

DEPARTEMENT DU GARD

VILLE D'ALES

REVISION GENERALE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USEES**

PROJET D'ELABORATION DU ZONAGE PLUVIAL URBAIN

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

19 avril 2021 au 21 mai 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M. Patrick LETURE

SOMMAIRE

GLOSSAIRE	8
TITRE I - RAPPORT D'ENQUETE	10
1. GENERALITES.....	10
1.1 PREAMBULE.....	10
1.2 OBJECTIFS DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	10
1.2.1. Concernant la révision générale du PLU	10
1.2.2. Concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées	11
1.2.3. Concernant l'élaboration du zonage pluvial urbain	12
1.3 CADRE JURIDIQUE	13
1.3.1. Concernant la révision générale du PLU	13
1.3.2. Concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des EU	13
1.3.3. Concernant l'élaboration du zonage pluvial urbain	13
1.3.4. Concernant l'enquête publique unique	14
1.4 PRESENTATION DU PROJET DE REVISION DU PLU.....	14
1.4.1. Diagnostic population et logements	14
1.4.2. Diagnostic économique	15
1.4.3. Diagnostic des équipements de service public	15
1.4.4. Diagnostic de la typologie urbaine	16
1.4.5. Diagnostic de la maîtrise foncière	16
1.4.6. Diagnostic du patrimoine bâti protégé ou remarquable	17
1.4.7. Diagnostic des déplacements et moyens de communication.....	17
1.4.8. Etat initial de l'environnement	18
1.4.9. Pollution et qualité des milieux	18
1.4.10. Risques naturels et technologiques	18
1.4.11. Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques	19
1.4.12. Objectifs du PADD.....	20
1.4.13. Les choix retenus pour les OAP.....	21
1.4.14. Modification des zones, ER et EBC du PLU 2021.....	23
1.4.15. L'évaluation environnementale	25
1.5 PRESENTATION DE LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	25
1.5.1. Etat des lieux	25
1.5.2. Fonctionnement du réseau.....	26
1.5.3. La station d'épuration intercommunale	26
1.5.4. L'assainissement non collectif des eaux usées	27
1.5.5. Contenu du projet de zonage des eaux usées	27
1.6 PRESENTATION DU PROJET DE ZONAGE PLUVIAL URBAIN	28
1.6.1. Réseau pluvial existant	28
1.6.2. Projet de zonage pluvial	28
1.6.2.1. Principe de compensation.....	28
1.6.2.2. Limitations de l'imperméabilisation.....	29
1.6.3. Règlement associé au zonage pluvial urbain	29
1.6.3.1. Zone 1	29
1.6.3.2. Zone 2	29
1.6.3.3. Zone 3	29
1.6.3.4. Zone 4	30
1.7 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	30
1.7.1. Concernant la révision générale du PLU	30

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

1.7.2.	Concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des EU	32
1.7.3.	Concernant l'élaboration du zonage pluvial urbain	33
1.7.4.	Documents complémentaires mis à la disposition du public.....	34
2.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	35
2.1	<i>PROCEDURE DE DESIGNATION</i>	35
2.1.1.	Pétitionnaire	35
2.1.2.	Désignation du commissaire enquêteur	35
2.1.3.	Arrêté d'ouverture.....	35
2.2	<i>MODALITES DE L'ENQUÊTE</i>	36
2.2.1.	Réunions dans le cadre de l'enquête publique.....	36
2.2.2.	Organisation et permanences du commissaire enquêteur.....	37
2.3	<i>INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC</i>	40
2.3.1.	Avis dans la presse régionale et locale	40
2.3.2.	Affichages sur la ville d'Alès.....	41
2.3.3.	Affichages sur les panneaux lumineux.....	42
2.3.4.	Autres informations sur l'enquête.....	42
2.4	<i>Concertation préalable à l'enquête publique</i>	42
2.5	<i>CLIMAT DE L'ENQUÊTE</i>	43
2.6	<i>CLOTURE DE L'ENQUÊTE</i>	44
2.7	<i>RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS</i>	44
2.7.1.	Observations émises par les personnes privées	44
2.7.2.	Observations émises par les Personnes Publiques Associées.....	44
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	45
3.1	<i>OBSERVATIONS DES PERSONNES PRIVEES</i>	45
3.1.1.	Observation de Mme Véronique ROBERT	45
3.1.2.	Observation de M. et Mme RAMPON.....	45
3.1.3.	Observation de M. et Mme Jean-Louis RENOUARD	45
3.1.4.	Observation de M. et Mme Serge BETTON.....	46
3.1.5.	Observation de Mme Monique ETIENNE VILLARET	46
3.1.6.	Observation de Mme PALHERES.....	48
3.1.7.	Observation de M. Philippe JOURDAN	48
3.1.8.	Observation de M. et Mme Nadia DERRADJ.....	49
3.1.9.	Observation de M. Bruno FAÏSSE.....	50
3.1.10.	Observation de M. Ginès LALAUZE	50
3.1.11.	Observation de Mme Hélène ARBUS	50
3.1.12.	Observation de M. VIGNE	51
3.1.13.	Observation de Mme Charlotte AGUILHON.....	51
3.1.14.	Observation de Mme Nadine GIBERT	52
3.1.15.	Observation de Mmes Alexandra JENNY et Véronique DAGRON	53
3.1.16.	Observation de Mme Françoise FOURNIE	55
3.1.17.	Observation de M. Alain MARTINEZ	56
3.1.18.	Observation de M. Jérôme JOLIVET	57
3.1.19.	Observation de M. et Mme Antoine RESTANCOURT	57
3.1.20.	Observation de M. Nordine SAHNOUN.....	57
3.1.21.	Observation de M. Jean LEONARDI et Mme Françoise PIRES.....	58
3.1.22.	Observation de M. et Mme Michel GRIOTTO	59
3.1.23.	Observation de M. Bernard FAUCHER	59
3.1.24.	Observation de M. Etienne GASSE.....	59
3.1.25.	Observation de Mme LARREGIEU	60
3.1.26.	Observation de M. et Mme Alain ROUVIER	60
3.1.27.	Observation de Mme Maury Aurélie PRADEN	61
3.1.28.	Observation de M. et Mme Jean TERENDIJ	61

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

3.1.29.	Observation de Mme Sylvie PRADEN.....	61
3.1.30.	Observation de Mme Mireille ROUSSEL	62
3.1.31.	Observation de Mmes Véronique AYMARD et Sandrine DORIN-BLANCHARD	62
3.1.32.	Observation de MM. Jacky et Jean-Claude JOURDAN	63
3.1.33.	Observation de Mme Françoise MENARD	63
3.1.34.	Observation de Mme Chantal LO RE et M. Christophe BLANC	64
3.1.35.	Observation de Mme Pascale LAFAYE	65
3.1.36.	Observation de Mme Françoise CAUSSE-DECARSIN	65
3.1.37.	Observation de M. et Mme Claude BOUDON	65
3.1.38.	Observation de M. Olivier PERRIN	66
3.1.39.	Observation de Mme Florence ALEXANDROWICZ	66
3.1.40.	Observation de M. Jean-Paul SABATIER.....	67
3.1.41.	Observation de M. Jean-Claude BONNEFOI et Mme Sylvie CHAMBON.....	67
3.1.42.	Observation de Mme Lucette ROUQUETTE	68
3.1.43.	Observation de M. Frédéric VIALET et Mme QUENIN.....	68
3.1.44.	Observation de M. Rolland CHAMEYRAT.....	69
3.1.45.	Observation de M. et Mme Marc VIGNES.....	69
3.1.46.	Observation de Mme Suzanne DORIS.....	69
3.1.47.	Observation de M. Gaël DELALLEAU.....	70
3.1.48.	Observation de Mme Catherine LACOSTE-POUGET.....	70
3.1.49.	Observation de M. Sébastien TEISSIER et Mme VIOLET	71
3.1.50.	Association Une épicerie pour mon quartier	71
3.1.51.	Observation de Mme Ginette FELINES.....	72
3.1.52.	Observation de M. Laurent IPARRAGUIRRE	72
3.1.53.	Observation de M. Bernard GALTIER	73
3.1.54.	Observation de M. Bernard DALVERNY	73
3.1.55.	Observation de Mme Jacqueline VILAMIR.....	74
3.1.56.	Observation de Mme Françoise POLGE	75
3.1.57.	Observation de M. Gérard MAURY	76
3.1.58.	Observation de Mme Anne-Marie	76
3.1.59.	Observation de Mme Catherine PARADIS.....	77
3.1.60.	Observation de la mairie de Méjannes les Alès	77
3.1.61.	Observation de M. Serge ANDRE	78
3.1.62.	Observation de Mme Paulette MARC.....	78
3.1.63.	Observation de M. Pascal VILLARET.....	79
3.1.64.	Observation de Mme Astrid ARMAND.....	80
3.1.65.	Observation de M. Michel CHALAZON.....	80
3.1.66.	Observation de Mme Sylvie CHAMBON.....	81
3.1.67.	Observation de Mme Pascale LAFAYE	81
3.1.68.	Observation de M. et Mme Claude France-JULIAN.....	82
3.1.69.	Observation de Mme Véronique ROBERT.....	83
3.1.70.	Observation de Mme Marie-Françoise PALHERES	83
3.1.71.	Observation de M. Kévin BAPTISTE.....	84
3.1.72.	Observation de l'association Sauvegarde de l'Identité de la Prairie	84
3.1.73.	Observation de Mme Ghislaine SCHEFFER	86
3.1.74.	Observation de M. Alain PUCHERAL	86
3.1.75.	Observation de M. Daniel BERTRAND.....	87
3.1.76.	Observation de la Société VESTIA IMMOBILIER	87
3.1.77.	Observation de Jean-Jacques FAURE	88
3.1.78.	Observation de M. Esther Max BRUNEL	88
3.1.79.	Observation de M. Abdel OUAAZ.....	88
3.1.80.	Observation de Mme Chantal GOUTDIC.....	89
3.1.81.	Observation du groupe de la Colline Festive	89

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

3.1.82.	Observation de M. Joseph VAREA.....	90
3.1.83.	Observation de Mme Béatrice TROUPEL	90
3.1.84.	Observation de M. Paul PLANQUE.....	91
3.1.85.	Observation de M. Rémy COULET.....	92
3.1.86.	Observation de Mme Alexandra JENNY	93
3.1.87.	Observation de Mme Brigitte PARRAUD.....	93
3.1.88.	Observation de Mme Florence CHOQUET	94
3.1.89.	Observation de Mme Emma PACCHIANA	95
3.1.90.	Observation de M. Claude DHOMBRE	95
3.2	OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	96
3.2.1.	Avis de la DRAC.....	96
3.2.2.	Avis de RTE.....	96
3.2.3.	Avis de la CDPENAF.....	97
3.2.4.	Avis d'Alès Agglomération	98
3.2.5.	Avis de l'Etat (DDTM).....	99
3.2.6.	Avis du Conseil Départemental du Gard	118
3.2.7.	Avis de la CCI Gard	121
3.2.8.	Avis de la chambre de l'agriculture	122
3.2.9.	Avis de l'Office National des Forêts	123
3.2.10.	Avis de l'INAO	125
3.2.11.	Avis du SCoT du Pays des Cévennes.....	126
3.2.12.	Avis du SMTBA	127
3.2.13.	Avis complémentaire de Alès Agglomération	127
3.2.14.	Avis de la CNPF	127
3.3	AVIS DELIBERES DE LA MRAe.....	128
3.3.1.	Sur la révision n°1 du PLU de la commune d'Alès.....	128
3.3.2.	Sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès	131
3.4	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	137
3.4.1.	PADD.....	137
3.4.2.	Secteur Les Hauts d'Alès	137
3.4.3.	Secteur du Moulin d'Olm.....	138
3.4.4.	PPRi de 2010	138
TITRE II - CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E. REVISION GENERALE DU PLU.....		140
1.	GENERALITES.....	140
1.1	<i>Rappel du dossier</i>	<i>140</i>
1.2	<i>Dossier mis à disposition</i>	<i>141</i>
2.	CONCLUSIONS MOTIVEES	141
2.1	ASPECT REGLEMENTAIRE	141
2.2	DROIT A L'INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....	142
2.2.1.	Concertation avant enquête publique.....	142
2.2.2.	Pendant l'enquête publique	143
2.2.3.	Participation du public.....	143
2.3	ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE	144
2.3.1.	Le rapport de présentation.....	144
2.3.2.	Le PADD	144
2.3.3.	Les OAP	145
2.3.4.	Le règlement écrit et graphique	145
2.4	BILAN SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU.....	145
2.4.1.	A propos du PPRi d'Alès.....	145
2.4.2.	A propos du secteur des Hauts d'Alès	146

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

2.4.3.	A propos des emplacements réservés (ER).....	148
2.4.3.1.	Les modifications sur le secteur des Hauts d'Alès.....	148
2.4.3.2.	La modification de l'ER 52.....	149
2.4.4.	A propos de l'optimisation des capacités d'urbanisation	149
2.4.4.1.	Zone 1AU du moulin d'Olm.....	149
2.4.4.2.	Colline de Saint-Germain (secteur du haut Brésis).....	150
2.4.4.3.	Optimisation des capacités d'urbanisation	150
2.4.5.	A propos de l'avis de la MRAe	151
2.4.6.	A propos de la population d'Alès.....	152
2.4.7.	A propos du diagnostic PLH en cours de révision (2021/2026)	152
2.5	<i>EN RESUME</i>	153
3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	154
TITRE III - CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E. - MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES		158
1.	GENERALITES.....	158
1.1	<i>Rappel du dossier</i>	158
1.2	<i>Dossier mis à disposition</i>	159
2.	CONCLUSIONS MOTIVEES	159
2.1	<i>ASPECT REGLEMENTAIRE</i>	159
2.2	<i>DROIT A L'INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC</i>	160
2.2.1.	Droit à l'information du public	160
2.2.2.	Participation du public.....	160
2.3	<i>ANALYSE DU DOSSIER</i>	161
2.3.1.	L'assainissement collectif	161
2.3.2.	L'assainissement non collectif (ANC)	161
2.3.3.	Travaux sur le réseau d'assainissement EU	162
2.3.3.1.	Travaux effectués depuis 2017	162
2.3.3.2.	Les travaux en cours en 2021.....	162
2.3.4.	Phasage du SDAEU.....	162
2.3.5.	Le zonage 1AU	163
2.3.6.	Éléments graphiques à corriger	163
2.3.7.	Suivi des recommandation de la MRAe	163
2.3.8.	En résumé.....	164
3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	164
TITRE IV - CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E. PROJET D'ELABORATION DU ZONAGE PLUVIAL URBAIN		168
1.	GENERALITES.....	168
1.1	<i>Rappel du dossier</i>	168
1.2	<i>Dossier mis à disposition</i>	168
2.	CONCLUSIONS MOTIVEES	169
2.1	<i>ASPECT REGLEMENTAIRE</i>	169
2.2	<i>DROIT A L'INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC</i>	169
2.2.1.	Participation du public.....	170
2.3	<i>ANALYSE DU DOSSIER</i>	170
2.3.1.	Le cadre réglementaire.....	170
2.3.2.	Objectifs du zonage des eaux pluviales	171
2.3.3.	Les limitations de l'imperméabilisation	171
2.3.3.1.	La désimperméabilisation	171
2.3.3.2.	Le coefficient de biotope par surface (CBS)	171

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

2.3.1.	Suivi des recommandation de la MRAe	172
2.3.2.	Eléments graphiques ou écrits à corriger	172
2.3.3.	En résumé.....	173
3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	173
TITRE V - ANNEXES – DOCUMENT SEPRE.....		176
1.	DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NIMES PAGE 3	176
2.	ARRETE MUNICIPAL D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE PAGE 4	176
3.	PUBLICATIONS SUR MIDI LIBRE ET LE REVEIL DU MIDI PAGE 10.....	176
4.	ENCART WEB SUR LE SITE D'ALES ET AFFICHAGES PAGE 14.....	176
5.	CERTIFICAT D'AFFICHAGE SUR LA COMMUNE D'ALES PAGE 21.....	176
6.	PV DE SYNTHESE ET ANNEXE I REMIS LE 26/05/21 PAGE 29.....	176
7.	MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE D'ALES PAGE 36.....	176

GLOSSAIRE

AC	Assainissement collectif
ANC	Assainissement non collectif
Ae	Autorité environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ARS	Agence Régionale de Santé
CBS	Coefficient de biotope par surface
CE	Commissaire enquêteur
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EBC	Espaces Boisés Classés
EE	Evaluation Environnementale
EPTB	Etablissement Public Territorial de Bassin
ER	Emplacement Réserve
ERC	Evitement, Réduction, Compensation
ENS	Espace Naturel Sensible
EXZECO	Extraction des Zones d'Ecoulement
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
LLS	Logements locatifs sociaux
LIDAR	Light Detection and Ranging (télédétection par laser)
MO	Maitre d'Ouvrage
MH	Monument historique
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
NPHE	Niveau des Plus Hautes Eaux
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
PAPI	Programme d'Actions de Prévention des Inondations
PAT	Projet Alimentaire Territorial
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
PGRI	Plan de Gestion du Risque Inondation
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNA	Plans Nationaux d'Action
PPA	Personnes publiques associées
PPE	Périmètre de Protection Eloigné
PPI	Plan Particulier d'Intervention
PPRi	Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

PUM	Pôle Urbain Multimodal
PVAP	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
QPV	Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
RP	Rapport de Présentation
SAU	Surface Agricole Utile
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAEU	Schéma directeur d'Assainissement des Eaux Usées
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SIS	Secteurs d'Information sur les Sols
SPANC	Service Public de l'Assainissement Non Collectif
SRCE	Schéma Régional de Continuité Ecologique
SRADDDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable
SSMV	Secteur de Sauvegarde et de Mise en Valeur
STEP	STation d'EPuration
TIC	Technologies de l'Information et de la Communication
TMD	Transport de Matières Dangereuses
TRI	Territoire à Risque Important d'inondation
VRD	Voirie et Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZNIEFF	Zone Nationale d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique

TITRE I - RAPPORT D'ENQUETE

1. GENERALITES

1.1 PREAMBULE

La ville d'Alès, sous-préfecture du Gard, est située à environ 40 km au nord-ouest de Nîmes. Elle compte 40802 habitants (INSEE 2018) sur un territoire de 2316 ha soit une densité de population de 1760 habitants par km².

La ville d'Alès est la porte d'entrée des Cévennes avec la proximité du parc national. Historiquement, la ville s'est implantée dans une boucle du Gardon. Son patrimoine architectural et historique est d'une grande richesse. L'urbanisation s'est rapidement développée et représente aujourd'hui 77 % de l'occupation du sol alors que l'agriculture n'occupe que 14 % du territoire et la forêt 9 %. Le côté ouest du Gardon, constitué de collines, reste à dominante végétale avec quelques habitations parsemées. L'activité industrielle de la ville s'est fortement développée au 18^{ème} et 19^{ème} siècle avec la soie, les mines de charbon, les fonderies. Depuis le milieu du 20^{ème} siècle, ces industries traditionnelles ont décliné et le passé minier a marqué le territoire engendrant un certain nombre de risques comme la combustion de terrils ou l'effondrement de galeries. Par ailleurs, ce territoire est sensible aux crues du Gardon et des affluents, au fort ruissellement et aux risques d'incendies des massifs boisés.

La ville d'Alès constitue le principal pôle de la structure de l'agglomération d'Alès qui compte 72 communes et 132044 habitants. Le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Pays des Cévennes regroupe quant à lui 112 communes depuis février 2015.

Le PLU actuel a été approuvé le 24 juin 2013. Une modification simplifiée du 19 décembre 2018 et une modification avec enquête publique du 23 décembre 2019 sont les seuls documents approuvés avant la révision générale du PLU prescrite par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2014.

1.2 OBJECTIFS DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.2.1. Concernant la révision générale du PLU

L'objectif premier de cette révision générale du PLU est la mise en conformité avec la loi dite Grenelle II du 12/07/10, la loi ALUR du 24/03/14, la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays des Cévennes et l'intégration des servitudes d'utilités publiques (SUP) qui s'imposent à la collectivité.

La mise à jour du document d'urbanisme, après un bilan général de l'application pratique du PLU, est un autre objectif important : révision des coefficients d'emprise au sol, marge de recul le long des voies de circulation, révision du tracé des voies, emplacements réservés (ER), interfaces de déboisement, divisions parcellaires, constructions en zone A.

Cette révision générale doit répondre aux objectifs suivants :

- Elaborer un projet de territoire communal à l'échelle du Pays des Cévennes en tenant compte du SCoT approuvé en décembre 2013,

- Préserver les espaces naturels et agricoles (gestion économe de l'espace),
- Préserver la biodiversité des écosystèmes, restaurer les continuités écologiques avec les trames vertes et bleues (TVB),
- Traduire les principes des plans territoriaux pour le climat (réduction des gaz à effet de serre),
- Maitriser le développement de l'habitat et poursuivre la dynamique d'équipements collectifs,
- Soutenir le commerce, l'industrie, le tourisme, l'activité agricole, les transports collectifs,
- Faciliter les modes doux au niveau de la ville et de l'agglomération,
- Prévenir les risques et optimiser les ressources naturelles,
- Maitriser les consommations d'énergie,
- Revitaliser les centres urbains et mettre en valeur les entrées de ville.

Pour ce faire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu le 5 décembre 2016, se décline selon trois orientations :

1/- Espaces urbains :

- Accueillir 10500 nouveaux habitants à l'horizon 2035,
- Adapter la politique foncière et la consommation d'espace aux objectifs d'accueil de population,
- Adopter des formes urbaines en accord avec les tissus historiques et les nouveaux besoins.

2/- Vie urbaine :

- Rayonnement économique,
- Organiser et diversifier les déplacements,
- Favoriser les mixités urbaines,
- Mettre à niveau les équipements publics et urbains.

3/- Nature et paysages :

- Maintenir la biodiversité et la végétation en ville,
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques,
- Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables,
- Doter Alès d'une identité paysagère.

1.2.2. Concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées

Le dernier zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Alès date de 2017. Ce zonage proposait le raccordement des secteurs dont les infrastructures existantes ou projetées étaient suffisantes : gabarit de la voirie, réseau AEP, ainsi que les secteurs concernés par des plans d'aménagement d'ensemble ou proches du réseau d'eau usées existant.

Suite à l'avis de la MRAe, la révision du zonage d'assainissement a été réalisée par l'agence Oteis de Montpellier en juin 2020 afin d'y intégrer les remarques et mettre à jour le document.

La carte de zonage distingue les zones qui relèvent de l'assainissement collectif de celles qui relèvent de l'assainissement non collectif (ANC). Le document résulte d'une

analyse précise de la situation actuelle et des besoins à plus long terme, selon plusieurs critères : technique, financier, environnemental et urbanistique.

Il a été élaboré en lien avec les documents d'urbanisme de la commune. A noter que le zonage ne préjuge pas de l'assainissement actuel des propriétés ni de leur conformité. Il ne détermine pas le caractère constructible ou non d'un terrain.

Le nouveau zonage d'assainissement des eaux usées est basé sur le zonage règlementaire de la révision générale n°1 du PLU.

1.2.3. Concernant l'élaboration du zonage pluvial urbain

L'occupation des terres et l'imperméabilisation des sols ont pris beaucoup d'ampleur avec l'expansion des villes et les phénomènes de périurbanisation, résultant de décisions d'aménagement et de l'évolution des modes de vie. Les répercussions ne se font pas fait attendre : inondations, pollution des milieux récepteurs, dégradation de la ressource en eau, érosion des sols, perte de la biodiversité, dégradation des paysages, aggravation des phénomènes d'îlots de chaleur urbain, suppression des écoulements naturels, artificialisation des rivières urbaines.

Le zonage pluvial est l'outil d'aide à la décision qui permet aux collectivités de formaliser leurs politiques de gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. C'est un outil à portée technique et juridique, partagé avec tous les acteurs. Il est intégrable dans les documents d'urbanisme qui peut être rendu opposable, au service d'un projet durable et cohérent de territoire. Le zonage pluvial définit les mesures et les installations nécessaires à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, de l'écoulement des eaux pluviales et des pollutions associées.

Le code général des collectivités territoriales dispose à l'article L2224-10 que les communes délimitent, après enquête publique les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, éventuellement, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Sur la ville d'Alès, la révision générale du PLU prévoit une densification de l'enveloppe agglomérée du bourg et une extension de l'urbanisation en continuité de celui-ci. Ce PLU révisé prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 60 à 120 ha permettant d'accueillir 8000 à 13000 habitants. Parallèlement à cette démarche, Alès Agglomération a décidé l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines sur la commune d'Alès.

Par le biais de cette étude, il s'agit d'apprécier et d'anticiper les effets de tout projet d'urbanisation à venir sur la gestion des eaux pluviales urbaines et de proposer les solutions les plus adéquates.

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1. Concernant la révision générale du PLU

Le cadre juridique de ce dossier est soumis aux textes suivants :

- Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
- Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
- Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle II n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR ;
- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'environnement et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 ;
- Au code de l'urbanisme :
 - o Plans locaux d'urbanisme : article L151-1 à L153-60, R151-1 à R153-22 ;
 - o Enquête publique : articles L153-19 et suivants, R153-8 et suivants,
- Au code de l'environnement :
 - o Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements : article L122-1 et suivants ;
 - o Evaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement : article L122-4 et suivants ;
 - o Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement : articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-33.
- Au décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale.

1.3.2. Concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des EU

Le cadre juridique de ce dossier est soumis aux textes suivants :

- Code général des collectivités territoriales : articles L2224-8 et L2224-10,
- Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30/12/06,
- Arrêté préfectoral du 17/10/13.

1.3.3. Concernant l'élaboration du zonage pluvial urbain

Le cadre juridique de ce dossier est soumis aux textes suivants :

- Code général des collectivités territoriales : article L2224-10,
- Code civil : articles 640, 641 et 681,
- Code de l'environnement : article L215-14,
- Code rural : article L253-1,
- Loi LEMA de 2006 : article 48.

1.3.4. Concernant l'enquête publique unique

L'enquête publique unique porte à la fois sur la révision générale du PLU de la ville d'Alès mais également de la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et du projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès.

Ces trois procédures font l'objet d'une seule enquête publique unique en application des articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement.

Seules les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront séparées de ce rapport :

- Titre II : Révision générale n°1 du PLU de la ville d'Alès ;
- Titre III : Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- Titre IV : Projet d'élaboration du zonage pluvial urbain.

1.4 PRESENTATION DU PROJET DE REVISION DU PLU

Toutes les informations qui suivent sont issues du rapport de présentation de 490 pages arrêté le 21 décembre 2020.

1.4.1. Diagnostic population et logements

Les derniers éléments INSEE de 2018 donnent une population de 40802 habitants sur la commune d'Alès. Ce chiffre est en évolution positive depuis 2015 (39535 hab.) de l'ordre de 1% par an.

Après un déclin entre les années 75 et 90, la croissance s'est inversée entre 2000 et 2011. De 1999 à 2015, deux quartiers ont perdu 40% et 35% de leur population, respectivement le Pré Saint Jean et les Cévennes liés aux opérations de réhabilitation. L'objectif du SCoT pour le bassin d'Alès est d'atteindre un peu plus de 130000 habitants à l'horizon 2030. ***La ville se fixe comme but d'atteindre 52500 habitants d'ici 2035, soit une croissance d'environ 1,5 % par an.***

La population est vieillissante et la part des plus de 60 ans supérieure à la moyenne du département impliquent un besoin croissant en petits logements. A population égale, le besoin en logements est donc accru sur Alès.

La population active d'Alès représente 64% et les retraités 8%. Le taux de chômage relativement élevé se situe à 16,7% sur la zone d'emploi d'Alès et il touche plus d'un tiers des jeunes.

Le parc de logements croît à un rythme régulier depuis 1968. Pour accueillir de nouvelles populations, comme projeté par le SCoT, il est nécessaire d'augmenter le nombre de nouvelles constructions. Il faut veiller à diversifier l'offre : taille, logements sociaux, en accession à la propriété.

Le nombre de logements sociaux répond aux exigences de la loi SRU mais présente un enjeu de renouvellement très important car ancien avec 63 % de constructions ayant plus de 40 ans. Quelques quartiers sont concernés par le contrat de ville qui compte 15000 habitants soit 36 % de la population alésienne : rive droite, centre-ville, près Saint Jean, Cévennes et Tamaris.

Les enjeux de cette révision du PLU sont d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logements, en particulier de taille moyenne et petite (appartement, parc locatif sociaux PLS) , insuffler une dynamique de croissance démographique avec une logique de projet et asseoir le statut de ville-centre, développer une mixité socio-professionnelle sur la ville, accompagner le vieillissement de la population et effectuer un rééquilibrage générationnel, réinvestir les zones urbaines existantes en densifiant et comblant les dents creuses et définir de nouvelles perspectives démographiques à l'horizon 2030 en prenant un rythme de croissance de 1,5 % par an.

