

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique
Zonage
Règlement
OAP

Lundi 28 janvier 2019

Zonage / Règlement

Prescriptions complémentaires

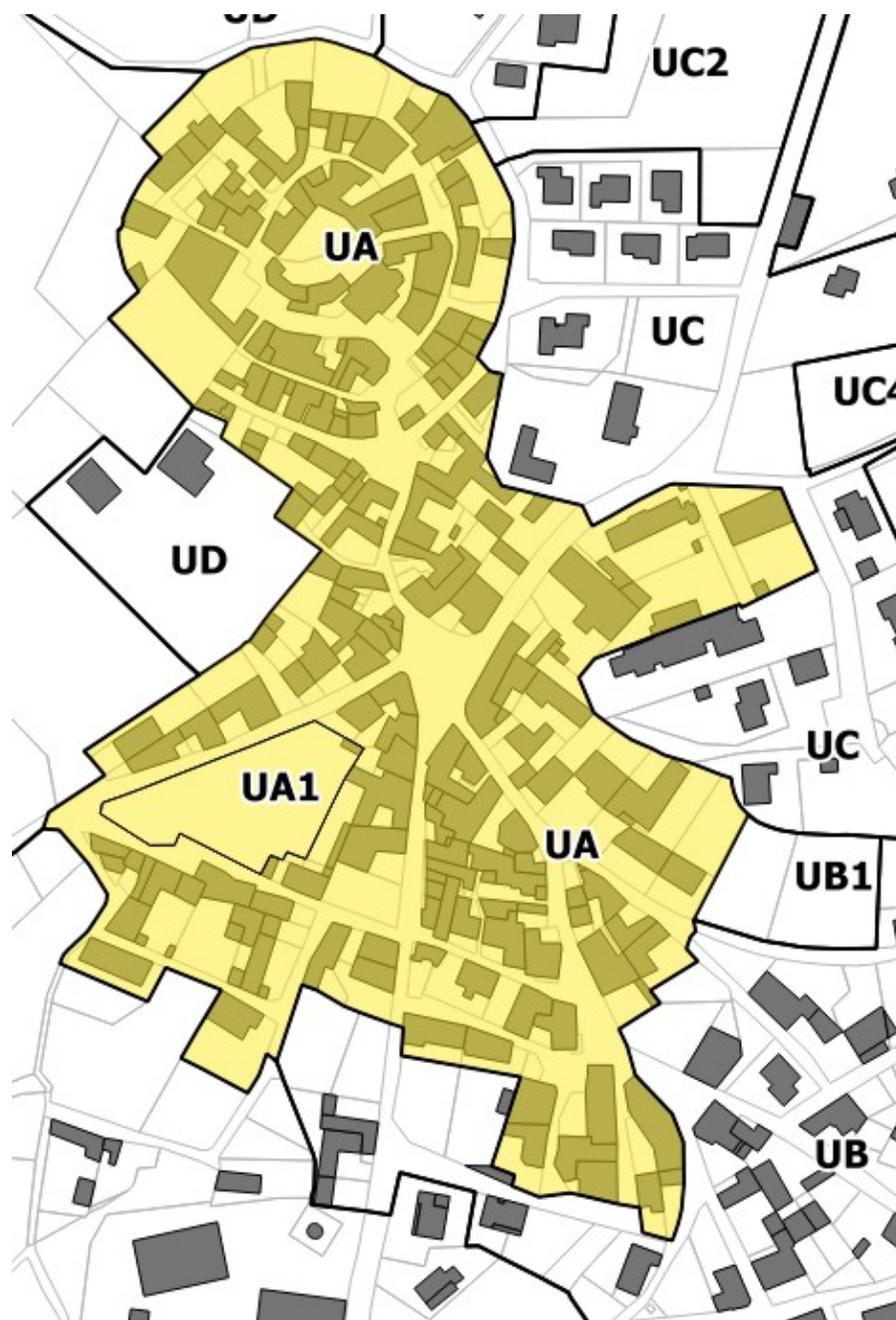
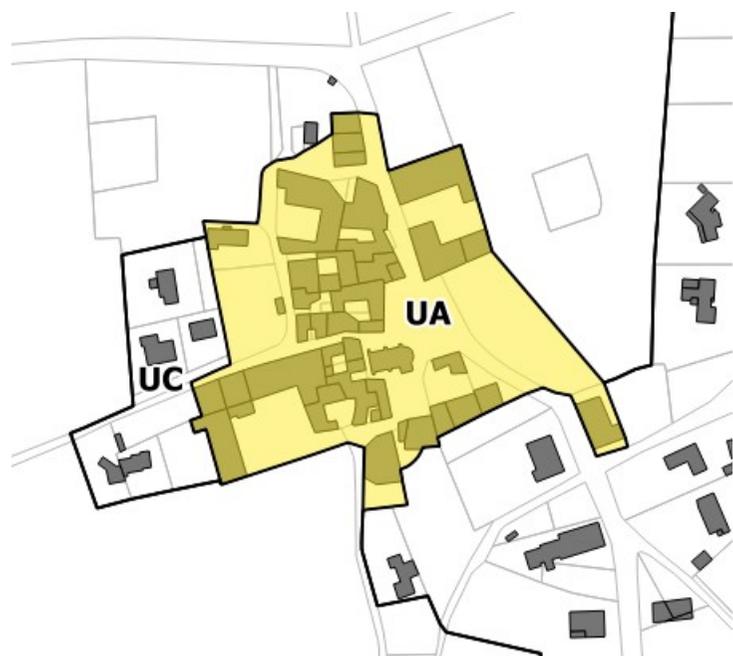
Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation



Zonage / Règlement

Zone UA : centre ancien village et hameau
Typologie maisons de village – dense

Sous-secteur UA1 avec OAP



Zone UA : centre ancien village et hameau Typologie maisons de village – dense

Sous-secteur UA1 avec OAP

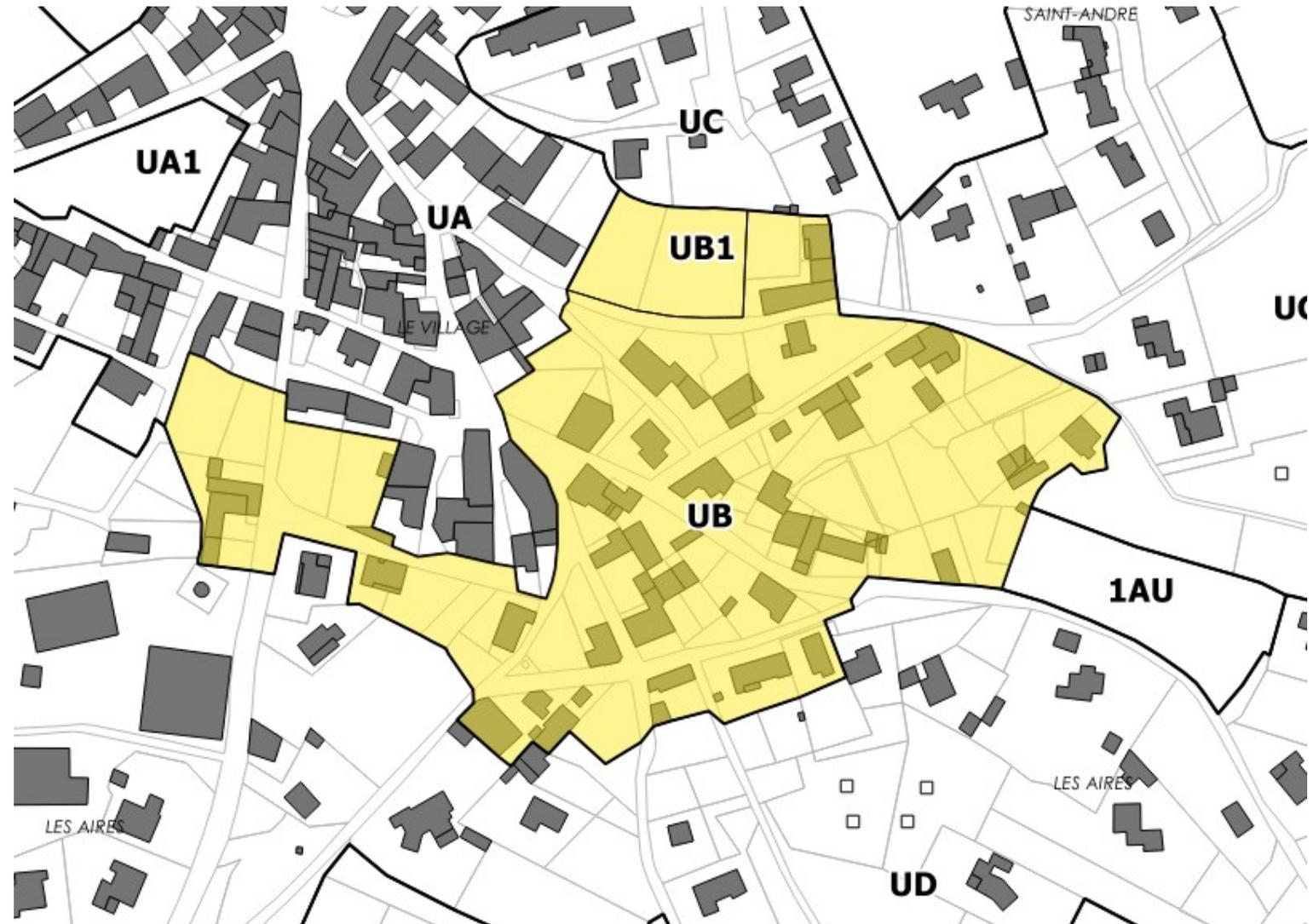
Articles	UA
Article 1 Interdit	Industrie / entrepôt / exploitation agricole / camping
Article 2 Vocation	Vocation habitat / équipements / commerces / services / artisanat
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	A l'alignement aux voies publiques En limite séparative ou en recul minimum de 3 m
Article 9 Emprise au sol	/
Article 10 Hauteur	Hauteur maximum du bâtiment contigu sans excéder 12 m au faîtage et 9 m à l'égout
Article 12 Stationnement	1 place par logement 1 place par chambre d'hébergement hôtelier
Article 13 Espaces libres	/

Articles	UA1
Article 2 Vocation	Vocation habitat
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	En recul minimum de 3 m des voies publiques En recul minimum de 3 m des limites de zone Au sein de la zone, en limite ou minimum 3 m
Article 9 Emprise au sol	50 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout
Article 12 Stationnement	2 places par logement 1 stationnement visiteur par logement
Article 13 Espaces libres	20 % espace de pleine terre Préservation des arbres remarquables

Zone UB : premières extensions du village

Typologie maisons de village – assez dense

Sous-secteur UB1 avec OAP



Zone UB : premières extensions du village Typologie maisons de village – assez dense

