

PLU

Modification simplifiée N°1
du
PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de présentation

Document du 20 septembre 2018



Ville d'Alès

VILLE D'ALÈS - Place de l'Hôtel de Ville - 30 100 ALÈS - 04 66 56 11 00

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :



Agence **ROBIN & CARBONNEAU** > Mandataires, urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr



Sommaire

1. PRÉAMBULE	4
2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	5
3. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	6

1. Préambule

Le contexte

La commune d'Alès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 24/06/2013.

Sa révision a été prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 24/03/2014.

Alors que cette procédure est en cours, la commune a souhaité engager la première modification simplifiée du PLU pour adapter ponctuellement les règles d'urbanisme à ses besoins, dans le respect des objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD).

La modification simplifiée

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une

zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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 nuisance.

4° Soit 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. »

Article L 153-31 du Code de l'urbanisme

Dans la mesure où le projet ne consiste en aucun des quatre points énoncés à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme il peut être recouru à une procédure de modification :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement

public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L 153-36 du Code de l'urbanisme

Dans une modification de droit commun, le projet est soumis à enquête publique :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L 153-41 du Code de l'urbanisme

Dans la mesure où le projet (cf. Chapitre 2 suivant) ne consiste en aucun des quatre précédents points, il est possible de recourir à une procédure de modification simplifiée :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. (...) »

Extrait de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme

Ce type de procédure «simplifiée» prévoit une dispense d'enquête publique au profit d'une simple mise à disposition du public du dossier pendant un mois :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont pré-

2. Les motifs de la modification simplifiée N°1

cisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L 153-47 du Code de l'urbanisme

La Modification simplifiée N°1 porte sur 2 objets :

Objet N°1 :

Autoriser les constructions à vocation commerciale dans le sous-Secteur U2e (Pist Oasis 1 & 2)

Il s'agit d'autoriser les constructions à vocation commerciale, actuellement interdites, dans le sous-secteur U2e correspondant à la zone d'activités Pist Oasis 1 & 2 d'une superficie totale d'environ 24,5 hectares.

Cela répond principalement aux objectifs du PADD N°2 et N°3 , concernant :

- L'amélioration des conditions d'accueil de la population et des activités économique,
- La restructuration de l'espace bâti.

Ce dernier objectif prévoit, sur le secteur Est notamment, de « *favoriser une mixité fonctionnelle et sociale en prévoyant l'implantation d'équipements nécessaires au développement de la ville, complémentaire à la création d'habitat et susceptibles de développer*

et renforcer les relations sociales (commerces, services, équipements publics, espaces publics...) ».

L'objet N°1, en autorisant le commerce s'inscrit donc en compatibilité avec les objectifs du PADD.

Objet N°2 :

Créer un sous-secteur U1p

Il s'agit de permettre la réalisation d'une résidence seniors dans le quartier du Près Rasclaux sur les parcelles cadastrées CH266 et CH585 d'une superficie totale de 9 614 m². Ces parcelles sont actuellement classées en zone U1 du PLU. Le règlement actuel de la zone impose en terme de stationnement la réalisation de deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100m². Le projet envisagé prévoit la réalisation de 100 logements, il devrait donc être réalisé 200 places de stationnement. Or, ces logements étant destinés à des personnes seniors, les besoins en stationnement sont moindres. Il s'agirait de prévoir seulement 1 place par logement.

Cela répond principalement aux objectifs du PADD N°2 et N°3 , concernant :

- L'amélioration des conditions d'accueil de la population (...),
- La restructuration de l'espace bâti.

Il s'agit en effet de permettre le développement d'une offre de logements en faveur d'une plus grande mixité générationnelle, en accord avec le PADD qui prévoit un nouveau modèle de développements urbain cherchant à « *réconcilier l'espace et la population en favorisant les liens entre les générations, les cultures, les activités quotidiennes -loisirs, travail, instruction, habitat, déplacements- ...en favorisant la mixité et la proximité.* »

Il s'agit aussi d'adapter les règles en accord avec les orientations du PADD concernant la structuration de l'espace bâti, qui prévoit en termes de déplacements que « *les infrastructures qui seront créées devront être adaptées aux besoins futurs (...)* ».

L'objet N°2, en adaptant les obligations en matière d'obligations de création d'aires de stationnement s'inscrit donc en compatibilité avec les objectifs du PADD.

2. Les effets de la modification simplifiée N°1

Prise en compte de l'Objet N°1 :

Il s'agit uniquement de modifier le règlement écrit.
(voir tableau ci-dessous)