1.4.2. **Diagnostic économique**

Il y a 3332 entreprises recensées sur Alès en 2017. Plus de 40 % d'entre elles a plus de 10 ans. La stratégie de développement économique s'inscrit dans un partenariat CCI, école des mines et Alès Agglomération au sein de l'agence Myriapolis. Alès accueille quatre zones d'activités communautaires (PIST 1 à 4 : 268 entreprises), trois zones d'activités communales (ZI de Bruèges, Croupillac et commerciales Rocade Sud et Est : 92 entreprises).

Le cœur commercial d'Alès compte 80% de commerces non-alimentaires. Les états généraux du Cœur de ville ont mis en place des actions permettant de le faire vivre. Elles concernent le stationnement et les espaces partagés pour circuler plus facilement, l'aide à la rénovation de l'habitat, les subventions pour la modernisation des devantures de magasin et une fiscalité avantageuse.

La part de l'agriculture est minime. En 2010, la SAU est de 156 ha et le nombre d'exploitants est de 24, âgés de plus de 60 ans pour une majorité d'entre eux. La nature des exploitations est la suivante : élevage animaux (44%), vigne (19%), maraicher (15%). La valeur agronomique des sols sur la commune est à plus 53% de forte à très forte densité, principalement à l'Est.

Les enjeux sont d'abord une revitalisation commerçante et professionnelle en centre-ville en complément de l'offre périphérique, une poursuite et une amplification du développement de nouvelles activités comme le tourisme, les services à la population.

1.4.3. **Diagnostic des équipements de service public**

La commune est correctement dotée en équipements scolaires et de formation ; leur répartition est la suivante : 22 écoles maternelles et/ou primaires dont 5 dans le secteur privé, 6 collèges dont 2 privés, 5 lycées dont 3 privés. Les centres de formations sont : l'école des mines, une AFPA, 2 centres de formation des apprentis de la chambre de commerce et de la chambre des métiers, l'école d'infirmières du CHU.

La commune compte également 13 équipements culturels et de loisirs, 10 stades, 6 gymnases et 2 piscines auxquels on peut rajouter 7 autres équipements : boulodromes, patinoire, salle de roller et centre médico-sportif.

Une aire d'accueil des gens du voyage dotée de 26 emplacements est implantée dans le quartier Tamaris avec présence d'un concierge logé sur place.

Le tissu associatif est riche et varié avec plus de 200 associations. L'objectif de la ville d'Alès est de développer l'animation culturelle et sportive grâce à quelques actions mises en place.

1.4.4. **Diagnostic de la typologie urbaine**

Alès connaît de grandes différences morphologiques dans son tissu urbain lié aux extensions communales dans le temps et au renouvellement urbain. Huit types de tissus urbains différents y sont présents :

- Le tissu d'origine médiéval (intérieur du coude du Gardon) : avantage en termes de densité (190 logs/ha sur R+3) et de mixité fonctionnelle mais inadapté au confort moderne ;
- Les faubourgs (rive droite du Gardon) : densité plus faible (90 logs/ha en R+2 à R+3), meilleur confort (lumière et espace extérieur privatif), mixité fonctionnelle et qualité de construction ;
- Le centre haussmanien (Est du centre historique) : bonne densité (100 logs/ha en R+4), espaces publics, mixité fonctionnelle, mais forte présence de la voiture dans l'espace public d'où impact sur la qualité de vie ;
- L'habitat individuel urbain continu (Est ville) : densité modérée (40 logs/ha en R+1 max), espaces privatifs extérieurs, stationnement possible mais pas de mixité fonctionnelle ;
- Les grandes opérations d'habitat collectif (rive gauche du Gardon) : très forte densité (250 logs/ha jusqu'en R+15), architecture banalisée, manque d'espace privatif et public de qualité, mixité sociale inexistante ;
- L'habitat individuel pavillonnaire en lotissements (ex. rive droite du Gardon) : densité faible (20 logs/ha en RDC ou R+1), habitations familiales plus grandes, mais développement urbain préoccupant pour le stationnement, la circulation et la gestion des réseaux ;
- L'habitat individuel pavillonnaire (ex. rive droite du Gardon) : densité très faible (7 logs/ha en RDC à R+1), absence de mixité sociale et fonctionnelle, architecture banalisée, multiplication des linéaires et problématiques de stationnement ;
- Les zones d'activités économiques (ex. entrée sud Alès) : dédiées exclusivement à l'économie, accessibles en voiture avec de grands parkings, surfaces artificialisées importantes d'où difficultés pur reconversion.

Les enjeux de cette révision générale du PLU sont de mettre en œuvre des formes urbaines denses tout en offrant une bonne habitabilité (en fonction de leur localisation), une qualité architecturale donnant une image plus moderne et attractive de la ville, des programmes respectueux du contexte urbain et paysager.

1.4.5. **Diagnostic de la maîtrise foncière**

En mobilisant 30% des dents creuses du territoire, avec une densité de 44 logements/ha soit des parcelles d'environ 230 m², ce sont 1997 logements qui d'ici 2035 sortiront de terre. A cela s'ajoute les divisions parcellaires, mobilisables à 100%, qui représentent 131 logements. Les mutations (site de la gare – OAP 01) quant à elles, sur une superficie de 16,6 ha, donnent selon le bureau d'études une capacité de 516 logements. La synthèse des capacités mobilisables sur Alès représente **2644 logements** à partir des espaces bâtis existants.

1.4.6. **Diagnostic du patrimoine bâti protégé ou remarquable**

Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques (MH) est pour les éléments inscrits : l'ancien collège dit caserne Thoiras, l'Hôtel de ville, le fort Vauban et pour les éléments classés : l'ancien palais épiscopal et l'Hôtel de ville.

Le patrimoine remarquable non protégé regroupent douze édifices : l'ancienne église des Cordeliers, le temple protestant, l'espace André Chamson, l'école de musique Maurice André, l'ancien couvent des Dominicains, l'église Notre-Dame de Rochebelle, l'église Saint-Joseph, les arènes du Tempéras, les musées et parcs du Colombier et André Benoit, le site de Saint Germain de Montaigu, le pont Vieux. Le patrimoine urbain regroupe la place et la rampe de la Maréchale, les rues et places préservées du centre ancien. Il existe aussi un patrimoine industriel riche, en partie réhabilité avec les archives municipales, la verrerie de Rochebelle et la mine témoin.

Les enjeux de cette révision du PLU sont de mettre en valeur les berges du Gardon et le centre-ville, de développer des transitions entre les différents quartiers, d'affirmer la place des éléments de patrimoine et un maillage des espaces publics, maintenir une limite nette entre les collines boisées et les faubourgs, éviter et limiter la densification des zones urbanisées dans les coteaux boisés, développer des liens piétons entre zones urbanisées.

1.4.7. **Diagnostic des déplacements et moyens de communication**

Les trajets domicile-travail sont principalement effectués en véhicules (82%). Le flux entrant est plus important que le flux sortant mais 1/4 des alésiens travaille sur Nîmes. Le réseau de voirie primaire est structuré par une rocade Est et Nord (D60 avec 18000 véhicules/jour), des voies pénétrantes en rive gauche du Gardon dont la N106 (14000 véhicules/jour). Le réseau secondaire est sous-dimensionné.

Les transports collectifs sont assurés par NTecC qui dessert 85 communes et 132000 habitants. Les trois lignes urbaines de ALES-Y offrent des liaisons gratuites toutes les dix minutes de 08h30 à 19h30 du lundi au samedi. Le vélo reste un mode de déplacement marginal, à noter les 7 km de voie verte permettant la traversée d'Alès du Nord au Sud le long du Gardon.

La desserte ferroviaire propose un Nîmes/Clermont-Ferrand avec le Cévenol, puis après changement, vers Paris.

Les réseaux numériques : le débit Internet est très variable d'un quartier à l'autre, la fibre optique est sur Alès depuis 2014 et les différentes phases de déploiement ont permis de desservir les principales zones économiques et d'intérêt général d'Alès ainsi que de très nombreuses entreprises (> 1000), la téléphonie mobile couvre entièrement la commune d'Alès en 4G.

Le stationnement en centre-ville est assuré par des parking gratuits le long du Gardon (840 places), 4 parkings payants de 1670 places, un stationnement de surface payant par horodateur ou des parkings gratuits entre 12 et 14h (945 places). Au total, ce sont plus de 8000 places recensées sur la commune d'Alès.

1.4.8. **Etat initial de l'environnement**

Concernant le contexte climatique, la commune d'Alès dispose d'un bon niveau d'ensoleillement. Cependant, des périodes orageuses avec des épisodes pluvieux importants peuvent se produire et entraîner de forts ruissellements et montées des eaux. Concernant l'hydrogéologie, certains secteurs de la commune sont imperméables, en particulier dans la zone Ouest. Cette caractéristique des sols augmente le risque de ruissellement lors des épisodes cévenols. Les masses d'eau souterraines sont soumises à des prélèvements AEP, industriels ou agricoles importants. Les bassins industriels induisent des risques de pollution importants.

Le territoire communal est marqué par la présence du Gardon d'Alès et de ses affluents. Il est impactant dans le paysage de la commune du fait des berges et de son recalibrage important qui, cependant, limite son impact en cas d'épisode cévenol.

1.4.9. **Pollution et qualité des milieux**

Les nuisances relatives à la pollution de l'air sont liées à des périodes de fort trafic. Pour améliorer la qualité de l'air, il faut tendre vers une réduction de l'usage de la voiture en diversifiant les modes de déplacement : collectif et doux.

Les eaux souterraines subissent des pressions importantes par les prélèvements et la pollution et l'état écologique des masses d'eau reste mauvais à moyen bien que les états chimiques soient bons. La qualité des eaux de baignade est également moyenne. De plus, les anciennes galeries minières transformées en réservoirs d'eau présentent une qualité médiocre et impactent le milieu naturel.

Les enjeux de cette révision de PLU pour améliorer la qualité de l'eau sont de réduire les pressions sur les nappes souterraines en limitant l'assainissement autonome, en mettant en place des zones tampons naturelles aux abords des cours d'eau pour filtrer toute pollution, en veillant à ce que la population ne soit pas impactée par la qualité des eaux stockées dans les mines et en respectant les documents du SDAGE et le SAGE.

1.4.10. **Risques naturels et technologiques**

Concernant le risque inondation, le PPRi a été approuvé le 09/11/10 ; il contraint fortement le développement de la commune. La gestion des eaux de pluie doit être au cœur des préoccupations du PLU (carte EXZECO du ruissellement pluvial réalisée en 2018). La commune d'Alès est concernée par un TRI (Territoire à Risque Important) depuis 2014 issu du bassin Rhône-Méditerranée et a fait l'objet d'une cartographie des risques et d'une stratégie locale des risques d'inondation. Le plan de gestion des risques inondation (PGRI) est un outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il présente quatre objectifs : améliorer et partager la connaissance du risque, renforcer la sécurité des populations exposées, maîtriser le coût des dommages et mettre en place une organisation. Enfin le PLU doit être compatible avec le PGRI.

Concernant les incendies et feux de forêts, le risque est essentiellement sur les quartiers Ouest proches des massifs boisés. Depuis 1973, Alès a subi 78 feux de forêts sur une surface brûlée de 100 ha. 390 points d'eau publics (PEI) et 51 privés ont été mis en place. Le PLU doit mettre en place une zone tampon de 50 m minimum entre les secteurs ouverts à l'urbanisation et les espaces boisés et facilement accessibles par les moyens de secours. Le réseau de PEI doit être complété au fur et à mesure de l'urbanisation dans les secteurs à risque.

Concernant les risques de mouvement de terrain, lié au retrait/gonflement de certains sols argileux, la commune est située en zone faiblement à moyennement exposée. Elle est également concernée par le risque érosion des berges et par des mouvements de glissement de terrain.

Concernant les risques miniers, l'ensemble des aléas liés à l'exploitation des mines est localisé au Nord-Ouest de la commune. Les risques majeurs sont la combustion et l'affaissement des terrils, la pollution de l'eau et de l'air ou l'effondrement et l'inondation des galeries et tunnels. Une étude sur les ruisseaux couverts a été réalisée en 2016 par l'école des mines.

Concernant le risque de rupture de barrage, un plan particulier d'intervention (PPI) existe pour le barrage de Sainte Cécile d'Andorge qui joue un rôle d'écrêteur de crue du Gardon à l'automne et au printemps. Le barrage des Cambous, sans PPI, plus bas, a une vocation de zone de loisirs et de soutien de l'étiage. Le risque de rupture existe et différents niveaux d'alerte existent de la *vigilance renforcée au péril imminent* mis en place par le Conseil Départemental du Gard.

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) touche la commune sur plusieurs axes de circulation : routière (RN106, RD6110, RD6, RD16), ferroviaire (wagons avec des produits chimiques), conduite de gaz sous pression.

Dix ICPE sont présentes sur la commune mais aucune n'est classée SEVESO.

1.4.11. Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques

Un atlas de la biodiversité réalisé en 2015 a mis en évidence 26 espèces sur le territoire. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie la commune d'Alès comme jouant un rôle écologique pour les espèces aquatiques et le Gardon d'Alès est

retenu comme réservoir de biodiversité. La rivière de l'Avène et les ruisseaux de Grabieux, de Bruèges et de l'Alzon sont identifiés comme corridors écologiques. Pas de trame verte mais deux réservoirs de biodiversité avec la forêt de Rouvergue et la ripisylve du Gardon au Sud de la ville.

Deux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II touchent la commune : celle de la vallée moyenne des Gardons au sud de la commune sur 6 ha et celle des hautes vallées des Gardons dans l'Ouest sur 5 ha (forêt domaniale du Rouvergue). La commune est concernée par site naturel sensible (ENS) n°103 qui traverse Alès du Nord au Sud. Il abrite des espèces animales protégées en France et quelques espèces végétales menacées. Une zone humide « ripisylve et bancs de galets du Gardon d'Alès » est située au Sud de la ville (6 ha). La commune est concernée par la forêt domaniale du Rouvergue composée de pins maritimes et deux autres au Nord au-dessus de l'hôpital. Aucun site Nature 2000 n'est présent sur la commune ; le plus proche est à une centaine de mètres au Nord-Ouest (Zone Spéciale de Conservation de la vallée du Galeizon) sur la commune de Cendras. La Zone de Protection Spéciale (directive oiseaux) la plus proche est à 10 km sur les garrigues de Lussan.

Les enjeux liés aux milieux naturels et à la trame Verte et Bleue sont d'améliorer la fonctionnalité et la qualité écologique du Gardon et de ses affluents, de conserver la biodiversité en évitant l'étalement urbain et le mitage des milieux naturels et agricoles, de renforcer le réseau écologique et de sensibiliser la population à la préservation de la biodiversité.

1.4.12. Objectifs du PADD

L'aménagement communal traduit les objectifs de développement durable de la ville d'Alès pour les 15 années à venir. Il définit l'organisation générale du territoire selon trois composantes : les espaces urbains, la vie urbaine, la nature et les paysages.

1/- Les espaces urbains

Le parti d'aménagement vise à créer les conditions d'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal. Il s'agit de développer l'offre de logements en termes quantitatifs et qualitatifs, pour tendre vers une plus grande mixité sociale et générationnelle. Notamment, il s'agit de porter la population communale à environ 52500 habitants à l'horizon 2035 en accueillant plus de familles et plus de ménages à revenus supérieurs pour tendre vers plus d'équilibre. Cela appelle une adaptation des formes urbaines pour développer l'offre de logements sans entraîner de consommation d'espace trop importante. Cela appelle aussi des opérations de renouvellement urbain en considérant le tissu bâti existant et ses typologies pour proposer un cadre qui garantisse à la fois l'évolution harmonieuse de l'ensemble urbain constitué et une bonne insertion des nouvelles constructions à programmer, dans une logique de mise en valeur du patrimoine.

2/- La vie urbaine

Le parti d'aménagement vise à développer une ville active en maintenant et en développant l'activité économique au profit de l'emploi sur place et de l'offre de service à la population. Le projet entend ainsi développer l'économie en se fondant principalement sur l'industrie (mécanique, éco-activités et biotechnologies), le BTP et les services aux entreprises et à la population. Il s'agit notamment de développer l'offre commerciale. La ville sera également accueillante en créant un cadre de vie agréable et attractif, pour les habitants à l'année comme pour le tourisme qui présente un potentiel économique à valoriser. Le projet entend ainsi anticiper sur la mise à niveau des infrastructures et des équipements publics. Il s'agit notamment d'améliorer les mobilités à l'échelle de la commune et du grand territoire. Le projet entend également tendre vers une ville à la mixité fonctionnelle plus équitablement répartie.

3/- La nature et les paysages

Le projet vise aussi à introduire dans la planification urbaine les préoccupations écologiques et environnementales issues des lois Grenelle II et ALUR (objet de la révision du PLU). Le parti d'aménagement vise donc aussi à mieux identifier, protéger et/ou restaurer les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques : la trame verte et bleue. Le projet entend ainsi protéger plus fortement les grands ensembles boisés, les espaces verts et la végétation en ville, ainsi qu'un linéaire du Gardon et des principaux cours d'eau (Grabieux, ruisseau de Bruèges). Cette approche rejoint aussi les préoccupations de la commune en termes de mise en valeur des sites naturels et des paysages urbains. Enfin le projet vise à concilier le développement de l'habitat avec la réduction de son empreinte environnementale : consommation d'espace et d'énergie, etc...

1.4.13. Les choix retenus pour les OAP

Les douze OAP définissent les aménagements à planifier sur des secteurs stratégiques pour répondre au développement urbain de la ville d'Alès. Elles s'attachent à favoriser le qualitatif et elles doivent garantir la cohérence des projets entre eux. Quatre enjeux principaux ont été définis : restructuration et développement urbain, précautions environnementale et paysagère, développement urbain, restructuration économique.

1/- Quartier gare

Quartier urbain en renouvellement de friche ferroviaire, sur 24 ha et 3 secteurs (nord, central et sud), projet de 800 logements ainsi que : activités, équipements et commerces. Surface constructible totale : 147000 m² de surface de plancher (SDP), stationnement public ou collectif : 600 places.

2/- Hauts d'Alès

Quartier périphérique sur la frange boisée ouest de la ville, urbanisation paysagère à vocation résidentielle avec un cadre de vie de qualité, sur 75.7 ha en zone 1AU, projet de 815 logements ainsi que : activités, équipements et commerces. Surface constructible totale : 161520 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 100 places.

3/- Boulevard Est

Ensemble du linéaire de la rocade Est, aménagements paysagers des abords immédiats du boulevard et amorce de requalification durable en boulevard urbain.

4/- Les Espinaux

Quartier mixte de densité moyenne à l'Est de la ville proche d'un cours d'eau, sur 15.9 ha en zone Uch, projet de 180 logements (minimum 30 logs/ha). Surface constructible totale : 39210 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 50 places.

5/- La Bedosse – Rieu sud

Quartiers mixtes de densité moyenne au sud-est de la ville, 3,4 ha pour La Bedosse et 3.6 ha pour Rieu Sud avec prise en compte des cours d'eau de l'Avène et du Rieu séparant les 2 secteurs d'OAP, projet de 200 logements sous formes individuels libres (50), individuels groupés ou petits collectifs (100) ou collectifs (50). Surface constructible totale : 45450 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 50 places.

6/- Mas d'Hours

Entrée de ville majeure au sud de la ville, centralité commerciale, axe de circulation et bord du Gardon, sur 24.5 ha. Surface de commerces 10000 m², stationnement public ou collectif : 100 places.

7/- Bruèges – Croupillac

Quartier mixte de densité moyenne au nord-est de la ville, développement urbain avec recherche de cohérence et lien inter-quartiers, sur 9.1 ha proche du cours d'eau Le Bruèges, projet de 140 logements sous formes individuels libres (40), individuels groupés/petits collectifs (50) et collectifs (50), quelques commerces (200 m²) et bureaux (200 m²). Surface constructible totale : 29680 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 20 places.

8/- Tamaris

Rénovation et requalification urbaine ainsi que développement économique sur un ancien faubourg ouvrier situé au nord de la ville, sur 9.9 ha, projet d'activités tertiaires et de bureaux (2000 m²), commerces (2500 m²), équipements publics (5000 m²), activités artisanales et/ou industrielles (35000m²). Surface constructible totale : 44500 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 100 places.

9/- Centre-ville

Quartier urbain central dense en renouvellement urbain mixte, sur 97.3 ha, rénovation des espaces publics du centre-ville, gestion des déplacements et stationnements, redynamisation commerciale et traitement paysager des quais du Gardon.

10/- La Pierre Plantée

Quartier mixte et dense entre habitat et commerces au Sud de la ville, sur 4.7 ha, requalification et densification urbaine, développement des commerces de proximité, projet de 220 logements dont 200 en collectif et 20 en individuels groupés, 6000 m² de

commerces et 300 m² de bureaux. Surface constructible totale : 44060 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 60 places.

11/- Faubourg du Soleil

Quartier urbain de faubourg en renouvellement urbain mixte sur les quais sud du Gardon, sur 6.7 ha, rénovation urbaine avec restauration du patrimoine bâti (programme ANRU), projet de 73 logements dont 20 en individuels groupés ou petits collectifs et 53 en collectifs, 500 m² de bureaux, 1500 m² de commerces et 500 m² d'équipements publics. Surface constructible totale : 17608 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 140 places.

12/- Faubourg de Rochebelle

Quartier urbain de faubourg en renouvellement urbain mixte à l'ouest du quai Ferréol, sur 6.2 ha, requalification et rénovation urbaine avec restauration du patrimoine bâti (programme ANRU), projet de 14 logements collectifs, 300 m² de bureaux, 6000 m² de commerces et 500 m² d'équipements publics. Surface constructible totale : 10160 m² (SDP), stationnement public ou collectif : 60 places.

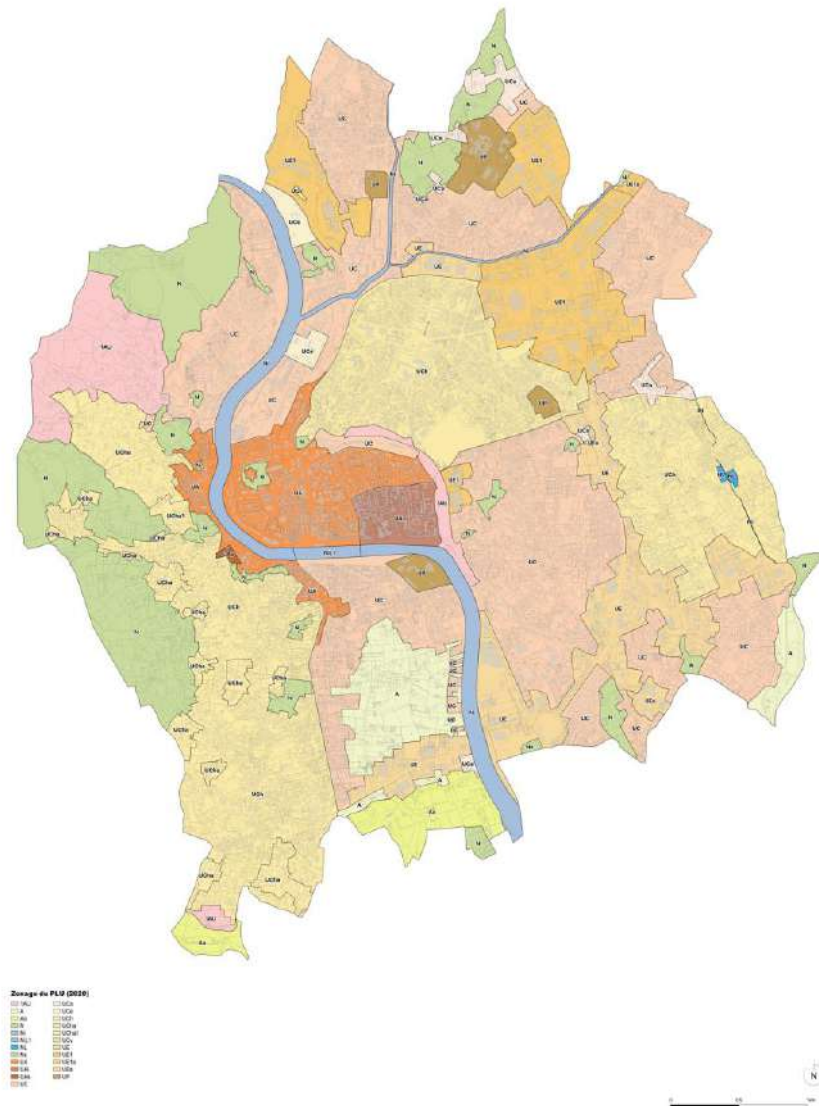
Au bilan, ces 12 OAP ambitionnent 2442 logements et 1280 places de stationnement.

1.4.14. **Modification des zones, ER et EBC du PLU 2021**

Cette révision générale du PLU de la ville d'Alès est divisée en 4 zones :

- Urbaine (U) qui comprend le cœur de ville UA, les quartiers périphériques UC, les espaces dédiés aux activités économiques UE et les espaces dédiés aux équipements, en particulier hospitaliers ou de loisir le long du Gardon UP ;
- A Urbaniser (AU) en raison des insuffisances en termes de capacités des équipements nécessaires et notamment en matière de distribution en eau potable d'où le caractère inconstructible de la zone. Elle comprend 3 secteurs 1AU : les Hauts d'Alès, le secteur de la Gare et le moulin d'Olm. Les 2 premiers sont soumis aux OAP 1 et 2.
- Agricoles (A) qui concerne des espaces à protéger en fonction du potentiel agronomique au Sud de la commune : les basses Prairies Nord, la Bedosse et Avène. Ceux qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif sont en secteur Aa : les basses Prairies Sud, les Promelles Sud et le moulin d'Olm.
- Naturelles et forestières (N) qui comportent 4 secteurs : le lit du Gardon (Ni), Alès plage (NiL1), aménagements légers et de loisirs/rétention d'eau (NL) et les aires de stationnement non imperméables ouvertes au public (Ns). Ces espaces naturels se situent au Puech-Redon, l'Ermitage, faubourg de Rochebelle, mas de Bouat, l'Alizoux, St Germain haut, Prés Rasclaux Ouest, Larnac, le Bedosse Ouest et Conilhères Sud.

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès



ZONES	PLU 2013		PLU 2021		Variation
	Secteurs	Surfaces en ha	Secteurs	Surfaces en ha	
U	U1, U2, U3	1577,34	UA, AC, UP, UE	1776,62	+12,6%
AU	AU1, AU2	298,53	1AU	88,97	- 235%
A	A, Aa	127,19	A, Aa	127,35	+0,1%
N	N, Ni, NiL1, NiL2, NL, Ns, Nz	324,02	N, Ni, NiL1, NL, Ns	334,53	+3,2%

Tableau comparatif entre les 2 PLU

Les emplacements réservés (ER) issus du PLU de 2013 sont conservés (ER01 à ER48) et 4 nouvelles emprises sont créées pour un futur bassin de rétention d'eau aux Promelles (ER49), voie d'accès au poste de relevage chemin d'Avène (ER50), élargissement de la rue Fernand Pelloutier (ER51) et aménagement d'un parking relais en limite sud avec Saint Christol lès Alès (ER52).

Les espaces boisés classés (EBC) du PLU de 2013 sont conservés, auxquels sont rajoutés 3 EBC : quartier de Rochebelle (EBC06), le bois du Roc de Duret (EBC07) en rive droite du Gardon et massif de St Alban (EBC08) au Nord d'Alès soit un total de 96.2 ha. Cependant leurs surfaces totales sont réduites de 14.5 ha pour tenir compte du risque incendie avec un espace d'interface coupe-feu dans 2 secteurs, la forêt domaniale du Rouvergue et le bois de l'Allijoux.

1.4.15. L'évaluation environnementale

Le projet de PLU a été soumis à une évaluation environnementale (EE) suite à une décision au cas par cas de l'autorité environnementale (Ae). Des enjeux importants liés à la faune patrimoniale et aux risques naturels existent sur ce territoire de la ville d'Alès. Cette EE présentera des mesures à envisager pour éviter (ME), réduire (MR) voire compenser (MC) les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. L'analyse des impacts résiduels est résumée dans un tableau du RP. Trois items sur vingt-quatre sont repris succinctement car leur impact résiduel est moins bon.

Concernant le risque feu de forêt secteur des Hauts d'Alès, malgré les mesures ME02 (réseau de bouches d'incendie) et MR01 (zone tampon de 50 m), l'impact résiduel peut être faible à modéré.

Concernant les habitats de la faune dans le même secteur, malgré les mesures MR02 (augmentation de la densité de logements et mise en place d'un coefficient d'espace libre et d'un coefficient de biotope) et MR03 (clôtures perméables avec ou non haies vives), l'impact reste faible à modéré.

