume des constructions, hors débords de toiture et terrasses non couvertes ; constituent donc de l'emprise au sol les constructions fermées, seules créatrices de surface de plancher, mais également les constructions non fermées telles que les abris voiture ou abris piscines, ainsi que les bassins de piscines non pris en compte par l'ancien COS ; à l'inverse, la surface de plancher prend en compte les niveaux et est donc (hors cas des bâtiments de plain pied imposés en secteurs UC3, UC3a et UC3ap) moins favorable que l'emprise au sol à niveau égal.

L'emprise au sol n'est pas règlementé en zones agricoles et naturelles ; il est par contre précisé à l'article 2 du règlement de la zone A que :

« La constructibilité des terrains est conditionnée à l'avis favorable du SPANC et à la possibilité de protéger les captages privés assurant l'alimentation en eau potable des constructions, conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une superficie de terrain suffisante pour assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique ».

Cette condition figurait déjà, sous une rédaction simplifiée, à l'article 5 du règlement de la zone A, supprimé par la présente modification du PLU.

Le PLU approuvé définit d'ores et déjà un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés pour la grande majorité des zones et secteurs délimités par le PLU (article 13). La modification maintient ces dispositions voire les adapte pour assurer leur cohérence avec l'article 9 relatif à l'emprise au sol maximum des constructions. En zone UA où ce pourcentage n'est pas règlementé (la préservation des espaces libres de type courettes étant assurée par la limitation de l'emprise au sol à 80% de la surface des parcelles), est ajouté à l'article 13 un alinéa visant à la préservation des plantations remarquables par leur âge ou leur taille (sauf contrainte sanitaire qui pourrait exiger leur abattage).

Enfin, pour mieux maîtriser les divisions foncières, est ajouté à l'article 2 de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser IIAU (hors zones Upu et IIAUpu du fait de leur vocation d'équipements public et hors zone IAU s'agissant d'une zone d'urbanisation future « fermée »), **un alinéa soumettant les divisions de terrains bâtis au respect par le bâtiment préexistant des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires telles que définies par l'article 7.**

Le tableau ci-après présente et justifie à la fois :

- les Coefficients d'Emprise au Sol maximum retenus au regard de la typologie et des caractéristiques des différentes zones et secteurs.
- la cohérence entre les Coefficients d'Emprise au Sol définis par l'article 9 du règlement de chaque zone ou secteur et la superficie minimum d'espaces plantés d'ores et déjà imposée par l'article 13 du règlement de ces mêmes zones et secteurs (le solde correspondant aux espaces non générateurs d'emprise au sol mais imperméabilisés tels que terrasses non couvertes, places de stationnement ou allées imperméabilisées.....
- l'évolution par rapport aux COS et superficies minimales initialement définies par le PLU approuvé et désormais supprimées.

Tableau de synthèse des articles 9 et 13 du PLU modifié

	Article 9 – Emprise au sol	Article 13 – Espaces libres et plantations	Justification / Objet
Zones urbaines			
UA	Emprise au sol maximum de 80%.	Les plantations remarquables par leur âge ou leur taille devront être prioritairement préservées, sauf contrainte sanitaire.	L'emprise au sol maximale, non définie au PLU approuvé, est fixée à 80% pour préserver les espaces libres (cours, courettes, jardins...) tout en respectant la typologie dense du centre ancien de BLAUZAC. L'article UA13, non règlementé au PLU approuvé, impose désormais la préservation des plantations les plus remarquables.

UB	Emprise au sol maximum de 40%.	Maintien de l'obligation de 50% minimum d'espaces non imperméabilisés et plantés, déjà inscrite au PLU.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 40% autorise la constructibilité de parcelles dès 300 m ² (120 m ² d'emprise au sol) voire 250 m ² (100 m ² d'emprise au sol). Il est plus favorable que le COS de 0,40 désormais supprimé et est compatible avec le pourcentage minimum de 50% d'espaces non imperméabilisés.
UC1	Emprise au sol maximum de 30%.	Maintien de l'obligation de 50% d'espaces plantés déjà inscrite au PLU.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 30% autorise la constructibilité de parcelles dès 400 m ² (120 m ² d'emprise au sol) voire 350 m ² (105 m ² d'emprise au sol). Il est plus favorable que le COS de 0,30 désormais supprimé et est compatible avec le pourcentage de 50% d'espaces non imperméabilisés.
UC2p (inclus dans le périmètre de protection rapprochée de Listerne)	Emprise au sol maximum de 25% d'ores et déjà inscrite au PLU approuvé.	Maintien de l'obligation de 70% d'espaces plantés déjà inscrite au PLU.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 25% autorise la constructibilité de parcelles dès 500 m ² (125 m ² d'emprise au sol) voire moins (100 m ² d'emprise au sol sur 400 m ² de terrain). Il est plus favorable que le COS de 0,20 désormais supprimé et est compatible avec le pourcentage de 70% d'espaces non imperméabilisés.
UC1a (assainissement non collectif)	Emprise au sol maximum de 20%	Maintien de l'obligation de 50% d'espaces plantés déjà inscrite au PLU.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 20% autorise la constructibilité de 240 m ² d'emprise au sol sur un terrain de 1 200 m ² (superficie minimale imposée jusqu'à présent du fait de l'assainissement non collectif, désormais soumis à l'avis du SPANC). Le COS de 0,30 inscrit au PLU approuvé et désormais supprimé était très élevé sur une zone d'assainissement autonome (360 m ² de surface de plancher sur un terrain de 1200 m ²).
UC3 (secteur à enjeux paysagers), UC3a (sous-secteur en assainissement autonome) et UC3ap (sous-secteur inclus dans le périmètre de protection rapprochée de Listerne).	Emprise au sol maximum de 20%	Maintien de l'obligation de 50% d'espaces plantés en UC3 et UC3a et de 70% en UC3ap.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 20% autorise la constructibilité de parcelles dès 750 m ² (150 m ² d'emprise au sol) voire moins (100 m ² d'emprise au sol sur 500 m ² de terrain). Il est plus favorable que le COS de 0,10 désormais supprimé et compatible avec le pourcentage de 50% voire 70% d'espaces non imperméabilisés.
Upu	Non règlementé	Non règlementé	Zone à vocation d'équipements publics. Le PLU ne définissait pas de COS.
UE	Maintien d'une emprise au sol maximum de 35% déjà inscrite au PLU.	Non règlementé	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 35% est plus favorable que le COS de 0,30 désormais supprimé.

