

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 21/12/2018

ID : 030-213000078-20181219-18_05_27-DE

Alès Cèvennes L'ESPACE DU BIEN VIVRE

Département du Gard - Ville d'ALÈS

Mairie d'Alès - Place de l'Hôtel de Ville
30 100 Alès
04 66 56 11 00

PLU

**Modification simplifiée N°1
du
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Rapport de présentation

Document approuvé par DCM du :

19 DEC. 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
urbanistes architectes dplg

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 Développement 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 U1s

Il s'agit d'adapter les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour l'habitat en fonction de la diversité des besoins, inhérents à la mixité d'offre recherchée.

En l'occurrence, sur les parcelles cadastrées CH266 et CH585 d'une superficie totale de 9 614 m² les besoins pour le stationnement inhérent à l'habitat seront modérés.

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 100 m².

Se secteur appelle par exemple à recevoir de l'habitat destiné aux seniors, dont les besoins en mobilités seront modérés.

Pour tenir compte des besoins modérés en stationnement dans ce quartier, il s'agirait

d'imposer seulement 1 place par logement dans un sous-secteur de la zone U1 indicé «s»

Il s'agit en effet de ne pas mobiliser du foncier pour l'usage de la voiture lorsque cela n'est pas une nécessité.

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

2. Les effets de la modification simplifiée N°1

déplacements que « les infrastructures qui seront créées devront être adaptées aux besoins futurs (...) ».

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

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
Sont interdits : [...] 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 [...]	Sont interdits : [...] • 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 [...]

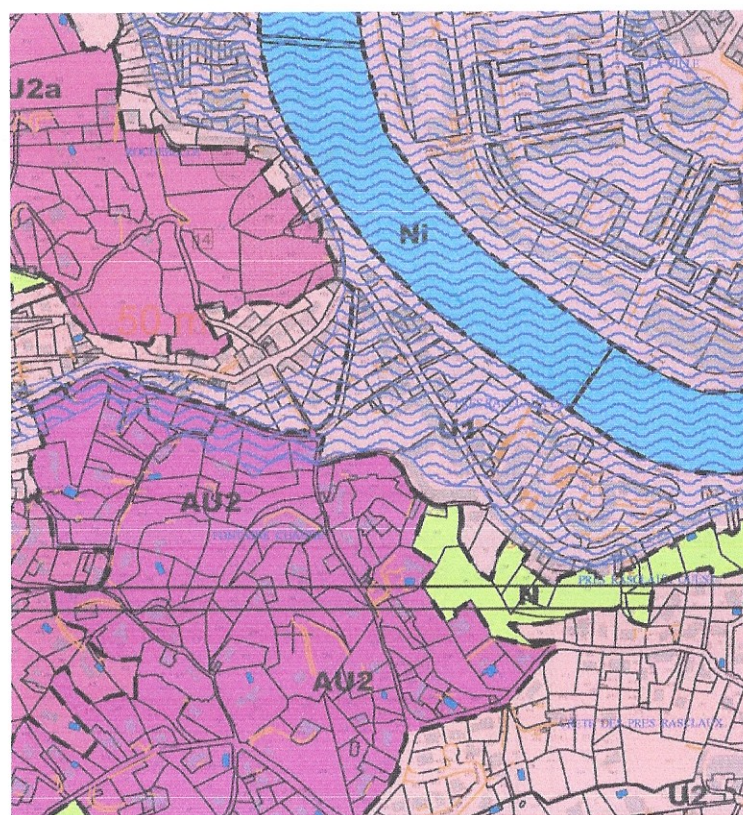
Prise en compte de l'Objet N°2 :

Il s'agit principalement de modifier le règlement graphique et écrit. Pour le règlement graphique, il s'agit de créer un sous-secteur U1s. (voir illustrations page de droite).