Concernant le risque inondation, malgré les mesures ME01 (réduction de l'imperméabilisation et la gestion du ruissellement pluvial) et MC01 (rétention des eaux pluviales sur grands secteurs), l'impact résiduel est faible.

1.5 PRESENTATION DE LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'assainissement collectif des eaux usées (EU) est géré au niveau d'Alès Agglomération en concession par affermage avec le groupe Véolia eau. Le zonage d'assainissement des EU vise à apprécier et à anticiper les effets de l'urbanisation sur la gestion des eaux usées et de proposer les solutions les plus adéquates.

1.5.1. Etat des lieux

La ville d'Alès est implantée dans un méandre du Gardon. Il traverse le territoire du Nord au Sud et reçoit de nombreux affluents. 4 masses d'eaux superficielles sont

recensées. Le milieu est perturbé par les étiages sévères. L'état écologique et chimique des cours d'eau est également fortement influencé par les pressions anthropiques. 3 des 4 masses d'eaux superficielles font l'objet d'un report de l'objectif du bon état à 2027 car présence de pesticides, substances dangereuses, matières organiques et oxydables.

1.5.2. **Fonctionnement du réseau**

Le réseau d'assainissement est unitaire sur 41755 ml en centre-ville, au quartier de Rochebelle, du pont de Grabieux et une partie de Clavière (21%), en séparatif sur le reste du territoire communal. Le linéaire total représente 207940 ml et 21 postes de relèvement sont nécessaires, tous télésurveillés.

Le réseau a tendance à se mettre en charge par temps de pluie dans certaines zones. Alès Agglo a initié des travaux de mise en séparatif du réseau unitaire. Des rejets d'eaux usées par l'intermédiaire des déversoirs d'orages vers le milieu naturel sont fréquents après les événements pluvieux : 473 en 2019 comptabilisés par Véolia eau mais conformes vis-à-vis du volume rejeté.

Cependant un nombre croissant d'interventions sur les branchements pour obstruction par rejet de graisses est observé. Une mise aux normes des restaurants et snacks avec des bacs à graisses doit être engagée. Un schéma directeur des eaux usées est d'ailleurs en cours d'élaboration afin de réduire les eaux parasites permanentes et pluviales, permettant d'améliorer ainsi le fonctionnement de la station d'épuration.

1.5.3. **La station d'épuration intercommunale**

La station d'épuration, située à Saint Hilaire de Brethmas et mise en service en février 2003, collecte six communes : Alès, St Martin de Valgalgues, St Julien les rosiers, St Hilaire de Brethmas, St Jean du Pin et St Privat des Vieux en partie (quartier de Mazac). Sur la ville d'Alès, ce sont 21949 abonnés qui l'utilisent avec un taux de raccordement à 97%. Trois industries sont raccordées au réseau collectif sur le territoire communal d'Alès. La capacité de l'ouvrage épuratoire est de 90000 EH, sa capacité hydraulique 26000 m³/j par temps de pluie, sa charge nominale 5400 kg/j de DBO₅ et 13515 kg/j de DCO ; elle est de type Boues Activées aération prolongée qui sont déshydratées par 2 centrifugeuses puis revalorisées par compostage. La quantité annuelle moyenne traitée est de l'ordre de 10000 m³. Le milieu récepteur est le Gardon. Des dépassements de la charge hydraulique sont généralement observés aux mois d'avril, mai, octobre, novembre et décembre suite à de fortes pluies. Dans ces périodes, les débits élevés peuvent atteindre **1,5 fois la capacité nominale de la station d'épuration**. La STEP connaît cependant de très bonnes performances épuratoires malgré les surcharges hydrauliques par temps de pluie. Le bassin des Gardons est classé en zone sensible par arrêtés de 2010 et 2017 ; par conséquent la STEP se voit imposé un niveau de rejet plus rigoureux vis-à-vis du phosphore et de l'azote.

1.5.4. L'assainissement non collectif des eaux usées

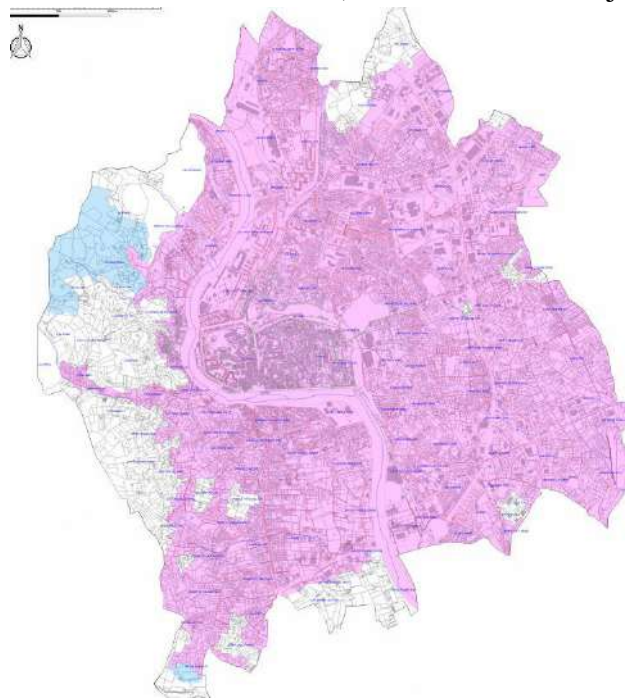
Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est effectué par le Syndicat Mixte du Pays Cévennes depuis avril 2007. Le territoire communal compte 721 installations réparties principalement à l'Ouest et au Sud du centre-ville.

Tous les sols ne sont pas aptes à supporter un épandage souterrain. Aussi il est important de faire une étude à la parcelle avant tout projet. Les filières traditionnelles par tranchées d'infiltration ne sont pas toujours adaptées en cas de forte pente : zones rouges en secteurs 6 et 7 à l'ouest de la ville.

1.5.5. Contenu du projet de zonage des eaux usées

Le nouveau zonage d'assainissement des eaux usées sera basé sur le zonage réglementaire de la révision générale du PLU. Compte tenu des surcharges hydrauliques occasionnelles du système de collecte la mise à jour du zonage des eaux usées :

- Les zones d'urbanisation future 1AU seront fermées à l'urbanisation (secteurs des Hauts d'Alès et de la Gare) dans l'attente d'une amélioration de la collecte, elles sont notées en zone d'urbanisation future au projet de zonage des eaux usées (en bleu sur la carte jointe) ;
- Les secteurs maintenus en assainissement collectif (en rose sur la carte jointe) sont, pour la plupart, actuellement desservis par le réseau d'assainissement collectif et sont classés par le PLU en zones urbaines ou à urbaniser à court terme (dent creuse) ;
- Les secteurs en ANC sont maintenus et les contours repris selon les évolutions de l'extension du réseau eaux usées (en blanc sur la carte jointe).



Carte du zonage des eaux usées

L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées devra faire l'objet d'une analyse des résultats afin de s'assurer du respect des enjeux. Les indicateurs seront vérifiés annuellement : charge hydraulique et polluante, incidence sur le milieu récepteur contrôle des EU, suivi du débit des cours d'eau, ANC. La carte d'aptitude des sols et le niveau des eaux souterraines devront être réalisés à une fréquence inférieure à 10 ans.

1.6 PRESENTATION DU PROJET DE ZONAGE PLUVIAL URBAIN

Alès Agglomération possède la compétence de gestion des eaux pluviales depuis le 01/01/20.

1.6.1. Réseau pluvial existant

Le réseau pluvial existant sur le territoire communal d'Alès est très développé, il est réparti de manière homogène sur la commune de la façon suivante :

- 77,5 km de réseau enterré strictement pluvial,
- 40,8 km de réseau unitaire (localisé essentiellement dans le centre historique et la première ceinture urbaine),
- 57,8 km de fossés à ciel ouvert.

Par ailleurs, 88 bassins de rétention sont recensés. Depuis 1999, la ville d'Alès a déjà intégré dans ses documents d'urbanisme l'obligation de compenser toute nouvelle surface imperméabilisée pour réduire l'impact du ruissellement pluvial.

1.6.2. Projet de zonage pluvial

La ligne directrice retenue pour l'établissement du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès est de maintenir les réseaux de fossés existants, de limiter l'urbanisation dans les zones les plus vulnérables tout en mettant en œuvre des mesures de gestion et d'occupation des sols dans les secteurs urbains, voire agricoles et naturels.

Le projet de zonage pluvial urbain établi pour la commune d'Alès identifie :

- Les zones soumises à une compensation pluviale,
- Les zones soumises à un aléa de ruissellement – carte EXZECO,
- Les zones règlementées par le PPRi,
- Les zones identifiées comme axes d'écoulement des eaux.

1.6.2.1. Principe de compensation

Pour limiter l'imperméabilisation et maîtriser le ruissellement, la commune demande à tout porteur de projet la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales, des techniques alternatives ou des dispositifs de rétention.

Hors zone UA, la compensation est de règle. Dès que l'aménagement est supérieur à 50 m², une rétention temporaire des eaux pluviales est obligatoire (minimum 100 litres/m² imperméabilisé). La vidange devra se faire prioritairement par infiltration naturelle (max. 7 l/s/ha) et l'ouvrage devra être végétalisé. L'infiltration à la parcelle est à privilégier.

En zone UA, les eaux de toiture doivent être déconnectés des réseaux unitaires et infiltrées par des puits adaptés.

Les techniques alternatives sont, par exemple, des toitures terrasses, des noues, des chaussées à structure réservoir, etc... En revanche, les bassins enterrés sont déconseillés.

1.6.2.2. Limitations de l'imperméabilisation

Le développement de l'urbanisation doit se faire en priorité dans les dents creuses sous réserve de prescriptions techniques (PPRi/carte EXZECO) de placer le niveau des planchers à la PHE+30 cm. En cas de reconstruction, il sera créé un espace libre de 20% en zone urbaine pour désimperméabiliser les sols. De plus, un coefficient de biotope par surface (CBS) sera intégré aux obligations d'une valeur de 0,2 à 0,4 pour infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique en zone urbaine.

1.6.3. Règlement associé au zonage pluvial urbain

1.6.3.1. Zone 1

Zone UA du PLU, centre ancien imperméabilisé en quasi-totalité, réseaux unitaires. Aucun dispositif de rétention n'est imposé. Les toitures ne seront pas raccordées au réseau pluvial. Pour les nouvelles constructions de plus de 50 m², mise en place de puits d'infiltration après étude hydraulique qui dimensionnera l'ouvrage.

1.6.3.2. Zone 2

Tout le territoire sauf UA et les secteurs concernés par le PPRi et EXZECO
La compensation à l'imperméabilisation est demandée dès que la construction est supérieure à 50 m² avec une rétention temporaire des eaux pluviales (100 l/m² imperméabilisé et débit de fuite max 7l/s/ha). Cet ouvrage devra être à plus d'un mètre des limites du terrain. Le zonage pluvial urbain impose également une transparence hydraulique des clôtures pour le passage d'eau (fossé, cours d'eau, talwegs secs, axe préférentiel d'écoulement).

1.6.3.3. Zone 3

Zones concernées par le ruissellement EXZECO, quel que soit le zonage U, AU, A, N.

Art.1 : Sont interdits les constructions et extensions nouvelles à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau, à moins d'un mètre de la tête d'un talus des fossés, de l'axe des collecteurs pluviaux et des passages d'eau, les clôtures non transparentes, les remblais et endiguement.

Art. 2 : Sont autorisés les constructions et extensions non cités à l'art.1 sous réserve que le niveau du plancher le plus bas soit TN+80 cm ou PHE+30 cm après étude hydraulique, sauf pour des annexes < 20 m² (piscine, appentis, garage, etc...). Si extension seule < TN+80, prévoir des batardeaux. Aire de stationnement autorisée sans remblai. Piquetage piscine dépassant de 1,60m.

1.6.3.4. Zone 4

Zone concernée par le PPRi applicable sur tout le territoire communal approuvé par arrêté préfectoral du 09/11/10. Il s'impose au PLU comme servitude d'utilité publique.

1.7 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

1.7.1. Concernant la révision générale du PLU

La documentation présente dans le dossier est conforme à l'art. L151-2 du code de l'urbanisme. Elle a été élaborée par l'agence Robin et Carbonneau, urbanisme et architecture, 8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier avec la collaboration de Alphaville, ART Paysagistes, Cap Terre, Ecotone et Normeco.

Elle comporte :

- 1- Le rapport de présentation de 491 pages composé en 4 thèmes :
 - Diagnostic stratégique et état initial de l'environnement,
 - Les choix retenus pour le PADD, les OAP et le règlement,
 - La justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et leurs complémentarités avec les OAP,
 - L'évaluation environnementale et son résumé non technique de 6 pages.
- 2- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de 29 pages qui exprime le projet urbain de la ville selon 3 axes majeurs :
 - Les espaces urbains,
 - La vie urbaine,
 - La nature et les paysages.
- 3- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui permettent de préciser les conditions d'aménagement (44 pages). Elles sont constituées d'une carte de contexte avec identification du secteur, les enjeux et objectifs urbains, les prescriptions, un plan schématique de l'orientation d'aménagement ainsi que quelques données de programmation. Ce dossier concerne les douze secteurs suivants :
 - Quartier Gare,
 - Hauts Alès,
 - Boulevard Est,
 - Les Espinaux,
 - La Bedosse – Rieu Sud,
 - Mas d'Hours,
 - Bruèges – Croupillac,
 - Tamaris,
 - Centre-ville,
 - La Pierre Plantée,
 - Le Faubourg du Soleil,
 - Faubourg de Rochebelle.

- 4.1- Le règlement écrit de 186 pages. Il a pour objet la mise en œuvre sur le territoire communal du zonage prévu par les textes. Il répartit le territoire de la ville d'Alès en quatre catégories de zone et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones urbaines (UA, UC, UE et UP), à urbaniser (1AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Nous trouvons également à la suite de ce règlement de PLU les 100 éléments de patrimoine bâti parfois en danger et la localisation des 6 éléments de paysage à protéger avec leurs références cadastrales.

- 4.2- Règlement graphique
 - 4.2.1 : Plan de zonage général,
 - 4.2.2 : Plans de zonage atlas en 6 planches :
 - 1- Nord-ouest
 - 2- Nord-est
 - 3- Ouest
 - 4- Est
 - 5- Sud-ouest
 - 6- Sud-est
 - 4.2.3 : Plan de zonage des risques
- 5- Les annexes :
 - 5.1 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 5.1.1 : Liste et fiches des SUP au nombre de 7 ;
 - 5.1.2 : Plans des SUP ;
 - 5.1.3 : PPRi : 5 documents et 2 cartes de zonage règlementaires au 1/5000° (A au sud et B au nord de la ville d'Alès)
 - 5.2 : Annexes sanitaires :
 - 5.2.1 : Notice :
 - 1- L'alimentation en eau potable,
 - 2- L'assainissement des eaux usées,
 - 3- Plan des réseaux hydrographiques,
 - 5.2.2 : Zonage d'assainissement des eaux usées avec dossier d'enquête publique de mise à jour et son plan (186 pages),
 - 5.2.3 : Zonage d'assainissement pluvial avec dossier d'enquête publique et ses 2 cartes concernant le réseau pluvial existant et la carte de zonage des eaux pluviales urbaines (228 pages),
 - 5.2.4 : Schéma directeur d'alimentation en eau potable – rapport final Oteis de mars 2020 (245 pages).
 - 5.3 : Autres annexes informatives :
 - 1- Archéologie préventive,
 - 2- Plan de prévention du bruit dans l'environnement du réseau routier communal,

- 3- Droit de préemption urbain,
- 4- Débroussaillage,
- 5- Périmètre des programmes d'aménagement d'ensemble,
- 6- Risque minier,
- 7- Risque retrait gonflement des argiles,
- 8- Risque de glissement de terrain,
- 9- Risque sismique,
- 10- Risque Radon,
- 11- Zone d'aménagement différé,
- 12- Bois ou forêts relevant du régime forestier,
- 13- Règlement local de publicité et son EP de 2019 (131 pages),
- 14- Guide de normalisation des interfaces aménagées contre le risque d'incendie de forêt.

1.7.2. Concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des EU

Ce document fait également partie du dossier de révision générale du PLU, en annexe 5.2b. Il a été élaboré par l'agence Oteis – 1300 avenue Albert Einstein 34000 Montpellier

- Dossier d'enquête publique de mise à jour :
 - 1- Données générales,
 - 2- Fonctionnement de l'assainissement,
 - 3- Proposition d'assainissement non collectif,
 - 4- Analyse du fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
 - 5- Choix des élus – zonage d'assainissement,
 - 6- Carte de zonage,
 - 7- Aspect financier pour les dispositifs d'assainissement,
 - 8- Obligations de la collectivité et des particuliers,
 - Annexe 1 : glossaire,
 - Annexe 2 : textes réglementaires,
 - Annexe 3 : carte du zonage d'assainissement des EU mise à jour en octobre 2020,
 - Annexe 4 : Décision de soumission à EE après examen au cas par cas de la MRAe du 27 mars 2019.
- Evaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Alès :
 - 1- Présentation des objectifs et du contenu du zonage,
 - 2- Articulation avec les autres documents de planification,
 - 3- Etat général de l'environnement et perspectives d'évolution en l'absence de zonage,

- 4- Solutions de substitution,
- 5- Choix et justification du zonage retenu face aux objectifs de protection de l'environnement,
- 6- Incidences probables du zonage sur l'environnement,
- 7- Mesures Eviter/Réduire/Compenser,
- 8- Indicateurs de suivi,
- 9- Méthodologie employée pour l'évaluation environnementale,
- 10- Résumé Non Technique,
- 11- Annexe : carte du zonage mise à jour.

1.7.3. Concernant l'élaboration du zonage pluvial urbain

Ce document fait également partie du dossier de révision générale du PLU, en annexe 5.2c. Il a été élaboré par l'agence Oteis – 1300 avenue Albert Einstein 34000 Montpellier.

- Dossier d'enquête publique relatif au zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines :
 - 1- : Données générales,
 - 2- : Cadre et objectifs du zonage d'assainissement pluvial urbain,
 - 3- : Recommandations et règlement du pluvial,
 - 4- : Zonage pluvial urbain,
 - Annexe 1 : carte du zonage pluvial urbain,
 - Annexe 2 : carte du risque inondation par débordement et ruissellement,
 - Annexe 3 : carte du réseau pluvial existant,
 - Annexe 4 : articles du code de l'environnement,
 - Annexe 5 et 6 : guide technique du dossier loi sur l'eau (rubriques 2.1.5.0 et 3.2.2.0),
 - Annexe 7 : décision de soumission à EE après examen au cas par cas de la MRAe du 27 mars 2019.
- Evaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines de la commune d'Alès
 - 1- Présentation des objectifs et du contenu du zonage,
 - 2- Articulation avec les autres documents de planification,
 - 3- Etat général de l'environnement et perspective d'évolution,
 - 4- Solutions de substitution,
 - 5- Choix et justification du zonage retenu par rapport aux objectifs de protection de l'environnement,
 - 6- Incidences probables du zonage pluvial sur l'environnement,
 - 7- Mesures ERC,
 - 8- Indicateurs de suivi,

- 9- Méthodologie employée pour l'évaluation environnementale,
- 10- Résumé Non Technique,
- Annexe 1 : Plan du réseau actuel des eaux pluviales urbaines,
- Annexe 2 : Zonage des eaux pluviales urbaines,
- Annexe 3 : Cartographie du risque débordement et ruissellement,
- Annexe 4 : Cartographie des zones de francs bords.

1.7.4. Documents complémentaires mis à la disposition du public

- Les 2 registres d'enquête avec ses observations manuscrites et ses trois classeurs annexes (501 pages) contenant tous les dossiers, courriers, courriels et contributions reçus sur le registre numérique du 19 avril au 21 mai 2021 et remis directement au commissaire enquêteur ;
- Un résumé non technique concernant l'enquête publique sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- Un résumé non technique concernant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès ;
- Toutes les avis portées par les quatorze personnes publiques associées (PPA) ayant répondues au fur et à mesure de leur arrivée en mairie ;
- Les deux avis de la MRAe concernant les trois enquêtes publiques ;
- Les actes administratifs concernant la révision générale du PLU et le bilan de la concertation ;
- Conformément à l'article L123-12, le dossier complet et les avis des PPA étaient également disponibles pendant toute la durée de l'enquête sur un ordinateur portable dédié et consultable pendant les horaires d'ouverture de la mairie Prim au public (Cf. annexe IV).

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 PROCEDURE DE DESIGNATION

2.1.1. Pétitionnaire

La demande de désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique émane de M. le maire d'Alès :

Monsieur Max ROUSTAN
Ville d'Alès
Place de l'Hôtel de Ville
30100 Alès

2.1.2. Désignation du commissaire enquêteur

Décision du président du Tribunal Administratif de Nîmes n° E21000019 / 30 du 25 février 2021 (cf. annexe I).

Commissaire enquêteur : M. Patrick Leture Officier de la Marine Nationale, en retraite

2.1.3. Arrêté d'ouverture

Référence : arrêté du maire n° 2021/00064 du 17 mars 2021 (cf. annexe II).

Les principaux éléments de l'arrêté d'enquête sont :

- La durée de l'enquête publique est de 33 jours, du lundi 19 avril au vendredi 21 mai 2021 inclus.
- Les pièces du dossier de présentation ainsi que le registre d'enquête sont tenues à la disposition du public à la mairie Prim, 11 rue Michelet 30115 Alès Cedex, pendant toute la durée de l'enquête du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
- Les observations écrites peuvent être consignées sur le registre d'enquête ou bien adressées par écrit à :

Monsieur Patrick Leture - commissaire enquêteur
Mairie Prim, service urbanisme – 11 rue Michelet
30115 Alès Cedex

Ou sur le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-generale-n-1-du-plu-ales>

Ou par mail : revision-generale-n-1-du-plu-ales@mail.registre-numerique.fr.

- Les dates et heures de permanences du commissaire enquêteur à la mairie Prim d'Alès permettant de le rencontrer sont :
 - Lundi 19 avril 2021 : de 08h30 à 12h00
 - Mercredi 28 avril 2021 : de 13h30 à 17h00
 - Mardi 11 mai 2021 : de 08h30 à 12h00
 - Samedi 15 mai 2021 : de 08h30 à 12h00
 - Vendredi 21 mai 2021 : de 13h30 à 17h00

- Le commissaire enquêteur dispose de trente jours à compter du 21 mai 2021 pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le maire de la ville d'Alès.
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la ville d'Alès.

2.2 MODALITES DE L'ENQUÊTE

2.2.1. Réunions dans le cadre de l'enquête publique

Lundi 8 mars 2021 : Réunion de concertation à la mairie Prim d'Alès en matinée avec M. Christian Fages – directeur du pôle développement du territoire, Mme Pascaline Dubois – responsable du service urbanisme et Mme Christel Fietkau-Gordot chargée de mission PLU. Cette réunion a permis de présenter le dossier de révision générale du PLU, de remettre un dossier complet au commissaire enquêteur, de fixer les modalités pratiques de l'enquête publique : dates des permanences, publicité légale, affichages et informations importantes devant se trouver dans l'arrêté du maire ainsi que les recommandations liées à la crise sanitaire actuelle.

Jeudi 18 mars 2021 : En début de matinée, revue des secteurs avec exposé des problématiques où 12 OAP sont prévues dans le cadre de la révision générale du PLU avec Mmes Dubois et Fietkau-Gordot. Ensuite réunion avec M. Vincent Ravel responsable du service hydraulique de la ville d'Alès et Mme Dubois pour un exposé sur la problématique PPRi et ruissellement pluvial urbain sur la ville d'Alès.

Mercredi 7 avril 2021 : Vérification et pagination des trois dossiers d'enquête ainsi que contrôle du bon affichage de l'avis d'enquête publique unique sur la ville d'Alès. Entretien avec M. Romain Gandon et visite de la STEP sur Saint Hilaire de Brethmas. Etude et photos de certains secteurs sur l'ouest de la ville.

Lundi 19 avril 2021 : En début d'après-midi, rendez-vous à l'école d'astronomie située au 155 faubourg de Rochebelle avec M. Julien Pépi, chargé de mission à la mairie d'Alès en charge du dossier de l'observatoire. Cette visite sur site a permis de se rendre compte du projet d'intérêt général sur la colline (côte 224 m) située en zone N à proximité via un chemin piétonnier (voir avis PPA de l'ONF au §3.2.9).

Mercredi 28 avril 2021 : En fin de matinée, réunion à l'Atome avec Mme Emilie Hérial et M. Frédéric Monnet responsable du service exploitation eau potable. Cette réunion a permis de mettre à jour les éléments du schéma directeur AEP débuté en 2015 et de voir les problématiques liées au quartier des Hauts d'Alès.

Mercredi 26 mai 2021 : En matinée, remise du procès-verbal de synthèse (Cf. annexe VI) avec commentaires aux 2 porteurs de projet : M. Max Roustan Maire d'Alès et M. Christophe Rivenq Président d'Alès Agglomération, M. Patrick Cathelineau DGS

mairie d'Alès, M. Thierry Brajon (Sve Voirie/réseaux), M. Vincent Ravel (Sve hydraulique), Mmes Pascaline Dubois et Christel Fietkau (Sve urbanisme).

Après-midi : visite des secteurs concernés par les observations portées aux registres pour prise de photos.

Jeudi 27 mai 2021 : Réunion à la DDTM Nîmes avec M. Philippe Demoulin du Service Eau et Risques pour faire un point sur le PPRi de 2010.

Lundi 31 mai 2021 : Réunion à la DDTM d'Alès avec M. Bruno Gourmaud chef du SAT Cévennes, MM Jean-Michel Rieutord et Bruno Pouget pour faire un point sur le projet de révision du PLU et les politiques publiques de l'Etat mises en place sur les communes du Gard.

2.2.2. Organisation et permanences du commissaire enquêteur

Dates et heures de permanence :

- **Lundi 19 avril 2021** : de 08h30 à 13h15 puis de 15h00 à 16h15. Quinze personnes reçues en deux périodes et douze rendez-vous programmés.
- **Mercredi 28 avril 2021** : de 13h30 à 18h30. Quatorze personnes reçues en neuf rendez-vous.
- **Mardi 11 mai 2021** : de 08h30 à 12h45 puis de 14h00 à 17h30. Quatorze personnes reçues en deux périodes et onze rendez-vous.
- **Samedi 15 mai 2021** : de 08h30 à 13h00. Quatorze personnes reçues en neuf rendez-vous.
- **Vendredi 21 mai 2021** : de 08h30 à 12h45 puis de 13h00 à 18h30. Trente personnes reçues en deux périodes et dix-huit rendez-vous.

Lieu : Salle de réunion « Pont du Gard » à la Mairie Prim de la ville d'Alès avec un accès possible par l'ascenseur vers le 1^{er} étage.