Zones à urbaniser			
IIAUa	Emprise au sol maximum de 35%	Maintien de l'obligation de 50% d'espaces plantés déjà inscrite au PLU.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 35% autorise la réalisation de maisons de bande sur des parcelles de 300 m ² (105 m ² d'emprise au sol) voire 250 m ² (88 m ² d'emprise au sol) voire d'un programme d'habitat intermédiaire en R+1. Il est plus favorable que le COS de 0,40 supprimé et compatible avec le pourcentage de 50% d'espaces non imperméabilisés.
IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p, IIAUb5p	Emprise au sol maximum de 25%	Diminution de la part des espaces plantés de 70% à 60%	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 25% autorise la constructibilité de parcelles dès 500 m ² (125 m ² d'emprise au sol) voire moins (100 m ² d'emprise au sol sur 400 m ² de terrain). Il est plus favorable que le COS de 0,30 supprimé et compatible avec le pourcentage d'espaces non imperméabilisés abaissé à 60%, les 70% initiaux ne laissant que 5% d'espaces libres non imperméabilisés.
IIAUep	Emprise au sol maximum de 25%	Diminution de la part des espaces plantés de 70% à 60%	
IIAUd et IIAUf	Emprise au sol maximum de 30%	Maintien de l'obligation de 50% d'espaces plantés déjà inscrite au PLU.	Le Coefficient d'Emprise au Sol de 30% autorise la constructibilité de parcelles dès 400 m ² (120 m ² d'emprise au sol) voire moins (105 m ² d'emprise au sol sur 350 m ² de terrain). Il est plus favorable que le COS de 0,30 supprimé et compatible avec le pourcentage de 50% d'espaces non imperméabilisés
IIUpu	Non règlementé	Non règlementé	Zone à vocation d'équipements publics. Le PLU ne définissait pas de COS.
IAU	Non règlementé	Non règlementé	Zone d'urbanisation future « fermée »
Zones agricoles			
A	Référence à l'avis favorable du SPANC et à la protection de la ressource en eau potable	Non règlementé	Zone non desservie par le réseau collectif d'assainissement et dont la constructibilité est de fait conditionnée à la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation et à la validation du SPANC et à la possibilité d'assurer la protection du captage ou forage privé assurant l'alimentation en eau potable.
Zones naturelles			
N	Non règlementé	Non règlementé	Zone naturelle non constructible

NB : la zone IIAUc, désormais urbanisée, est supprimée et reclassée en UC1 limitrophe (voir 3 ci-après)

2.4 – Adaptation des règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles

L'article 2 du règlement des zones agricoles (incluant les secteurs As, Ap et Asp) est complété pour autoriser, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme :

- l'extension (en contiguïté) des constructions d'habitation existantes ; cette possibilité est toutefois strictement encadrée : elle ne s'applique qu'aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dont la surface de plancher est au moins égale à 70 m², pour éviter l'extension abusive de petites constructions ou mazets non destinés à l'habitation ; elle ne peut excéder 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension (par équivalence avec la surface maximale des logements des exploitants agricoles, voire ci-après).
- la construction d'annexes liées à une maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et dont la surface de plancher est au moins égale à 70 m² ; cette possibilité est limitée à 2 annexes de 50 m² d'emprise au sol maximum chacune par habitation, exception faite dans le cas d'une piscine dont l'emprise au sol pourra atteindre 60 m². La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage (article A10) et la distance entre la maison d'habitation et l'annexe ne peut excéder 20,00 m (distance mesurée en tout point des murs extérieurs de la dite maison d'habitation).

Ces dispositions sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Une trentaine d'habitations existantes en zone A sont susceptibles de bénéficier de ces nouvelles dispositions.

L'article 2 du règlement de la zone A (hors secteurs As, Ap et Asp) est par ailleurs complété pour encadrer strictement les logements des exploitants. Outre le critère de nécessité qui figurait déjà au PLU approuvé, il est ajouté deux conditions de surface et d'implantation : le logement ne peut excéder 200 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume bâti du bâtiment d'exploitation principal ; une exception est toutefois prévue pour les élevages, pour lesquels le logement pourra être disjoint du bâtiment d'élevage, sans toutefois en être distant de plus de 50 m ; la hauteur maximum de l'habitation est alors de 7,00 m au faîtage et R+1 (ajout à l'article A10).

Notons que cette possibilité n'est pas ouverte en secteurs As, Ap et Asp où ne sont donc autorisées que :

- l'extension (en contiguïté) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher et, concernant les habitations, de 200 m² de surface de plancher totale (disposition ajoutée en cohérence avec la superficie maximale des logements d'exploitants en zone A)
- l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes sous réserve des conditions ci-avant (disposition intégrée par la modification du PLU).
- mais aussi, comme figurant déjà au PLU approuvé, le changement de destination des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sont repérés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (voir ci-après).

La modification du PLU intègre par ailleurs à l'article 2 du règlement de la zone A les dispositions figurant à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) concernant les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services public. Il faut en effet que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article 1 du règlement de la zone A est complété pour interdire les antennes et pylônes de télécommunication en secteurs As, Ap et Asp et pour limiter leur hauteur à 20 m en zone A.

Enfin, le règlement du PLU autorise d'ores et déjà le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015). La modification du PLU précise simplement que ce changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole.

Un bâtiment supplémentaire est identifié à la pointe Nord du territoire communal (voir 6 - Changement de destination de bâtiment agricole).

2.5 – Adaptations et corrections mineures du règlement

2.5.1 – Correction d'erreurs de rédaction

Le règlement fait l'objet de quelques corrections visant à supprimer certaines incohérences :

- **article 1 du règlement de zone** faisant référence à l'autorisation de certaines occupations ou utilisations du sols soumises à conditions sans que l'article 2 du règlement de cette même zone ne fasse référence à ces conditions ou à l'inverse ; article 1 interdisant sans plus de précision certaines occupations et utilisations du sol alors que l'article 2 de cette même zone les autorise sous conditions : cas des articles UA1, UB1.
- **terme «aménagement» au lieu de «extension»** aux articles UA10, UB10 : la hauteur des constructions peut dépasser la hauteur maximale de 9,00 m en cas d'extension de constructions de plus grande hauteur (et non d'aménagement qui par principe ne modifie pas le volume bâti).

2.5.2 – Améliorations de rédaction

Le règlement fait par ailleurs l'objet d'un certain nombre de corrections visant à en améliorer l'application ; certaines de ces corrections sont communes à plusieurs zones, d'autres sont spécifiques à une seule zone.

> Améliorations communes à plusieurs zones

- **Article 1 du règlement des zones UA, UB, UC, Upu, Ue, IIAU, IIAUpu et IAU :** Ajout de l'interdiction des « *affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.* »
- **Article 2 du règlement des zones UA et UB :** cet article est complété de façon à mieux encadrer l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement en zone UA ou UB ; pour pouvoir être autorisées, ces installations doivent non seulement par leur nature être adaptées aux zones à vocation d'habitat, mais également ne pas être sources de nuisances ou de risques pour le voisinage. Cette précision doit permettre à la commune d'écarter certaines activités potentiellement nuisantes ou dangereuses.
- **Article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, Upu, Ue, IIAU, IIAUpu et A :** l'alinéa de l'article 3 conditionnant la constructibilité à l'existence d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale est complété pour préciser qu'il peut s'agir soit d'un accès direct, soit d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- **Article 4 du règlement des zones UA et UB :** il est ajouté à cet article un alinéa précisant qu'en l'absence de réseau pluvial ou de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer à sa charge l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire identifié à cet effet.
- **Article 4 du règlement des zones UC, Upu, Ue, IIAU et IIAUpu :** il est précisé que le dimensionnement des bassins de rétention, fixé sur la base de 100l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha au PLU approuvé, pourra être adapté en fonction de la norme de référence en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; cet ajout permettra de prendre en compte les éventuelles évolutions futures en matière de maîtrise du ruissellement.
- **Article 5 du règlement des zones UA, UB, UC et IIAU :** une dérogation aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est insérée pour les piscines n'excédant pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel, de façon à permettre leur réalisation y compris sur des terrains de plus petites dimensions. Ces piscines devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques. En zone UA, cette dérogation s'applique à toutes les piscines, quelle que soit leur hauteur.
- **Article 5 du règlement des zones UB et Upu :** cet article est complété de façon à ne pas imposer d'implantation fixe par rapport aux voies et emprises publiques (alignement ou 4 m minimum) en cas d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas d'ores et déjà ces règles. Cette disposition figure déjà au règlement des autres zones ; il semble qu'elle ait été simplement oubliée dans la rédaction du PLU approuvé.