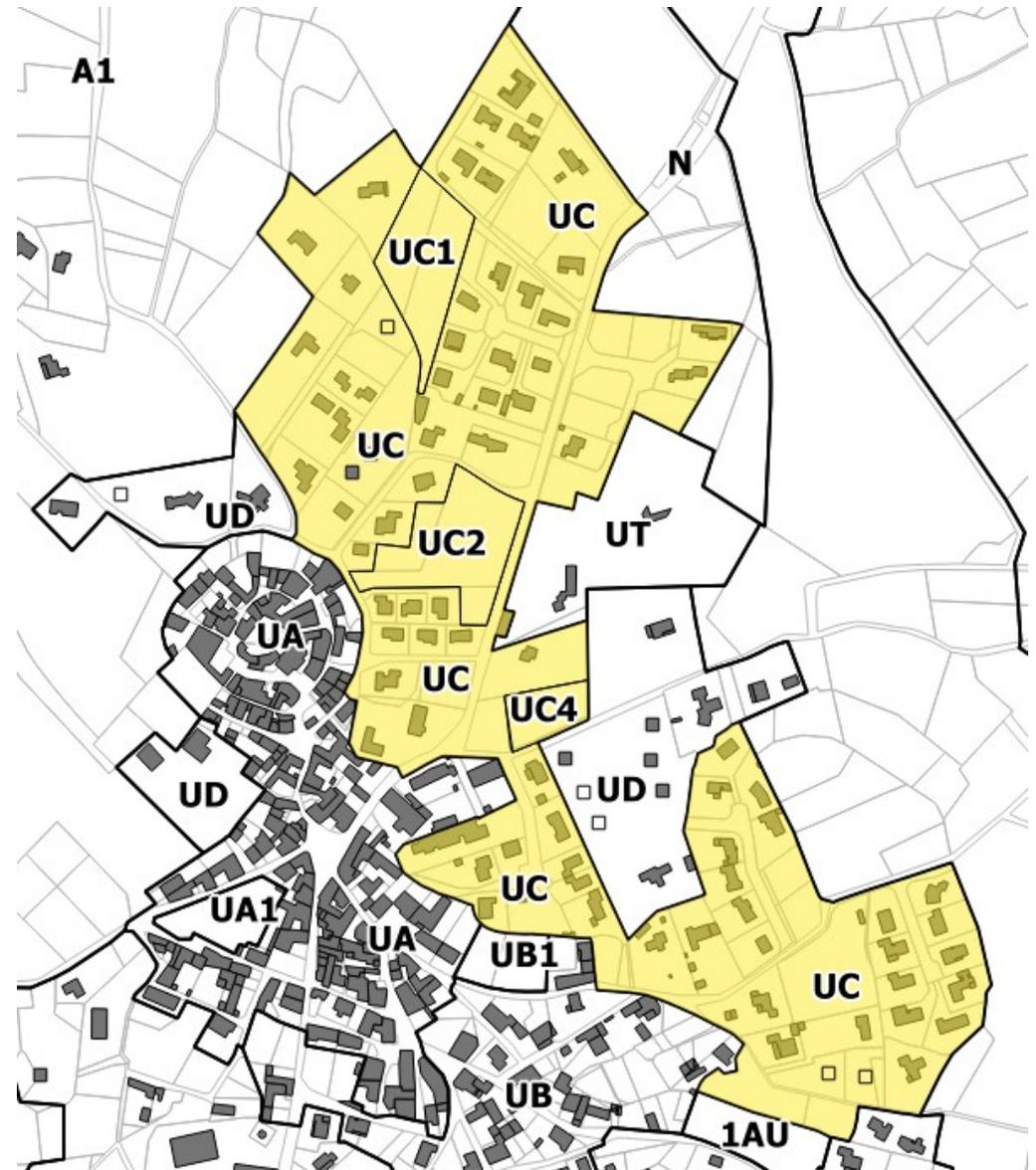
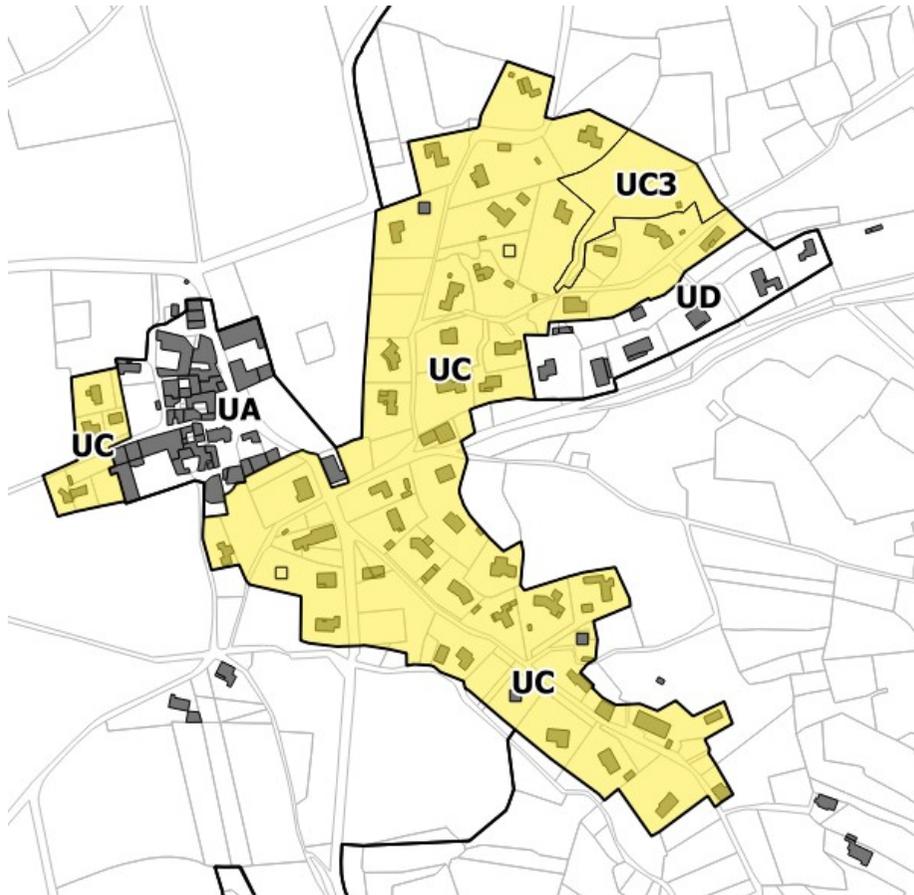
Sous-secteur UB1 avec OAP

Articles	UB
Article 1 Interdit	Industrie / entrepôt / exploitation agricole / camping
Article 2 Vocation	Vocation habitat / équipements / commerces / services / artisanat
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	A l'alignement ou en recul minimum de 3 m En limite séparative ou en recul minimum de 3 m
Article 9 Emprise au sol	70 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout
Article 12 Stationnement	Logement : 1 place < 35 m ² SDP / 2 places < 90 m ² SDP / 3 places > 90 m ² SDP Hébergement hotelier : 1 place par chambre Commerce : 1 place par établissement Bureaux : 1 place par 50 m ² SDP
Article 13 Espaces libres	10 % espace de pleine terre

Articles	UB1
Article 2 Vocation	Vocation habitat
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	En recul de 4 m des voies publiques En limite pour H < 3,5 m ou en recul minimum de 4 m
Article 9 Emprise au sol	50 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout
Article 12 Stationnement	2 places par logement 1 stationnement visiteur par logement
Article 13 Espaces libres	20 % espace de pleine terre Préservation des arbres remarquables

Zone UC : extensions urbaines du village et du hameau raccordées à l'assainissement collectif
Typologie habitat individuel – moyennement dense

Sous-secteur UC1/UC2/UC3/UC4 avec OAP



Zone UC : extensions urbaines du village et du hameau raccordées à l'assainissement collectif Sous-secteurs UC1/UC2/UC3/UC4 avec OAP

Articles	UC
Article 1 Interdit	Industrie / entrepôt / exploitation agricole / camping
Article 2 Vocation	Vocation habitat / équipements / commerces / services / artisanat
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	En recul minimum de 4 m des voies publiques En limite séparative pour H < 3,5 m ou en recul minimum de 3 m 4 m minimum entre les constructions
Article 9 Emprise au sol	40 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout 7,5 m en cas de toit plat
Article 12 Stationnement	2 places par logement dont 1 non close depuis espace public 1 place supplémentaire pour 2 lots dans les opérations d'ensemble 1 place par chambre en hébergement hôtelier 1 place de surface équivalente aux activités (commerces, bureaux, etc)
Article 13 Espaces libres	40 % espace de pleine terre

Zone UC : extensions urbaines du village et du hameau raccordées à l'assainissement collectif Sous-secteurs UC1/UC2/UC3/UC4 avec OAP

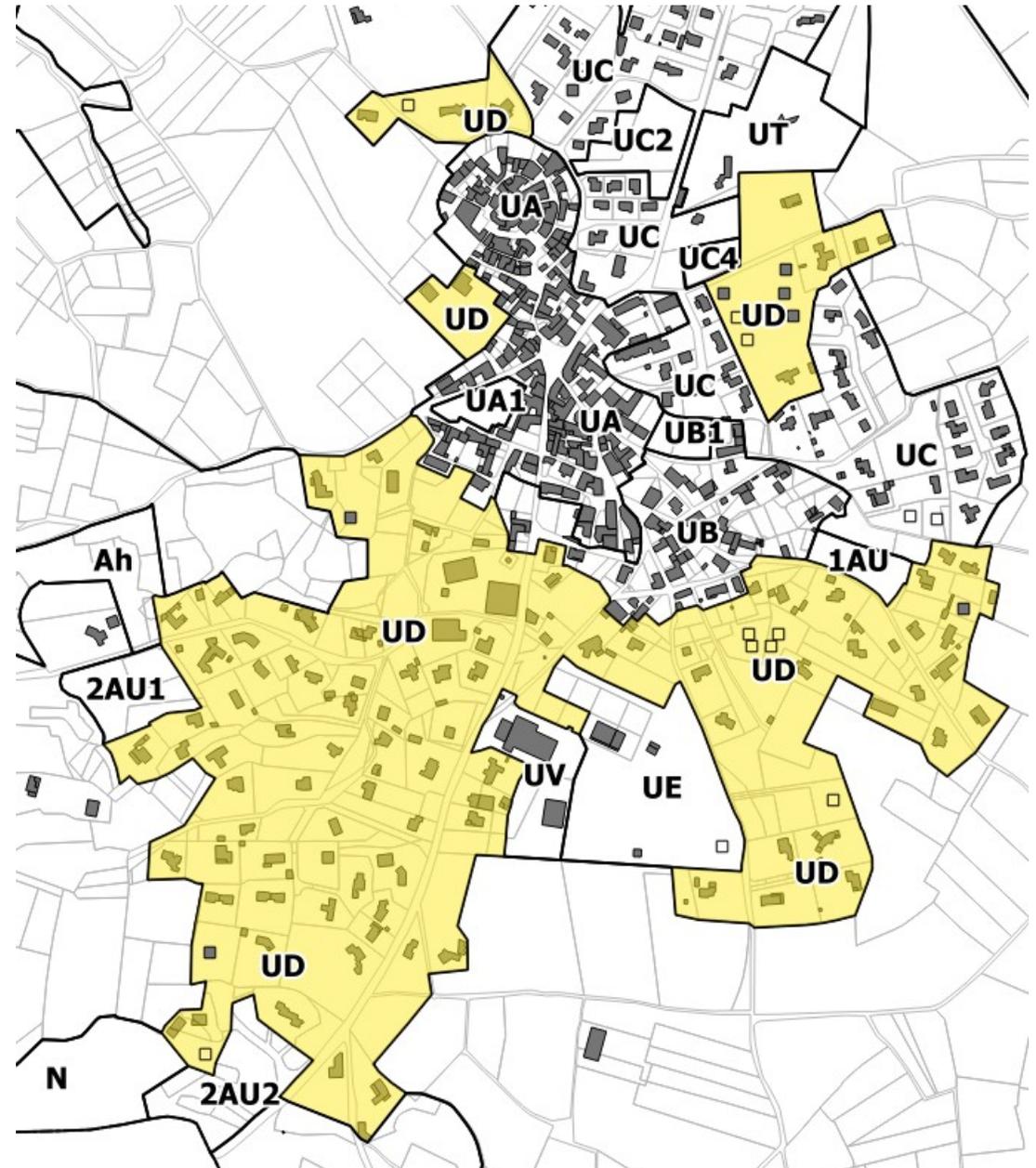
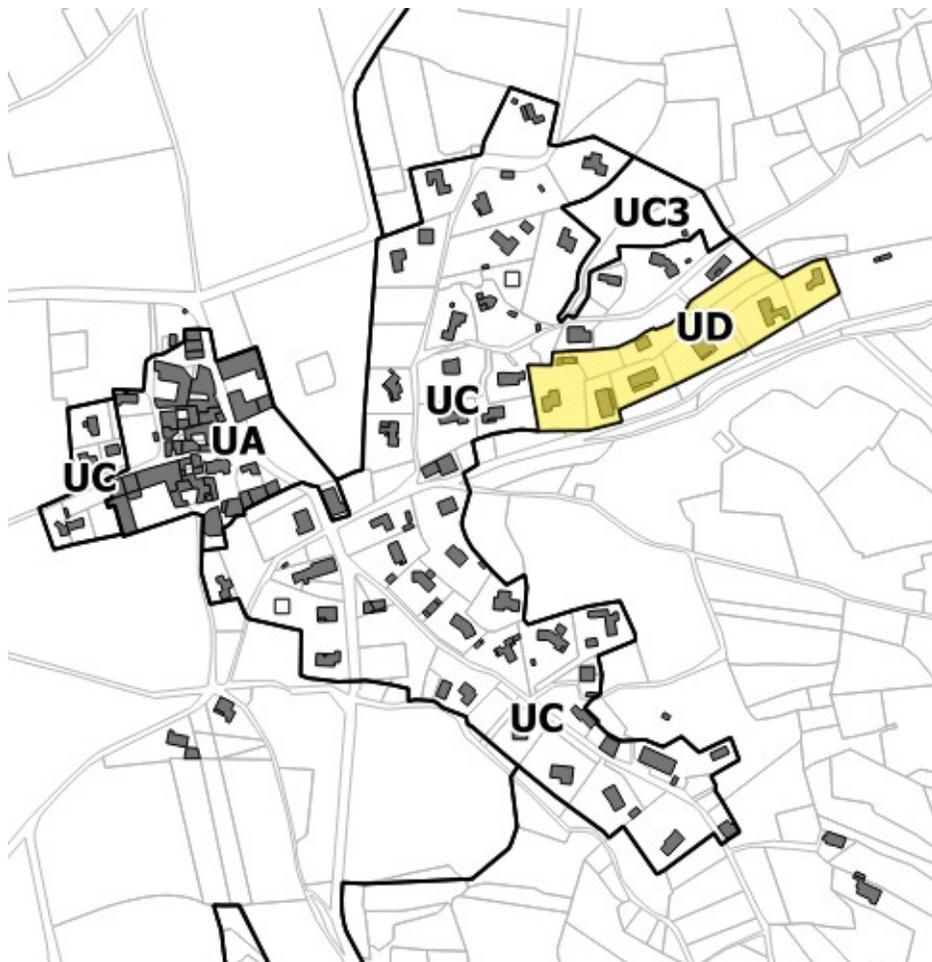
Articles	UC1 / UC2 / UC3
Article 2 Vocation	Vocation habitat UC1 et UC2 20 % LLS
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	En recul minimum de 4 m des voies publiques En recul minimum de 3 m des limites de zone Au sein de la zone, soit sur 1 seule limite soit en recul minimum de 3 m 4 m minimum entre les constructions
Article 9 Emprise au sol	40 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout 7,5 m en cas de toit plat
Article 12 Stationnement	2 places par logement (sauf LLS 1 place) 1 stationnement visiteur par logement
Article 13 Espaces libres	40 % espace de pleine terre