Affluence et registre d'enquête :

M : mail

RD : Registre dématérialiser

C : courrier

Date	N° Registre	Nom Prénom	Remarques / Thèmes
19/04/21	1	Mme Véronique ROBERT	PLU
19/04/21	2	M. et Mme Nicolas RAMPON	PLU/Hauts d'Alès
19/04/21	3	Mme Joëlle RENOUARD	PLU
19/04/21	4	Mme Martine BETTON	PLU/Hauts d'Alès
19/04/21	5	Mme Monique ETIENNE VILLARET	PLU/Hauts d'Alès
19/04/21	6	M. et Mme PALHERES	PLU
19/04/21	7	M. Philippe JOURDAN	PLU / Assainissement

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

19/04/21	8	M. et Mme Nadia DERRADJ	PLU/Hauts d'Alès
19/04/21	9	M. Bruno FAÏSSE	PLU
19/04/21	10	M. Ginès LALAUZE	PLU
19/04/21	11	Mme Hélène ARBUS	PLU
19/04/21	12	M. VIGNE	PLU
27/04/21	RD 13	Mme Charlotte AGULHON	PLU/Hauts d'Alès
28/04/21	14	Mme Nadine GIBERT	PLU
28/04/21	15	Mmes A. JENNY et V. DAGRON	PLU/Hauts d'Alès
28/04/21	16	Mme Françoise FOURNIE et M. Jean-Louis FELIX	PLU/Hauts d'Alès
28/04/21	17	M. Alain MARTINEZ	PLU
28/04/21	18	M. Jérôme JOLIVET	PLU/Hauts d'Alès
28/04/21	19	M. Mme Antoine RESTANCOURT	PLU/Hauts d'Alès
28/04/21	20	M. Nordine SAHNOUN	PLU/Assainissement
28/04/21	21	M. Jean LEONARDI et Mme Françoise PIRES	PLU/Assainissement/ Hauts d'Alès
28/04/21	22	M. et Mme Michel GRIOTTO	PLU
29/04/21	M 23	M. Bernard FAUCHER	PLU/Pluvial urbain
30/04/21	24	M. Etienne GASSE	PLU
05/05/21	M 25	Mme LARREGIEU	PLU/ER52
07/05/21	M 26	M. et Mme ROUVIER	PLU
10/05/21	M 27	Mme Aurélie PRADEN	PLU/Hauts d'Alès
10/05/21	M 28	M. et Mme Jean TERENDIJ	PLU/Hauts d'Alès
10/05/21	M 29	Mme Sylvie PRADEN	PLU/Hauts d'Alès
11/05/21	30	Mme Mireille ROUSSEL	PLU
11/05/21	31	Mme Dany AYMARD	PLU/PPRi
11/05/21	32	M. Jacky et Jean-Claude JOURDAN	PLU
11/05/21	33	Mme Françoise MEYNARD	PLU
11/05/21	34	Mme Chantal LO RE et M. Christophe BLANC-DUMAZERT	PLU/Hauts d'Alès
11/05/21	35	Mme Pascale LAFAYE	PLU/ER 52
10/05/21	C 36	Mme CAUSSE-DECARSIN	PLU/PPRi
11/05/21	37	M. et Mme Claude BOUDON	PLU/Hauts d'Alès

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

11/05/21	38	M. Olivier PERRIN	PLU/PPRi
11/05/21	39	Mme Florence ALEXANDROWICZ	PLU/PPRi
11/05/21	40	M. Jean-Paul SABATIER	PLU
11/05/21	41	M. Jean-Claude BONNEFOI et Mme Sylvie CHAMBON	PLU/PPRi
10/05/21	C 42	Mme Lucette ROUQUETTE	PLU/chgt zonage
15/05/21	43	M. Frédéric VIALET Mme QUENIN	PLU/chgt zonage
15/05/21	44	M. Rolland CHAMEYRAT	PLU/Hauts d'Alès
15/05/21	45	M. et Mme Marc VIGNES	PLU/PPRi
15/05/21	46	Mme Suzanne DORIS	PLU/PPRi
15/05/21	47	M. Gaël DELALLEAU	PLU
15/05/21	48	SCI La Balejade - Mme Catherine LACOSTE-POUGET	PLU
15/05/21	49	M. Sébastien TEISSIER et Mme VIOLET	PLU/chgt zonage
15/05/21	50	Association « Une épicerie pour mon quartier »	PLU/OAP 12
15/05/21	51	Mme Ginette FELINES	PLU/ER5
15/05/21	RD 52	M. Laurent IPARRAGUIRRE	PLU
15/05/21	M 53	M. Bernard GALTIER	PLU/chgt zonage
16/05/21	M 54	M. Bernard DALVERNY	Zonage pluvial urbain
17/05/21	C 55	Mme Jacqueline VILAMIR	PLU
17/05/21	M 56	Mme Françoise POLGE	PLU/Hauts d'Alès
17/05/21	M 57	M. Gérald MAURY	PLU/Hauts d'Alès
17/05/21	M 58	Mme Anne-Marie	PLU/Hauts d'Alès
18/05/21	M 59	Mme Catherine PARADIS	PLU/Hauts d'Alès
19/05/21	M 60	Mairie de Méjannes les Alès	PLU/ER
20/05/21	C 61	M. Serge ANDRE	PLU/PPRi
20/05/21	C 62	Mme Paulette MARC	PLU
20/05/21	M 63	M. Pascal VILLARET	PLU/Hauts d'Alès
20/05/21	M 64	Mme Astrid ARMAND	PLU/Hauts d'Alès Prairie
20/05/21	M 65	M. Michel CHALAZON	PLU/Hauts d'Alès
21/05/21	C 66	Mme Sylvie CHAMBON	PLU/PPRi

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

21/05/21	C 67	Mme Pascale LAFAYE	PLU/ER 52
21/05/21	68	M. Mme FRANCE-JULIAN Claude	PLU/PPRi Prairie
21/05/21	69	Mme Véronique ROBERT	PLU/chgt zonage
21/05/21	70	Mme Marie-Françoise PALHERES	PLU/chgt zonage
21/05/21	71	M. Kevin BAPTISTE	PLU/Hauts d'Alès
21/05/21	72	Association ASIP	PLU/PPRi Prairie
21/05/21	73	Mme Ghislaine SCHEFFER	PLU
21/05/21	74	M. Alain PUCHERAL	PLU/Hauts d'Alès
21/05/21	75	M. Daniel BERTRAND	PLU/Hauts d'Alès
21/05/21	76	Sté VISTA IMMOBILIER	PLU/OAP 10
21/05/21	77	M. Jean-Jacques FAURE	PLU
21/05/21	78	M. Esther Max BRUNEL	PLU/OAP 12
21/05/21	79	M. Abdel DUAZ	PLU/OAP 12
21/05/21	80	Mme Chantal GOUTDIC	PLU/OAP 12
21/05/21	81	Association Colline Festive	PLU/Observatoire
21/05/21	82	M. Joseph VAREA	PLU
21/05/21	C 83	Mme Béatrice TROUPEL	PLU/OAP 5
21/05/21	M 84	M. Paul PLANQUE	PLU
21/05/21	M 85	M. Rémy COULET	PLU
21/05/21	M 86	Mme Alexandra JENNY	PLU/Hauts d'Alès Prairie
21/05/21	M 87	Mme Brigitte PARRAUD	PLU/Hauts d'Alès
21/05/21	M 88	Mme Florence CHOQUET	PLU
21/05/21	M 89	Mme Emma PACCHIANA	PLU
21/05/21	M 90	M. Claude DHOMBRE	PLU/PPRi Prairie

Total : 90 contributions reçues dont 29 via le registre numérique (RD et M).

2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

La publicité réglementaire de l'avis d'enquête conjointe a été effectuée conformément aux dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement et aux prescriptions de l'arrêté d'enquête.

2.3.1. Avis dans la presse régionale et locale

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

Journaux	Dates de parution des annonces légales	
	<i>1^{er} avis</i>	<i>Rappel</i>
Midi Libre	27 mars 2021	24 avril 2021
Le Réveil du Midi	26 mars 2021 – n° 2666	23 avril 2021 – n° 2670

Les photocopies de toutes ces annonces légales sont jointes en annexe III.

2.3.2. Affichages sur la ville d'Alès

Plusieurs avis d'enquête publique à fond jaune au format A2 ont été placés depuis le vendredi 2 avril 2021 aux points suivants sur le territoire de la commune (cf. annexe IV) :

- OAP1 secteur de la gare – place Pierre Sépard – 1 panneau
- OAP2 secteur des Hauts d'Alès – croisement du chemin de Russaud et du chemin de Trepeloup, croisement du chemin de la cité Ste-Marie et du chemin de Russaud – 2 panneaux
- OAP3 secteur boulevard Est – rond-point du pont du Gard, du Leclerc, de Bagnols et de l'hôpital – 4 panneaux
- OAP4 secteur des Espinaux – croisement chemin de St Georges et chemin des Lones, croisement chemin du mas de Trêve et rue Clara d'Anduze – 3 panneaux
- OAP5 secteur Rieu Sud Bedosse – chemin de l'Avène – 1 panneau
- OAP6 secteur mas d'Hours – avenue Léon Blum et chemin de Launac – 2 panneaux
- OAP7 secteur Bruèges – Croupillac (chemin du Viget et chemin de l'abattoir) – 2 panneaux
- OAP8 secteur Tamaris – chemin des métallurgistes et de la plaine St Félix – 2 panneaux
- OAP9 secteur centre-ville – hôtel de ville, Atome, mairie Prim' et place Gabriel Péri – 4 panneaux
- OAP10 secteur Pierre Plantée – RN106, ancienne route de Nîmes et route d'Uzès – 2 panneaux
- OAP11 secteur faubourg du soleil – croisement rue du faubourg du soleil et rue Fernand Peloutier – 1 panneau
- OAP12 secteur faubourg de Rochebelle – école publique et chemin de Trepeloup (site prévu pour l'observatoire) – 2 panneaux

Des avis au format A2 ont également été placés dès le 2 avril 2021 devant l'hôtel de ville, la mairie Prim et le bâtiment Atome. Un rapport de constatation a été établi le 8 avril 2021 par le garde champêtre assermenté puis le 22 mai 2021 par le DGS (cf. annexe V).

2.3.3. Affichages sur les panneaux lumineux

A partir du 1^{er} avril 2021 et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique unique le 21 mai 2021, les six panneaux lumineux de la commune situés place des forges (Tamaris), chemin sous Saint-Etienne (Le Rieu), place Georges Dupuy (Rochebelle), avenue d'Alsace, rond-point de Clavières et chemin de l'Ardoise indiquaient les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur (cf. annexe IV).

2.3.4. Autres informations sur l'enquête

Sur le site de la ville d'Alès, depuis le 17 mars 2021, à l'adresse <https://www.ales.fr/mes-demarches/urbanisme/plan-local-durbanisme> se trouve la procédure de révision en cours du PLU avec l'arrêté d'enquête, l'avis et le dossier complet téléchargeable au format ZIP (1,3 Go).

Pendant toute la durée de l'enquête publique unique, se trouve également le dossier complet d'enquête sur le registre numérique mis en place par la mairie, conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement, à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/revision-generale-n-1-du-plu-ales/documents>. Il était possible de le consulter et/ou de télécharger l'ensemble des documents assez rapidement.

2.4 Concertation préalable à l'enquête publique

Une concertation continue tout au long du processus de révision de PLU, conformément au code de l'urbanisme, a été élaborée de la façon suivante :

- Par délibération du conseil municipal le 20/10/14, prescription d'une révision générale du PLU pour mise en conformité avec la loi Grenelle II, la loi ALUR et mise en compatibilité avec le SCoT Pays des Cévennes, intégration des SUP et mise à jour du document d'urbanisme et définition des modalités prévues pour la concertation ;
- Débat sur le PADD en conseil municipal le 05/12/16 ;
- Consultation des PPA - 5 réunions ont été organisées :
 - 14/12/15 : présentation du diagnostic ;
 - 29/06/16 : présentation du PADD ;
 - 17/07/17 : présentation des OAP ;
 - 13/02/19 : Présentation du règlement écrit et graphique ;
 - 23/09/20 : Présentation du projet avant arrêt en CM.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études en mairie d'Alès et à son annexe mairie Prim
- Information sur le site internet www.ales.fr – volet urbanisme
- Mise à disposition en mairie des documents présentant le projet de révision générale du PLU

- Mise à disposition du public d'un registre au service urbanisme destiné aux observations du public intéressé pendant les heures d'ouverture
- Possibilité d'adresser à Monsieur le maire un courrier
- Articles dans la presse locale : Midi Libre du 26/05/16, 30/05/16, 06/12/16, 22/03/17 et 04/10/20
- Articles dans le journal Alès Agglo : n°19 (12/14), n°28 (10/15), n°32 (02/16), n°33 (03/16), n°36 (06/16) et n°81 (10/20)
- Articles sur le site Objectif Gard les 03/02/16, 12/02/16 et 27/05/16
- Réunions avec les associations et les groupes économiques
- Cinq réunions publiques ont été organisées au Capitole d'Alès :
 - 29/10/15 : présentation du diagnostic
 - 10/02/16 : présentation des orientations voulues par la majorité
 - 26/05/16 : présentation du PADD
 - 21/10/20 : présentation des évolutions règlementaires
 - 15/12/20 : information sur le quartier des Hauts d'Alès à la demande des riverains
- Réalisation d'une plaquette présentant le PADD au printemps 2016.

Au total, ce sont quatre-vingt-seize (96) lettres et d'observations qui ont été agrafées sur le registre mis à la disposition du public entre le 06 octobre 2014 et le 15 septembre 2020 à la mairie Prim. Une majorité des observations traite de changement de zonage de parcelles privées afin qu'elles deviennent constructibles. D'autres observations traitent de terrains non inondables placés dans le PPRi de 2010, de terrains situés sur la bande coupe-feu, de demande de modification d'ER, de nuisances suite à construction très proche de maison en R+1.

2.5 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat relativement serein.

Les rendez-vous ont été pris par le service Urbanisme en amont des permanences comme prévu sur l'avis d'enquête et toutes les personnes ayant un rendez-vous ont pu rencontrer le CE soit pendant les créneaux de permanences prévus soit sur les autres demi-journées des 19 avril, 11 mai et 21 mai.

Cependant l'attente a parfois été un peu longue, en particulier en fin de séance. Ceux qui ne pouvaient attendre avaient alors la possibilité de noter sur le registre papier leur contribution sans rencontrer le CE.

En dehors des jours de permanence, peu de personnes sont venues consulter le dossier d'enquête au bureau urbanisme de la mairie Prim.

Le registre numérique a été consulté régulièrement (133 visiteurs différents sur la période) mais près de 40% des contributions ont été déposées le dernier jour, certainement car plus aucun créneaux de rendez-vous n'était disponible avec le CE le vendredi 21 mai.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUÊTE

La 5^{ème} permanence du commissaire enquêteur rallongée d'une heure le vendredi 21 mai 2021 correspondait à la fin de l'enquête publique unique sur la ville d'Alès. Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, après signature par le commissaire enquêteur des deux registres clôturant cette enquête publique, un rendez-vous a été acté pour le mercredi 26 mai à 09h00 pour remettre aux deux porteurs des projets les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal de synthèse. Les porteurs de projet disposent alors d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles.

2.7 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

2.7.1. Observations émises par les personnes privées

Les cinq permanences ont permis à quatre-vingt-sept personnes de rencontrer le commissaire enquêteur et vingt-neuf contributions ont été portées sur le registre d'enquête souvent accompagnées de courriers et/ou dossiers explicatifs complémentaires représentant trois dossiers reliés pour un total de 501 pages.

2.7.2. Observations émises par les Personnes Publiques Associées

Sur les trente-quatre dossiers envoyés aux personnes publiques le 24 décembre 2020, douze PPA ont répondu, toutes dans le délai des trois mois, en formulant des observations à prendre en considération pour l'approbation du projet. Une observation complémentaire pour Alès Agglo et un avis PPA de la CNPF sont arrivées hors délai mais ont tout de même été traitées dans le rapport.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Suite au procès-verbal de synthèse remis le mercredi 26 mai 2021 en mairie, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis au commissaire enquêteur par courriel le 10 juin 2021 (cf. annexes VII).

Toutes les réponses du porteur de projet apparaissent en **caractères gras sur fond grisé** sur le rapport.

3.1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PRIVEES

Les observations sont numérotées dans l'ordre chronologique d'enregistrement sur le registre d'enquête par la personne en charge du PLU et/ou le commissaire enquêteur à l'occasion de ses cinq journées de permanence.

3.1.1. Observation de Mme Véronique ROBERT

Demande d'informations sur les parcelles CS 0327, CS 0249 et CS 0246 et l'évolution de leur classement au regard du PLU. *Un courrier va suivre (voir observation 69).*

3.1.2. Observation de M. et Mme RAMPON

Parcelles BK 311, 312, 316, 325 et 421.

Quelle sera la largeur et la superficie prise sur nos parcelles par l'ER 28 ?

Réponse du porteur de projet :

La largeur de l'ER 28 est de 25 mètres. Il s'agit d'une emprise maximale qui pourra être revue à la baisse lorsque le projet sera plus abouti.

La superficie prise sur les parcelles est d'environ 1 553 m² répartis de la façon suivante :

BK311 : 186 m² / BK312 : 68 m² / BK316 : 57 m²

BK325 : 550 m² / BK421 : 692 m²

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le nouveau projet sur les Hauts d'Alès remis au CE le 10/06/21, l'ER 28 sera réduite une largeur de 8 mètres donc une emprise réduite des 2/3 environ.

3.1.3. Observation de M. et Mme Jean-Louis RENOUARD

Remise d'une lettre de 2 pages concernant les parcelles 426, 341 et 336 en zone N et EBC (1520 chemin de Russaud – 30100 Alès). Pourquoi sommes-nous les seuls à être classés en zone N dans notre secteur ? Quel avenir envisager pour nos parcelles ? Quelles possibilités d'augmenter la superficie de la maison ?

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles CE426, 341 et 336 restent classées en zone naturelle dans la mesure où la commune veut préserver la zone naturelle au-delà du chemin de Russaud qui créait la limite à l'urbanisation.

L'EBC sur les espaces bâtis sera supprimé afin de permettre une évolution limitée du bâti existant telle que le prévoit le règlement écrit. En zone N, est autorisée

l'extension des habitations existantes (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU) jusqu'à concurrence d'une augmentation de +20% maximum de la surface de plancher existante, plafonnée à +30 m² de surface de plancher supplémentaire dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension), et à condition que cela ne crée pas un logement supplémentaire.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les terrains en face de chez vous, de l'autre côté de la promenade de l'Ermitage, ne sont pas classés en zone N avec EBC mais en zone Ucha dans le futur PLU. Cependant, le nouveau règlement en zone N autorise une augmentation de la SDP alors que celui de 2013, encore en vigueur aujourd'hui, ne le permet pas.

3.1.4. Observation de M. et Mme Serge BETTON

Remise d'un dossier de 10 pages comprenant des courriers de 2014, 2015, 2016, 2019 et de 2021 destiné au CE. Demande le changement de classement de la parcelle CE 343 chemin de Russaud car bordée de constructions. De plus, aux alentours immédiats, un PC n° 030000720c009 a été délivré le 11/09/20 sur une parcelle de 2388 m² pour y construire une maison de 230 m². Aucune indication de propriétaire ni de n° de parcelle. Interrogations donc à propos de vos refus systématiques.

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CE343 est maintenue en zone à urbaniser « bloquée » (1AU) dans la mesure où ce secteur est peu ou pas équipé en termes de voirie et de réseaux et que des études complémentaires devront être menées pour définir précisément les secteurs constructibles.

Concernant la nouvelle construction à proximité, la parcelle est classée en zone à urbaniser AU2a dans le PLU actuellement en vigueur d'où la délivrance du permis de construire. A noter qu'il s'agit du PC n°03000720C091.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'ai lu avec attention votre dossier et vos différents courriers depuis 2014. Depuis le PLU de 2013, votre parcelle est bloquée à l'urbanisation en zone AU1. Aujourd'hui, l'OAP 02 est réduite d'environ 25% mais votre parcelle y est toujours incluse (1AU) dans l'attente de la réalisation d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et les risques. Si le projet ne se réalise pas, vous passeriez en zone N.

3.1.5. Observation de Mme Monique ETIENNE VILLARET

832 chemin de Russaud – 30100 Alès. Parcelles BK Russaud Nord n° 005, 269, 388,306. Remise d'une lettre de 4 pages le 19/04/21 et courriel déposé sur le registre numérique le 21/05/21.

Opposée au projet des Hauts d'Alès car il faut conserver cette forêt qui permet aux Alésiens de s'oxygéner et se détendre.

Consternés par l'OAP 2 qui place un corridor écologique et une voie de communication sur la parcelle 269 et la voie sainte Marie sans compensation en matière de zone constructible pour ma famille, demande la modification du corridor écologique et le passage de la voie de communication sur les parcelles 002, 003, 0055 et 0056 ainsi que le classement des parcelles 269 et 306 en zone constructible.

Dans un esprit constructif, afin d'améliorer le projet de PLU, je vous demande :

- La préservation des espaces naturels des hauts d'Alès, constituant une réserve de biodiversité pour la ville sur les parcelles section BK 0001 à 0003 et 0055 à 0060, section CE 0074 à 0077 et 0081 et 0082 appartenant toute à la ville d'Alès.
- Le maintien d'un équilibre entre les surfaces imperméabilisées et les EBC ;
- La préservation de la ceinture verte qui accueille les enfants des écoles ;
- La protection d'un patrimoine millénaire (châtaigniers, pins, four à chaux) ;
- L'approfondissement des études de terrains instables lié aux mines et rendant toute construction dangereuse ;
- La conservation d'espace de chasse aux sangliers ;
- La proscription d'habitats collectifs susceptibles de favoriser l'insécurité ;
- La valorisation de ce quartier par un habitat individuel disséminé ;
- Etudier les propositions de parcours sportifs, conservatoire de la biodiversité, de la flore pour la population alésienne.

Réponse du porteur de projet :

L'OAP 2 définit de grandes orientations d'aménagement qui seront affinées par la suite lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Le corridor écologique et la voie de communication sont donc de grands principes dont le tracé final sera précisé ultérieurement.

Les parcelles BK269 et 306, d'une superficie d'environ 3,3 hectares, sont maintenues en zone à urbaniser « bloquée » (1AU) dans la mesure où ce secteur est peu ou pas équipé en termes de voirie et de réseaux et que des études complémentaires devront être menées pour définir précisément les secteurs constructibles notamment au vu du risque minier.

Les parcelles BK1 à 3, BK55 à 60 et CE76 et 77 appartenant à la ville d'Alès seront reclassées en zone naturelle à vocation sportive et de loisirs à destination des habitants et des écoles.

Les parcelles CE74 et 75 sont propriétés de l'ONF et restent classées en zone 1AU.

Les parcelles CE81 et 82 sont privées et restent classées en zone 1AU.

Des études complémentaires seront menées notamment sur les secteurs à risques afin de délimiter précisément les secteurs inconstructibles.

Concernant la densité de logements, le PLU d'Alès doit être compatible avec le SCOT Pays Cévennes qui précise que pour les nouvelles zones d'urbanisation de

la ville centre, une densité moyenne de l'ordre de 31 logements à l'hectare doit être appliquée avec une répartition des types d'habitat.

Formes urbaines		Ville centre Plus de 7 000 habitants		
Type d'habitat		Répartition par type d'habitat	Nombre de logements	Surface nécessaire en ha
Maison individuelle	Individuel 5 log/ha	5 %	5	1
	Groupé 12 log/ha	10 à 15 %	10	0,8
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	15 %	10	0,8
Collectif	Collectif 50 log/ha	25 %	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	45 %	45	0,4
Total bâti		100 %	100	3,2
Densité moyenne		31 log/ha		

Tableau de répartition théorique indicative pour 100 logements pour les villes centres de plus de 7 000 habitants (donné à titre d'exemple et non prescriptif) - SCOT du Pays Cévennes, D.O.O. p. 42

Commentaires du commissaire enquêteur :

La ceinture verte demandée dans votre courrier verra le jour puisque les parcelles communales entre vos parcelles et les limites communales avec Saint Jean du Pin et Cendras passeront en zone NL (loisirs). Vos parcelles sont toujours incluses (IAU) dans l'attente de la réalisation d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et les risques. Les ER 22 et 28 vont être supprimés.

3.1.6. Observation de Mme PALHERES

Domiciliés parcelle AW 127 – Consultation du projet de PLU et la demande de modification du 10/03/21 par Alès Agglo (voir observation 70).

3.1.7. Observation de M. Philippe JOURDAN

Quartier Le Rieu – 120 chemin d'Avène 30100 Alès – parcelle AX 243

Ce PLU entraîne une dégradation de l'environnement. Le Rieu est déjà bien défiguré sur sa façade côté Rocade avec les locaux commerciaux. L'avenue des Cévenols est mixte entre commerces et habitations. Lié à la bétonisation de ce quartier rural, les sols sont imperméables, il n'y a pas de végétation, ni piste cyclable, ni d'accès piéton digne de ce nom. La mise à jour du zonage d'assainissement des EU n'est pas anodine.

Réponse du porteur de projet :

Le projet de révision du PLU prend en compte le Grenelle de l'Environnement comme le prévoit la loi. De nouvelles règles de prise en compte de l'environnement et de la biodiversité ont été introduites dans le règlement graphique comme la définition de la Trame Verte et Bleue, le reclassement des parcs de la ville en zone naturelle ou encore l'identification des éléments de patrimoine végétal à préserver, ainsi que dans le règlement écrit comme le coefficient de biotope par surface, l'obligation de maintien d'espaces libres sur l'assiette foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols ou encore l'imposition d'aires d'ombrage de stationnement collectif pour favoriser les îlots de fraîcheur en ville.

Les zones économiques ont été redélimitées afin d'éviter les conflits entre activités économiques et habitat.

Concernant les déplacements doux, des emplacements réservés ont notamment été reportés sur le règlement graphique pour permettre l'élargissement des voies en particulier dans les quartiers pavillonnaires et ainsi permettre une meilleure répartition des usages entre automobilistes, cyclistes et piétons. Depuis plusieurs années maintenant la ville d'Alès développe au fur et à mesure son réseau de piste cyclable dans et autour du centre-ville et envisage bien évidemment de poursuivre son action dans les quartiers périphériques.

Sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, celle-ci a été menée en parallèle de la révision du PLU afin d'assurer une parfaite compatibilité entre les deux documents. Les zones en assainissement collectif et non collectif sont identiques entre le PLU et le zonage.

Enfin, le zonage pluvial urbain définit notamment un objectif de désimperméabilisation / infiltration avec des règles associées qui ont été reprises dans le règlement écrit du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La poursuite nécessaire du développement urbain de votre quartier, situé entre le Rieu et l'Avène, sera encadré par une orientation d'aménagement et non de façon désordonnée, ce qui doit être un gage de qualité avec un habitat compatible avec l'environnement et des réseaux bien dimensionnés.

3.1.8. Observation de M. et Mme Nadia DERRADJ

Souhaite connaître la largeur de l'ER23 sur leur parcelle CE446 afin de pouvoir respecter les règles d'installation d'un ANC pour une construction individuelle.

Réponse du porteur de projet :

L'ER23 a une largeur de 10 mètres. La superficie prise sur la parcelle CE659 est de 973 m².

Commentaires du commissaire enquêteur :

Communication de la norme du SPANC pour la réalisation d'un assainissement non collectif sur une parcelle depuis la réforme de la loi ALUR (2014) : plus de superficie minimale de 1250 m² mais un permis de construire peut être refusé si le SPANC estime que le terrain n'est pas suffisant grand pour assurer un assainissement autonome satisfaisant. Également, une étude de sol à la parcelle est demandée.

3.1.9. **Observation de M. Bruno FAÏSSE**

Parcelle CX 415 – 132 vieille route d'Anduze 30100 Alès - Courrier de la mairie d'Alès du 09/01/20, lettre du 16/10/19 et courriel mairie du 19/01/21.

Suite à courrier du 16/10/19, demande de déclassement de la parcelle CX415 de 788 m² située en zone N en zone constructible. Après analyse, acceptation à cette demande par la mairie d'Alès mais non corriger sur le projet de PLU.

Réponse du porteur de projet :

Comme annoncé dans le courrier de la mairie d'Alès en date du 9 janvier 2020 et s'agissant d'une erreur matérielle dans le projet arrêté, la parcelle CX415 sera bien classée en zone UC.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dont acte, antérieurement parcelle située près d'un valat en zone N.

3.1.10. **Observation de M. Ginès LALAUZE**

Parcelle CE 544 en zone N

Suite à PC obtenu en 2008 (POS), la construction n'a pas été réalisée à cette période faute de moyens financiers. Maintenant, sur le mazet existant, nous ne pouvons agrandir que de 20% dans la limite des 30 m².

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CE544 reste classée en zone naturelle afin de préserver le massif forestier de l'Ermitage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Depuis le passage en PLU, en 2013 pour Alès, l'étalement urbain est limité et contrôlé. Toutes les lois sur l'urbanisme depuis la loi SRU de décembre 2000 vont dans ce sens. La municipalité ne peut pas, même dans le cadre d'une révision de PLU, consommer des espaces naturels sans justification.

3.1.11. **Observation de Mme Hélène ARBUS**

Parcelles DE 203 et DE 205.

Demande de renseignements sur ces 2 parcelles : la DE 203 est passée en zone Uch mais le PPRi indique une zone UR (résiduel Urbain) nécessitant une limite de 10 mètres par rapport au ravin présent dans l'ouest. La parcelle DE 205 au nord reste en zone Naturelle.

Réponse du porteur de projet :

La parcelle DE203 est effectivement passée en zone urbaine UCa et la parcelle D205 reste en zone naturelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Pour cette parcelle DE 203 qui était en zone N du PLU de 2013, une étude à la parcelle est obligatoire pour l'assainissement (§3.2.2), le franc-bord est de 10 m par rapport à

l'axe d'écoulement (§1.2.2) et l'emprise au sol maximale est de 30% de l'assiette foncière (§2.1.6).

3.1.12. Observation de M. VIGNE

Propriétaire des parcelles BV96, 94, 205, 206, 264, 263 en zone N

Par rapport au projet de PLU, pas d'urbanisation possible sur la parcelle BV 96.

Réponse du porteur de projet :

La parcelle BV96 reste en zone naturelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Conforme avec la préservation des zones naturelles sur la commune.

3.1.13. Observation de Mme Charlotte AGUILHON

Contribution déposée sur le registre numérique le 27/04/21. Dénaturation des abords de la forêt du Rouvergue.