- **Article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, Upu, Ue, IIAU, IIAUpu** : cet article est complété pour préciser que les panneaux solaires et photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public « proche » (l'absence de cette précision pouvant être source de contentieux) et pour les interdire de façon explicite en façade des constructions.
- **Article 4 du règlement des zones UA et UB** : cet article est complété de façon à autoriser la pose des câbles en façade non seulement en cas d'aménagement mais également en cas d'extension d'une construction existante (le long des descentes d'eaux pluviales et des gouttières et en limites mitoyennes verticales)

> Améliorations spécifiques à une zone

Zone UA

- **L'article 6** est complété de façon à préciser que l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques s'entend au nu de la façade, hors débords de toiture et balcons autorisés dans la limite d'une profondeur « classique » de 0,50 m.
Il est par ailleurs ajouté un cas de dérogation à l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publique : la conservation d'un mur ancien existant en limite d'alignement peut en effet justifier que la construction nouvelle ou l'extension de la construction existante se fasse en retrait.
- **L'article 7** est également complété de façon à préciser que l'implantation sur l'une au moins des limites séparative s'impose aux limites latérales et non par rapport à la limite de fond de parcelle, de façon à préserver les cœurs d'îlots (par rapport à cette limite de fond de parcelle, la construction devra obligatoirement respecter un retrait minimum de H/2 et 3 mètres).

Zone UC :

- Un alinéa est ajouté à **l'article 2** pour conditionner la constructibilité en secteurs UC1a, UC3a et UC3ap d'assainissement autonome, à l'avis favorable du SPANC.

Zone IAU :

- **L'article 2** est complété pour autoriser les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des voies de circulation, ouvrages pour la sécurité publique, comme déjà autorisé sur l'ensemble des autres zones délimitées par le PLU.

Zone A

- **L'article 4** est complété par un alinéa conditionnant la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants à l'existence voire à la réalisation, le cas échéant, d'une installation d'assainissement non collective conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment dimensionnée au regard du projet, comme imposé en cas de construction nouvelle.

Zone N

- **L'article 6** est corrigé : les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve toutefois du respect des marges de recul portées au plan de zonage le long des RD.

2.5.3 – Evolutions mineures

Le règlement a fait l'objet d'un certain nombre d'évolutions mineures (en complément de celles analysées aux chapitres précédents) :

- **Article 11 du règlement des zones UA, UB, UC et IIAU** : L'interdiction des toitures à une seule pente est assouplie ; elles sont désormais autorisées sur les bâtiments de moins de 35 m² d'emprise au sol (abri, garages....) sur lesquels la réalisation de toitures deux pentes peut être soit impossible soit peu esthétique. Par ailleurs la référence au nuancier communal est supprimée et remplacée par une rédaction plus générale faisant référence aux teintes traditionnelles du village ; cette précision est également portée à l'article 11 du règlement des zones Upu, Ue, IIAUpu, A et N.
- **Article 13 du règlement des zones UB, UC, Upu, IIAU et IIAUpu** : les plantations d'alignement le long des voies (1 sujet pour deux places de stationnement) peuvent désormais être remplacées par des plantations arbustives au moins équivalentes de façon à introduire une certaine diversité végétale en fonction notamment du gabarit et de la vocation des voies (desserte primaire, secondaire ou tertiaire interne aux lotissements).
- **Article 10 du règlement de la zone UC** : les dispositions de l'article 10 relatif à la hauteur maximal des constructions en secteurs UC3, UC3a et UC3ap sont complétées d'un aliéna limitant à un seul le nombre de niveaux des constructions, conformément à la hauteur absolue fixée à 6,00 m. Il s'agit là de maîtriser la constructibilité sur des secteurs identifiés par le PLU comme à forte sensibilité paysagère (voir page 66 du rapport de présentation du PLU approuvé : « *Limiter fortement la hauteur dans la zone « sous le village », zone paysagère sensible à fort impact visuel* »).
- **Article 11 du règlement de la zone UC** : les toitures terrasses sont désormais autorisées en zone UC, de façon à favoriser la réalisation de constructions d'architecture plus contemporaine, comme d'ailleurs indiqué en préambule de l'article 11.
- **Article 12 du règlement de la zone UC et de la zone IIAU** : les règles de stationnement en zone UC sont désormais définies non plus de façon uniforme comme au PLU approuvé (2 places par logement), mais en fonction de la taille des logements, de façon à répondre au mieux à la réalité des besoins : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée. Un petit logement de moins de 50 m² de surface, correspondant globalement à un T1 ou T2, ne se voit donc imposer qu'une seule place, un grand logement de plus de 100 m², trois places.
Ce seuil de 50 m² est repris au règlement de la zone IIAU, en remplacement du seuil de 80 m² figurant au PLU approuvé. La rédaction de l'article 12 de la zone IIAU faisait par ailleurs référence à « 2 places de stationnement (dont une place de parking non close) pour 80 m² de **surface de plancher réalisée** », rédaction qui a été corrigée –

tranche désormais commencée et non réalisée - puisqu'elle pouvait conduire à n'imposer aucune place de stationnement en cas de création d'un logement de moins de 80 m² (correspondant à un T4).

- **Article 11 du règlement de la zone UE** : il est précisé qu'une seule couleur principale par bâtiment est autorisée de façon à assurer une meilleure intégration visuelle. Les capteurs solaires et photovoltaïques, interdits en façade comme sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, sont par contre autorisés en auvents comme en toitures.
- **Article 1 du règlement de la zone A et secteurs As, Ap et Asp** : les mâts et pylônes de télécommunications de plus de 20 m de hauteur sont interdits en raison de leur impact paysager potentiel.
- **Article 11 du règlement de la zone A** : afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles autorisés en zone A, l'utilisation de bardages métalliques est désormais interdite de façon explicite ; cette interdiction pouvait toutefois se déduire de la rédaction antérieure de l'article 11 dans la mesure où celui-ci n'autorisait en façade et couverture que les matériaux traditionnels (tuiles, façades crépies), le bardage bois, le fibrociment teinté dans la masse.
- **Article 2 du règlement de la zone N** : l'article 2 est complété pour autoriser en zone N les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ; il s'agit de permettre le maintien en état des seules habitations existantes, à l'exclusion de tout changement de destination ou extension.