Articles	UC4
Article 2 Vocation	Vocation mixte commerces / bureaux / habitat avec 30 % LLS
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement
Articles 6-7-8 Implantation	En recul minimum de 4 m des voies publiques En limite séparative ou en recul minimum 3 m 4 m minimum entre les constructions
Article 9 Emprise au sol	50 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout 7,5 m en cas de toit plat
Article 12 Stationnement	2 places par logement (sauf LLS 1 place) Commerce : 3 places Bureau 2 places Parking visiteur 10 places minimum
Article 13 Espaces libres	/

Zone UD : extensions urbaines du village et du hameau non raccordées à l'assainissement collectif

Typologie habitat individuel – peu dense

Sous-secteur UD1/UD2 avec OAP

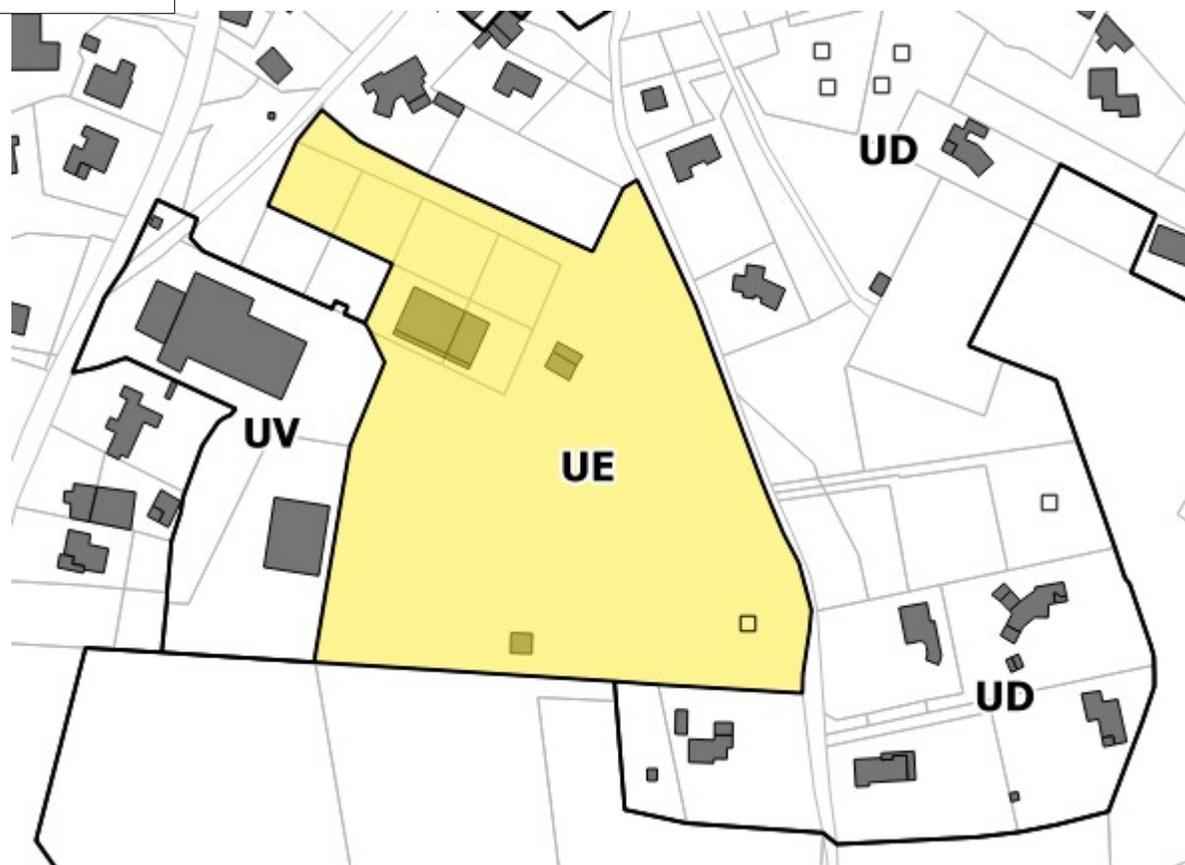


Zone UC : extensions urbaines du village et du hameau non raccordées à l'assainissement collectif

Articles	UD
Article 1 Interdit	Industrie / entrepôt / exploitation agricole / camping
Article 2 Vocation	Vocation habitat / équipements / commerces / services / artisanat
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau Assainissement individuel
Articles 6-7-8 Implantation	En recul minimum de 4 m des voies publiques En limite séparative pour H < 3,5 m ou en recul minimum de 3 m 4 m minimum entre les constructions
Article 9 Emprise au sol	25 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout 7,5 m en cas de toit plat
Article 12 Stationnement	2 places par logement dont 1 non close depuis espace public 1 place supplémentaire pour 2 lots dans les opérations d'ensemble 1 place par chambre en hébergement hôtelier 1 place de surface équivalente aux activités (commerces, bureaux, etc)
Article 13 Espaces libres	45 % espace de pleine terre

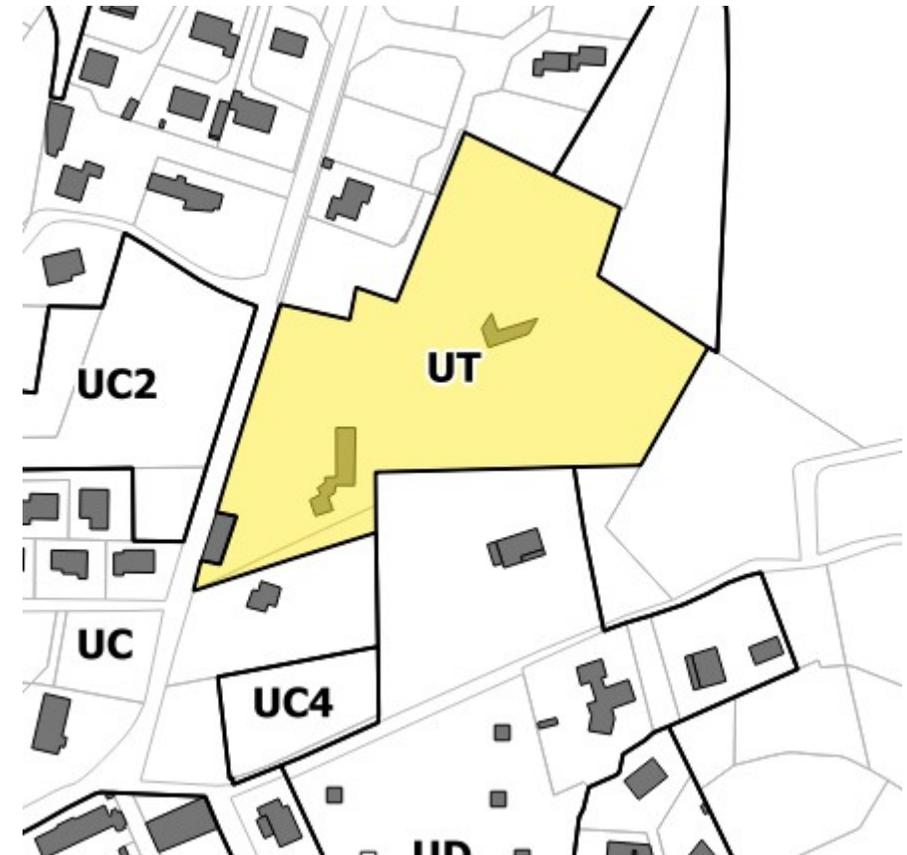
Zone UE : secteur d'équipements collectifs

Articles	UE
Article 2 Vocation	Vocation équipement pour services publics et d'intérêt collectif
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau Assainissement individuel
Articles 6-7	Soit à l'alignement soit en recul de 3m



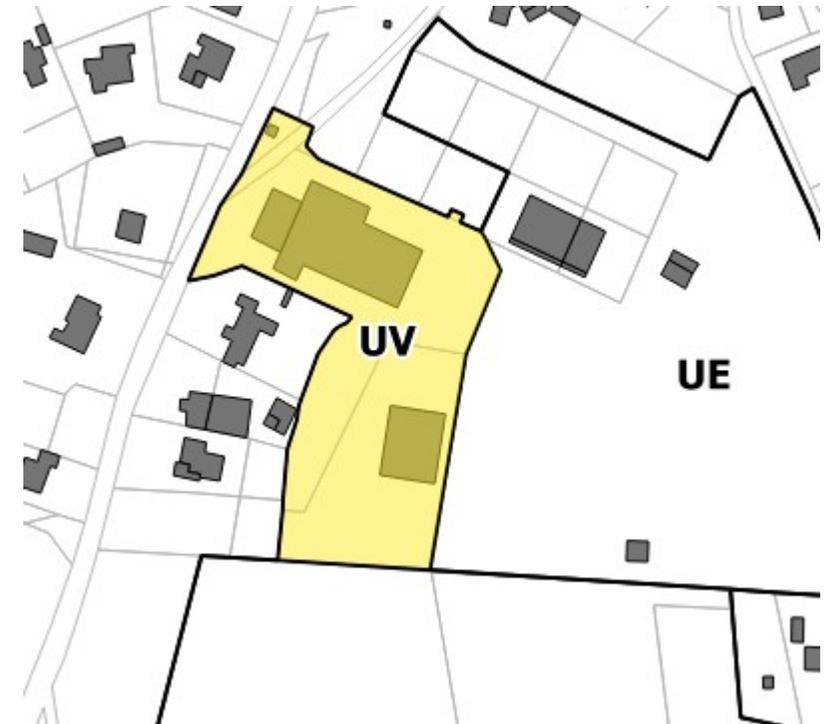
Zone UT : secteur du camping de Souvignargues

Articles	UT
Article 2 Vocation	Vocation camping Constructions nécessaires aux activités Extension du logement jusqu'à 100m ² + annexes
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement public (à raccorder)
Articles 6-7	Recul minimum 4 m des voies publiques Recul minimum de 4 m des limites séparatives