« Je souhaitais contribuer à l'enquête publique pour souligner le caractère anachronique et nocif du projet des « Hauts d'Alès ». Raser des hectares de verdure, fussent-ils en friche, et annexer une partie de la forêt domaniale du Rouvergue, augmenter considérablement la circulation et l'impact humain sur la nature, dans ce lieu encore préservé, semble en décalage complet avec les aspirations de l'époque. Il suffit de visiter l'emplacement des futurs logements pour se rendre compte de l'absurdité d'un projet de construction dantesque (400 à 800 logements) sur des petits espaces escarpés, minés, au sens propre du terme, de nombreuses galeries, et faits d'argile, qui se gonfle et s'assèche brutalement plusieurs fois par an, phénomène amplifié par la violence du climat local. Par ailleurs, à ce jour, le creux des collines est déjà en zone inondable. Quand le béton aura recouvert les prairies et les hectares de forêt prévus, cette zone ne pourra fatalement que croître. Les « Hauts d'Alès » causeront ainsi, nécessairement, des dégâts à leur « en bas », où se trouve notamment La Verrerie, pôle national de cirque. Le dossier consultable jusqu'ici faisait mention de l'attractivité d'Alès et parlait de la « qualité de vie » que les nouveaux habitants viendraient y chercher. Moi-même ancienne parisienne installée depuis 18 mois à Alès, il me semble qu'un habitat très dense avec un petit terrain, ce n'est pas ce que recherchent les nouveaux habitants que la ville pense ou compte attirer. Attractivité qui semble d'ailleurs elle-même surévaluée, si l'on se fie aux chiffres de croissance des différentes communes membres d'Alès agglomération et présentées dans le journal « Alès Agglo » en début d'année. Comparativement, ce sont les villes voisines qui profitent plus de la croissance démographique. A cette destruction environnementale s'ajoutent les nuisances causées directement aux humains. En effet, les « Hauts d'Alès » seraient construits dans une caisse de résonance, la vallée entre l'Ermitage et le teruil, déjà bruyante alors qu'il y a aujourd'hui 80 fois moins de logements que ce qui est projeté. Tout son se répercute sur les collines, d'un flan à l'autre, et résonne en

écho. Les travaux de jardinage, les soirées et toute conversation à voix élevée est entendue. Une habitation dense et une circulation décuplée dans ce lieu semblent ainsi particulièrement inadaptées aux réalités de la vie dans cet espace. Je parle sans intérêt personnel dans la mesure où je serai bientôt résidente de Saint-Privat des vieux, justement pour gagner en qualité d'environnement... Je tiens à participer en qualité d'ancienne résidente du chemin de Trepeloup et randonneuse régulière des chemins de la forêt du Rouvergue. Le projet actuel ressemble à une course contre la montre avant l'interdiction d'artificialiser les sols qui devrait survenir dans la décennie à venir. Au lieu de prendre les devants et de repenser l'environnement urbain, l'extension en hauteur de certains logements, la parcellisation, la division de logements individuels à moitié vides, la mairie d'Alès fait le pari d'une fuite en avant : l'artificialisation des sols et d'un espace qui est aujourd'hui la route d'un GR... Autant désenclaver les quartiers coupés par la rocade et repenser cet axe vont dans le sens d'un ensemble urbain plus cohérent et inclusif, en améliorant l'existant, autant le projet des « Hauts d'Alès » est, pour quiconque a eu l'occasion de visiter ces lieux et de vivre à Alès, un non-sens environnemental et urbain : cette colline ne peut pas être habitée par des milliers de personnes (400 à 800 logements x 3 personnes en moyenne) dans des conditions satisfaisantes. En espérant que la mairie tienne compte de l'étude d'impact environnemental et des spécificités de cette colline. »

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone N. L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et les risques.

3.1.14. Observation de Mme Nadine GIBERT

294 chemin Laurent – 30960 Saint Florent sur Auzonnet

Parcelle AI 48 de 4245 m² lieudit Malaussel – remise d'un dossier de 5 pages comprenant la réponse de la mairie du 08/02/21 précisant qu'environ 1000 m² de cette parcelle cadastrée en zone N serait classée en zone constructible UCa après révision du PLU.

Demande que la moitié de l'assise foncière de la parcelle AI 48 soit classée en zone constructible car le terrain est hors zone PPRi, PAE et secteur ABS.

Réponse du porteur de projet :

Dans le projet de PLU arrêté, environ 1 000 m² de la parcelle AI48 est passée en zone constructible. Cette surface ne sera pas augmentée dans le dossier de PLU approuvé afin de maintenir la zone naturelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Avis conforme. Etude à la parcelle obligatoire pour l'assainissement (§3.2.2), emprise au sol maximale de 30% de l'assiette foncière (§2.1.6).

3.1.15. Observation de Mmes Alexandra JENNY et Véronique DAGRON

Représentantes présentes du Collectif des Riverains pour la Défense de la Forêt des hauts d'Alès. Remise d'une lettre de 5 pages et d'un contre-projet de 11 pages ainsi qu'une synthèse des observations de 3 pages le 21 mai 2021.

Cette révision de PLU ouvrirait à l'urbanisation une zone forestière riche en biodiversité ce qui est incohérent au vu des risques liés au sous-sol mais aussi aux orientations environnementales. Les parcelles concernées sont : CE 0074 à CE 0077, BK 0001 à BK 0003 et BK 0055 à BK 0060.

Exposé des risques :

- Sous-sol instable miné d'anciennes galeries, cavités et failles (niveau d'effondrement moyen en section CE ou BK) ;
- Les puits et galeries ne sont pas tous répertoriés (dans le PAC de la préfecture, il n'est pas recommandé de construire sur de tels emplacements. Voir aussi lettre du sous-préfet du 27/11/18 visant à ne pas augmenter la population déjà exposée) ;

Bâtir sur ces zones est risqué sans un travail préalable de mise en sécurité.

- Une bétonisation modifierait le ruissellement des eaux avec une aggravation vers le quartier bas de Rochebelle ;
- Ruissellement vers les nappes phréatiques. Quid de la source du Russaud ?
- Des bâtiments collectifs verront l'installation de familles avec enfants. Les alentours comportent de nombreuses cavités ou failles d'où un danger réel pour les enfants ;
- L'implantation en lisière de forêt accroîtra le risque incendie ;
- L'impact sur la flore et la faune de ces secteurs serait désastreux ;

Il est impératif de préserver un équilibre entre les surfaces boisées et bétonnées.

Exposé des usages actuels :

- Ces parcelles comportent de nombreux sentiers, dont le chemin de Stevenson, appréciés des marcheurs, vététistes reliant les communes aux alentours ;
- Les Alésiens, en général, y viennent se promener afin de trouver un espace de liberté ;
- Les chasseurs permettent de réguler la population de sangliers ;
- Espaces fréquentés par les classes des écoles et collèges alésiens.

Exposé d'un « autre possible » :

Afin de partager un espace environnemental apprécié de tous les Alésiens, en adéquation avec ce que la ville défend : Alès poumon vert, partenaire de

l'agroforesterie, éco-tourisme, commune amie des étoiles, ... ne peut-on pas envisager les Hauts d'Alès sous un aspect de valorisation du patrimoine historique, floristique et touristique.

Nous souhaitons que **ce dernier secteur boisé de la ville d'Alès soit classé en zone Naturelle**, conformément à ce qui est développé dans l'atlas de la biodiversité (page 117) ou dans la présentation du PLU du 21/10/2000 concernant les zones N :

- Maintenir la biodiversité et la végétation, prendre en compte les risques naturels et technologiques (page 39) ;
- Enjeu principal des Hauts d'Alès : précaution environnementale et paysagère.

En adéquation avec les dires de l'adjoint l'urbanisme lors de la réunion publique du 15/12/20, nous proposons un contre-projet concernant le secteur des Hauts d'Alès sur les parcelles appartenant à la commune.

Ce dossier « Projet de Valorisation du Patrimoine des Hauts d'Alès » de 11 pages est en cours de finalisation. Les propositions traitent des items suivants :

- Parcours découverte du patrimoine :
 - o Découverte des faïsses et calades (BK0003)
 - o Découverte des vestiges : bassins et murs, ouvrages miniers (CE0076, BK0001 et 0002, hors commune OA0493)
 - o Découverte des arbres endémiques remarquables (BK0001)
 - o Découverte de la faune, comprenant les espèces menacées et la flore locale (BK0001 et 0002, CE0076)
 - o Découverte des particularités géologiques (CE0076)
- Parcours conte grâce à un folklore cévenol riche : la Roumègue et le Drac ;
- Parcours sportifs : randonnée, course à pied, VTT...
- Parcours agricole : une exploitation certes limitée est envisageable avec des ruches sur la parcelle BK0003, l'aide à l'installation d'une bergerie, une exploitation forestière de pins ;
- Volet économique (en cours d'élaboration)

Synthèse des observations et contre-propositions concernant l'OAP 02 et les ER 22 et 28 qui auraient des conséquences néfastes :

- Multiplication des risques minier, ruissellement des eaux, diminution des nappes phréatiques, inondation, incendie, accident dans la zone forestière, sécuritaire avec une hausse de la délinquance ;
- Ecologique avec la mise en péril de la flore et la faune, par la perte du poumon vert d'Alès, la baisse du ratio espace boisé/imperméabilisé, par l'incohérence avec la politique de préservation de l'environnement affichée par la commune et la modification irrémédiable de l'identité paysagère ;
- Par la perte des usages actuels de nombreux Alésiens : perte de sentiers de promenade et de pratique sportive, diminution du secteur de chasse, espace éducatif et de sensibilisation à la biodiversité, perte pour l'association ASPI la Cantarelle, perte de l'environnement en lisière de la forêt domaniale ;

- Les nouveaux ER sur des terrains en forte pente : coût élevé et déclivité importante les rendant impraticables par temps de gel ou neige.

Conduisent à demander :

- L'abandon de l'OAP 02 tel que présenté dans le PLU ;
- Le classement des parcelles CE 74 à 77 et BK 1 à 3 et 55 à 60 en zone N ;
- La cohérence quant à la constructibilité sur ce secteur (équité entre propriétaires ;
- L'abandon de la route depuis la mine jusqu'à Trepeloup (risque d'insécurité) ;
- L'abandon du projet dit de Belvédère.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Elles permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et à enjeux écologiques qui devront être reclassés en zone N et de redélimiter le périmètre final constructible.

Les parcelles CE 76 et 77 appartiennent à l'Etat ; elles sont gérées par l'ONF et restent en zone bloquée IAU.

3.1.16. Observation de Mme Françoise FOURNIE

632 chemin de Russaud 30100 Alès – dossier de 10 pages comprenant une lettre de 3 pages. Parcelles concernées : BK 68 et BK 72 (quartier Montaud) et les parcelles BK 08, BK 233 à BK 237 (quartier Russaud) sur les Hauts d'Alès.

L'ER28 est prévue couper en deux le terrain de Montaud qui est actuellement occupé par l'Association de Soutien Pour l'Insertion (ASPI) La Cantarelle qui le gère depuis 20 ans (voir articles Midi Libre et brochure ASPI joints au dossier). Couper en deux, cette assise foncière n'a plus aucune valeur alors que ce bien a été acquis par nos ancêtres. Quel gâchis !

Sur le quartier Russaud, cet ER 28 viendra amputer le nord des parcelles BK 233 et BK 234. De plus, le mas dans lequel nous vivons depuis 1947 (BK 008) et acheté en 1973 à la mine sera pris en « *tenaille* » à l'Est par la construction de 110 logements et à l'Ouest par la construction de 60 logements d'où une grave dévalorisation de la propriété. ***Entre les parcelles BK 235 et 237, le chemin de Russaud est soumis à de fréquents passages de poids-lourds qui mettent en danger le mur de soutènement du ruisseau.*** Avec ce projet, c'est la disparition de la faune et de la flore repoussées

toujours plus loin par l'urbanisation forcée, aveugle et insensible à ce genre de problème. A lire page 3 de la lettre, les quelques lignes d'une personne amoureuse de sa ville et de son quartier qu'elle connaît depuis fort longtemps.

C'est pourquoi, fortement impactés sur ces deux quartiers, nous ne cautionnons pas la révision du PLU pour le secteur des Hauts d'Alès.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès. L'ER 28 sera supprimé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'ER 28 sera supprimé et votre terrain de Montaud ne sera pas coupé en deux. Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Elles permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et à enjeux écologiques qui devront être reclassés en zone N et de redélimiter le périmètre final constructible.

3.1.17. Observation de M. Alain MARTINEZ

550 B avenue Youri Gagarine 30100 Alès – parcelles BP 139 et BP 140

Signale une procédure en cours pour la reconnaissance d'un murier de plus de 150 ans en patrimoine naturel et situé à l'ouest de la parcelle BP 140 proche de la parcelle voisine BP 582 (toute en longueur avec un dénivelé de 5 m).

Copie lettre du 30/04/21 de M. Jacques Amigo correspondant du Gard de l'association nationale ARBES (Arbres Recherche Bilan Etude Sauvegarde) en vue d'une demande de labellisation d'arbre remarquable de France pour ce murier (*Morus Alba*).

Une construction sur cette parcelle BP 582 est-elle possible en limite de propriété avec une hauteur au faitage de 9 mètres sachant que sa piscine est juste derrière ?

Réponse du porteur de projet :

Le mûrier sera classé en tant qu'ornemental isolé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Concernant la parcelle BP582, le PLU actuellement en vigueur autorise l'implantation en limite séparative et une hauteur maximale de 9 mètres des nouvelles constructions. Toute demande de permis de construire respectant ces règles sera accordée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Valeur de 9 m dans le secteur U2h (PLU actuel) mais dans la révision du PLU, vous êtes en zone Uch. Voir les § 2.1.2 (h = 9m à plus de 4m de la limite), 2.1.4 (h = 3.5m en limite de propriété), 2.1.6 (emprise au sol 30% max).

3.1.18. **Observation de M. Jérôme JOLIVET**

522 chemin de Trepeloup – 30100 Alès

Demande d'enlever l'ER 20 des parcelles 566 et 567 car le droit de préemption n'a pas été pris par la mairie, renonçant ainsi à l'achat de la parcelle 567. Par conséquent, l'ER 20 n'a pas lieu d'être.

Réception d'un courrier en mairie le 17/05/21, placé en annexe du registre papier, de Mme Sylvie Seve et M. Jérôme Jolivet qui demande la suppression de l'ER20 sur les parcelles 566 et 567 (emprise irrégulière de la parcelle 567 par la commune).

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CE567 se situe déjà dans l'emprise de la voirie existante. Elle doit donc être intégrée au domaine public.

Le mur de clôture ayant été édifié en limite de la parcelle CE566, cela confirme donc que la cession avait été prévue dès le permis de construire de l'habitation. L'ER20 est maintenu sur le chemin de Trepeloup.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la réponse de la mairie, je vous invite à reprendre contact avec le notaire rédacteur du titre de propriété avant toute autre démarche.

3.1.19. **Observation de M. et Mme Antoine RESTANCOURT**

701 A chemin de Montaud 30100 Alès – parcelles BK 105, 106, 218 et 446

Nous sommes opposés au projet d'urbanisation des Hauts d'Alès : destruction de la forêt, nuisances sonores suite à la construction de l'ER 22. Un projet aberrant...

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'ER 22 sera supprimé. Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Elles permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et à enjeux écologiques qui devront être reclassés en zone N et de redélimiter le périmètre final constructible.

3.1.20. **Observation de M. Nordine SAHNOUN**

476 impasse des Potences 30100 Alès – Remise d'un dossier de 11 pages.

1/ Actuellement propriétaire de la parcelle AI 219, pour réaliser une zone de retournement j'ai démolé un mazet de 45 m². Je vous demande à titre exceptionnel de pouvoir construire une habitation d'environ 55 m² sur cette parcelle.

2/ A quand l'assainissement collectif dans le quartier Malaussel ?

Réponse du porteur de projet :

1/ Dans le dossier de PLU arrêté, l'aire de retournement sur la parcelle A219 a été classée en zone constructible. Cette surface ne sera pas augmentée dans le dossier de PLU approuvé afin de maintenir la zone naturelle.

2/ Aucune planification n'est prévue pour raccorder le quartier Malaussel à l'assainissement collectif.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je suis passé sur votre impasse, secteur du Malaussel, le 26 mai 2021. Sur l'aire de retournement (parcelle AI220 de 367 m²) sur laquelle vous avez démoli un mazet, l'emprise au sol maximale est de 30% de l'assiette foncière UCa (§2.1.6) et une étude à la parcelle est obligatoire pour l'assainissement (§3.2.2).



3.1.21. Observation de M. Jean LEONARDI et Mme Françoise PIRES

649 chemin de Trepeloup 30100 Alès – Parcelles 290, 291, 292, 295, 296.

Nous sommes opposés à ce projet des Hauts d'Alès. Il est contre les intérêts et les discours concernant les règles de développement environnemental et écologique. De plus, nous sommes concernés directement par le projet ER 20 qui ne prévoit même pas l'assainissement des eaux usées de nos parcelles. Enlevez ce projet d'ER 20.

Dans l'éventualité que l'ER 20 soit réalisé, sera-t-il possible d'avoir un raccordement à l'assainissement collectif ?

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

L'ER20 est maintenu sur le chemin de Trepeloup afin de permettre son élargissement.

Aucune planification n'est prévue pour raccorder le chemin de Trepeloup à l'assainissement collectif.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation

est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. L'ER 20 est toujours prévu mais a priori réduit à 8 mètres de large.

3.1.22. **Observation de M. et Mme Michel GRIOTTO**

Parcelle CL 0122 – Chemin du haut Brésis - 30100 Alès

Satisfait de cette révision du PLU qui intègre une partie de notre parcelle en zone UCha.

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CL122 sera maintenue en zone constructible UCha.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est en zone N dans le PLU de 2013. Le terrain est boisé, d'un accès en forte pente et sans réseau EU d'où nécessité d'un ANC spécifique.

3.1.23. **Observation de M. Bernard FAUCHER**

66 chemin de Rousson 30440 Saint Privat des Vieux – Parcelle AH 269 de 2,5 ha

Située en zone N, entre le Grabieux et l'hôpital, cet espace naturel fait l'objet d'entretien pour le ruissellement des eaux. Une rampe d'accès et un mur de soutènement sont envisagés et raccordés au rond-point prévu dans le PLU (ER36).

Le déversement des eaux pluviales en aval du pont est peut-être à envisager. Dans ce cas, ne serait-il pas opportun de statuer sur le maintien, la suppression ou la modification de l'ER36 ?

Réponse du porteur de projet :

L'abondance de végétation assurant l'amélioration de l'infiltration de l'eau précipitée dans le sol et le sous-sol, l'entretien de la parcelle générera l'effet inverse de ce que préconise Mr FAUCHER.

Par ailleurs, la création d'un chemin d'accès ou d'une piste sur le terrain naturel entrainera une modification des écoulements de surface au niveau du rond-point créé.

L'ER36 est maintenu. Dans le cadre de son éventuelle réalisation, des procédures et études spécifiques seront à réaliser (étude hydraulique, dossier Loi sur l'Eau) qui définiront les incidences et mesures adaptées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante du service hydraulique d'Alès Agglo. Pour le moment l'ER 36 est maintenu mais aucune date n'est définie pour la création de ce giratoire.

3.1.24. **Observation de M. Etienne GASSE**

Dans le cadre du projet de résidence seniors service (Groupe Edouard Etienne) dans la zone U2 (parcelles AM 307, 308, 311 et 312), le stationnement devrait être d'une place pour trois logements car un sénior sur trois possède un véhicule.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles concernées par le projet de résidence service seront reclassées en zone UC dans la mesure où le caractère de la zone UE ne permet pas l'accueil d'un tel projet.

Une résidence seniors service rentre dans la sous-destination « Hébergement » dont le stationnement n'est pas règlementé en zone UC.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Votre observation a permis de faire évoluer le zonage pour un tel projet. Le moment venu, le porteur du projet immobilier fera des propositions à la mairie pour le nombre global de places de parking. Ces 4 parcelles sont dans le zonage réglementaire du PPRi en Résiduel Urbain et la limite sud de l'assise foncière, le ruisseau de Bruèges en MU et FU dans le lit mineur.

3.1.25. Observation de Mme LARREGIEU

Courriel transmis sur le registre numérique le 5 mai 2021.

Le projet d'aménagement d'un parking sur l'ER52 (parcelle n° CV 170 de 15845 m²) du plan de zonage semble erroné car le propriétaire ne l'a pas cédé.

Réponse du porteur de projet :

L'ER 52 sera réduit pour tenir compte des occupations du sol existantes sur la parcelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Associé à cet ER52, le SMTBA en tant que PPA a demandé le 7 avril 2021 une modification du parking relais au niveau du chemin de Francezon en supprimant une petite partie au nord-est pour l'implantation d'antennes de téléphonie mobile.

3.1.26. Observation de M. et Mme Alain ROUVIER

Courriel transmis sur le registre numérique le 7 mai 2021.

Demande que la partie basse de la parcelle AI 16 (3790 m² en zone N) le long de l'impasse de Malaussel, passe en zone constructible car elle est entourée de part et d'autre de constructions et se situe en contre-bas de la partie supérieure effectivement un peu boisée. La possibilité de faire passer en zone constructible cette partie inférieure permettrait une continuité dans les constructions déjà existantes ; les réseaux sont déjà présents.

Réponse du porteur de projet :

La parcelle AI16 reste classée en zone naturelle afin de préserver cet espace naturel.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La maison sur la parcelle AI 183 a été construite en 1983. Les parcelles AI 5 et AI 9 comportent des constructions datant de 1914.

Dans le POS et dans le PLU actuellement en vigueur, la parcelle AI 16 de M. Rouvier est classée en zone naturelle.

L'EBC n°8 a été créé dans ce projet de révision du PLU et comprend l'emprise de cette parcelle (voir page 396 du RP). Le périmètre devra être réajusté pour ne prendre en compte que la pinède qui s'étend vers Saint Martin de Valguagues (cf. avis PPA CNPF du 18 mai 2021).

3.1.27. Observation de Mme Maury Aurélie PRADEN

Courriel transmis sur le registre numérique le 10 mai 2021. 774 chemin de Chaudebois 30100 Alès.

Opposition catégorique au projet d'urbanisation des Hauts d'Alès qui dénaturerait cette zone encore « verte » et serait une catastrophe écologique.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

3.1.28. Observation de M. et Mme Jean TERENDIJ

Courriel transmis sur le registre numérique le 10 mai 2021. 1 place du Temple 30100 Alès.

Révulsés à l'évocation d'un tel projet sur les Hauts d'Alès. En tant qu'ancien mineur, j'ai du mal à croire que plusieurs centaines de logements puissent y être autorisés car la zone est instable. Espérons que ce projet sera abandonné pour le bien des alésiens.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § 3.1.27

3.1.29. Observation de Mme Sylvie PRADEN

Courriel transmis sur le registre numérique le 10 mai 2021.

Opposition au projet d'urbanisation sur les Hauts d'Alès. Dernière zone verte de la ville, véritable poumon pour les alésiens, ce projet dégraderait la colline avec de nombreux logements. L'instabilité due aux mines ne semble plus exister quand il s'agit de profits financiers.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § 3.1.27

3.1.30. Observation de Mme Mireille ROUSSEL

Parcelles CI 526 et 259 en zone N – chemin de la Gleizette – 30100 Alès

Demande une modification du zonage en vue d'y construire une maison pour ses enfants, voire éventuellement un champs de panneaux photovoltaïque.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles CI526 et 259 restent classées en zone naturelle dans la mesure où elles sont trop éloignées de la zone urbaine et que la commune ne souhaite pas urbaniser davantage ce secteur qui est peu équipé.

Les champs de panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés en zone naturelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Conforme avec la préservation des zones naturelles sur la commune.

3.1.31. Observation de Mmes Véronique AYMARD et Sandrine DORIN-BLANCHARD

Propriétaires des parcelles CW 224 (1122 m²) et 225 (6251 m²), quartier les Promelles. Souhaitons le classement de ces parcelles en zone urbaine du PPRi.

Réponse du porteur de projet :

Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement du PPRi. Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CW224 et 225.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de cette révision de PLU, je vous ai reçu et ensuite j'ai eu un rendez-vous à la DDTM/SER sur Nîmes pour me faire préciser la doctrine nationale. L'enjeu Urbain ou Non Urbain a été déterminé en collaboration avec les élus lors de l'élaboration du PPRi en 2010.

Les digues et les berges maçonnées surmontée d'un quai sont des ouvrages qui protègent des inondations mais leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage réglementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou de surverse.

Les profils en travers tracés le long du Gardon visibles sur les cartes du zonage réglementaire de la ville d'Alès sont issus de relevés topographiques levés par des géomètres experts et les NPHE sont modélisés avec les débits mesurés à ces points-là.

Entre 2 profils en travers, ce sont des relevés LIDAR qui établissent le modèle numérique de terrain.

Vos parcelles classées en aléa F-NU pour le PPRi en zone A du PLU.

3.1.32. **Observation de MM. Jacky et Jean-Claude JOURDAN**

Lettre remise directement au CE. Propriétaires des parcelles AH443 et 486 en zone N
Ces 2 parcelles d'environ 1,2 ha constituant une dent creuse entre 2 zones urbaines en
limite Est (UCa) et Ouest (UC) et desservi par le chemin des Potences, demandons un
changement de classification pour assurer une continuité urbaine (réseaux existants).

Réponse du porteur de projet :

**Une proposition de reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle
AH486 en bordure du chemin des Potences sera soumise à l'avis des PPA lors de
la réunion du 12 juillet 2021.**

La parcelle AH443 reste classée en zone naturelle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Ce secteur en limite nord de la commune pourrait faire l'objet d'une OAP en
contrepartie d'autres secteurs prévus à l'urbanisation (IAU) ou dans des zones à
préserver (Ucha) et beaucoup moins bien desservis par les réseaux.*

3.1.33. **Observation de Mme Françoise MENARD**

1/ Remise d'une lettre reçue le 18/12/19 du pôle développement du territoire avec avis
favorable à la requête qui reclasse la parcelle AW 208 (5657 m²) en zone UC (le long
de l'avenue des Cévenols) plutôt que UE comme prévu dans cette révision du PLU.

2/ Sur les parcelles AW 0029 (4588 m²) et AW 0034 (521 m²), situées en zone PPRi,
qu'est-il possible de faire ?

Réponse du porteur de projet :

**1/ La parcelle AW208 est maintenue en zone UE compte tenu de la vocation
économique de l'avenue des Cévenols et que la demande en terrain économique
est importante.**

**2/ Les parcelles AW29 et 34 sont classées en zones non urbanisées inondables par
un aléa fort, modéré et résiduel au PPRi.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

*L'avis de principe favorable donné par le pôle développement du territoire de la ville
d'Alès n'est pas retenu. Il est effectivement souhaitable que sur ce secteur de l'avenue
des cévenols s'installent des entreprises plutôt que de l'habitat individuel ou collectif
en première ligne.*

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique au PLU pour vos parcelles AW 29 et AW 34.



Côté sud de l'avenue des cévenols

3.1.34. **Observation de Mme Chantal LO RE et M. Christophe BLANC**

Habitants 510 et 350 chemin de Russaud – Alès. Propriétaires des parcelles 0047 à 0050 (LO RE) et 0051 à 0053 (BLANC). Remise d'une lettre de 3 pages.

Opposés au projet des Hauts d'Alès tel qu'il est posé, à la construction de logements collectifs et surtout d'immeubles (risque d'effondrement de galeries), au belvédère avec espace public au sommet des propriétés, à la mise en relation directe avec les quartiers de Brouzen et de Rochebelle (insécurité), ruissellement des eaux. Comment imaginer des torrents de béton au premier plan de la forêt domaniale ?

Pour une éventuelle zone résidentielle raisonnée et respectueuse de l'environnement. A noter enfin l'injustice entre les différents propriétaires du secteur. Certaines parcelles limitrophes sont en zone constructible.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles BK47 à 53 sont maintenues en zone à urbaniser « bloquée » (1AU) dans la mesure où ce secteur est peu ou pas équipé en termes de voirie et de réseaux et que des études complémentaires devront être menées pour définir précisément les secteurs constructibles notamment au vu du risque minier.

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Elles permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et à enjeux écologiques qui devront être reclassés en zone N et de redélimiter le périmètre final constructible.

Le belvédère est d'ores et déjà supprimé. Les ER du secteur sont soit supprimés soit réduits à une largeur de 8 mètres au lieu des 25 mètres prévus.

Les quelques parcelles situées au sud des vôtres – BK 443, 444, 470 et 471 – sont construites ou en passe de l'être (PC obtenus avec le PLU en vigueur actuellement car situées en zone AU2a depuis 2013).

3.1.35. **Observation de Mme Pascale LAFAYE**

Propriétaire de la parcelle n° CV 170 de 15845 m² objet de l'ER52 au sud d'Alès destinée à faire un parking de covoiturage. A déjà rencontré le 1^{er} adjoint au maire pour lui expliquer ses problèmes. Un courrier va suivre pour demander à ne pas la dessaisir de la totalité de cette parcelle car ce sont ses seuls revenus. (*Voir réponse du porteur de projet à l'observation 67*).