3 – Suppression du secteur IIAUc

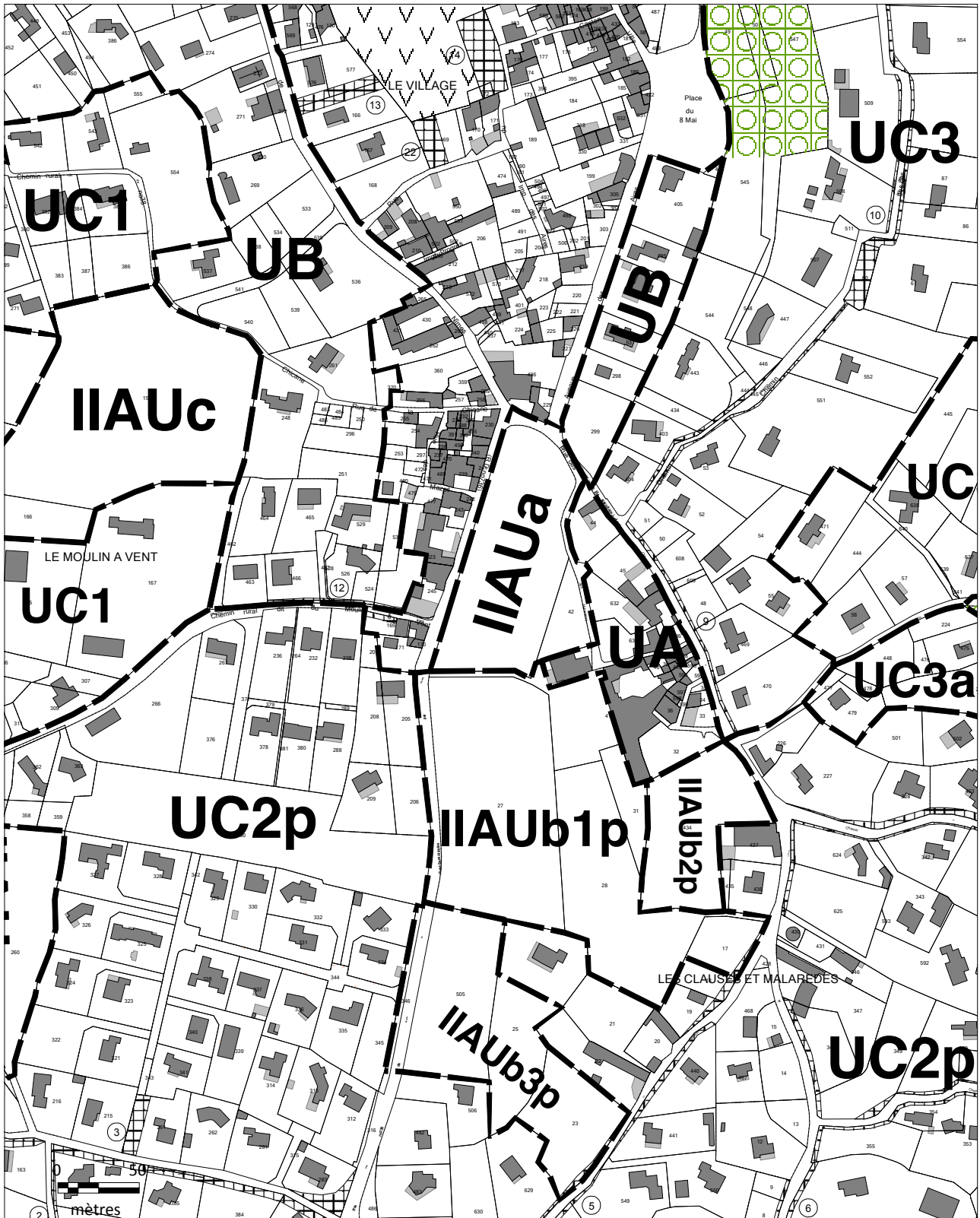
Le secteur IIAUc aujourd’hui totalement urbanisé, est supprimé et rattaché à la zone UC1 limitrophe de même typologie ; toute référence au secteur IIAUc est en conséquence supprimée du règlement de la zone IIAU.

Commune de Blauzac

Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1

Extrait du plan de zonage avant modification

Secteur sud village



4 – Modification du règlement et de l'orientation d'aménagement du secteur des Clauses et Malarèdes

Le secteur des Clauses et Malarèdes, situé en limite Sud du village de BLAUZAC, est identifié par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BLAUZAC comme un des quatre secteurs de développement en « dents creuses » de la commune, devant faire l'objet d'opérations d'ensemble, intégrant notamment les principes de diversité de l'offre de logements et de liaisons interquartiers.

Il est classé en secteurs II AUa et II AUb (lui-même divisé en 3 sous secteurs : II AUb1p, II AUb2p et II AUb3p) au PLU approuvé le 14 février 2012.

« Le secteur des Clauses et Malarèdes présente divers atouts dont le premier est sa localisation au Sud du village, en continuité du centre ancien, en interface entre celui-ci et le quartier des Malarèdes et des Clauses. Ce regroupement de vastes parcelles présente un léger dénivelé positif vers l'Est et se compose essentiellement de prés. Le site est particulièrement bien desservi, puisque longé à l'Ouest par la RD 736 qui rejoint au carrefour l'Avenue des Aires et la Rue des Clauses et Malarèdes.

Ce secteur offre l'opportunité de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble au sein desquelles un secteur et trois sous-secteurs pourront être distingués :

- *un secteur dense au Nord, en greffe sur le centre ancien, d'un intérêt public majeur pour la commune ;*
- *un secteur de densité intermédiaire au Sud, au regard notamment de la contrainte liée à la présence du périmètre de protection rapprochée du captage de la Listerne.*

Ces opérations devront intégrer l'amélioration du réseau viaire avec l'aménagement d'un carrefour Nord et l'élargissement de la RD 736 depuis ce futur carrefour jusqu'à la limite Sud du secteur »

Extrait PADD

Le PADD précise les principes d'aménagement de ces deux secteurs, que respecte la modification du PLU :

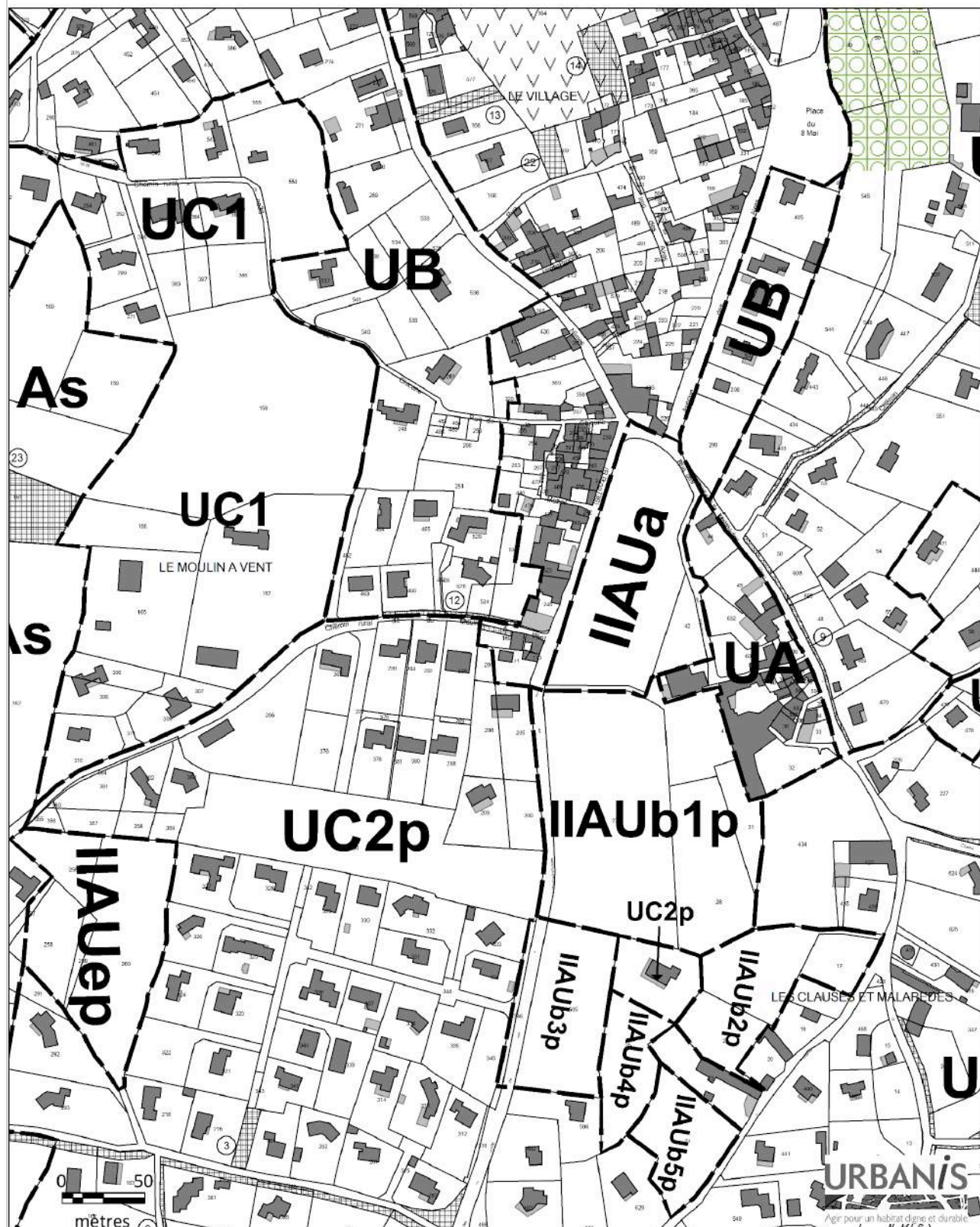
« Densité, diversité et mixité pour la partie la plus au Nord