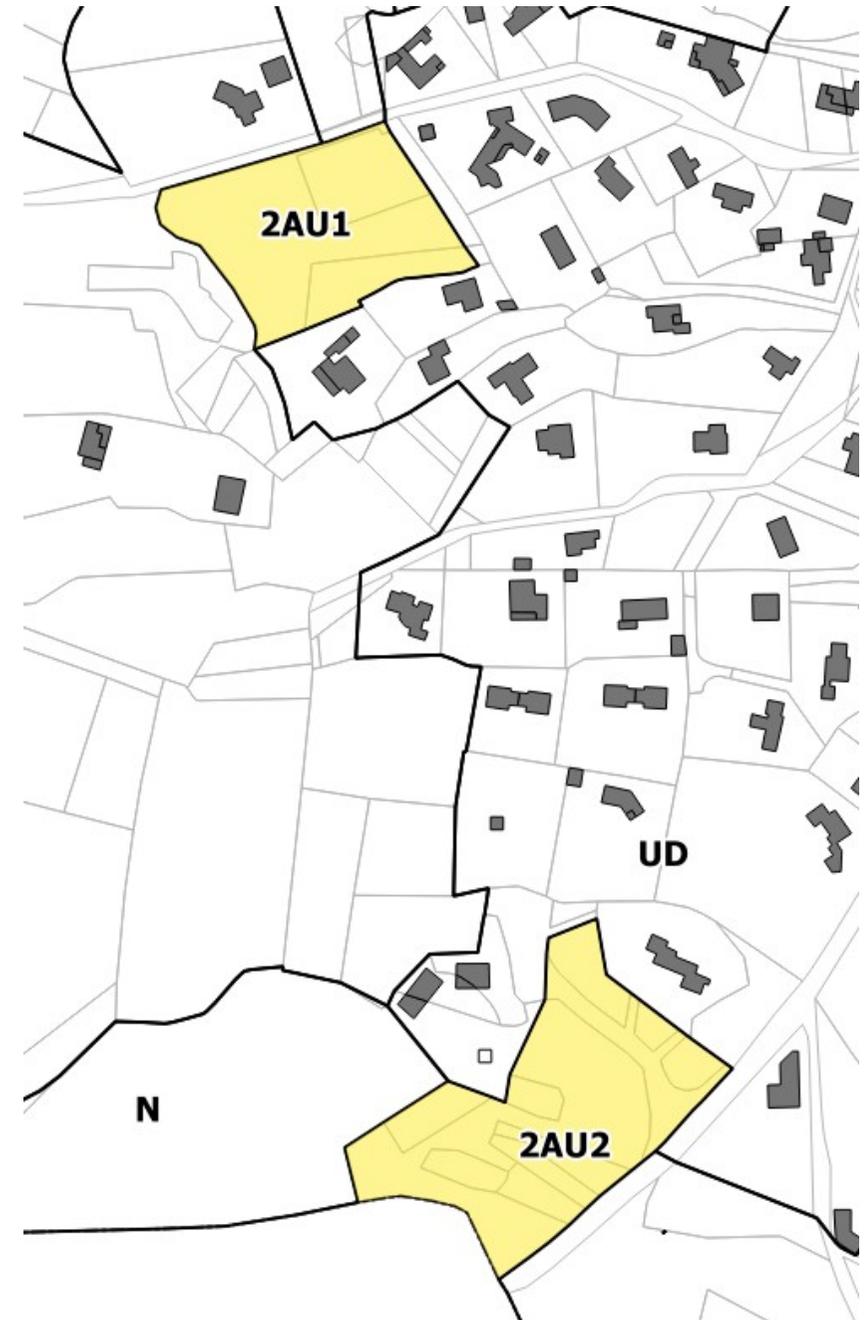
Zone UV : secteur de la cave coopérative

Articles	UV
Article 2 Vocation	Vocation activités de la cave Industrie / entrepôt / commerce
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau Assainissement individuel
Articles 6-7	Recul minimum 4 m des voies publiques Recul minimum de 4 m des limites séparatives
Article 12 Stationnement	1 place pour 20m ² de surface de commerce



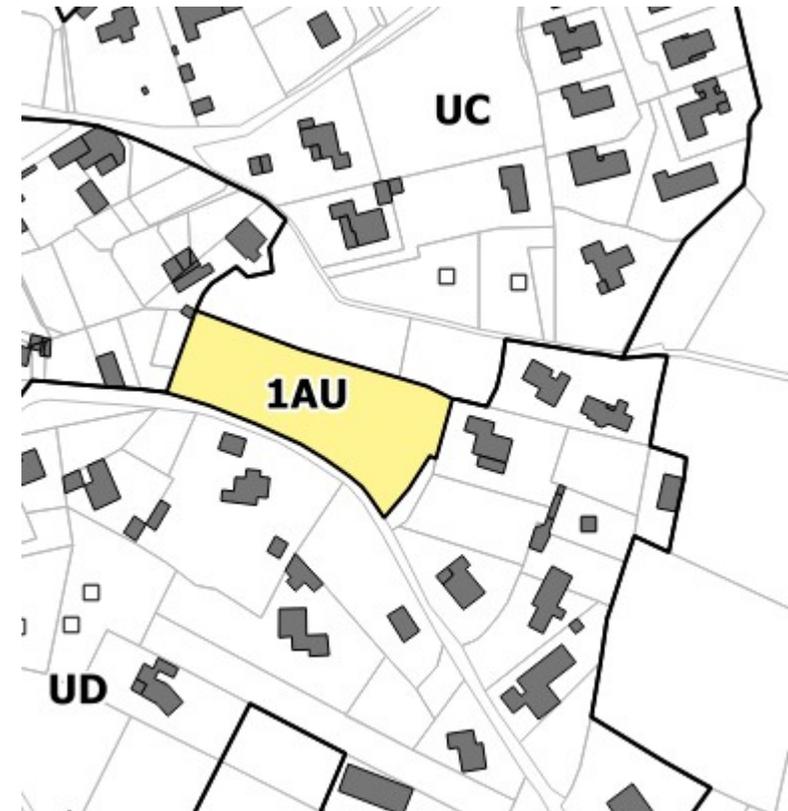
Zone 2AU : secteurs non bâtis ouverts à l'urbanisation

Articles	2AU1 / 2AU2
Article 2 Vocation	2AU1 Vocation habitat - 40 % de LLS 2AU2 Vocation mixte habitat/commerces - 40 % de LLS
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau Assainissement individuel
Articles 6-7-8 Implantation	En recul minimum de 4 m des voies publiques En recul minimum de 3 m des limites de zone Au sein de la zone, soit sur 1 seule limite soit en recul minimum de 3 m 4 m minimum entre les constructions
Article 9 Emprise au sol	40 %
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout 7,5 m en cas de toit plat
Article 12 Stationnement	2 places par logement 1 stationnement visiteur par logement
Article 13 Espaces libres	40 % espace de pleine terre



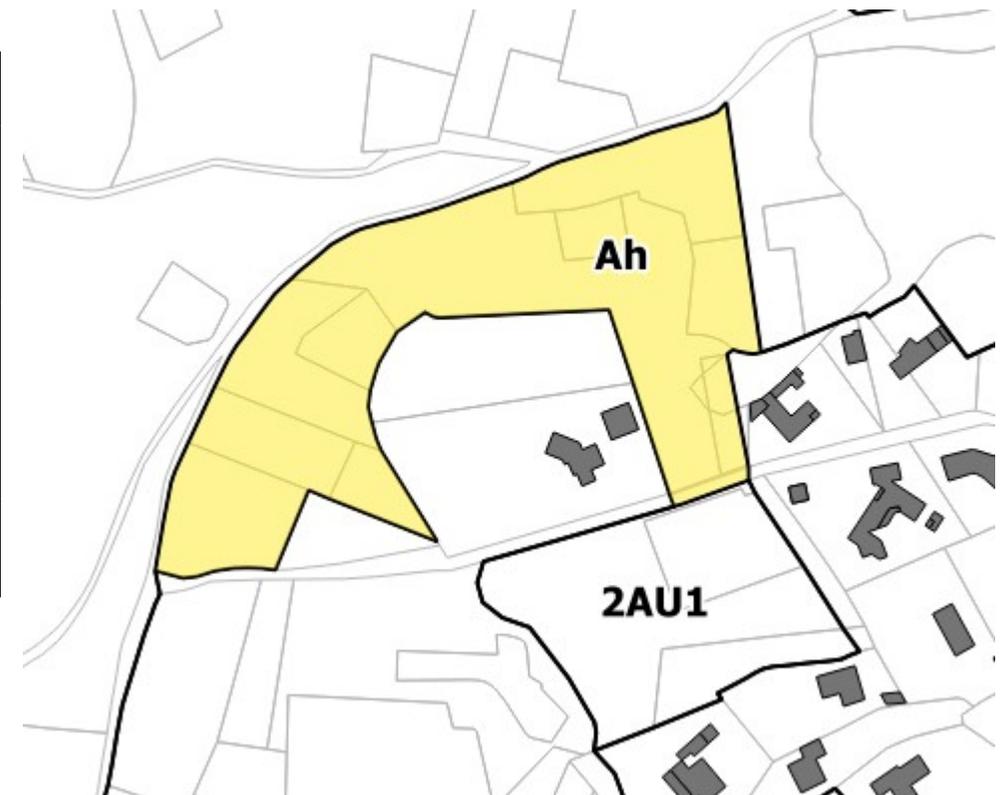
Zone 1AU : secteur non bâti fermé à l'urbanisation pour des problématiques de ruissellement pluvial

Articles	1AU
Article 2 Vocation	Fermé à l'urbanisation en attendant une étude de gestion des eaux de ruissellement pour prévenir la gestion des risques



Zone A : espaces agricoles*Sous-secteur Ah hameau agricole*

Articles	Ah
Article 2 Vocation	Bâtiments à vocation agricole Habitation des agriculteurs 150 m ² SDP toute extension comprise Annexes des habitations
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau potable disponible et assainissement individuel
Articles 6-7	Recul minimum 4 m des voies publiques Recul minimum de 5 m des limites séparatives
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout