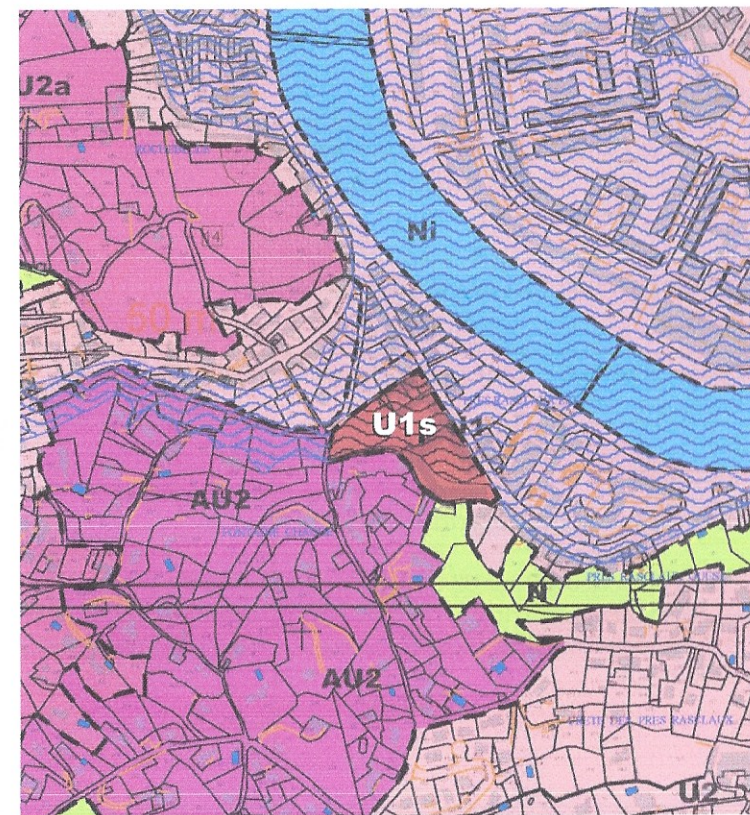
Pour le règlement écrit, il s'agit de modifier l'article 12 sur le stationnement des véhicules (voir tableau ci-dessous)

La description du caractère de la zone est également complétée pour faire mention du sous-secteur U1s

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	Rédaction du caractère de la zone U avant la modification simplifiée n°1	Rédaction du caractère de la zone U après la modification simplifiée n°1
[...] Il est exigé : Pour les constructions à usage d'habitation : - 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 [...]	[...] Il est exigé pour les : • Pour les constructions à usage d'habitation : - 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 - Dans le sous-secteur U1s : une place par logement [...]	[...] La zone U comprend : Un secteur U1 correspondant au centre ville et à ses « faubourgs » qui se divise en : • Un sous secteur U1h qui se différencie par une hauteur plus limitée pour des constructions, • Un sous :secteur U1m (Places des Martyrs) [...]	[...] La zone U comprend : Un secteur U1 correspondant au centre ville et à ses « faubourgs » qui se divise en : • Un sous secteur U1h qui se différencie par une hauteur plus limitée pour des constructions, • Un sous secteur U1m (Places des Martyrs) • Un sous secteur U1s qui se différencie par des règles de stationnement adaptées. [...]



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 à 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.

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°1 du PLU d'Alès ; déposée par la commune auprès de l'autorité environnementale (MRAe) – reçue le 21 septembre 2018 (n°2018-6745) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 septembre 2018 ;

Considérant que la commune d'Alès procède à la modification simplifiée n°1 de son plan local de l'urbanisme (PLU), afin de permettre la réalisation de constructions à vocation commerciale dans la zone d'activités Pist Oasis et d'une résidence seniors dans le quartier des Près Rasclaux ;

Considérant que la modification simplifiée vise à autoriser les constructions à vocation commerciale dans la zone U2e et de créer un secteur U1s dans la zone U1 ;

Considérant que la modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;

Considérant qu'elle n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles et naturels ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification simplifiée n°1 du PLU d'Alès n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

L'autorité environnementale a décidé que la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Alès, objet de la demande n°2018-6745, était dispensée d'évaluation environnementale.