Proche du vieux noyau du village, la partie Nord est bordée à l'Ouest par un front continu. Nous envisageons en vis à vis, le même alignement continu du front bâti. Les maisons pourraient comme sur le vieux village s'implanter en pignon sur la voie laissant ainsi libre la façade Sud ; la continuité urbaine étant assurée par un mur. L'espace public est traité en place et rue de village. L'implantation de commerces ou de petits ateliers donnant sur la voie est possible.

Commune de Blauzac

Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1

Extrait du plan de zonage après modification
Secteur sud village



La zone Sud : un compromis entre densification et nécessité de préserver une forte perméabilité du sol

Ce secteur pourrait recevoir une urbanisation de facture plus récente (habitat de type pavillonnaire présent à l'Ouest et habitat dispersé à l'Est et au Sud). Il est proposé de raccorder les cheminements les uns aux autres et dans la mesure du possible aux voies existantes. L'espace public, au regard de la densité importante, sera dimensionné généreusement de manière à y admettre du stationnement.

Dans cette logique de maillage des rues du village, sur les côtés Ouest et Est, les jonctions avec le tissu existant seront créées en face des rues existantes, elles sont traitées en placettes de type urbain plutôt qu'en giratoire.

La desserte principale de Nîmes sera plantée en mail avec une partie sécurisée pour les cheminements doux.

Extrait PADD

4.1 – Modification du règlement graphique des secteurs IIAUa, IIAU1p, IIAUb2p et IIAUb3p

Le secteur des Cluses et Malarèdes est divisé au PLU approuvé en un secteur IIAUa et 3 sous-secteurs IIAUb1p, IIAUb2p et IIAUb3p.

Le règlement précise que chacun de ces secteurs et sous-secteurs doit faire l'objet d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise. Or la structure foncière bloque la bonne réalisation de projets sur les sous-secteurs IIAUb1p et IIAUb3p, le secteur IIAUb2p ayant quant à lui fait l'objet d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement.

La modification du PLU a pour objet de permettre la réalisation de projets d'urbanisation cohérents mais non contraints par une opération unique ; pour cela un redécoupage de la partie Sud du secteur des Cluses et Malarèdes est opéré conduisant à la définition de 5 secteurs baptisés :

- secteur IIAUb1p soumis à opération d'aménagement unique compte tenu de sa surface et de son importance pour la création de connexions viaires Sud-Nord et Est-Ouest
- secteurs IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p et IIAUb5p dont l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

L'ancien secteur IIAUb2p, désormais urbanisé, est quant à lui reclassé en UC2p.

NB : Cette modification est compatible avec le PADD qui fait référence à une ou plusieurs opérations d'ensemble sur ce secteur des Cluses et Malarèdes.

4.2 – Modification du règlement écrit de la zone IIAU

Nous précisons ici les modifications apportées au règlement de la zone IIAU en lien avec la redéfinition des conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Clauses et Malarèdes ; ces modifications viennent s'ajouter à celles déjà analysées au chapitre 2.

Elles concernent :

- **les modalités d'ouverture à l'urbanisation** : l'article 2 maintient l'obligation d'opération d'aménagement unique sur chacun des secteurs IIAUa et IIAUb1p ; l'urbanisation des 4 autres secteurs délimités – IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p et IIAUb5p – pourra par contre se faire au fur et à mesure de l'avancement de la réalisation des équipements. L'aménagement de l'ensemble de ces secteurs devra par contre respecter les orientations d'aménagement portées au PLU.
- **l'obligation de mixité sociale** : l'article 2 impose un pourcentage minimum de 30% de logements locatifs sociaux en secteur IIAUa et de 10% en secteur IIAUb1p. L'augmentation de 20% à 30% du pourcentage de logements locatifs sociaux sur le secteur IIAUa, de typologie bâtie plus dense, viendra compenser la suppression d'obligation de mixité sur les secteurs IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p et IIAUb5p ; au vu de la taille réduite de ces secteurs, l'application d'un pourcentage minimum de 10% de logements locatifs sociaux serait en effet inopérant.
- **les typologies bâties** :

L'article 6 du règlement est complété pour encadrer l'implantation des constructions le long des voies autres que la RD 736 :

 - implantation à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum (et non plus fixe) ;
 - implantation des constructions annexes possible dans la bande comprise entre l'alignement et 4,00 m.