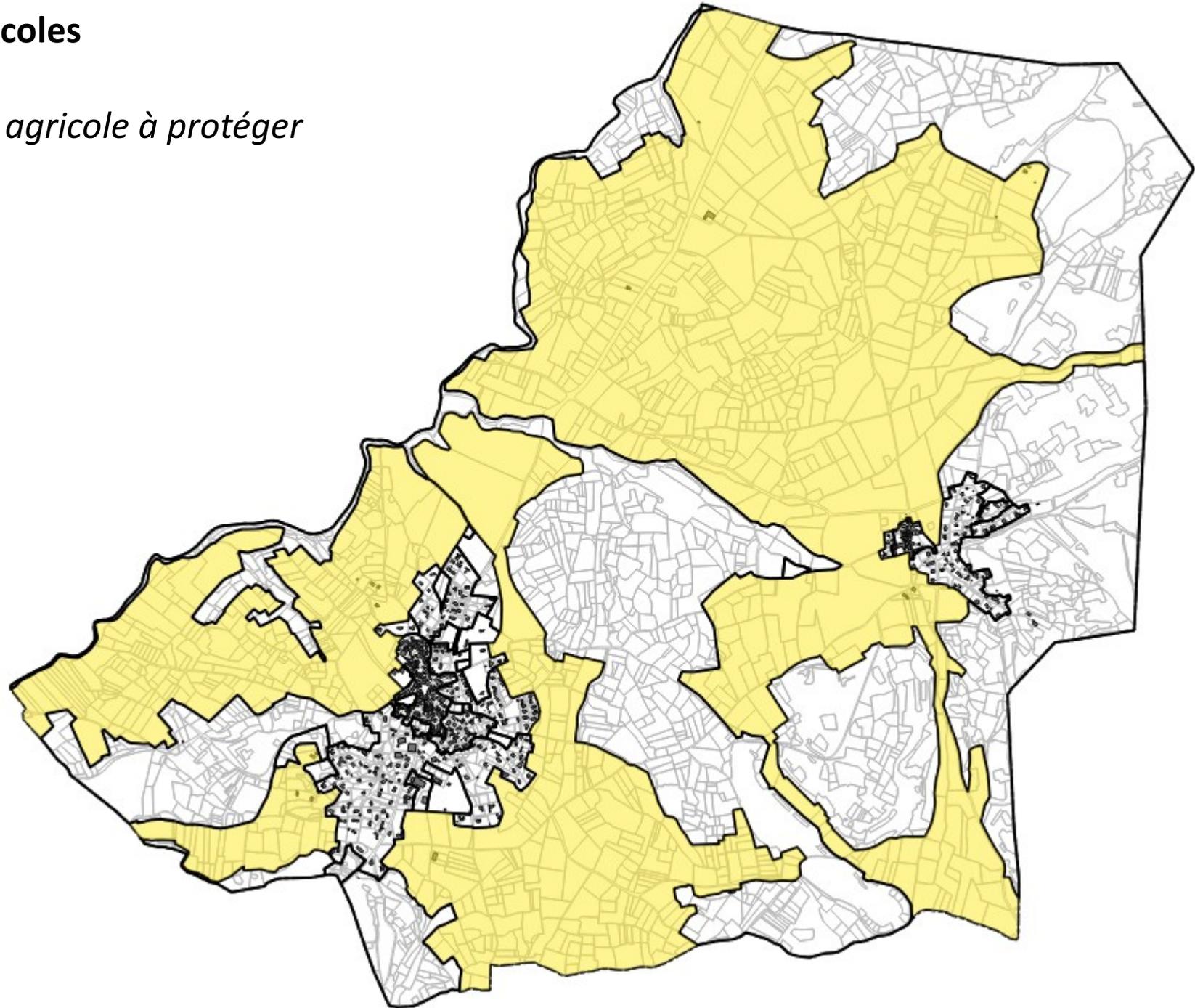
Zone A : espaces agricoles

Sous-secteur A1 zone agricole à protéger

Articles	A1
<p>Article 2 Vocation</p>	<p>Aménagement et travaux de restauration Équipements et infrastructures services publics et d'intérêt collectif Constructions nécessaires à l'exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre d'une exploitation agricole les bâtiments techniques et leur extension • dans un rayon de 70 m autour du bâtiment principal de l'exploitation • en formant un ensemble groupé <p>L'extension mesurée des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • construction existante à la date d'approbation du PLU > à 50 m² • réalisée en 1 seule fois dans la limite de 50 % de la SDP existante • sans dépasser 250 m² (existant + extension) <p>Les annexes des constructions d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sans créer de logements • emprise au sol maximum de 20 m² par annexe et emprise total 50 m² maximum • emprise bassin des piscines 50 m² maximum • Implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 m depuis la construction principale <p>Changement de destination des bâtiments identifiés (sous réserve avis conforme CDPENAF)</p>
<p>Article 4</p>	<p>Desserte par les réseaux public : eau et assainissement individuels</p>
<p>Articles 6-7</p>	<p>Recul minimum 15 m des voies publiques Recul minimum de 5 m des limites séparatives</p>
<p>Article 10 Hauteur</p>	<p>9 m au faîtage et 7 m à l'égout 3,5 m pour les annexes de l'habitation</p>

Zone A : espaces agricoles

Sous-secteur A1 zone agricole à protéger

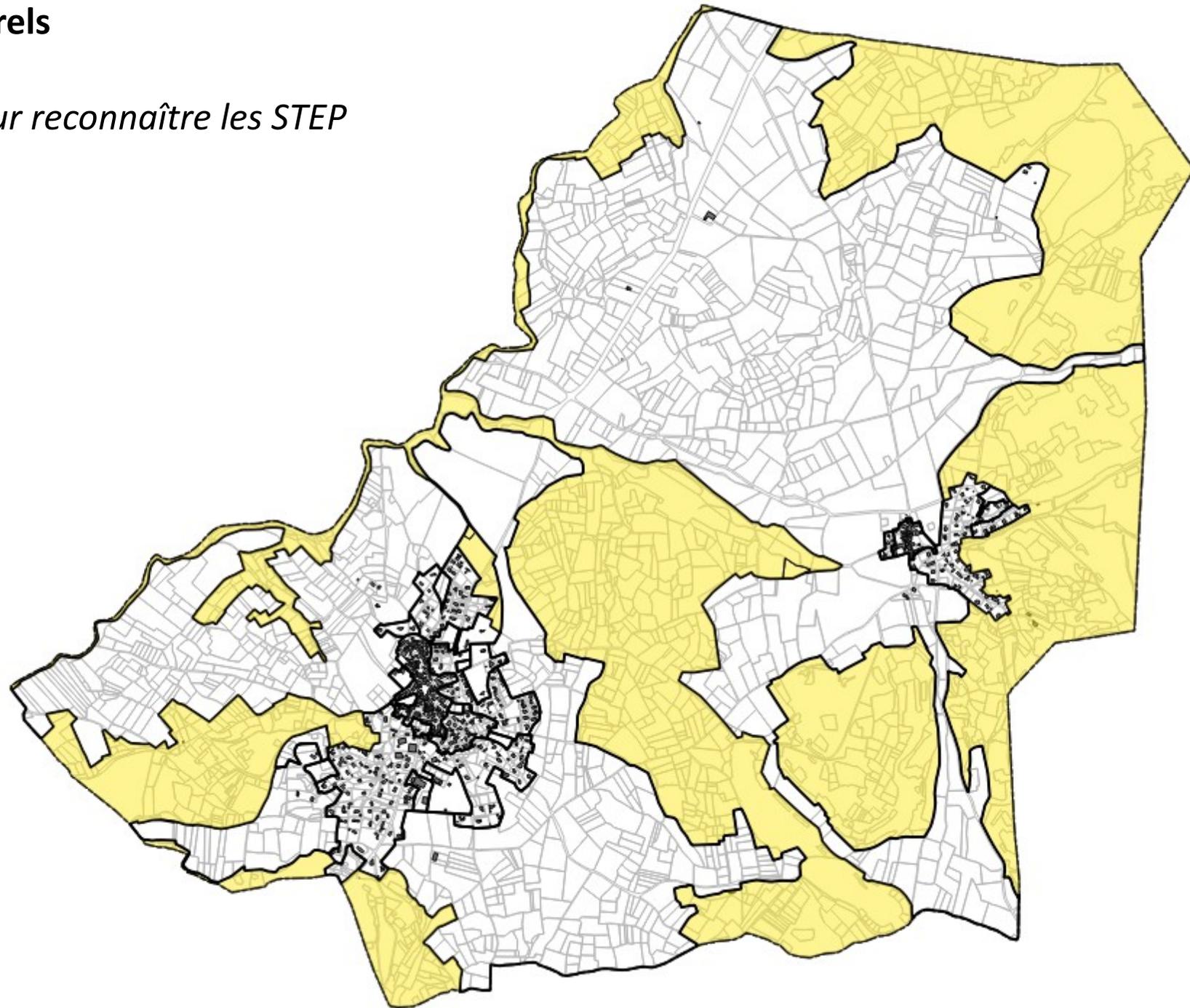


Zone N : espaces naturels*Sous-secteur Nstep pour reconnaître l'existence des stations d'épuration*

Articles	N
Article 2 Vocation	Aménagement et travaux de restauration Équipements et infrastructures services publics et d'intérêt collectif L'extension mesurée des constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> • construction existante à la date d'approbation du PLU > à 50 m² • réalisée en 1 seule fois dans la limite de 50 % de la SDP existante • sans dépasser 250 m² (existant + extension) Les annexes des constructions d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> • sans créer de logements • emprise au sol maximum de 20 m² par annexe et emprise total 50 m² maximum • emprise bassin des piscines 50 m² maximum • Implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 m depuis la construction principale
Article 4	Desserte par les réseaux public : eau et assainissement individuels
Articles 6-7	Recul minimum 15 m des voies publiques Recul minimum de 5 m des limites séparatives
Article 10 Hauteur	9 m au faîtage et 7 m à l'égout 3,5 m pour les annexes de l'habitation

Zone N : espaces naturels

Sous-secteur Nstep pour reconnaître les STEP





Prescriptions complémentaires

Emplacements réservés

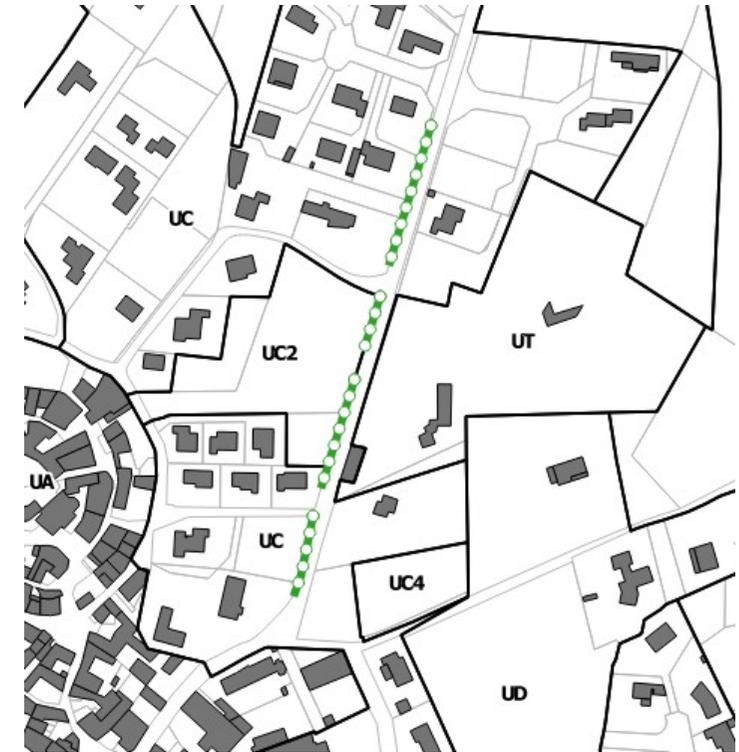


Emplacements réservés

Numéro	Objet	Destinataire	Surface
1	Agrandissement du cimetière	Commune	2201 m ²
2	Création d'une voie de desserte pour le pôle d'équipements	Commune	1783 m ²
3	Création d'un trottoir pour les piétons le long de la route de Sommières	Commune	448 m ²
4	Elargissement de la rue des Aires	Commune	185 m ²
5	Aménagement d'un espace public dans le pôle d'équipements	Commune	1297 m ²
6	Création d'une voie de desserte entre le chemin des Barbières et le chemin du Pouget	Commune	558 m ²
7	Elargissement du passage entre la rue du Charron et le chemin du Grès	Commune	208 m ²
8	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	657 m ²
9	Aménagement d'un chemin d'exploitation vers la nouvelle station d'épuration largeur de 6 m	Commune	1793 m ² 1785 m ²
10	Aménagement de la place du hameau de Saint Etienne d'Escattes	Commune	4473 m ²
11	Aménagement d'une aire de retournement des bus et stationnement	Commune	6485 m ²
12	Création d'une voie de desserte en continuité du chemin des Près	Commune	1021 m ²
13	Elargissement de 2 m du chemin raccourci de Souvignargues	Commune	582 m ²
14	Elargissement de 2 m du chemin de la Bergerie	Commune	514 m ²
15	Elargissement de 2 m du chemin Puech des Cabanes	Commune	214 m ²
16	Aire de retournement et emplacement ordures ménagères chemin du Mas d'Ezort	Commune	125 m ²

Espaces boisés classé

Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Alignement de platane le long de la route d'Uzès	/	UC