3.1.36. **Observation de Mme Françoise CAUSSE-DECARSIN**

124 route de Gaujac 30140 Boisset et Gaujac. Remise d'une lettre au CE le 11/05/21. Propriétaire des parcelles CW 250, 254 et 256 – chemin de Francezon, quartier des Promelles. Les réseaux sont en limite de propriété. Le PPRi actuel n'est pas justifié et une association de particuliers a porté cet état de fait devant le TA de Nîmes. Après étude d'un géomètre, un vide sanitaire de 80 cm suffirait. Demande à ce que ces parcelles redeviennent constructibles.

Réponse du porteur de projet :

Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement du PPRi. Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CW250, 254 et 256.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de cette révision de PLU, je vous ai reçu et ensuite j'ai eu un rendez-vous à la DDTM/SER sur Nîmes pour me faire préciser la doctrine nationale. L'enjeu Urbain ou Non Urbain a été déterminé en collaboration avec les élus lors de l'élaboration du PPRi en 2010.

Les digues et les berges maçonnées surmontée d'un quai sont des ouvrages qui protègent des inondations mais leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage réglementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou de surverse.

Les profils en travers tracés le long du Gardon visibles sur les cartes du zonage réglementaire de la ville d'Alès sont issus de relevés topographiques levés par des géomètres experts et les NPHE sont modélisés avec les débits mesurés à ces points-là. Entre 2 profils en travers, ce sont des relevés LIDAR qui établissent le modèle numérique de terrain.

3.1.37. **Observation de M. et Mme Claude BOUDON**

Demeurant au 618 chemin de Saint Raby – 30100 Alès

Demande de renseignements pour éventuelle division parcellaire.

Avis défavorable à l'OAP 02 sur les Hauts d'Alès.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

3.1.38. Observation de M. Olivier PERRIN

Je conteste l'application du PPRi sur mes parcelles CW 685, 710, 274, 286, 688 et 276 dans le classement en Non Urbain.

Réponse du porteur de projet :

Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement du PPRi. Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CW685, 710, 274, 286, 688 et 276.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir observation au § 3.1.36. Même problème que tous les habitants de ce secteur de la Prairie car lors de l'élaboration du PPRi, le critère NU a été retenu alors qu'il y avait quelques habitations non loin de là.

3.1.39. Observation de Mme Florence ALEXANDROWICZ

Remise d'un dossier de 17 pages (textes et photos), courrier du 01/03/21 vers la mairie d'Alès et l'Agglo, courrier de 2 pages du 05/02/21 vers le préfet du Gard et la DDTM, courrier de 2 pages le 27/04/21 vers la préfète du Gard, la DDTM, et la sous-préfecture d'Alès.

Indivision Alexandrowicz - Thiollier – 341 impasse du Gardonnet 30100 Alès

Nous contestons le nombre d'irrégularités constatées et signalées ces dernières années. Ces irrégularités ne respectent pas du tout la loi. L'accord de permis de construire autour de notre propriété, encore une fois de façon irrégulière, rend maintenant le secteur dangereux avec un réel problème de sécurité publique et de mise en danger de la vie d'autrui. De plus, tout récemment, notre propriété a été déclassée en zone de loisir et de plein air. Nous notons que l'administration publique se sert de nos 2

propriétés pour y déverser les eaux pluviales et les rend inondables après. La situation de ce secteur est dangereuse et doit être traitée urgemment.

Réponse du porteur de projet :

Le permis de construire à proximité de la propriété de Mme ALEXANDROWICZ a été accordé en bonne et due forme et respectait le PLU en vigueur au moment du dépôt. Sa conformité a été contestée.

La commune prend note des irrégularités constatées et reste ouverte à la discussion afin de trouver une solution qui ne peut pas être définie dans le cadre du projet de révision du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je ne peux être que favorable à un dialogue rapide et constructif entre la municipalité et Mme Alexandrowicz tant les désordres présentés dans le dossier avec photos sont anormaux : réseaux, servitudes, DUP, ruissellement pluvial qui rend inondable le terrain, absence d'entretien du canal de Larnac, impasse privée transformée avec non-respect des règles, ...

3.1.40. Observation de M. Jean-Paul SABATIER

582 chemin des Prairies 30100 Alès – Propriétaire de la parcelle n° 197

Demande à ce que toute sa parcelle soit en zone UC (actuellement coupée en 2 au milieu de la maison).

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CO197 sera entièrement intégrée en zone UC dans la mesure où elle est classée en zone urbaine d'aléa modéré au PPRi.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dont acte.

3.1.41. Observation de M. Jean-Claude BONNEFOI et Mme Sylvie CHAMBON

Remise d'un dossier de 22 pages pour la parcelle CT 73 (5150 m²)

Remise d'un dossier de 23 pages pour les parcelles CT 79 et 81 (4800 m²)

Ces dossiers comprennent des plans, des croquis, des photos, des attestations des voisins, des courriels vers l'avocat Me Philippe Audoin, des altimétries terrains faites par un géomètre, un courrier vers CE attestant que la hauteur d'eau sur les terrains pendant la crue de 2002 n'était que de 8 à 10 cm.

Conscient que le PPRi est vraiment restrictif, il n'est cependant pas normal de ne pas pouvoir jouir de son bien vu les attestations des voisins qui n'ont pas eu d'eau sur leur terrain. Espérons que le PPRi sera revu.

Réponse du porteur de projet :

Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de

son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement du PPRi. Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CT73, 79 et 81.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de cette révision de PLU, je vous ai reçu et ensuite j'ai eu un rendez-vous à la DDTM/SER sur Nîmes pour me faire préciser la doctrine nationale. L'enjeu Urbain ou Non Urbain a été déterminé en collaboration avec les élus lors de l'élaboration du PPRi en 2010.

Les digues et les berges maçonnées surmontées d'un quai sont des ouvrages qui protègent des inondations mais leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage réglementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou de surverse.

Les profils en travers tracés le long du Gardon visibles sur les cartes du zonage réglementaire de la ville d'Alès sont issus de relevés topographiques levés par des géomètres experts et les NPHE sont modélisés avec les débits mesurés à ces points-là. Entre 2 profils en travers, ce sont des relevés LIDAR qui établissent le modèle numérique de terrain.

Dans votre cas, vos 3 parcelles sont en secteur rouge derrière la digue avec un aléa F-Ud (parcelle CT 81) et NU-Fud (parcelles CT 79 et 73).

3.1.42. Observation de Mme Lucette ROUQUETTE

Demeurant au 445 rue de la Ducque 34730 Prades le Lez et propriétaire des parcelles 263 et 151 quartier du Haut Brésis à Alès.

Envoi d'une lettre le 10 mai 2021 demandant à ce que ces 2 parcelles passent en secteur constructible.

Réponse du porteur de projet :

Dans le projet de PLU arrêté, les parcelles CL263 et 151 ont été classées en zone constructible UCha. Ce classement sera maintenu dans le PLU approuvé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces 2 parcelles sont en zone N du PLU de 2013 car les terrains sont boisés, difficiles d'accès et sans réseau EU d'où nécessité d'un ANC sur forte pente.

3.1.43. Observation de M. Frédéric VIALET et Mme QUENIN

Plan cadastral et photos fournies des parcelles AI 213, 210, 211 et 49.

Suite à changement de parcelle constructible impasse de Malaussel en partie sud de AI 210 (environ 1000 m²) contre AI 213 (1250 m²), nous demandons qu'une partie de AI 49 (ou sa totalité) passe en UCa afin d'éloigner au maximum notre maison du voisin.

Réponse du porteur de projet :

Dans le projet de PLU arrêté une partie de la parcelle AI210 a été classée en zone constructible. La commune n'envisage pas de classer la parcelle AI49 en zone constructible afin de préserver cet espace naturel et limiter le mitage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La division de la parcelle AI 210 en nord/sud vous permettant de construire sur 1000 m² et de rendre à la zone N la parcelle AI 213 beaucoup trop proche de la RD60 est appréciable. Le terrain situé dans votre secteur Est vous appartient (AI 49 en zone N) ; il vous permet d'avoir une belle assise foncière axée au Sud même si aucune construction n'y est possible.

3.1.44. **Observation de M. Rolland CHAMEYRAT**

Propriétaire de la parcelle CE 318 – remise d'un dossier de 6 pages

Opposé au projet d'urbanisation sur les hauts d'Alès

Demande la suppression de l'interface de déboisement de 50 mètres à partir du chemin de Russaud.

Réponse du porteur de projet :

L'interface de déboisement de 50 mètres a été supprimée. Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

3.1.45. **Observation de M. et Mme Marc VIGNES**

Propriétaire de la parcelle CR 42.

Demande si la parcelle CR 42 peut être constructible le long du chemin des sports.

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CR42 est classée en zone non urbanisée d'aléa fort au PPRi.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § 3.1.41. Votre parcelle est classée en aléa N-Ufd.

3.1.46. **Observation de Mme Suzanne DORIS**

Propriétaire de la parcelle CP 5

Dans le projet de révision du PLU, la parcelle est en zone UC mais la réponse 19/03/21 de la DDTM demande à ce que ce secteur soit classé en zone A. Quid du PC déposé le 23/03/21 ?

Réponse du porteur de projet :

La parcelle CP5 reste classée en zone constructible UC.

Ce n'est pas un PC qui a été déposé le 23/03/2021 mais un certificat d'urbanisme qui a été refusé dans la mesure où la parcelle CP5 est classée en aléa non urbain d'aléa fort au PPRi.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § 3.1.41. Toute votre parcelle est en zone rouge du PPRi avec une petite partie au nord de l'assise foncière en aléa modéré Non Urbain (N-Um). Effectivement la parcelle immédiatement à l'ouest est en zone bleue du PPRi en M-U. En 2010, lors de l'élaboration du PPRi et de l'étude des enjeux, comme il n'y avait pas de construction sur la parcelle CP 5, alors elle a été classée en NU.

3.1.47. Observation de M. Gaël DELALLEAU

Propriétaire des parcelles AP 72 et 135. Remise dossier de 3 pages.

Dans le projet de PLU, absence de mentions spécifiques de protection de l'aspect boisé de la colline (pinède) située au-dessus de mes parcelles, notamment AP 156, 157 et 476 (maison des mines d'Alès). Le précédent PLU indiquait explicitement ces parcelles comme « espace boisé à préserver/créer » sur la carte page 2 secteur Bruèges-Croupillac et texte associé page 5. A la page 279 du RP, cette zone est considérée comme très boisée, avec un degré de naturalité très fort. Pourtant, la page 307 du RP indique un enjeu de développement urbain dans tout le secteur (OAP 07), ce qui semble contradictoire. Il serait dommage de sacrifier l'une des rares collines boisées naturelles d'Alès, d'autant qu'elle est située en périphérie de la ville. Ne pourrait-on pas sanctuariser a minima une partie de cette zone afin d'en assurer la pérennité ?

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles AP156 et 157 font actuellement l'objet d'une Déclaration Préalable valant division en vue de construire en cours d'instruction.

La parcelle AP476 accueillent 180 studios destinés aux étudiants de l'Ecole des Mines et la commune n'envisage pas de reclasser une partie de cette parcelle en zone naturelle afin d'accompagner et de permettre le développement de l'école des Mines.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Les parcelles AP 156 et 157 sont dans le même zonage que votre parcelle. En revanche, des prescriptions peuvent être imposées par le service instructeur dans le dossier en cours pour conserver le caractère boisé de ces parcelles constructibles dans ce secteur en limite de Saint Privat des Vieux. Voir annexe 47-2 du registre d'EP qui traite des **espaces boisés à préserver** dans le quartier de Bruèges Croupillac et l'annexe 47-3 qui traite de la sensibilité paysagère du secteur (documents issus du PLU en vigueur).*

3.1.48. Observation de Mme Catherine LACOSTE-POUGET

SCI La Batejade – Parcelles BV 199, 282, 187, 93.

En vue de la construction sur la parcelle 203 qui jouxte la zone N, un accès pour véhicules est-il possible sur la parcelle BV 282 depuis la route d'Uzès ?

Réponse du porteur de projet :

Une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel a été déposée en date du 5 juin 2020 par la SCI La Batejade concernant la possibilité de création d'un lot par division d'une propriété bâtie pour la construction d'une maison individuelle sur la parcelle BV203. Considérant notamment que la dépendance publique de la voie communale dite « rue des Rouge-Gorge » ne peut prétendre justifier des caractéristiques nécessaires à la desserte prévue au projet d'électricité ou encore pour son accès, l'opération est non réalisable.

La parcelle BV282 possède déjà un accès depuis la route d'Uzès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'accès existant déjà, aucune demande supplémentaire du propriétaire n'est à formuler.

3.1.49. Observation de M. Sébastien TEISSIER et Mme VIOLET

Propriétaires des parcelles CK 346, 158, 163, 164 avec mazet en zone N. Remise d'un dossier de 6 photos de constructions récentes dans la même zone.

Compte tenu du dossier fourni, quelle possibilité avons-nous de construire une maison sur mes parcelles sachant que je le demande par courrier depuis 2010 ?

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles CK346, 158, 163 et 164 restent classées en zone naturelle dans la mesure où la commune souhaite préserver cet espace naturel.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Avec vos photos fournis dans le dossier (annexes 49-4 et 49-5), je suis allé sur votre secteur et j'ai bien retrouvé une habitation au chemin de Saint Germain actuellement en zone N. Il y existait un ancien mazet cadastré et 2 permis de construire ont été déposés en 2007 et 2012 ; donc au moins un an avant la mise en place du 1^{er} PLU sur Alès. Tout est donc conforme pour cette habitation. Pour les autres, les renseignements photos (aucun nom de rue ou de chemin) ne m'ont pas permis de les identifier malgré le temps passé sur le secteur.

Vos quatre parcelles sont en zone N et le futur PLU vous permettra d'augmenter sa SDP de 20% dans la limite de 35 m² sans toutefois dépasser 250 m² au total (existant + extension) sur le mazet existant.

3.1.50. Association Une épicerie pour mon quartier

Parcelle 178 – 22, rue du faubourg de Rochebelle 30100 Alès

Souhaite connaître le devenir de cette parcelle avec l'OAP 12 ? Qu'en est-il réellement d'une démolition et si oui à quelle échéance ? L'épicerie serait-elle alors relocalisée par la mairie ? Dans l'OAP 12 la création d'un équipement social et culturel est mentionné. Comment être sollicités pour y être intégrés ?

Réponse du porteur de projet :

Le quartier du Faubourg de Rochebelle fait partie du périmètre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Il est envisagé une restructuration de ce quartier dont l'OAP N°12 en expose déjà les grands principes. Une concertation sera organisée (notamment par le biais de réunions de quartier) afin d'informer la population des projets envisagés comme le prévoit la phase de déploiement du programme NPNRU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Tenez-vous prêtes pour cette concertation.

3.1.51. Observation de Mme Ginette FELINES

2139 chemin de Trespeaux 30100 Alès – Parcelles AZ 600 et 128 de 2050 m².

Où en est l'ER5 sur le chemin de Trespeaux sachant que 99 m² devant ma parcelle ont été vendus à la mairie en 2013 ? Actuellement de nombreux véhicules se garent de chaque côté de mon portail, rendant difficile la sortie par manque de visibilité.

Réponse du porteur de projet :

Une cession a bien eu lieu sur la parcelle AZ600. Toutefois, l'ER n°5 est maintenu et sera modifié si besoin ultérieurement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dossier à suivre avec votre fille.

3.1.52. Observation de M. Laurent IPARRAGUIRE

Contribution déposée sur le registre numérique – Chemin de Trepeloup

Je suis opposé à ce projet de révision du PLU car je n'y vois pas une réelle volonté de préserver les zones naturelles et agricoles sur la commune d'Alès.

Je pense notamment qu'il serait préférable que la totalité des parcelles cultivables de la Prairie soient classées en Zone A et que les zones non encore construites des "Hauts d'Alès" soient classées en Zone N.

Réponse du porteur de projet :

Dans le PLU de 2013, les parcelles impactées par le PPRi et inconstructibles ont été classées en zone agricole. Dans le projet de révision du PLU, cette zone agricole a été maintenue.

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les Hauts d'Alès : Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir

*mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur
l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.*

La Prairie : la zone A est conservée.

3.1.53. **Observation de M. Bernard GALTIER**

Parcelles AO 366, 424, 425, 20 et 27 – chemin de l'abattoir 30100 Alès

Remise d'un dossier comprenant une lettre de trois pages, deux plans cadastraux et
une photo aérienne. Demande une modification du zonage actuellement U3 vers U2
pour permettre les constructions individuelles pour laquelle la demande est forte.

Demande également que la surface plancher admissible pour les locaux artisanaux
reste à 80 m² et non pas 50 m² comme sur le nouveau règlement.

Réponse du porteur de projet :

**Les parcelles AO366, 424, 425, 20 et 27 restent classées en zone constructible à
vocation économique (UE) dans la mesure où ce secteur se situe à proximité
immédiate de l'abattoir, source de nuisances et que la demande en terrain
économique est forte sur la commune.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Réponse satisfaisante de la mairie. En cas de construction d'un bâtiment commercial
ou industriel, seuls 50 m² sont prévus comme logement de gardien.*

3.1.54. **Observation de M. Bernard DALVERNY**

Courriel déposé sur le registre numérique avec courrier et plan de situation – parcelle
BS 650 au 23 impasse des Magnans 30100 Alès. Problème de zonage pluvial urbain.

Une partie du quartier situé impasse des Magnans est classée en zone R.U, ceci n'est
pas contesté mais interrogation sur le tracé défini et sa matérialisation sur carte.

Depuis le rond-point d'intersection impasse des Magnans et de l'avenue des
Maladreries, l'eau de ruissellement emprunte nécessairement la voie de circulation de
l'impasse des Magnans qui est le point le plus bas et naturel de l'écoulement. Cependant
cette voie n'est pas incluse dans le tracé établi ? Comment expliquer que la ligne sud
du tracé défini se trouve sur un niveau nettement supérieur (parcelle BS 626) aux
parcelles situées en zone nord (bassin de rétention, voie de circulation de l'impasse...).

Enfin je ne m'explique pas le tracé réalisé pour ma propriété sans être aligné avec celui
des parcelles amont BS 626 et aval parcelle BS 471 alors qu'elle présente une
différence de niveau significative sur sa partie supérieure.

Demande à ce que ce tracé soit revu en tenant compte de mesures terrains et qu'il soit
tenu compte des aménagements existants qui influent clairement le zonage défini
actuellement.

Réponse du porteur de projet :

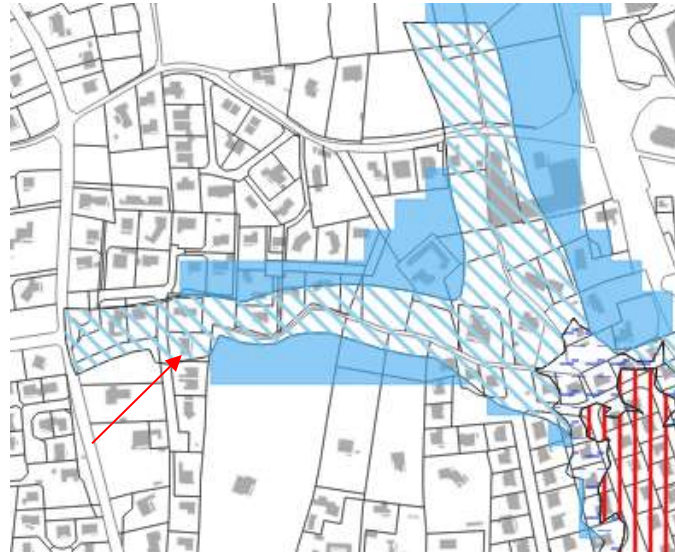
**Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que
Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de
son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement et le tracé du PPRi.
Aucune modification ne peut donc être apportée sur l'impasse des Magnans et la**

parcelle BS650. Dans le zonage pluvial urbain, cette parcelle est classée en zone 4 réglementée par le PPRi.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Votre parcelle BS 650 est bien située en Résiduel Urbain (traits bleus à 45°) du PPRi ; le résiduel se situe au-dessus de la crue de référence avec une approche hydrogéomorphologique différente des zones F et M (méthode LIDAR).

La zone de ruissellement EXZECO est de couleur bleue. Cette surcharge de ruissellement urbain, élaborée par le CEREMA, n'est pas une étude de terrain et les contours peuvent présenter quelques différences avec la réalité.



3.1.55. Observation de Mme Jacqueline VILAMIR

Lettre déposée en mairie le 17/05/21.

Ce courrier manuscrit évoque les points suivants :

- La concertation qui se résume à une présentation générale et une rencontre aux Hauts d'Alès. Demande de délai supplémentaire : enquête pendant le confinement.
- Nombre de nouveaux habitants d'ici 2035 : + 10500 hab. n'est pas un chiffre raisonnable. Alès est une ville pauvre, les entreprises ferment, le centre-ville déperit. Qui peut acquérir sur Alès ? Pas les jeunes (pas assez de logements sociaux).
- Etalement urbain et artificialisation des sols : pourquoi ne pas se contenter de réhabiliter les 11,5% de logements vacants, remplir les dents creuses, rendre aux quartiers la mixité, végétaliser surtout le centre-ville plutôt que de consommer du terrain :
 - o Sans tenir compte des risques,
 - o Sans préserver vraiment le paysage,
 - o Sans préserver les terres agricoles (ou espaces naturels) : il faut trouver des aides pour les jeunes agriculteurs.

Ne parlons pas du nouveau pont sur le Gardon, le quartier de la gare, des grandes surfaces en périphérie artificialisant les sols.

Une telle révision est surdimensionnée, ne tient pas compte de l'écologie, ne tient pas compte des besoins de ses habitants.

Opposée à une telle révision de PLU

Réponse du porteur de projet :

Le bilan de la concertation présenté dans la délibération n°20_06_55 du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2020 fait état des modalités mises en œuvre et réalisées tout au long de la procédure (tenue de 5 réunions publiques, mise en place d'un registre papier en mairie, informations sur le site internet, articles dans la presse locale, réalisation d'une plaquette sur le PADD). L'enquête publique s'est tenue dans le respect des dispositions règlementaires fournies par le commissaire enquêteur. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions avec la mise en place de mesures spécifiques (mise en place de rendez-vous avec le commissaire enquêteur, mise à disposition de gel, création d'un registre numérique en ligne, ...).

L'évolution démographique envisagée d'ici 2035 dans le PLU se base sur la perspective définie dans le SCOT Pays des Cévennes, soit une évolution de +1,5% par an. La commune d'Alès n'est pas en situation de carence vis-à-vis de la production de logements sociaux avec près de 32% de son parc. Chaque année des programmes de logements locatifs sociaux sont réalisés sur la ville par les bailleurs sociaux.

Concernant la question des logements vacants, il s'agit de logements privés. La commune n'a donc aucune marge de manœuvre quant à leur réhabilitation hormis, comme c'est déjà le cas, d'octroyer des subventions aux propriétaires afin de les inciter à réaliser des travaux et de remettre sur le marché ces logements.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse de la mairie satisfaisante pour les points abordés suivants : concertation, enquête publique, orientation du SCoT, parc de logements sociaux et logements vacants. Concernant les Hauts d'Alès, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Concernant la Prairie, la zone agricole est conservée. Concernant le quartier de la gare, une OAP importante est prévue (800 logements) dans une démarche de type Ecoquartier.

3.1.56. Observation de Mme Françoise POLGE

Courriel déposé sur le registre numérique. 433, chemin de Saint Raby 30100 Alès
Habitante inquiète par cette révision du PLU et opposée à la bétonisation de cette partie d'Alès. Ce territoire de nature est privilégié à une époque où la biodiversité est en péril sur notre terre. Pourquoi envisager de nous priver de cette zone naturelle ? L'argument

démographique n'est pas valable. Cette zone riche en sources posera problème lors des fortes pluies. Depuis 30 ans, les constructions individuelles ne cessent de se multiplier. La zone visée par la révision du PLU est à la lisière du Domaine du Rouvergue, dangereuse par ses galeries minières. Boisée, elle héberge une faune et une flore précieuse à préserver. Je suis tout à fait hostile à ce projet.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les Hauts d'Alès : Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

3.1.57. Observation de M. Gérard MAURY

Courriel déposé sur le registre numérique - 2 ter impasse des acanthes 30 100 Alès
Opposition ferme au projet visant à aménager les Hauts d'Alès, seul petit havre de paix à quelques minutes à pied du centre-ville. Il serait vraiment dommage de voir fleurir des bâtiments aux portes de la forêt domaniale du Rouvergue, tellement appréciée de tous les alésiens, sans parler des clubs de marche. Cette zone serait saturée sur le plan circulation automobile, et je doute qu'une route plus importante desservant les nouveaux lotissements, soit sans contrepartie que ce soit pour la nature ou pour les habitants du quartier.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire § 3.1.56 pour les Hauts d'Alès.

3.1.58. Observation de Mme Anne-Marie

Courriel déposé sur le registre numérique le 17/05/21.
Opposée au projet d'urbanisation des Hauts d'Alès. Ils devraient rester une zone de « respiration » pour les alésiens.
Il est étonnant et regrettable qu'il n'y ait pas un seul étal d'un maraîcher en agriculture biologique sur les halles d'Alès. Pourquoi ne pas favoriser l'installation de maraîchers bios sur les terrains disponibles de la Prairie ?

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Il n'y a pas d'étal de maraîcher en agriculture biologique sur les halles d'Alès notamment par manque d'agriculteurs. Il est à noter que 40% des espaces agricoles sur la commune d'Alès ne sont pas cultivés. Comme sur la majorité des communes françaises, l'agriculture est en déclin par le fait que les agriculteurs en âge de la retraite n'ont pas de repreneurs. De plus, il s'agit de terrains privés où la commune n'a aucune marge de manœuvre.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire § 3.1.56 pour les Hauts d'Alès.

*Il est possible d'avoir un partenariat avec la chambre de l'agriculture du Gard si la mairie d'Alès le souhaite pour mettre en place des outils afin que le maraîchage puisse de nouveau voir le jour sur la Prairie Haute. En 2019, la commune de Saint Hilaire de Brethmas a participé à ce type de partenariat pour la réintroduction en Cévennes d'une production maraîchère locale de qualité avec le **projet de la Lègue** développé avec la Chambre d'agriculture du Gard, la commune, la SAFER, le département du Gard, la région Occitanie et l'Europe.*

3.1.59. Observation de Mme Catherine PARADIS

Courriel déposé sur le registre numérique. 497A chemin de Saint Raby 30100 Alès. Opposée au projet d'urbanisation des Hauts d'Alès pour des raisons écologiques (faune et flore à protéger), sociale (implantation loin du centre-ville), pour quel type de travaux et payés par qui ? En résumé, on demande l'avis du public sur un avant-projet incomplet qui ne semble pas une bonne idée. Il est souhaitable que la mairie retravaille son projet et le représente ensuite.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire § 3.1.56 pour les Hauts d'Alès.

3.1.60. Observation de la mairie de Méjannes les Alès

Courriel déposé sur le registre numérique le 19/05/21.

Emprise des voies à créer ou élargir ramenée à une largeur minimale de 4 m. pour les zonages AU2.

Réponse du porteur de projet :

L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique, 8 mètres pour les voies à double sens.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

3.1.61. Observation de M. Serge ANDRE

Lettre du 27/04/21 déposée en mairie. Parcelles CO 454, 470, 474

Demande une modification du zonage au lieudit « Hautes Prairies » 417 chemin des Dupines pour être en zone constructible car parcelles jamais inondés, plus cultivées de 1972 et entourées de 5 maisons.

Réponse du porteur de projet :

Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement et le tracé du PPRi. Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CO454, 470 et 474.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de cette révision de PLU et des questions sur le PPRi, j'ai eu un rendez-vous à la DDTM/SER sur Nîmes pour me faire préciser la doctrine nationale.

L'enjeu Urbain ou Non Urbain a été déterminé en collaboration avec les élus lors de l'élaboration du PPRi en 2010.

Les digues et les berges maçonnées surmontée d'un quai sont des ouvrages qui protègent des inondations mais leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage réglementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou de surverse.

Les profils en travers tracés le long du Gardon visibles sur les cartes du zonage réglementaire de la ville d'Alès sont issus de relevés topographiques levés par des géomètres experts et les NPHE sont modélisés avec les débits mesurés à ces points-là. Entre 2 profils en travers, ce sont des relevés LIDAR qui établissent le modèle numérique de terrain.

Aucune photo reçue avec votre courrier du 27/04/21.