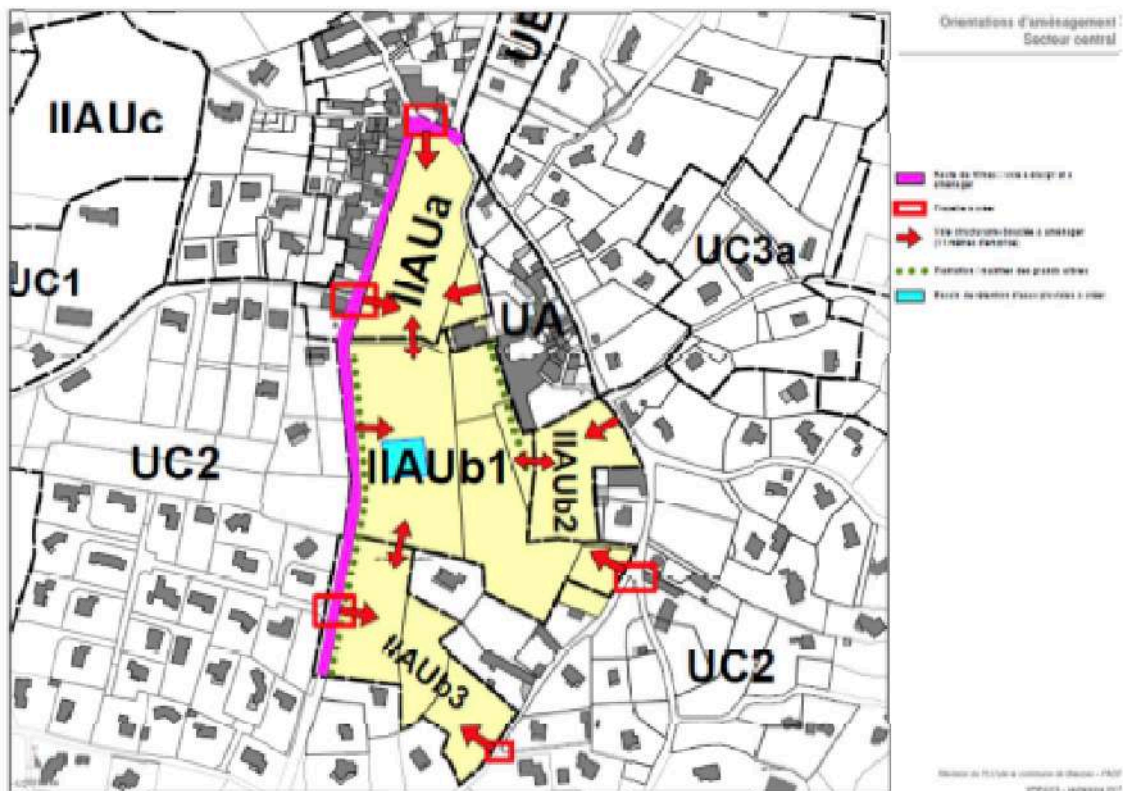
L'article 7 est quant à lui complété pour imposer en secteur IIAUa une implantation continue des constructions le long de la RD 736, à l'exception des limites du secteur où devra être respecté un recul minimum de H/2, 3 mètres. Il est toutefois précisé que des ruptures ponctuelles du front bâti pourront être ménagées conformément à l'orientation d'aménagement.

Enfin, l'article 11 est corrigé pour autoriser les toitures terrasses sur les autres secteurs que le secteur IIAUa, dont la typologie bâtie restera proche de celle du centre ancien (toitures pentées en tuiles).

4.3 – Modification de l'orientation d'aménagement du secteur des Clauses et Malarèdes

L'orientation d'aménagement du secteur des Clauses et Malarèdes portée au PLU prévoit :

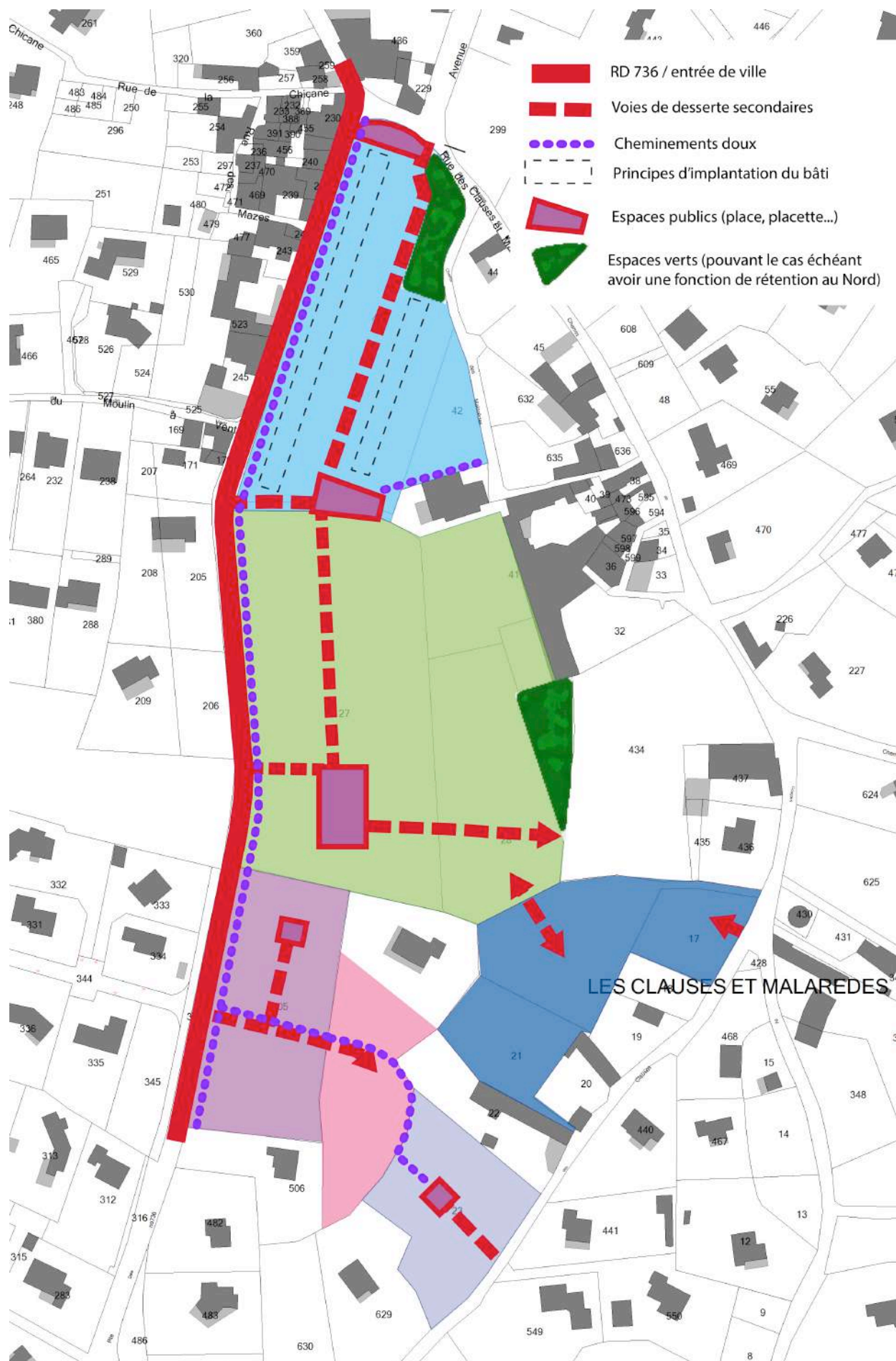
- une obligation de mixité avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux sur le secteur II AUa, et un minimum de 10% de logements locatifs sociaux sur les secteurs II AUb1p, II AUb2p et II AUb3p.
- l'aménagement de la RD 736 (Route de Nîmes)
 - o secteur II AUa : 16,00 m de large minimum (un trottoir de 1,50 m + chaussée de 6,00 m + stationnement en épi de 5,50 m + espace planté de 1,50 m + trottoir de 1,50 m).
 - o secteurs II AUb1p et II AUb3p : 12,00 m de large minimum (un trottoir de 1,50 m + espace planté de 1,50 m + chaussée de 6,00 m + espace planté de 1,50 m + trottoir de 1,50 m).
- un bouclage des voies secondaires (points de départ imposés, tracés adaptables) d'une largeur minimum de 11,00 m (un trottoir de 1,50 m + chaussée de 5,50 m + stationnement longitudinal planté de 2,50 m + trottoir de 1,50 m).
- le marquage des carrefours par des places et placettes, avec notamment une place plus importante au croisement de la RD 736 et de l'Avenue des Aires.
- la création d'un espace de rétention à préciser.
- la préservation des alignements existants voire la reconstitution d'alignements.