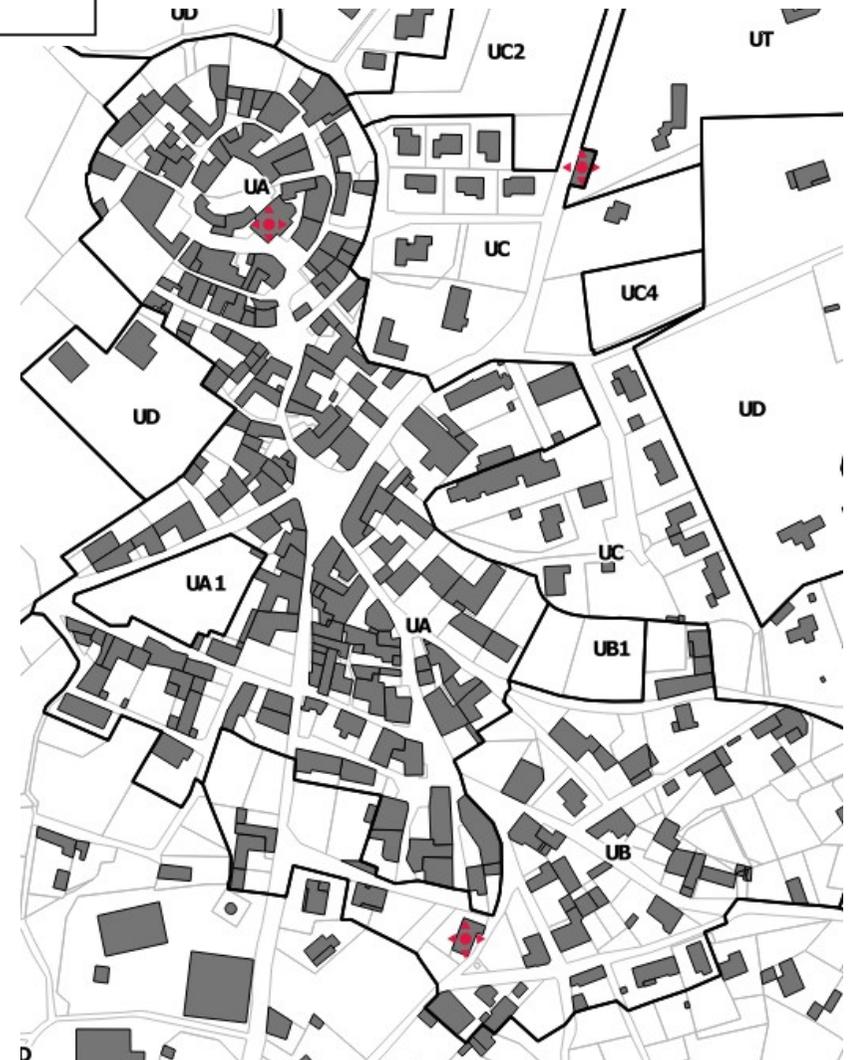
Éléments de patrimoine à protéger

Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Bosquet d'arbres remarquables rue du Parc	C 1236	UA
2	Arbres remarquables chemin de Saint André	C 220, 221	UB



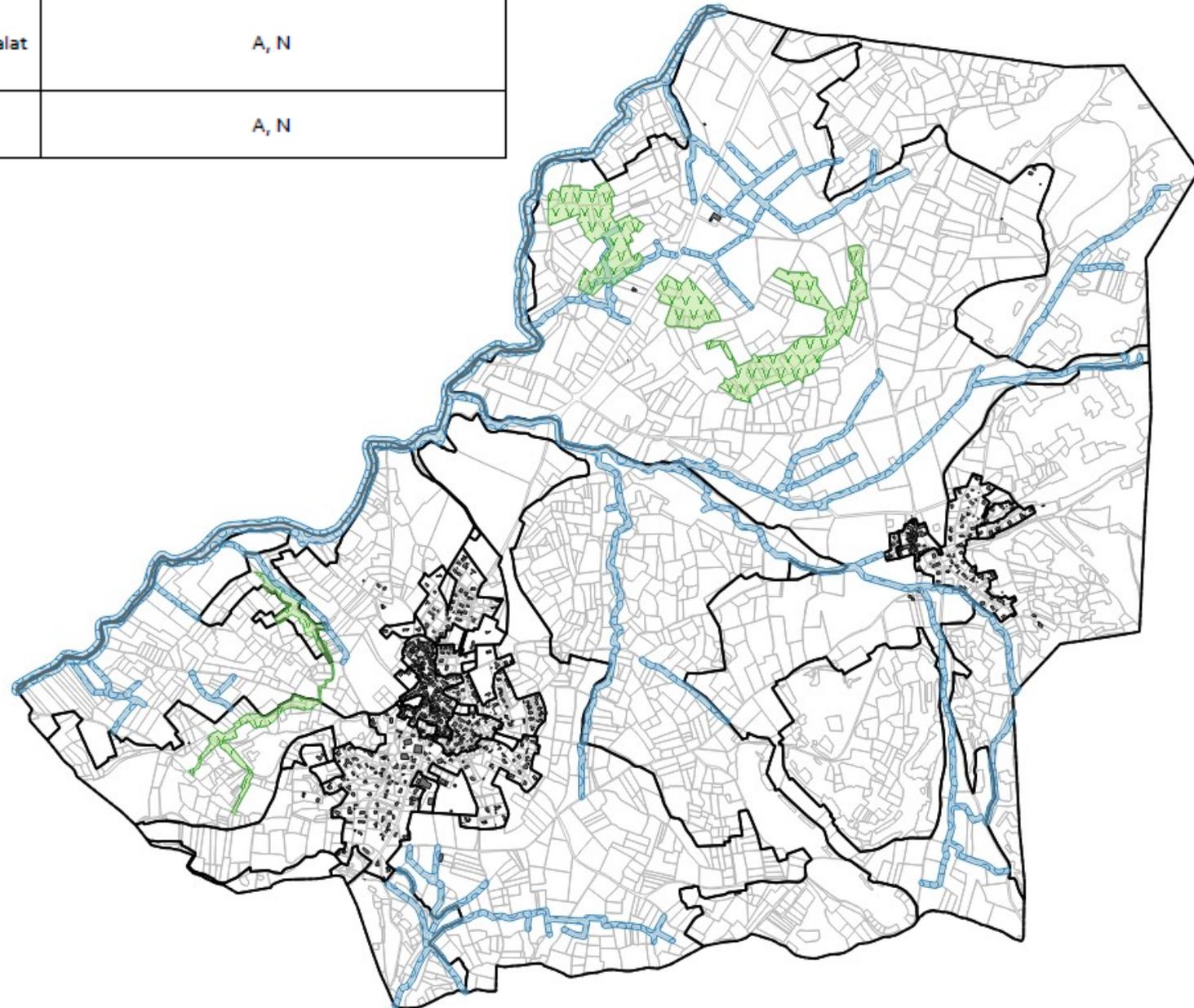
Éléments de patrimoine à protéger

Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Eglise de Souvignargues	C 167	UA
2	Temple de Souvignargues	C 289	UB
3	Lavoir de Souvignargues	B 1033	UC



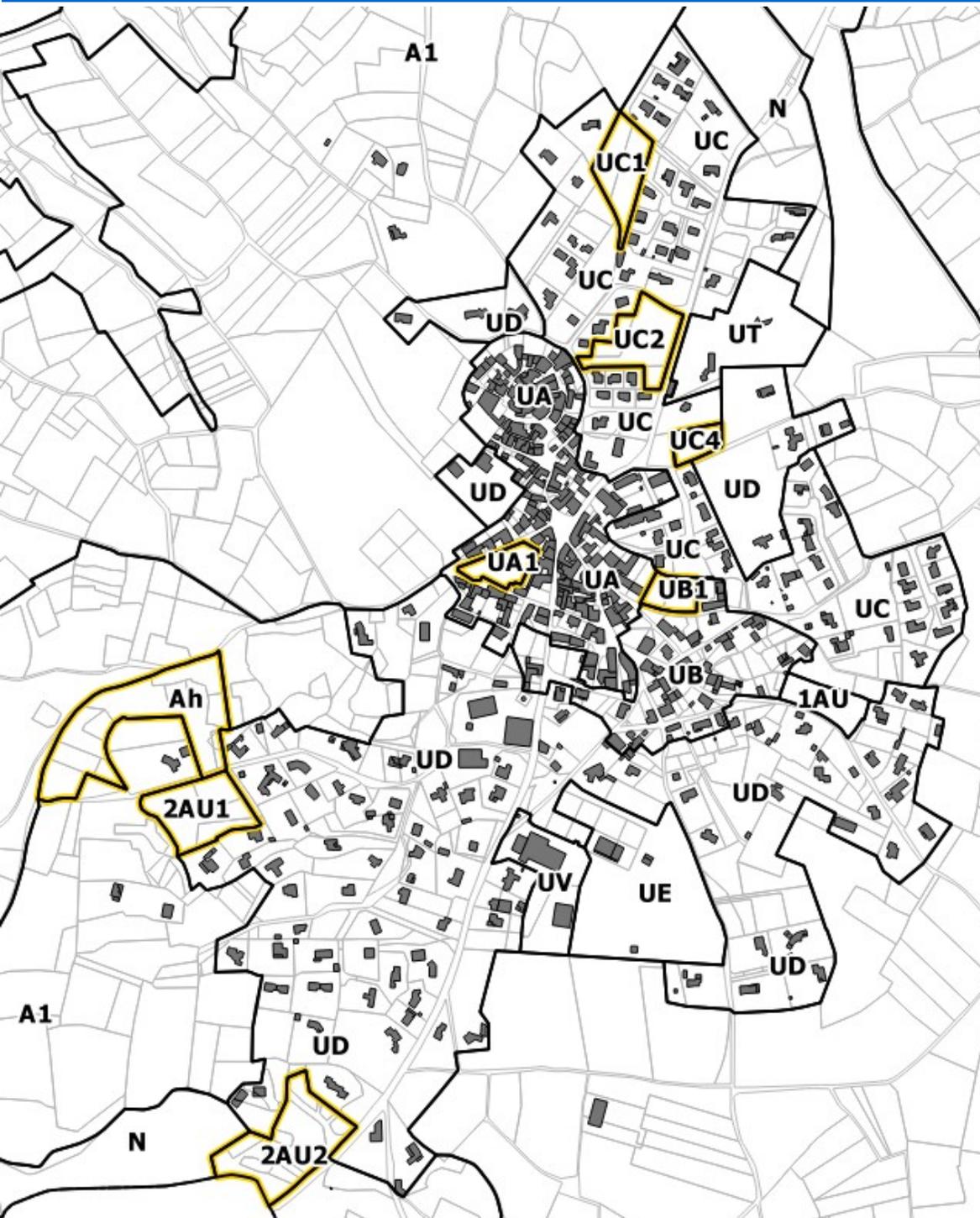
Éléments de patrimoine à protéger

Corridor écologique aquatique du cours d'eau de l'Aygalade	A, N
Corridors écologiques aquatiques des valats (valat d'Ezort, valat de la Rompue, valat de la Bastide, valat des Combes, valat Labadel, etc)	A, N
Corridors écologiques terrestres (Coste Sorbières, Puech Redonnel, Puech des Cabanes, Puech Ravanas)	A, N





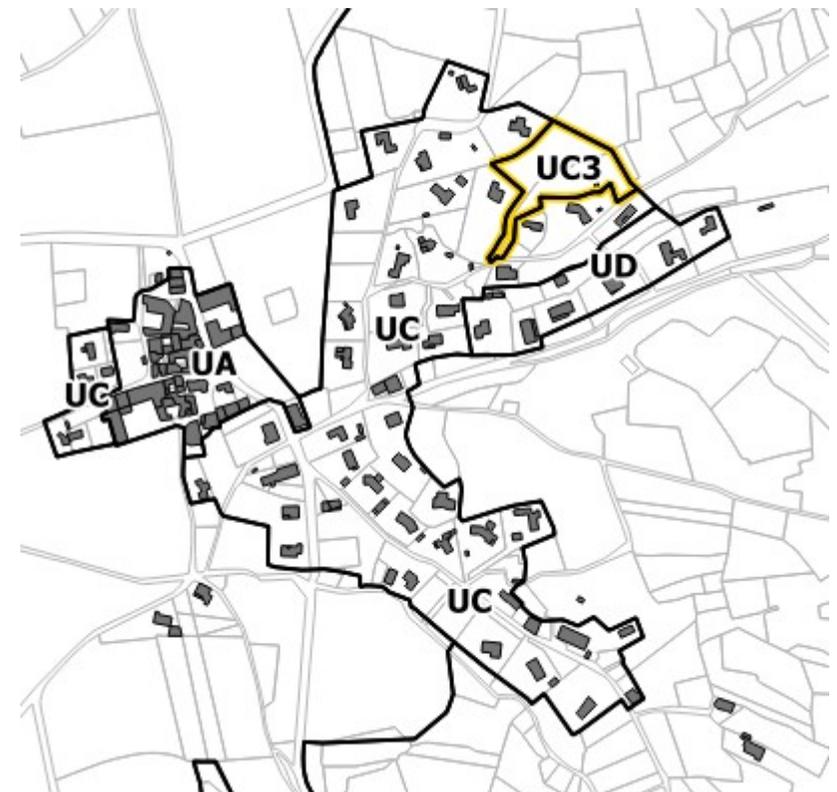
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