3.1.62. Observation de Mme Paulette MARC

Lettre du 16/05/21 reçue en mairie le 20/05/21 – 72 chemin de chaudebois 30100 Alès. Le nombre d'habitants, +10500 à l'horizon 2035, n'est pas convaincant. Alès est une ville pauvre ; les logements sociaux ne sont pas suffisants. Pas d'utilisation économe des espaces. Il faut réhabiliter les logements vacants, se concentrer sur des quartiers déjà bien construits et préserver les Hauts d'Alès (projet déjà rejeté en 2012), relancer le maraîchage sur la Prairie et favoriser les circuits courts. La construction d'un nouveau pont aura un impact climatique certain et que dire de l'Arlésienne de la gare

et de l'extension des grandes surfaces en périphérie. Ce projet ne tient pas compte de l'écologie et des besoins des alésiens. Il est tout à fait incohérent et en contradiction avec le PADD et le SCoT. Opposée donc à cette révision du PLU.

Réponse du porteur de projet :

L'évolution démographique envisagée d'ici 2035 dans le PLU se base sur la perspective définie dans le SCOT Pays des Cévennes, soit une évolution de +1,5% par an. La commune d'Alès n'est pas en situation de carence vis-à-vis de la production de logements sociaux avec près de 32% de son parc. Chaque année des programmes de logements locatifs sociaux sont réalisés sur la ville par les bailleurs sociaux.

Concernant la question des logements vacants, il s'agit de logements privés. La commune n'a donc aucune marge de manœuvre quant à leur réhabilitation hormis, comme c'est déjà le cas, d'octroyer des subventions aux propriétaires afin de les inciter à réaliser des travaux et de remettre sur le marché ces logements. La Rocade à terme sera réaménagée en boulevard urbain, le quartier de la Gare restructuré et la ville tente de maintenir un équilibre entre l'offre commerciale du centre-ville et la périphérie.

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse de la mairie satisfaisante pour les points abordés suivants : orientation du SCoT, parc de logements sociaux et logements vacants. Concernant les Hauts d'Alès, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Concernant la Prairie, la zone agricole est conservée. Concernant le quartier de la gare, une OAP importante est prévue (800 logements) dans une démarche de type Ecoquartier. Voir remarque § 3.1.58 pour le maraichage et les circuits courts.

3.1.63. Observation de M. Pascal VILLARET

Courriel déposé sur le registre numérique le 20/05/21.

Hauts d'Alès : projet d'urbanisation absurde, irréaliste, non-écologique.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les Hauts d'Alès : Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir

*mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur
l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.*

3.1.64. **Observation de Mme Astrid ARMAND**

Courriel déposé sur le registre numérique le 20/05/21.

Opposée à l'OAP sur les hauts d'Alès et en zone de la Prairie. Biodiversité menacée, il y a urgence de préserver la nature, la faune et la flore. Il est urgent réhabiliter des immeubles oubliés, vétustes pour loger des personnes.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Concernant la question des logements vacants, il s'agit de logements privés. La commune n'a donc aucune marge de manœuvre quant à leur réhabilitation hormis, comme c'est déjà le cas, d'octroyer des subventions aux propriétaires afin de les inciter à réaliser des travaux et de remettre sur le marché ces logements.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les Hauts d'Alès : Le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP (voir mémoire en réponse) dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

Réponse satisfaisante pour les logements vacants qui malheureusement représentent 2800 logements soit plus de 11% sur la ville d'Alès.

3.1.65. **Observation de M. Michel CHALAZON**

Courriel déposé sur le registre numérique le 20/05/21.

Opposé au projet des Hauts d'Alès. Il est regrettable que ces lieux naturels soient détruits au profit de projets immobiliers titanesques, ces poumons verts que représentent les quartiers de Montaud, Rochebelle, Russaud, Trepeloup devraient être préservés. Quid du sous-sol truffé de galeries, de la problématique des eaux de pluies (épisodes cévenol).

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § 3.1.65.

3.1.66. **Observation de Mme Sylvie CHAMBON**

Remise d'une lettre le 21/05/21 en mairie concernant les parcelles CT 79 – 81.
La parcelle CT81 (la + proche du Gardon) est en aléa Fort Urbain sur la carte du PPRi.
Les graphiques du dossier pages 12 et 20 démontrent un aléa résiduel et des
témoignages affirment qu'il n'y a pas eu d'eau en 2002. Il s'agit bien d'un quai roulant.
Souhaite disposer de ce terrain en pleine jouissance pour construire.

Réponse du porteur de projet :

**Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que
Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de
son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement et le tracé du PPRi.
Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CT79 et 81.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

*En complément de ma remarque faite au § 3.1.41, les digues et les berges maçonnées
surmontée **d'un quai roulant** sont des ouvrages qui protègent des inondations mais
leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage
réglementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou
de surverse.*

*Votre parcelle CT 79 est classée en NU-Fud et la parcelle CT 81 en F-Ud, toutes deux
en zone PPRi rouge donc inconstructibles selon la doctrine nationale.*

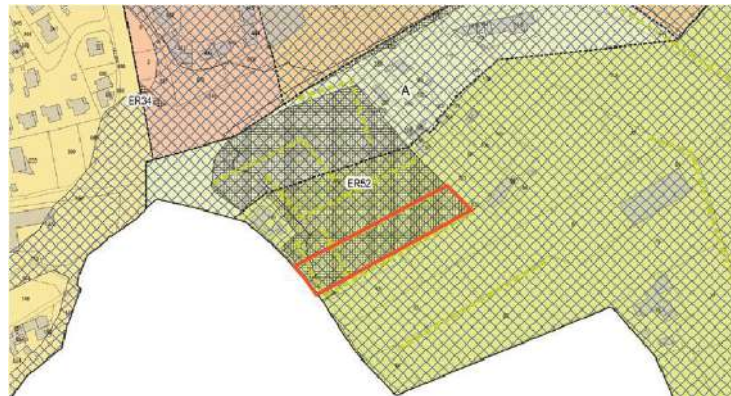
*Ce n'est donc pas dans le cadre de cette révision générale du PLU qu'une modification
du PPRi de 2010 sera apportée.*

3.1.67. **Observation de Mme Pascale LAFAYE**

Remise de 2 courriers concernant sa parcelle CV 170 destinée au projet de l'ER 52
(parking de covoiturage) de 15885 m². Ne souhaite pas vendre ce terrain en totalité,
mais en partie seulement pour garder quelques activités lui rapportant régulièrement
un peu d'argent. Prête à rencontrer le maire avant l'approbation de la révision du PLU.

Réponse du porteur de projet :

**L'ER 52 est réduit afin de prendre en compte les occupations du sol existantes
sur la parcelle CV170 (réduction au périmètre rouge). Aucune expropriation ne
sera réalisée par la commune.**



Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette solution me paraît beaucoup plus cohérente que celle initialement présentée dans le dossier de révision du PLU et a priori sans concertation avec Mme Lafaye.



Vues de la propriété objet de l'ER 52

3.1.68. Observation de M. et Mme Claude France-JULIAN

Parcelles CR 80, 82, 83, 155, 156, 157 et 159 au 675 chemin des Dupines – La Prairie. Demande une modification du zonage car la zone A et le caractère Non Urbain sont contestés. Parcelles plus utilisées pour le maraîchage depuis trois générations, le quartier est urbain et résidentiel (taxe foncière élevée). Densification anarchique en amont du secteur avec des villas sur des terrains de 300 m². Evocation d'une rupture d'égalité avec un urbanisme commercial en pleine expansion sur le secteur sud.

Réponse du porteur de projet :

Le PPRi est un document de compétence Etat qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU. La ville d'Alès au travers de la révision de son PLU n'est donc pas en mesure de modifier le classement et le tracé du PPRi. Aucune modification ne peut donc être apportée sur les parcelles CR80, 82, 83, 155, 156, 157 et 159.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de cette révision de PLU, j'ai eu un rendez-vous à la DDTM/SER sur Nîmes pour me faire préciser la doctrine nationale du PPRi. L'enjeu Urbain ou Non Urbain a été déterminé en collaboration avec les élus lors de l'élaboration du PPRi en 2010.

Les digues et les berges maçonnées surmontées d'un quai sont des ouvrages qui protègent des inondations mais leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage réglementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou de surverse.

Les profils en travers tracés le long du Gardon visibles sur les cartes du zonage réglementaire de la ville d'Alès sont issus de relevés topographiques levés par des géomètres experts et les NPHE sont modélisés avec les débits mesurés à ces points-là. Entre 2 profils en travers, ce sont des relevés LIDAR qui établissent le modèle numérique de terrain.

Vos parcelles sont classées en zone rouge du PPRi donc inconstructibles. Ce n'est donc pas dans le cadre de cette révision générale du PLU qu'une modification du PPRi de 2010 sera apportée.

3.1.69. **Observation de Mme Véronique ROBERT**

Propriétaire des parcelles CS 246 de 366 m² en U2C1, CS 0249 et CS 0327 (toutes 2 en Aa) au chemin des sports. Demande une modification de zonage de la parcelle CS 246 en UC et non pas en UE comme prévu dans la révision du PLU pour effectuer un changement de destination à usage d'habitation. Ceci dans le but d'entretenir et de préserver le caractère naturel des 2 parcelles agricoles (> 1 ha) sans risque de vol.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles CS327 et CS249 sont classées dans le projet de révision du PLU en zone agricole (A et Aa) et sont impactées par l'aléa modéré non urbain (NU-m) du PPRi approuvé le 9 novembre 2010. Ce classement interdit toutes nouvelles constructions. Le PPRi étant une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, aucune évolution du classement de ces parcelles en zone constructible n'est donc possible à ce jour.

La parcelle CS246 est classée dans le projet de révision du PLU en zone économique (UE) et est impactée par l'aléa modéré urbain (M-U) du PPRi approuvé le 9 novembre 2010.

La parcelle CS246 reste classée en zone UE dans la mesure où elle se situe dans un secteur à vocation économique, source de nuisance.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le choix de la mairie de laisser cette parcelle en zone UE est liée à la vocation économique du secteur avec le Quick et autres activités économiques à proximité. Dans le règlement, le logement est autorisé sous condition d'être nécessaire à la sécurité, la surveillance ou la direction de l'activité dont il dépend et d'avoir une SDP < 50 m² (§ 1.2.1 page 65 du règlement – pièce 4.1).

3.1.70. **Observation de Mme Marie-Françoise PALHERES**

79 chemin de la voie ferrée 30100 Alès – Parcelles AW 127, 147 et 149.

Assistée de Me Cyril ROUAULT avocat, demande le classement des parcelles au nord de sa propriété – AW 67, 68, 69 et 188 – le long de l'avenue des cévenols en zone UE, la prise en compte des risques relatifs au ruissellement par un mécanisme de compensation, de baisser la hauteur maximale des constructions en zone UE (8 m au faitage) et l'interdiction d'établir les constructions en limite séparative.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles AW67, 68, 69 et 188 seront reclassées en zone UE suite également à l'avis d'Alès Agglomération en date du 10 mars 2021.

Concernant le risque relatif au ruissellement, le règlement de la zone UE prévoit déjà des prescriptions en matière de maîtrise des écoulements liées aux eaux pluviales et notamment l'obligation de réaliser des ouvrages hydrauliques sous

**forme de bassins de rétention calibrés sur la base de 100 litres par mètre carré
nouvellement imperméabilisé.**

**Concernant la hauteur maximale des constructions autorisées en zone UE, elle est
maintenue à 14 mètres pour permettre l'installation des bâtiments économiques.
Une hauteur à 8 mètres serait trop limitative.**

**Concernant la possibilité d'implantation en limite séparative, celle-ci est
maintenue afin d'optimiser le foncier déjà rare. Il est bien spécifié dans la zone
UE que les destinations autorisées ne doivent pas induire des nuisances et
pollution.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Réponse satisfaisante sachant qu'il est difficile d'imposer une hauteur de 8 mètres à
une entreprise qui s'installerait sur ces parcelles. Le § 1.2.2 du règlement de la zone
UE précise que diverses mesures préfectorales existent concernant la protection
acoustique.*

3.1.71. Observation de M. Kévin BAPTISTE

Association de chasse alésienne (une quarantaine d'adhérents). Opposée au projet
d'urbanisation des Hauts d'Alès. Qu'en est-il du bail de chasse se terminant au
31/12/21 ? Demande une réponse écrite.

Réponse du porteur de projet :

**Dans l'arrêté n°2015/01280 en date du 28 juillet 2015, un bail de chasse a été
consenti et accepté entre la ville d'Alès et l'Association Société des Chasseurs
Alésiens pour une durée de 6 ans à compter du 1er août 2015 jusqu'au 31 juillet
2021 concernant plusieurs propriétés de la ville d'Alès pour une superficie totale
de 25 hectares. Il est stipulé dans cet arrêté que le bail ne sera pas renouvelé
d'office à son terme et devra obligatoirement être renégocié.**

**Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire
en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la
DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les Hauts d'Alès, voir remarque au § 3.1.6.

*Concernant le renouvellement du bail de chasse, il vous appartient de contacter la
mairie avant le 01/08/21 pour une renégociation.*

3.1.72. Observation de l'association Sauvegarde de l'Identité de la Prairie

Remise d'un dossier de 20 pages, d'une annexe de 8 pages et d'un livre de mémoire et
de témoignages sur ce quartier de la Prairie depuis des décennies. Les observations de
l'ASIP sont les suivantes :

- Revoir les bases d'évolution démographique non fondées du projet ;
- Rendre cohérent les projets avec l'objectif d'une artificialisation minimum
des sols ;

- Mettre en conformité avec le PPRi tous les projets, documents et autorisations d'urbanisme ;
- Préserver les caractéristiques agricoles et environnementales du quartier de la Prairie ;
- Réaliser un inventaire complet des parcelles cultivées et cultivables afin de développer une production agricole locale et de qualité, en conformité avec le projet de territoire ;
- Supprimer la zone Aa en la transformant en zone A ;
- Annuler le passage en zone UE de la parcelle CS12 ;
- Supprimer les ER 17 et 52 ;
- Classer la zone 1AU du mas de l'Olm en zone A ;
- Mettre en conformité avec le PPRi les parcelles en zone UC (Prairie Nord) ;
- Retirer le projet du nouveau pont sur le Gardon.

Réponse du porteur de projet :

L'évolution démographique du PLU est compatible avec celle définie dans le SCOT Pays Cévennes, à savoir +1,5% par an.

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées et le PLU prennent bien en compte le PPRi valant servitude d'utilité publique.

Le quartier de la Prairie est maintenu en zone agricole.

Cet inventaire pourra être réalisé.

Le secteur Aa est maintenu car il s'agit d'un secteur non desservi par l'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.

La parcelle CS12 est maintenue en zone UE suite à un jugement du Tribunal Administratif d'avril 2018.

L'ER17 est maintenu pour permettre l'éventuel élargissement de la Rocade (Avenue Olivier de Serre). L'ER 52 sera réduit (voir observation 67).

La zone 1AU du Moulin d'Olm sera reclassée pour environ 2 hectares en zone agricole.

Les parcelles situées au nord du quartier de la Prairie entre le chemin des Prairies et le chemin des Sports et concernées par un aléa non-urbain dans le PPRi sont maintenues en zones UC. Le PPRi étant une servitude d'Utilité Publique, il s'impose de fait au PLU.

Le projet de nouveau pont sur le Gardon est maintenu afin de désengorger le centre-ville. Sa localisation sera étudiée et il s'agira d'un pont suspendu (pas de plots dans le Gardon).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les Hauts d'Alès, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Les ER ont été modifiés voire supprimés.

Pour l'inventaire complet, il peut être réalisé. Soyez force de proposition pour le PAT (page 16 de votre rapport). Voir aussi la réponse de la mairie au § 3.1.58 : « Il n'y a pas d'étal de maraîcher en agriculture biologique sur les halles d'Alès notamment par manque d'agriculteurs. Il est à noter que 40% des espaces agricoles sur la commune d'Alès ne sont pas cultivés. Comme sur la majorité des communes françaises, l'agriculture est en déclin par le fait que les agriculteurs en âge de la retraite n'ont pas de repreneurs. De plus, il s'agit de terrains privés où la commune n'a aucune marge de manœuvre. ».

Il est cependant possible que votre association demande à la mairie d'organiser un partenariat avec la chambre de l'agriculture du Gard pour mettre en place des outils afin que le maraîchage puisse de nouveau voir le jour sur la Prairie Haute.

*Pour exemple, en 2019, la commune de Saint Hilaire de Brethmas a participé à ce type de partenariat pour la réintroduction en Cévennes d'une production maraîchère locale de qualité avec le **projet de la Lègue** développé avec la Chambre d'agriculture du Gard, la commune, la SAFER, le département du Gard, la région Occitanie et l'Europe.*

Certaines parcelles en zone UC du PLU sont inconstructibles du fait que le PPRi approuvé en 2010 vaut SUP (toute la zone rouge de la Prairie).

Concernant le projet de pont, sa localisation n'est pas encore arrêtée mais sa transparence hydraulique devra être totale (application de la loi sur l'eau).

3.1.73. **Observation de Mme Ghislaine SCHEFFER**

Dans le règlement (pièce 4.1), il serait intéressant de rajouter au §2.2.1 « expression des façades, enduits et parements » les éléments suivants :

- Dans le secteur historique à valoriser, il faut qu'une façade enduite à l'origine reste ou redevienne enduite avec un matériau adapté à la chaux, perméable à la vapeur d'eau. Pas de moellons de pierres décrotées laissées apparentes même jointes.
- Mentionner que l'isolation thermique par l'extérieur enduite est autorisée, à condition d'employer les matériaux adaptés : fibres végétales et enduit minéral compatibles avec la maçonnerie traditionnelle. Elle favorisera la rénovation énergétique.

Réponse du porteur de projet :

Ces propositions seront étudiées pour éventuellement être rajoutées dans le règlement écrit. A noter qu'une Charte de Coloration des Façades a été voté lors du dernier Conseil Municipal. Le respect de cette charte lors des travaux de réfection des façades donnera lieu à l'octroi de subventions.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

3.1.74. **Observation de M. Alain PUCHERAL**

Remise de 3 lettres dont 2 de 2008 et 2011 vers le maire dans le but de demander un changement de zonage pour un projet de construction familial.

Opposition totale à l'OAP 02 sur les Hauts d'Alès.

Concernant l'ER 20, il serait plus judicieux sur le chemin de Trepeloup (orientation ouest à partir du n°1212) vers la forêt domaniale que sur le chemin sans nom.

Demande une modification du zonage pour la parcelle CE83 sachant qu'une parcelle voisine passe en Ucha, et l'élargissement raisonnable du chemin de Russaud

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

L'ER20 sera supprimé sur le chemin sans nom.

La parcelle CE83 reste classée en zone 1AU qui n'est actuellement pas assez équipée en termes de réseaux pour être urbanisée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les Hauts d'Alès, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Certains ER sont réduits à 8 mètres et d'autres supprimés.

3.1.75. Observation de M. Daniel BERTRAND

1212 chemin de Trepeloup - Parcelles CE70, 72 et 73.

Pour une urbanisation raisonnée et non un projet pharaonique.

Demande l'élargissement du vrai chemin de Trepeloup à partir du croisement du chemin de Russaud jusqu'à la forêt au lieu de l'ER20 inutile.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

L'ER20 sera supprimée sur la partie mentionnée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § précédent : 3.1.74.

3.1.76. Observation de la Société VESTIA IMMOBILIER

Dans le cadre de la réalisation d'une résidence service sénior et d'une résidence pour personnes en situation de fragilité, sur l'OAP 10 La Pierre Plantée, attente d'une

réponse et d'un positionnement de la mairie par rapport au nombre de places de parking à réaliser.

Réponse du porteur de projet :

Une résidence service seniors entre dans la sous-destination « Hébergement » de la destination « Habitation » dont le stationnement n'est pas règlementé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Conforme au règlement de la zone UC.

3.1.77. Observation de Jean-Jacques FAURE

1385 chemin sous Saint Etienne – 30100 Alès. Situé entre 2 lotissements, en zone inondable depuis 2010, les bassins ne retiennent que très peu d'eau.

La largeur du fossé cadastré et son entretien sont à revoir. Des constructions ont rebouché leur bassin EP après avoir reçu la conformité. Voir avec le service Urbanisme

Réponse du porteur de projet :

Cette observation ne relève pas du ressort du PLU mais la commune a bien pris note des problèmes exposés.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces problèmes relèvent du pouvoir de police du maire, a priori.

3.1.78. Observation de M. Esther Max BRUNEL

Propriétaire au 14 faubourg de Rochebelle. Dans le cadre de l'OAP 12 et du recyclage de l'îlot sud, souhaite participer à la rénovation de l'immeuble sous condition d'une aide de 80% de l'ANRU. Quelle procédure suivre et sous quel délai approximativement ?

Réponse du porteur de projet :

Des renseignements à ce sujet peuvent être pris auprès du service Habitat d'Alès Agglomération.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

3.1.79. Observation de M. Abdel OUAZ

Propriétaire de la parcelle 178 au 22 faubourg de Rochebelle, j'apprends que ma maison va être démolie. Dans combien de temps le projet verra-t-il le jour et dans quelles conditions ?

Réponse du porteur de projet :

Le quartier du Faubourg de Rochebelle fait partie du périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il est envisagé une restructuration de ce quartier dont l'OAP N°12 en expose déjà les grands principes. Une concertation sera organisée (notamment par le biais de réunions

de quartier) afin d'informer la population des projets envisagés comme le prévoit la phase de déploiement du programme NPNRU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

3.1.80. Observation de Mme Chantal GOUTDIC

Faubourg de Rochebelle et OAP 12.

Assainissement : la route doit être rabaissée car, en cas de pluie, les couloirs des maisons n°3, 5, 7 sont inondés.

Rénovation église ? Réfection ou démolition du Fénéol, de la maison n° 4 du faubourg de Rochebelle ?

Si stationnement d'un seul côté du faubourg de Rochebelle, où se garer ? Y a-t-il des places de parking prévues ?

Réponse du porteur de projet :

Les couloirs maisons n°3, 5 et 7 sont inondées car les avaloirs sont régulièrement nettoyés mais rapidement obstrués par des débris.

Le quartier du Faubourg de Rochebelle fait partie du périmètre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Il est envisagé une restructuration de ce quartier dont l'OAP N°12 en expose déjà les grands principes. Une concertation sera organisée (notamment par le biais de réunions de quartier) afin d'informer la population des projets envisagés comme le prévoit la phase de déploiement du programme NPNRU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il manque peut-être un entretien régulier de ces avaloirs. Sinon, réponse satisfaisante.

3.1.81. Observation du groupe de la Colline Festive

Remise d'un courrier de 7 pages. Aucune mention de la création d'un observatoire dans le dossier de PLU en zone N (parcelle 359 appartenant à l'ONF) avec table d'orientation et aire de pique-nique au lieu-dit « Rocher blanc ». Création d'un accès motorisé par la montée de Daude et un chemin pédestre via le chemin de Saint Raby. Actuellement ce site est riche en biodiversité, des vestiges archéologiques avérés sont présents. Des risques sont liés à l'effondrement et l'aléa fort retrait-gonflement des sols sur cette colline. Le goudronnage de l'accès va créer un ruissellement plus fort. D'autres risques sont liés à l'observatoire : incendie, pollution avec les déchets, nuisance sonore et incivilité, insécurité des propriétés voisines, accident sur le sentier pédestre escarpé.

Le site de l'Ermitage, déjà équipé en infrastructure, serait possible si la mairie souhaite implanter un observatoire près de la ville.

Dans tous les cas, si ce projet devait voir le jour, il est impératif de garantir la sécurité des biens et des personnes en clôturant tout l'espace de l'observatoire, de reprendre le

tracé de la voie d'accès depuis le château d'eau et de dégager des OLD sur les parcelles appartenant à l'ONF.

Réponse du porteur de projet :

Le projet prendra en compte la sécurité des biens et des personnes concernant notamment l'accès. Les OLD et l'entretien de la route seront pris en charge par la commune.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante. Voir également mes remarques au § 3.2.9 du Titre I (avis ONF).

3.1.82. Observation de M. Joseph VAREA

Courrier de 2 pages déposé le 21/05/21 sur le registre numérique.

Avis défavorable sur la révision du PLU d'Alès.

Dans le rapport rigoureux de la MRAe, on constate un étalement urbain inconsideré et une sur-urbanisation alésienne ces dernières décennies. La démographie est plus que surréaliste avec une hausse de près de 30% en 15 ans.

Réponse du porteur de projet :

Le projet démographique du PLU est en compatibilité avec la projection affichée dans le SCOT Pays des Cévennes dont Alès est la ville-centre. Le développement urbain est donc calibré sur cette évolution.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les Hauts d'Alès, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Certains ER sont réduits à 8 mètres et d'autres supprimés.

Le SCoT Pays de Cévennes est un document supra communal qui affiche bien un taux de croissance de 1,5 %.

3.1.83. Observation de Mme Béatrice TROUPEL

Remise d'une lettre en mairie et courrier déposé sur le registre numérique le 21/05/21.

1/- Les OAP sont insuffisamment justifiées (situation géographique, desserte, environnement immédiat, opportunités d'intervention) et ne s'appuient pas sur des données parcellaires. Leur organisation relève bien souvent de l'intérêt particulier en non général. Qu'en est-il des terrains de 2 ha hors zones inondables, mitoyens à des zones d'activités et non soumis à OAP ?

2/- Propriétaire de la parcelle BT 677, située ancien chemin de Méjannes, quartier du bas Rieu, demande qu'elle soit retirée de l'OAP 05 et maintenue en secteur constructible à vocation d'habitation ainsi que la parcelle mitoyenne BT 676 (au moins pour la partie sud).

Réponse du porteur de projet :

**1/ Les OAP ont été établies sur les secteurs stratégiques de la commune et sont suffisamment détaillées pour assurer un développement urbain de qualité.
2/ Les parcelles BT677 et BT676 sont maintenues en zone UE dans la mesure où elles se trouvent dans le couloir économique de la Rocade et que la demande en terrain d'activités est forte sur la ville. De fait, la parcelle BT677 est maintenue dans l'OAP N°5.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'OAP 05 « Le bas Rieu Sud » de 3,6 ha est à vocation principale d'activités commerciales et ce à proximité de la rocade Est qui fait l'objet de l'OAP 03. Ce n'est, à ce stade, qu'un schéma des orientations d'aménagement en zone UE qui reste préférable à un zonage UC.

En revanche, d'autres gisements potentiels d'OAP dont l'enjeu principal est le développement urbain existent effectivement sur Alès.

3.1.84. Observation de M. Paul PLANQUE

Courrier de 2 pages déposé sur le registre numérique le 21/05/21 (le Printemps alésien) et 4 annexes récupérées par transfert de fichier (lettres vers Préfète du Gard et maire d'Alès ainsi que conférences de presse des 13/03/21 et 20/05/21)

Avis du représentant du Printemps alésien, groupe d'opposition au sein du CM d'Alès. Il note le caractère anti-citoyen de cette consultation organisée en période de pandémie avec saisie de Mme la Préfète du Gard et de M. le maire, sans résultat.

Le principal grief repose sur le postulat de croissance démographique de 1,5 % avec pour conséquence une augmentation sensible de la consommation d'espace A et N sans réelle volonté d'utilisation des dents creuses. Il note aussi que le projet des Hauts d'Alès ne serait plus d'actualité suite à annonce faite pendant l'enquête publique par M. le Maire.

Réponse du porteur de projet :

Malgré le contexte sanitaire, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions avec la mise en place de mesures spécifiques (mise en place de rendez-vous avec le commissaire enquêteur, mise à disposition de gel, création d'un registre numérique en ligne, ...).

Le projet démographique du PLU est en compatibilité avec la projection affichée dans le SCOT Pays des Cévennes dont Alès est la ville-centre. Le développement urbain est donc calibré sur cette évolution.

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Concernant la consommation de l'espace, voici un tableau récapitulatif :

	Surface PLU opposable	Surface PLU arrêtée	Surface PLU à approuver
Zone U	1577 ha	1777 ha	1776 ha (-1 ha/PLU arrêté)
Zone AU	299 ha	89 ha	67 ha (-22 ha/PLU arrêté)
Zone A	127 ha	127 ha	129 (+2 ha/PLU arrêté)
Zone N	324 ha	334 ha	355 (+21 ha/PLU arrêté)

L'augmentation des zones A entre le PLU arrêté et le PLU prêt à être approuvé est dû au reclassement d'une partie de la zone 1AU du Moulin d'Olm et l'augmentation des zones N au reclassement des parcelles communales des Hauts d'Alès et des espaces impactés par le risque glissement de terrain d'aléa fort le long de la route de Saint-Jean-du-Pin.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La consultation du public pendant l'enquête s'est déroulée conformément à une circulaire de la préfecture du Gard du 8 juin 2020 toujours en vigueur au 19 avril 2021 et concertée au préalable avec la commission régionale des commissaires enquêteurs de l'ex Languedoc-Roussillon (CCE-LR). Pendant les 5 journées de permanences, j'ai reçu 87 personnes et plus d'un tiers des contributions émane du registre numérique. Les consignes sanitaires ont toujours été appliquées.