Orientation particulière d'aménagement inscrite au PLU

Il convient d'adapter l'orientation d'aménagement portée au PLU, concernant notamment :

- **l'obligation de mixité sociale ;**
- **le tracé et le gabarit des voies de desserte interne** (surdimensionnées et ne prenant pas non plus en compte l'existence d'un dénivelé non négligeable entre les deux secteurs IIAUb1p et IIAUb2p) ;
- **l'inscription de cheminements doux.**



La nouvelle orientation d'aménagement proposée doit en tout état de cause respecter les principes définis par le PADD à savoir :

- un bouclage du réseau de desserte interne sur les voies existantes (RD 736 à l'Ouest, Rue des Clauses et Malarèdes à l'Est) ;
- l'aménagement d'un carrefour Nord et l'élargissement de la RD 736 jusqu'en limite Sud du quartier (traitement en mail) ;
- une dégressivité des densités bâties du Nord au Sud et un front bâti le long de la RD 736 sur le secteur II AUa.

Les grands principes d'organisation de cette nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sont les suivants :

> Une mixité de l'offre de logements

30% au moins du programme de logements du secteur IIAUa et 10% au moins du programme de logements du secteur IIAUb1p devront être affectés à du logement locatif social (voir ci-avant).

> Un traitement de la RD 736 en avenue d'entrée de village

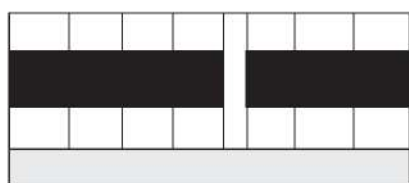
Sur le linéaire de la RD 736 longeant le secteur IIAUa, la RD 736 sera élargie pour intégrer du stationnement latéral des deux côtés de la voie, des plantations et des cheminements doux. L'objectif est triple :

- apporter une réponse aux difficultés de stationnement existantes le long de cette voie ;
- sécuriser les cheminements piétonniers en connexion avec les cheminements internes aux opérations ;
- affirmer la RD 736 comme entrée de village et pour cela casser son gabarit purement routier.

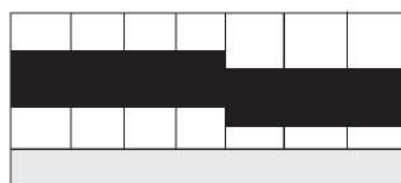
Au total, le gabarit de la RD au droit du secteur II AUa sera de l'ordre de 13,50 à 15,00 mètres, avec une bande de roulement de 5,50 m de large, et de part et d'autre un cheminement doux (trottoirs de 1,50 m de large pouvant atteindre 3,00 m côté Est dans le cas d'un cheminement mixte) et une bande de stationnement latéral de 2,30 à 2,50 m de large (plantée d'arbres d'alignement côté Est).

Aujourd'hui, sur cette portion de son tracé, le gabarit de la RD 736 varie entre 5,50 m et 6,00 m ; l'élargissement sera donc de l'ordre de 8 à 10 mètres.

La RD sera bordée, sur le secteur II AUa, par un alignement de façades, en symétrie de l'alignement existant côté Ouest. Toutefois pour éviter un front bâti trop continu, il sera nécessaire marquer une rupture (par exemple toutes les 4 habitations) qui pourra être matérialisée soit par une « faille » (passage piéton entre deux habitations), soit par un décalage de volumes voire un changement d'écriture architecturale (couleurs de façades....)



Rupture par une faille



Rupture par un décalage volumétrique

Sur le linéaire de la RD 736 longeant les secteurs II AUB1p et II AUB3p, la RD 736 sera également élargie pour intégrer des cheminements doux et des plantations ; le gabarit de la voie sur cette section sera ramené à 9,50 à 11,00 m avec d'Ouest en Est :

- un trottoir de 1,50 m de large,
- une bande de roulement de 5,50 m de large,
- une bande plantée de 0,50 à 0,80 m de large,
- un cheminement doux mixte de 1,50 m minimum pouvant atteindre 3,00 m de large dans le cas d'un cheminement mixte.

NB : la largeur des différents espaces composant la voie pourra être adaptée ; les différentes destinations (cheminements doux, stationnement, bande de roulement, plantations) devront par contre être respectées.

> Une structuration du réseau de voiries internes et une connexion au réseau viaire périphérique

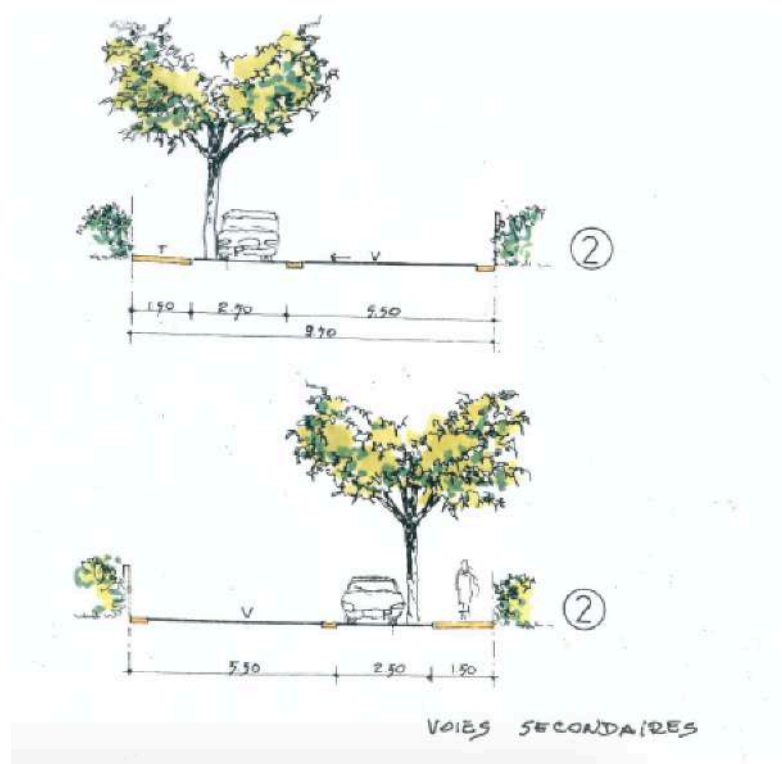
L'enjeu est de connecter le futur quartier des Clauses et Malarèdes au tissu urbain périphérique.

La différence topographique entre le secteur II AUB1p et le secteur II AUB3p limitrophe au Sud impose de déconnecter la desserte interne des deux parties Nord et Sud du futur quartier des Clauses et Malarèdes :

- La desserte interne de la partie Nord s'organisera à partir d'une voie secondaire Nord Sud desservant les deux secteurs II AUa et II AUB1p et se connectant à l'Est à la Rue des Clauses et Malarèdes et à l'Ouest à la RD 736.
- La desserte interne de la partie Sud s'organisera à partir de la RD 736 d'une part (pour les secteurs II AUB3p et II AUB4p) et de la Rue des Clauses et Malarèdes d'autre part (pour le secteur II AUB5p et le secteur II AUB2p), la topographie empêchant là encore un bouclage.