2 OAP patrimoniales

6 OAP sectorielles

1 OAP thématique





Éléments de programme

Desserte, accès et stationnement

- ▶ Maintenir l'accès existant et son usage
- ▶ Créer un nouvel accès pour la réalisation de nouvelles habitations
- Ⓟ Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Aménagements paysagers

- Maintenir une interface végétale avec les cours intérieures
- Conserver les arbres remarquables
- Préserver le mur de pierres sèches

Éléments clés de programmation

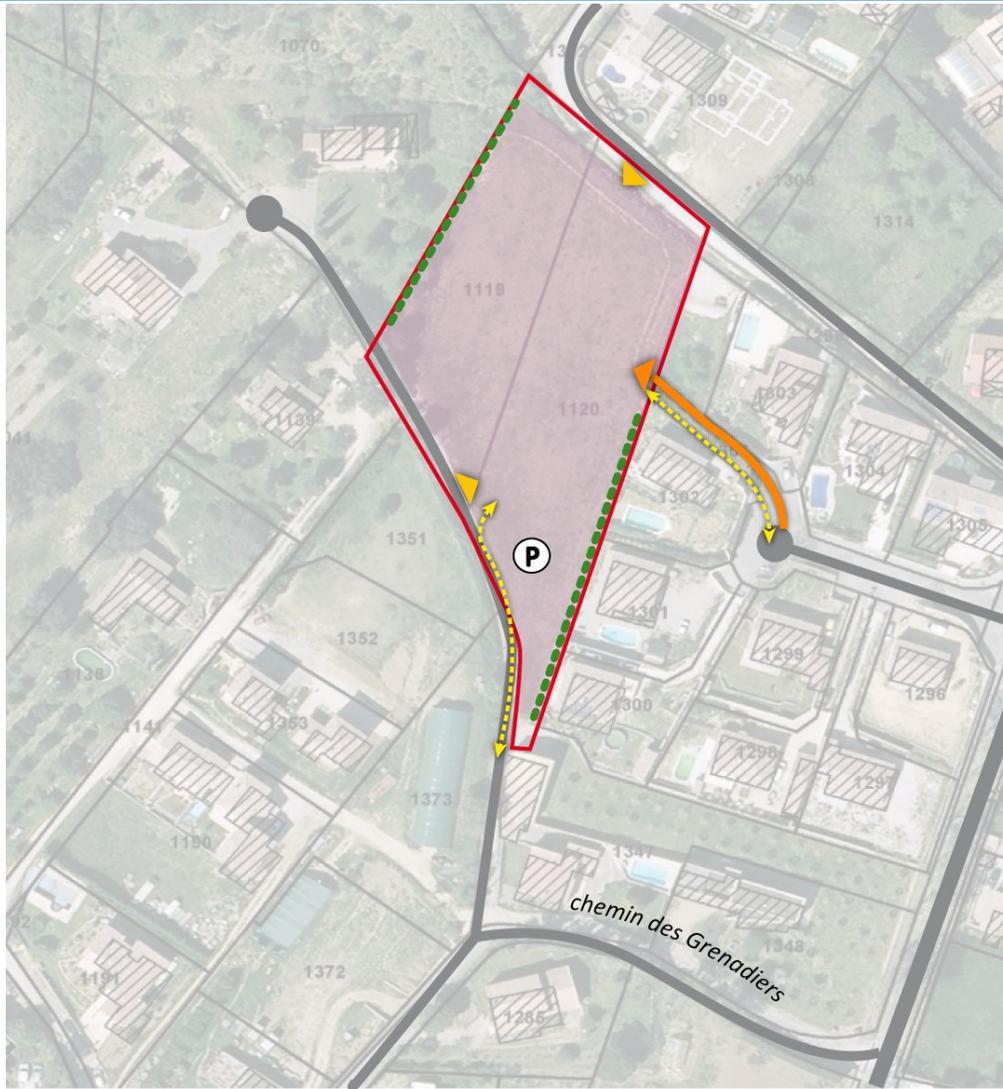
- 1 seule opération d'ensemble
- 4 à 6 logements
- Typologie maison de village
- Architecture traditionnelle / implantation avec des décrochés
- Hauteur R+1 maximum
- 2 places de stationnement privatif par logement
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos depuis la voie publique
- Réaliser une aire de retournement
- Créer un nouvel accès pour les logements
- Maintien des arbres remarquables (cèdres, micocouliers)

Surface du site

2584 m² - environ 1100 m² exploitables

Vocation du site

Protection et valorisation du patrimoine /
Intégration dans le site en cas de projet de construction



Éléments de programme

Composante urbaine

 Opération d'aménagement à vocation de logements

Desserte, accès et stationnement

-  Organiser une voirie et un accès en utilisant la liaison avec le lotissement
-  Organiser les voiries et les accès en connectant l'opération à l'une des voies existantes aux abords
-  Créer des liaisons piétonnes avec le lotissement voisin et en direction du village
-  Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Aménagements paysagers

 Réaliser des plantations en bordure de l'opération

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- 8 à 10 logements dont 20% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Créer au moins 2 accès dont 1 en double sens – utiliser au minimum la liaison vers le lotissement
- Doubler la voirie avec des cheminements piétons
- 2 places de stationnement privatif par logement
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos et arboré depuis la voie publique
- Créer des espaces verts collectifs
- Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération intégrée dans les espaces verts

Surface du site

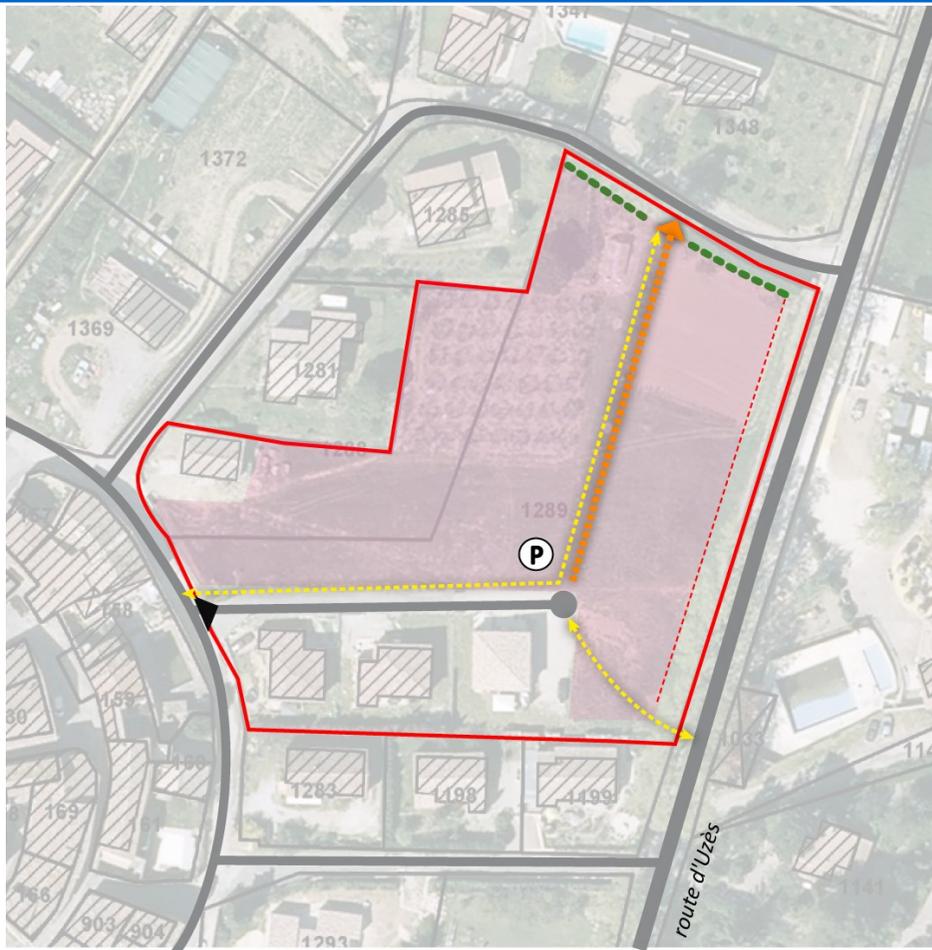
5191 m²

Vocation du site

Habitat individuel

Densité moyenne du projet

20 logements/ha



Éléments de programme

Composante urbaine

- Opération d'aménagement à vocation de logements
- Maintenir un recul de 6 mètres depuis le bord de la route départementale

Desserte, accès et stationnement

- Créer une voirie transversale dans le prolongement de la voie existante
- Mutualiser l'accès existant dans le cadre la création de nouveaux logements
- Créer des liaisons piétonnes internes et un accès piéton à la route d'Uzès
- P Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Aménagements paysagers

- Réaliser des plantations en bordure de l'opération

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- 10 à 12 logements dont 20% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Implanter les constructions en respectant un recul de 6 mètres depuis le bord de la route départementale
- Créer une voirie interne transversale qui se raccorde à celle existante – rejoindre le chemin des Grenadiers
- Doubler la voirie avec des cheminements piétons et prévoir une liaison vers la route d'Uzès
- 2 places de stationnement privatif par logement
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos et arboré depuis la voie publique
- Créer des espaces verts collectifs
- Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération intégrée dans les espaces verts avant de se raccorder au réseau pluvial communal

Surface du site

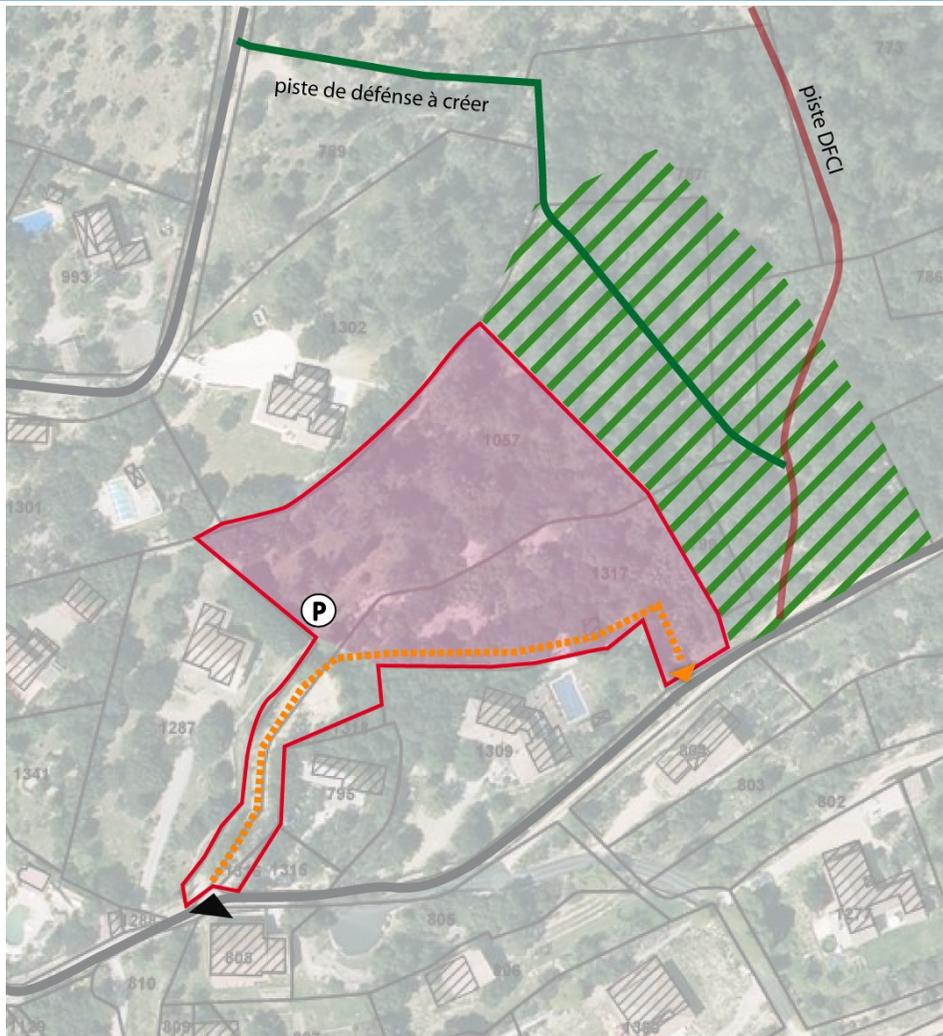
6256 m²

Vocation du site

Habitat individuel

Densité moyenne du projet

20 logements/ha



Éléments de programme

Composante urbaine

Opération d'aménagement à vocation de logements

Desserte, accès et stationnement

Créer une voirie mutualisée pour la desserte du site en réalisant un bouclage sur la voie publique