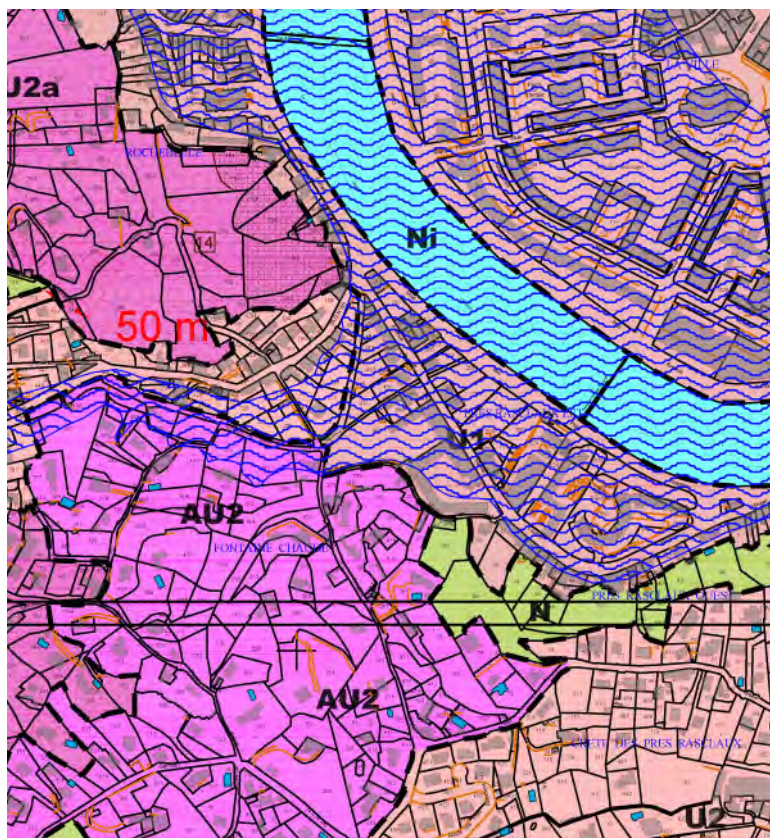
Rédaction de l'article 1 de la zone U avant la modification simplifiée n°1	Rédaction de l'article 1 de la zone U après la modification simplifiée n°1
<p>Sont interdits : [...]</p> <p>Dans le sous-secteur U2e :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80m² de plancher • les installations classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement • Les constructions à vocation commerciale <p>[...]</p>	<p>Sont interdits : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le sous-secteur U2e : • Les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80m² de plancher • Les installations classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement • Les constructions à vocation commerciale <p>[...]</p>

Prise en compte de l'Objet N°2 :

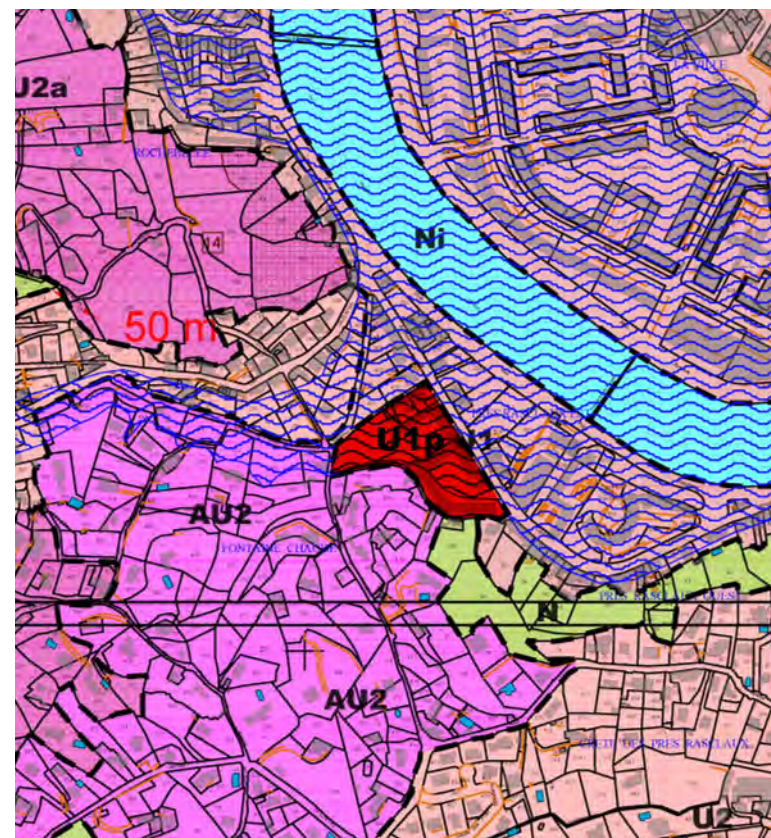
Il s'agit uniquement de modifier le règlement graphique et écrit. Pour le règlement graphique, il s'agit de créer un sous-secteur U1p. (voir illustrations page de droite).

Pour le règlement écrit, il s'agit de modifier l'article 12 sur le stationnement des véhicules (voir tableau ci-dessous)

Rédaction de l'article 12 de la zone U avant la modification simplifiée n°1	Rédaction de l'article 12 de la zone U après la modification simplifiée n°1
<p>[...]</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : <p>- Dans les secteurs U1 et U2 : une place pour les logements jusqu'à 100 m² et deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m² [...]</p>	<p>[...]</p> <p>Il est exigé pour les :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : <p>- Dans les secteurs U1 et U2 : une place pour les logements jusqu'à 100 m² et deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m²</p> <p>- Dans le sous-secteur U1p: une place par logement</p> <p>[...]</p>



Règlement graphique **avant** la modification simplifiée N°1



Règlement graphique **après** la modification simplifiée N°1



Synthèse des effets de la modification simplifiée N°1

La Modification simplifiée N°1 a pour effet la modification des pièces du PLU approuvé le 24/06/2013, soit :

Le rapport de présentation

Il est complété par le présent rapport.

Le règlement

Les pièces écrites du règlement sont modifiées pour inclure les ajustements décrits dans le présent rapport de présentation.

Les pièces graphiques sont modifiées pour inclure les ajustements décrits dans le présent rapport de présentation.

La modification simplifiée N°1, à travers les ajustements réglementaires qu'elle opère, s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du PADD, en matière d'accueil de population, de développement économique et de gestion des déplacements.

Les ajustements, mineurs, n'affectent pas l'économie générale du Plan et n'ont pas d'incidence sur le plan environnemental.