Le gabarit des voies de desserte interne est fixé à 9,50 m (soit 1,50 m de moins que dans l'orientation d'aménagement et de programmation initiale) ; il intègre :

- un trottoir de 1,50 m de large,
- une bande de stationnement latéral de 2,50 m de large et plantée alternativement d'arbres de haute tige,
- une bande de roulement de 5,50 m de large,



Deux connexions piétonnes sont également prévues la première avec le Chemin de Malarèdes au Nord (dont le gabarit ne supporterait pas une circulation automobile supplémentaire) et entre les opérations des deux secteurs II AUb4p et II AUb5p.

> Une trame viaire ponctuée de places et placettes

Des espaces publics de type places et placettes viendront marquer les carrefours entre voies de desserte interne et constituer des respirations plantées au sein des opérations de logements.

Une place plus importante est prévue en limite Nord du secteur II AUa venant marquer l'entrée du centre ancien et sécuriser la circulation au croisement de la Route de Nîmes et de l'Avenue des Aires.

> Une gestion hydraulique intégrée au plan de composition du quartier

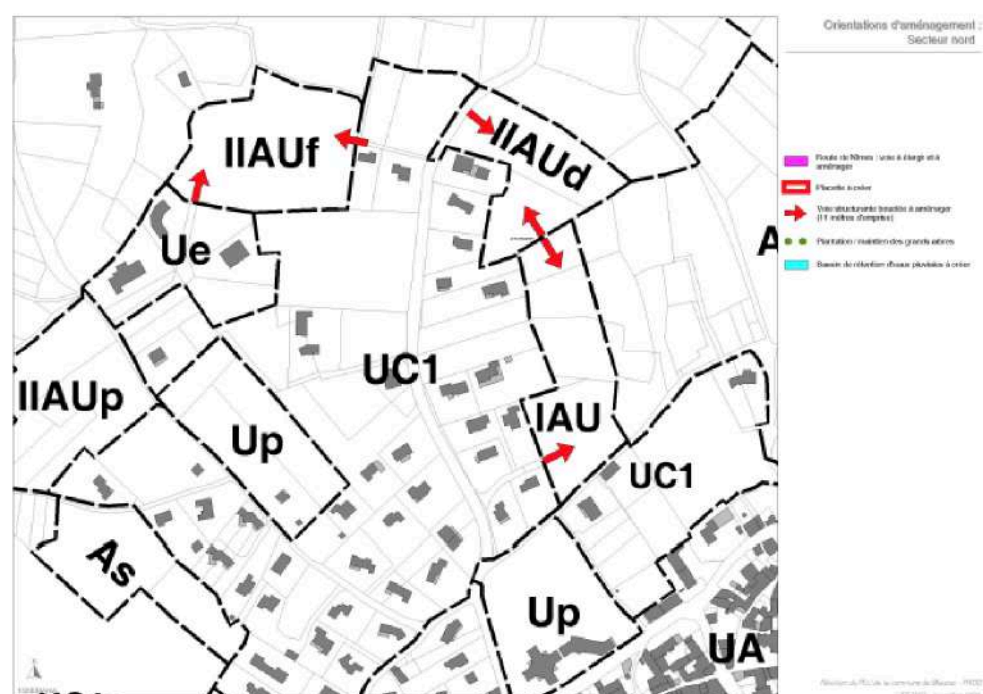
Des espaces de rétention devront être aménagés à l'échelle de chacune des opérations d'ensemble, intégrés à la composition urbaine de celles-ci (sous forme d'espaces paysagers).

> La préservation et le confortement des alignements et boisements

Les arbres d'alignement, les arbres isolés et le petit boisement existant au cœur du secteur devront être prioritairement préservés ; les arbres existants le long de la RD 738 pourront venir s'intégrer aux plantations d'alignement prévues dans le cadre du projet d'aménagement de l'entrée de village.

5 - Modification de l'orientation d'aménagement des secteurs Nord

Les principes de desserte interne des deux secteurs II AUd et II AUf délimités au PLU en limite Nord du village, sont maintenus, l'enjeu étant d'assurer un bouclage sur les voies périphériques existantes ou à créer (au travers notamment de la zone I AU Nord-Est).



Le gabarit des voies, fixé à 11,00 m est revu à la baisse, s'agissant de voies de desserte interne aux opérations ; il est ramené à 9,50 m avec :

- un trottoir de 1,50 m de large,
- une bande de stationnement latéral de 2,50 m de large et plantée alternativement d'arbres de haute tige,
- une bande de roulement de 5,50 m de large,

6 – Suppression d’emplacements réservés

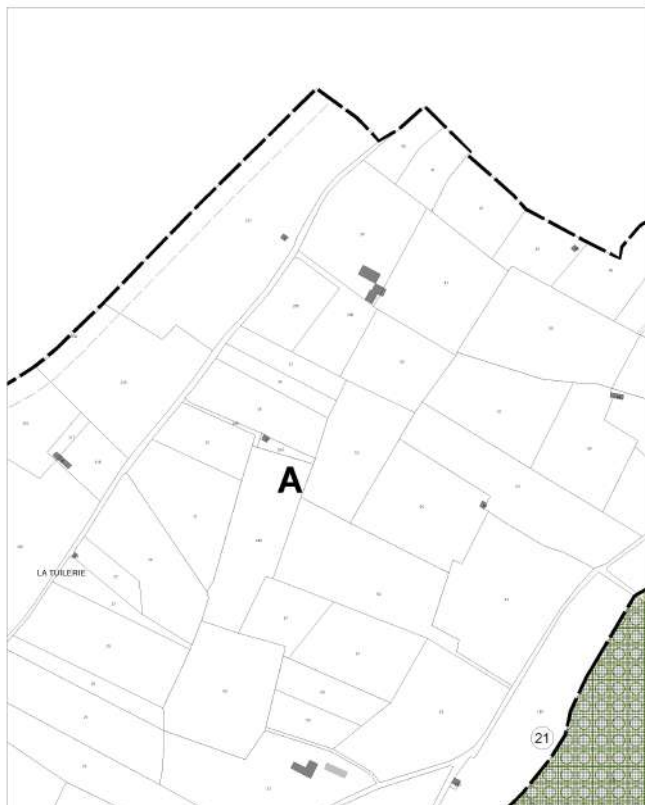
L’emplacement réservé n°5 le long de la Rue de Clauses et Malarèdes est supprimé, l’élargissement de voirie prévu ayant été réalisé.

L’emplacement réservé n°15 pour l’aménagement d’un équipement public petite enfance sur le secteur II AUf est supprimé, le projet correspondant étant abandonné.

L’emprise de l’emplacement réservé n°14 pour l’aménagement d’un bassin de compensation est corrigée pour en exclure le petit mazet existant.

Commune de Blauzac
Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1

Extrait du plan de zonage avant modification
Secteur nord



Commune de Blauzac
Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1

Extrait du plan de zonage après modification
Secteur nord



7 – Autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole

Conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), le règlement du PLU autorise d'ores et déjà le changement de destination d'un certain nombre de bâtiments identifiés au plan de zonage.

Un bâtiment supplémentaire est ajouté ; il s'agit d'une ancienne remise agricole d'un domaine situé au Nord du territoire communal, identifiée par une flèche sur les deux photos ci-contre.