Mutualiser l'accès existant

Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Prise en compte des risques

Créer une interface débroussaillée entre les espaces boisés et les espaces construits - bande de 50 m

Créer une voie de défense pour l'accès à l'interface débroussaillée

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- Environ 6 à 8 logements
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Implanter les constructions en respectant une interface débroussaillée pour la gestion du risque feu de forêt
- Créer une voie de défense incendie pour l'accès à cette interface
- Mutualiser l'accès existant pour desservir le site
- Créer une voirie interne permettant de boucler la desserte
- 2 places de stationnement privatif par logement
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur

Surface du site

5806 m² - dont 4700 m² exploitables

Vocation du site

Habitat individuel

Densité moyenne du projet

17 logements/ha



Éléments de programme

Composante urbaine

- Opération d'aménagement à vocation mixte : pôle commerces/services en rez-de-chaussée et logements à l'étage

Desserte, accès et stationnement

- Créer un accès depuis le chemin de Saint Etienne
- Créer une liaison piétonne entre le pôle commercial et le village
- Organiser du stationnement collectif et privatif pour l'opération

Aménagements paysagers

- Réaliser des plantations en bordure de l'opération pour une bonne intégration de l'opération

Surface du site

1923 m²

Vocation du site

Pôle mixte : fonction d'activités économiques de proximité en rez-de-chaussée et logements au 1^{er} étage

Forme urbaine

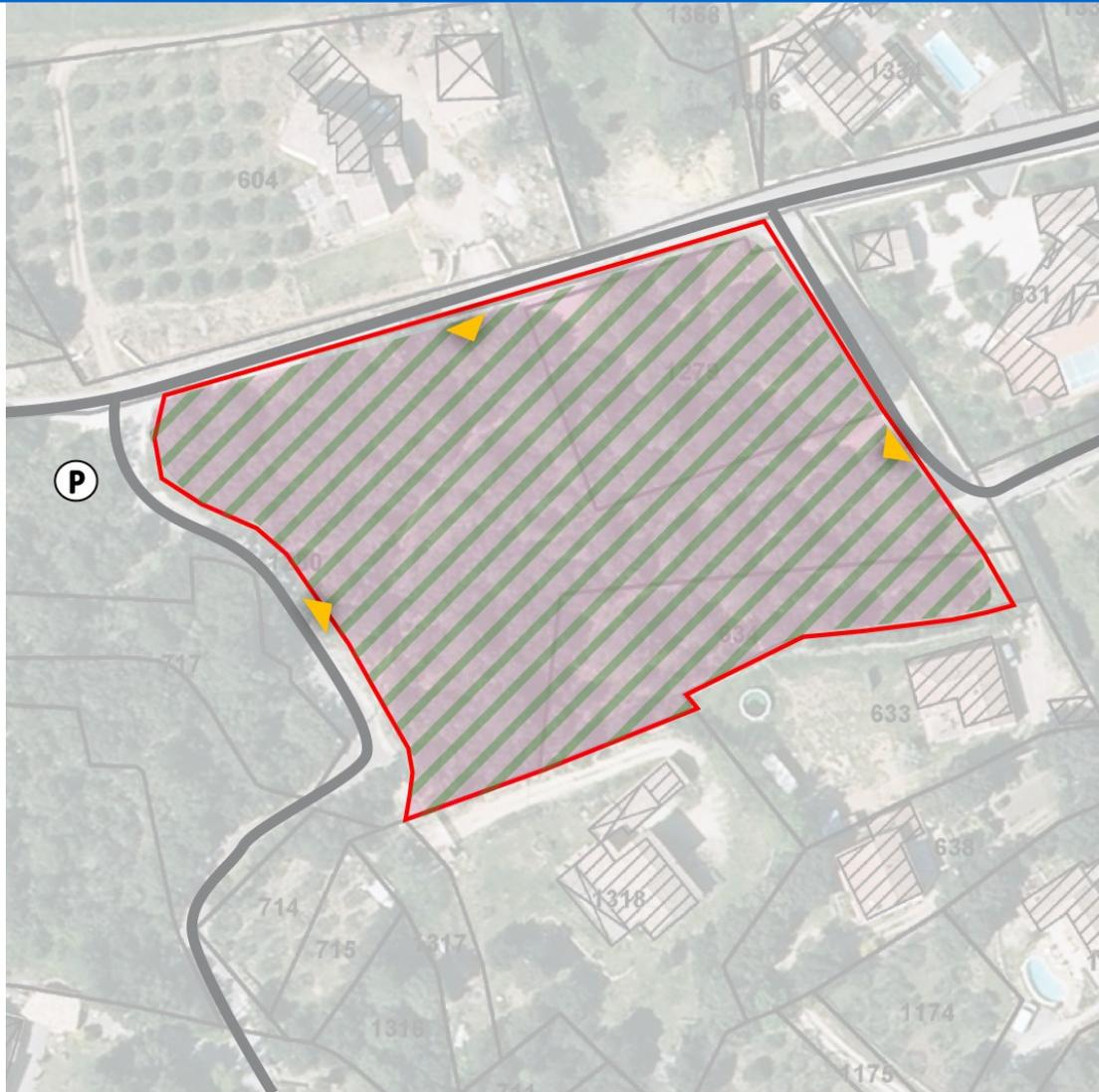
Petit collectif

Densité moyenne du projet

35 logements/ha

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- Secteur de mixité fonctionnelle : activités commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée / habitat au 1^{er} étage
- Logements à réaliser au premier étage au dessus des activités, dont 30% de logements locatifs sociaux
- 6 à 8 logements
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Relier le pôle avec le centre village par un cheminement piéton
- Créer un accès depuis le chemin de Saint-Etienne
- Réaliser un espace de stationnement collectif pour les activités économiques et un espace de stationnement privatif pour les logements
- 2 places de stationnement privatif par logement
- Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération avant de se raccorder au réseau pluvial communal



Éléments de programme

Composante urbaine

 Opération d'aménagement à vocation de logements

Desserte, accès et stationnement

 Organiser des accès depuis les voies existantes afin de desservir les nouvelles constructions

 Organiser du stationnement collectif pour l'opération sur une propriété communale à proximité du site

Aménagements paysagers

 Maintenir des interfaces végétales et un caractère végétalisé intégré à la zone d'habitat

Superficie du site

7213 m²

Vocation du site

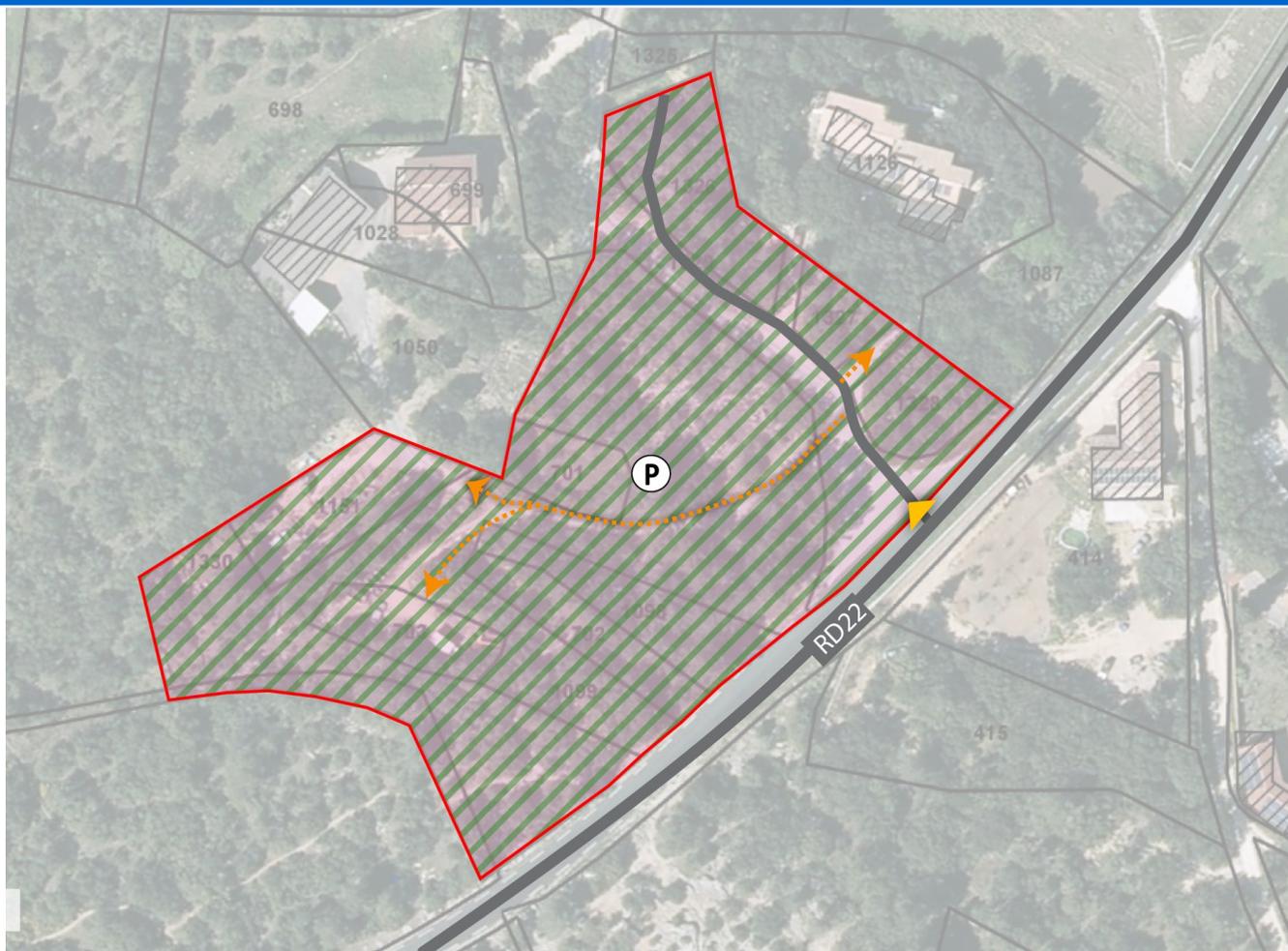
Habitat individuel

Densité du projet

17 logements/ha

Éléments clés de programmation

- 1 seul projet d'ensemble
- 10 à 12 logements dont 40% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Prévoir un système d'assainissement collectif pour l'opération
- 2 places de stationnement privatif par logement
- 10 places de stationnement visiteur avec la création d'un parking communal



Éléments de programme

Composante urbaine

- Opération d'aménagement à vocation mixte :
 - 70% logements
 - 30% commerces

Desserte, accès et stationnement

-  Organiser des accès depuis la voie existante afin de desservir les nouvelles constructions
-  Organiser du stationnement collectif pour l'opération
-  Principe de desserte interne tenant compte des chemins de terre existants

Aménagements paysagers

-  Maintenir des interfaces végétales et un caractère végétalisé intégré à la zone d'habitat

Superficie du site

10 523 m² - dont 70% à vocation d'habitat, soit environ 7360 m²

Vocation du site

Mixte

Densité du projet

17 logements/ha

Éléments clés de programmation

- *Secteur de mixité fonctionnelle : 30% activités commerces, services, bureaux / 70% habitat*
- *10 à 12 logements dont 40% de logements locatifs sociaux*
- *Typologie maison individuelle*
- *Architecture traditionnelle*
- *Hauteur R+1 maximum*
- *2 places de stationnement privatif par logement*