Concernant les Hauts d'Alès, dans le mémoire en réponse du 10/06/21, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). Certains ER sont réduits à 8 mètres et d'autres supprimés. L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP réduite dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques. Je rappelle ici les commentaires du porteur de projet : « Les résultats de ces études permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et les secteurs à enjeux écologiques qui devront être reclassés en zone naturelle et de redélimiter le périmètre final constructible. L'OAP sera alors modifiée dans ce sens. Si le projet se réalise, la ville d'Alès s'engage à ne pas exproprier les propriétaires et à prévoir une concertation étroite avec la population pour définir un projet répondant aux besoins et prenant en compte le contexte environnemental et paysager. »

3.1.85. Observation de M. Rémy COULET

Courriel de 3 pages et 2 annexes déposé sur le registre numérique le 21/05/21 par le président de l'association Saint Hilaire Durable. Cette association exerce une vigilance citoyenne sur l'environnement, le cadre de vie, l'agriculture, l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

Opposé à l'urbanisation des Hauts d'Alès : abattage massif d'arbres (voir les 2 annexes), prévision de croissance hautement improbable, imperméabilisation des sols et ruissellement sur les versants. Le paysage historique des alésiens est à conserver.

Il faut aussi programmer l'indispensable végétalisation de la ville pour prévenir les périodes plus fréquentes de sécheresse et de canicule que devra supporter Alès dans les années à venir.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Le projet de révision du PLU prend en compte le Grenelle de l'Environnement comme le prévoit la loi. De nouvelles règles de prise en compte de l'environnement et de la biodiversité ont été introduites dans le règlement graphique comme la définition de la Trame Verte et Bleue, le reclassement des parcs de la ville en zone naturelle ou encore l'identification des éléments de patrimoine végétal à préserver, ainsi que dans le règlement écrit comme le coefficient de biotope par surface, l'obligation de maintien d'espaces libres sur l'assiette foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols ou encore l'imposition d'aires d'ombrage de stationnement collectif pour favoriser les îlots de fraîcheur en ville.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir remarque au § 3.1.84 pour le projet des Hauts d'Alès.

Le règlement prévoit bien dans les zones U un espace libre minimum de 20 à 30 % et un Coefficient de Biotope par Surface allant jusqu'à 0,4 de l'assise foncière.

3.1.86. Observation de Mme Alexandra JENNY

Courriel déposé le 21/05/21 sur le registre numérique.

Opposition au projet de révision de PLU, en particulier sur les secteurs des Hauts d'Alès et sur la Prairie qui doit s'inscrire totalement dans le Projet Alimentaire Territorial. Il faut bâtir un nouveau projet en adéquation avec les nécessités vitales de préservation de notre environnement direct et cohérent avec l'attente des citoyens.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Le secteur de la Prairie est maintenu en zone agricole dans le projet de révision du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir remarque au § 3.1.84 pour le projet des Hauts d'Alès.

Le PPRi vaut SUP sur le PLU et certaines parcelles classées en UC sur le quartier de la Prairie sont inconstructibles.

Pour le PAT, voir remarques § 3.1.72.

3.1.87. Observation de Mme Brigitte PARRAUD

Courriel déposé le 21/05/21 sur le registre numérique.

Opposition au projet des Hauts d'Alès. Pourquoi détruire le seul secteur vert à proximité du centre-ville ? De plus il va à l'encontre de la densification urbaine qui prévoit d'empêcher les villes de s'étaler au détriment des zones naturelles.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les Hauts d'Alès, dans le mémoire en réponse, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). Certains ER sont réduits à 8 mètres et d'autres supprimés. L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP réduite dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

3.1.88. Observation de Mme Florence CHOQUET

Fichier déposé sur le registre numérique le 21/05/21.

Observations personnelles proches des avis de la DDTM et de la MRAe en raison de la quasi-absence des enjeux environnementaux.

L'objectif d'augmentation de la population est inadapté. Les problèmes seront le traitement des déchets supplémentaires, la prise en compte des besoins en eau et énergie, l'assainissement et le réseau pluvial.

Il n'est pas cohérent de bétonner des secteurs encore un peu préservé comme Croupillac/Bruèges/Le Viget (OAP 07 avec 140 logements) qui engendrera une rupture paysagère.

A noter les cartes obsolètes : le lotissement la Palmeraie n'apparaît pas, idem sur le carreau de mine de Rochebelle.

Réponse du porteur de projet :

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Sur les parties déjà urbanisés, les enjeux environnementaux se sont révélés faibles.

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

D'après le SDAEP repris dans le PLU, les ressources en eau apparaissent suffisantes pour subvenir aux besoins à l'horizon 2035. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et la réalisation du zonage pluvial urbain, tous deux annexés au PLU, prennent en compte les thématiques de l'assainissement et des eaux pluviales.

Le secteur de Croupillac/Bruèges/Le Viget constitue un quartier pavillonnaire déjà bien urbanisé. Au travers de l'OAP, il s'agit d'organiser le développement urbain et de combler les dernières dents creuses qui subsistent tout en préservant le paysage.

Concernant le règlement graphique, le cadastre qui apparaît est le dernier qui a été fourni par le service SIG.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir commentaire au § 3.1.87 concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Pour les autres sujets, réponses satisfaisantes.

3.1.89. **Observation de Mme Emma PACCHIANA**

Courriel de 3 pages déposé le 21/05/21 sur le registre numérique.

Opposée au projet d'urbanisation des Hauts d'Alès. Il est mauvais pour l'impact environnemental (forêt domaniale jouant le rôle de poumon vert d'une ville fortement marquée par l'urbanisation), l'impact humain et les risques liés aux épisodes cévenols et à une bétonisation de la zone forestière.

Le collectif des Riverains pour la Défense de la Forêt d'Alès propose un contre-projet basé sur la valorisation du patrimoine local et un tourisme vert permettant de s'engager dans une voie plus verte et écoresponsable, en accord avec les préoccupations des jeunes électeurs.

Opposée également à toute urbanisation sur la zone de la Prairie car ce sont les dernières terres agricoles de la commune.

Réponse du porteur de projet :

Voir réponse apportée au § 3.2.5 du présent rapport ou en page 10 du mémoire en réponse de la mairie en annexe VII (document séparé) : Réponse à l'avis de la DDTM concernant le secteur des Hauts d'Alès.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les Hauts d'Alès, le projet initial est fortement réduit et 20 ha en limite avec les communes de Saint Jean du Pin et Cendras sont d'ores et déjà placées en zone NL (loisirs). Certains ER sont réduits à 8 mètres et d'autres supprimés. L'urbanisation est toujours bloquée dans le contour de la nouvelle OAP réduite dans l'attente d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et tous les risques.

Concernant le secteur de la Prairie, le PPRi vaut servitude d'utilité publique sur le PLU et certaines parcelles en zone UC sont pourtant inconstructibles.

3.1.90. **Observation de M. Claude DHOMBRE**

Courrier de 3 pages déposé sur le registre numérique le 21/05/21 avec 3 annexes : 2 décisions du TA de Nîmes de 2015 et 2018 et un rapport d'EP de 2014.

Avis favorable sur la révision du PLU – Parcelles CS 12 (lieudit basse Prairie) et CT 95 (quai du Mas d'Hours).

1/- Parcelle CS 12 classée en zone A dans le PLU de 2013. Le jugement du TA de Nîmes du 27/03/18 annule la décision du maire du 20/04/16 et enjoint le maire de procéder à une nouvelle instruction de la demande de PC dans le délai d'un mois.

2/- Parcelle CT 95 classé en zone Ns dans le PLU de 2013. Le jugement du TA de Nîmes du 20/01/15 annule les décisions du CM d'Alès du 18/03/13 et 24/06/13 concernant cette parcelle dans le PLU car son classement en zone Ns est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles CS12 et CT95 restent classées en zone UE suite aux jugements du Tribunal Administratif d'avril 2018 et de février 2015.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les jugements rendus par les tribunaux sont appliqués dans cette révision générale du PLU d'Alès.

3.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier complet a été envoyé aux 34 personnes publiques associées (PPA) par courrier recommandé avec accusé de réception le 24 décembre 2020. Tous leurs avis sont insérés dans le dossier PPA joint au dossier de l'enquête publique au fur et à mesure de leur arrivée. Les réponses apportées par le porteur du projet à chaque PPA sont directement insérées dans le **texte en gras et en grisé.**

3.2.1. Avis de la DRAC

Courrier du 11/01/21 – référence : DG/AV/2021/016D

- 27 entités archéologiques distinctes sont recensées sur la ville d'Alès ; l'évaluation du risque archéologique de ces sites est largement insuffisante par rapport aux éventuels projets d'aménagement ;
- Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès de la mairie ;
- Dans les prochains mois, un arrêté de zonage de présomption de prescription archéologique définira deux zones (une grande dans l'ouest et une petite au nord) dans lesquelles tous les dossiers d'aménagement devront être transmis à la DRAC pour examen.

Réponse du porteur de projet :

Le PAC sur les sites archéologiques est intégré en annexe 5.3 du dossier de PLU et le rapport de présentation sera complété sur ce point.

Concernant l'arrêté de zonage de présomption de prescription archéologique, une mention sera rajoutée dans le règlement écrit des zones concernées et une nouvelle annexe au PLU sera créée si la commune est en possession du dossier avant l'approbation du PLU.

3.2.2. Avis de RTE

Courrier du 24/02/21 – référence : TER-PAC-2021-30007-CAS-155380-M2H8Z3

Les ouvrages RTE (lignes aériennes, aérosouterraines et poste de transformation 63 kV) traversent les zones UC, UCh, Ucha, Ucha1, UCe, UE1, N et Ni. Il est demandé de rajouter les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques :

- Pour les lignes électriques :
 - Les ouvrages RTE sont des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (utilisation du sol sous condition) ;
 - Ils sont autorisés dans l'ensemble de la zone ainsi que leurs travaux de maintenance (condition particulière de l'utilisation du sol) ;
 - La hauteur des constructions des ouvrages HT ou THT n'est pas réglementée ;
 - Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité ;
 - Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.
- Pour les postes de transformation, il conviendra de rappeler que les règles habituelles de construction ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages du RTE sont incompatibles avec les EBC d'où un déclassement des EBC sous ces lignes. Ils doivent apparaître clairement avec un surlignage sans ambiguïté qui respectera :
 - 2.5 m de part et d'autre d'une ligne souterraine ;
 - 3 m de part et d'autre pour une ligne souterraine double circuit ;
 - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV.

Réponse du porteur de projet :

La liste des Servitudes d'Utilité Publique en annexe est complétée concernant la servitude I4.

Les mentions spécifiques sur les ouvrages RTE seront rajoutées dans le règlement écrit des zones concernées.

Les ouvrages RTE seront reportés sur le règlement graphique et les EBC seront supprimés sous les bandes d'entretien des lignes électriques.

Remarque du commissaire enquêteur :

Prendre en compte également l'avis complémentaire du 19 mai 2021

3.2.3. Avis de la CDPENAF

Courrier du 15/03/21 – DDTM Service aménagement territorial sud et urbanisme

1/ Commentaire commission : elle fait remarquer que dans le projet de PLU la croissance démographique est de 1,5% à l'horizon 2035, cohérent avec le SCoT Pays des Cévennes. Il paraît cependant ambitieux au regard de la croissance prévue sur le département à cet horizon. Depuis 2009, la population d'Alès stagne après une croissance de 0,5% sur 2009/2019. Une croissance de 1% aurait été plus réaliste et aurait permis de ne pas ouvrir des zones en extension car consommatrice d'espace et de réduire les dents creuses.

2/ **Avis favorable** de modifier le règlement autorisant les extensions et annexes des habitations en zones A et N sous réserve d'une limitation de la hauteur des annexes à

un rez de chaussée et en recommandant de règlementer l'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les terrasses et auvents.

Réponse du porteur de projet :

1/ La variation annuelle moyenne de la population a évolué en dents de scie depuis les années 1970 mais reste relativement constante. Au dernier recensement réalisé par l'INSEE en 2018 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021, la ville d'Alès comptabilise 40 802 habitants (population municipale).

D'après le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2026, il en ressort que la ville d'Alès a autorisé en moyenne 280 logements par an, ce qui correspond, sur la base d'environ 2 personnes par ménage, à environ 560 habitants, soit une variation annuelle proche de +1,5%. Ces chiffres montrent donc bien un certain attrait et une certaine dynamique constructive et démographique que la ville d'Alès souhaite poursuivre voire renforcer pour les 15 ans à venir d'où les objectifs démographiques affichés dans le projet de révision du PLU et qui sont de surcroît compatibles avec le SCOT du Pays Cévennes.

2/ La hauteur des annexes sera réduite à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage. Le règlement écrit des zones A et N réglemente déjà les surfaces de planchers maximales autorisées (maximum +20% de surface de plancher dans la limite de +30m² sans dépasser 250m² de surface de plancher totale entre l'existant et l'extension). Le nombre important de constructions existantes dans ces zones (environ 340 recensées) rend difficile la définition d'une emprise au sol générale maximale car il serait nécessaire de vérifier l'ensemble des emprises au sol existantes. Il s'agirait d'un travail long et fastidieux alors que la réglementation proposée sur la surface de plancher suffit à elle seule à limiter la constructibilité dans ces zones. En revanche, concernant les annexes aux habitations existantes en zone A et N, elles étaient autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher. La notion de surface de plancher est remplacée par emprise au sol dans la mesure où par exemple un garage ne constitue pas une surface de plancher.

3.2.4. Avis d'Alès Agglomération

Courrier du 10/03/21 – Référence : ALL/NT 2021-019

Alès Agglo souhaite que les parcelles AW0188, AW0067, AW0068, AW0069 soient rattachées à la zone U2e car il y a des demandes pour y installer des entreprises qui viendront renforcer le pôle économique des zones PIST.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles AW188, AW67, AW68 et AW69 seront reclassées en zone UE (ancienne zone U2e du PLU actuellement en vigueur) dans la mesure où la demande de foncier pour l'activité économique sur Alès est importante et qu'il n'est effectivement pas opportun de développer un secteur d'habitat en bordure de l'avenue des Cévenols majoritairement dédiée à l'économie.

3.2.5. Avis de l'Etat (DDTM)

Courrier du 19/03/21 – référence : SATC/ADE/JMR/BP n° 9-2021

Avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations relevant des politiques publiques de l'Etat ci-après.

- **Justification de la consommation d'espace et optimisation**

L'objectif du PADD est d'accueillir 10500 habitants à l'horizon 2035 soit un taux de croissance de 1,5% par an compatible avec le SCoT. 75% de la commune est urbanisé, le foncier disponible est précieux. De nombreux espaces sont à valoriser et la mobilisation par dent creuse paraît faible (1650 logements) avec seulement 30% du potentiel foncier disponible. Ce taux de rétention retenu est à justifier.

Réponse du porteur de projet :

Le taux de rétention foncière appliqué sur les dents creuses sera explicité dans le rapport de présentation du PLU à approuver. Dans l'attente de la présentation de ces données chiffrées détaillées, le taux de rétention est revu de 70 à 60%, ce qui reste élevé. En effet, nous pouvons déjà affirmer que le phénomène de rétention que l'on peut constater sur la ville d'Alès peut notamment s'expliquer par une grande majorité de terrains privés dont la ville ne peut pas certifier de leur éventuelle urbanisation sur le court terme (la ville n'étant pas en mesure "d'obliger" à construire). Pour la plupart de ces terrains, ils sont classés depuis plusieurs années en zone urbaine mais ne sont toujours pas construits à l'heure actuelle. On assiste donc à un phénomène de rétention foncière assez important de la part des propriétaires, en particulier dans les quartiers du Brésis et du Rieu au vu des poches encore non urbanisées et de l'absence de densification sur les grandes parcelles.

De plus, ce taux de rétention de 60% est cohérent avec la suppression de la moitié du nombre de logements sur la zone 1AU des Hauts d'Alès (voir explications P10).

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces données chiffrées détaillées sont essentielles pour une gestion économe de l'espace. Elles n'ont pas été fournies dans le RP ni dans le mémoire en réponse du 10/06/21 suite à l'avis de la DDTM transmis le 19/03/21. Ce taux de rétention, même augmenté de 10% dans le mémoire en réponse, est estimé sur le court terme. Je pense que l'horizon 2035 est plus sur du moyen terme et donc les situations des propriétaires de ces terrains peuvent évoluer d'ici là.

Pour pallier l'absence de densification sur les grandes parcelles des quartiers du Brésis et du Rieu, qui possèdent tous les réseaux, des OAP avec opérations d'aménagement d'ensemble seraient préférables pour une urbanisation organisée de l'espace.

Optimisation des capacités d'urbanisation

Des dents creuses identifiées au PADD comme secteurs de disponibilités foncières à mobiliser présentent aujourd'hui une densité de 4 à 5 logements/ha (zone U secteur le bas Brésis). L'ouverture à l'urbanisation devrait être conditionnée à des opérations

d'aménagement d'ensemble au travers d'OAP pour assurer une densité de 44 logements/ha et une cohérence inter-quartier.

Réponse du porteur de projet :

Les secteurs identifiés ont été classés en zone urbaine dans la mesure où, conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme et au projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées arrêté en Conseil de Communauté en date du 16 décembre 2020 et annexé au PLU, les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Concernant la densité, dans le règlement écrit au point 2.1.7 « Densité », il est spécifié que pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble et division parcellaire conduisant à la création de 5 lots ou plus, il devra être garanti une densité minimale de 25 logements/ha. De façon générale, la ville d'Alès souhaite limiter l'urbanisation au sein des zones d'habitat pavillonnaire collinaire situées à l'ouest du centre-ville pour des raisons de co-visibilité et de protection du paysage et privilégier une densification plus importante dans les quartiers est (Montée de Silhol, Maladreries, Rieu, ...) mieux équipés et qui sont eux concernés par des OAP.

Pour information sur les 5 dernières années, 175 Déclarations Préalables valant division foncière ont été accordés sur la ville d'Alès, qui ont permis la création de 266 lots, et 7 Permis d'Aménager pour la création de 70 lots. Ces données démontrent bien que même en l'absence de règle de densité minimale dans le PLU actuellement en vigueur, il s'opère une densification « naturelle » de l'espace urbain.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je découvre cette information dans le mémoire en réponse. Aucun document présenté dans le dossier d'EP ne l'évoque. Parmi les 175 DP valant division foncière ces 5 dernières années, quelle a été la taille moyenne des parcelles ainsi divisées ? Cette analyse serait intéressante avant la validation du PLU au conseil municipal.

Pour densifier un peu plus certains secteurs urbanisés, la densité minimale de 25 logements/ha devrait être garanti dans le § 2.1.7 du règlement à partir d'une division parcellaire de 3 lots.

Préserver les paysages et l'agriculture

- Aucune OAP ne vient organiser l'ouverture de 1,56 ha au pied de la colline de Saint-Germain (secteur le haut Brésis) et de plus la mise en place d'ANC y serait difficile. Il faut retirer de la zone constructible ce secteur à fort enjeu paysager.

Réponse du porteur de projet :

Le secteur au pied de la colline de Saint-Germain est maintenu en zone constructible UCha. Il n'est pas nécessaire de réaliser une OAP sur ce secteur dans la mesure où il a été identifié sur le règlement graphique en tant que masse boisée à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Aussi des prescriptions spécifiques ont été définies en annexe du règlement écrit pour permettre la constructibilité de cette zone tout en préservant l'environnement

boisé (interdiction d'abattre les arbres de plus de 4 mètres, les arbres fruitiers constituant un verger de plus de 5 unités, préservation de l'unité de la masse boisée en termes de densité et d'essence).

Il est tout à fait réalisable techniquement de mettre en place un système d'assainissement non collectif sur un terrain en pente. Selon le degré de la pente, un terrassement préalable ou la création d'un mur de soutènement devra être réalisé. De toute manière, une étude de sol devra nécessairement être réalisée par une société spécialisée afin de définir la filière la plus adaptée aux caractéristiques du sol en place.

Commentaire du commissaire enquêteur

En début d'EP, je me suis rendu sur ce chemin « sans nom », assez difficile d'accès puisque le croisement entre véhicules est quasi impossible et le croisement pour le retour sur le chemin du Haut Brésis dangereux. Il est également très boisé et ce secteur de 1,56 ha située sur la colline de Saint Germain est en totalité dans la zone Naturelle du PLU approuvé en 2013. Les parties Ouest des parcelles CL 0122 et CL 003 restent en zone N. Sur ce secteur, il n'y a que 2 maisons : une sur la parcelle CL004 avec une zone de retournement et une sur la parcelle CL 001. Je ne trouve pas que ce secteur soit satisfaisant pour l'ouvrir à l'urbanisation : difficulté d'assainissement, accès compliqué et densification très faible.

- Le faible nombre de parcelles agricoles est souligné dans le RP. Pour être en cohérence avec le PADD, le projet serait plus ambitieux en restituant les zones urbaines mal classées (1AU) en zone agricole Aa voisine (près de 3 ha) au sud du chemin du moulin de l'Olm.

Réponse du porteur de projet :

Plus de la moitié sud de la zone 1AU du Moulin d'Olm sera reclassée en zone agricole (Aa), soit environ 2 hectares, afin de préserver les vignes en place et les abords du mas d'Olm (voir périmètre bleu sur la carte ci-après). La partie nord reste classée en future zone à urbaniser « bloquée ». Les vignes ont été arrachées sur cette partie. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé et dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration.

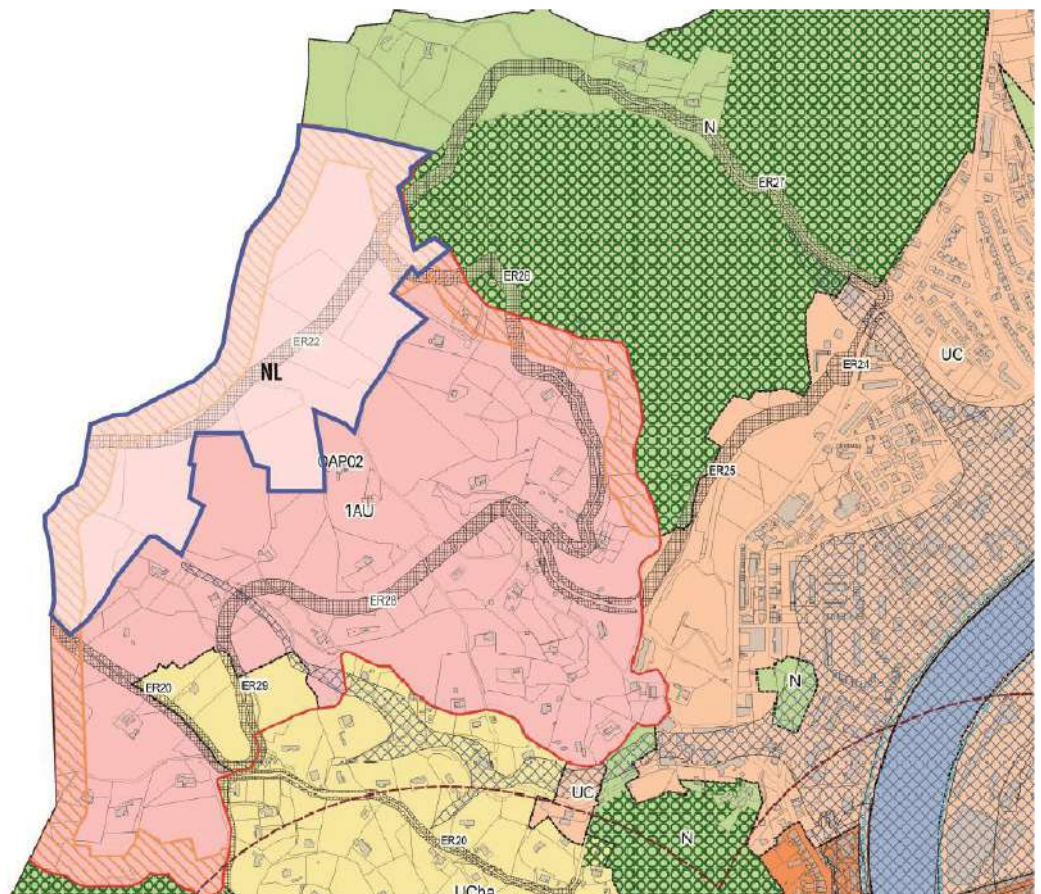


- L'OAP 2 (1AU) prévoit d'accueillir 815 logements sur 75,7 ha (11 logements/ha) sur les Hauts d'Alès. L'ouverture à l'urbanisation est insuffisamment justifiée dans le RP. Si la mobilisation des dents creuses passe à 45%, les 815 logements peuvent y trouver place. Une future urbanisation devrait intégrer l'intérêt et la qualité paysagère en visualisation 3D, traiter les difficultés de desserte et de viabilisation, les aléas miniers, le risque feux de forêt, la présence potentielle d'enjeux de biodiversité avec des moyens d'évitement.

Réponse du porteur de projet :

Compte tenu des nombreuses observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et le public sur la sensibilité environnementale et paysagère du site et dans la mesure où la ville d'Alès n'a pas été retenue pour accueillir la nouvelle prison gardoise, il a été décidé de modifier le projet du secteur des Hauts d'Alès comme suit :

- **Reclassement de 20 hectares de parcelles communales (parcelles BK1 à 3, BK55 à 60 et CE76 et 77 en périmètre bleu sur la carte ci-après), concernées par un risque minier et glissement de terrain d'aléa moyen et fort, en zone naturelle à vocation de loisirs (NL). Seront uniquement autorisées dans ce secteur les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air. Il s'agira de préserver ce poumon vert tout en y autorisant certains aménagements à vocation de loisirs.**



- **Suppression totale des emplacements réservés N°22 (création nouvelle voie de contournement Trepeloup) dans la mesure où le projet de prison ne va pas se faire, N°24 (création d'un giratoire sur la RD916, Montée des Lauriers) et N°25 (création d'une nouvelle voie chemin de la Cité Sainte-Marie) qui sont déjà réalisés.**
- **Suppression en partie des emplacements réservés N°20 (Elargissement du chemin de Trepeloup), N°26 (Elargissement du chemin de la Cité Sainte-Marie, N°27 (Elargissement du chemin de Montaud) et N°28 (Création d'une nouvelle voie entre le chemin de ma Cité Sainte-Marie et le chemin de Russaud) dans le cadre de la modification du projet des Hauts d'Alès et réduction de leur emprise à 8 mètres au lieu de 25 mètres.**
- **Suppression du projet d'intérêt général correspondant à la prison qui est prévue dans la région nîmoise.**
- **Réduction de 50% du nombre de logements prévus. Du fait du reclassement en zone naturelle de 20 hectares et de la non-réalisation du projet de prison, les besoins en logements, initialement prévus à 815, sont réduits de moitié, soit une réalisation envisagée d'environ 400 logements. Les 400 logements supprimés seront compensés par la baisse du taux de rétention foncière sur les espaces déjà bâtis (en zone U).**
- **Suppression des constructions destinées au commerce et aux activités tertiaires et de bureaux, initialement envisagées en lien avec le projet de prison.**
- **Déplacement de l'interface de déboisement de 50 mètres inconstructible entre la nouvelle zone N et la zone 1AU maintenue. Par ailleurs, il est envisagé un projet de réalisation d'une piste DFCI en limite entre Cendras et Alès afin de permettre la défense incendie du massif forestier. Ce projet est actuellement à l'étude.**

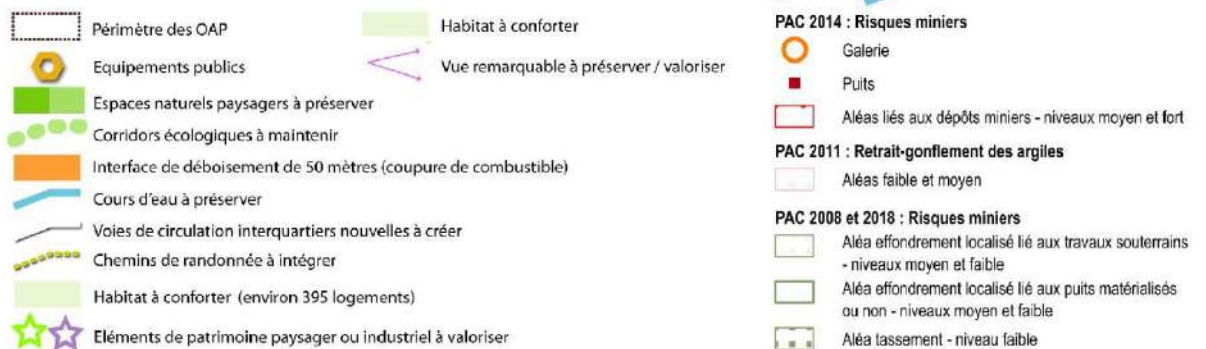
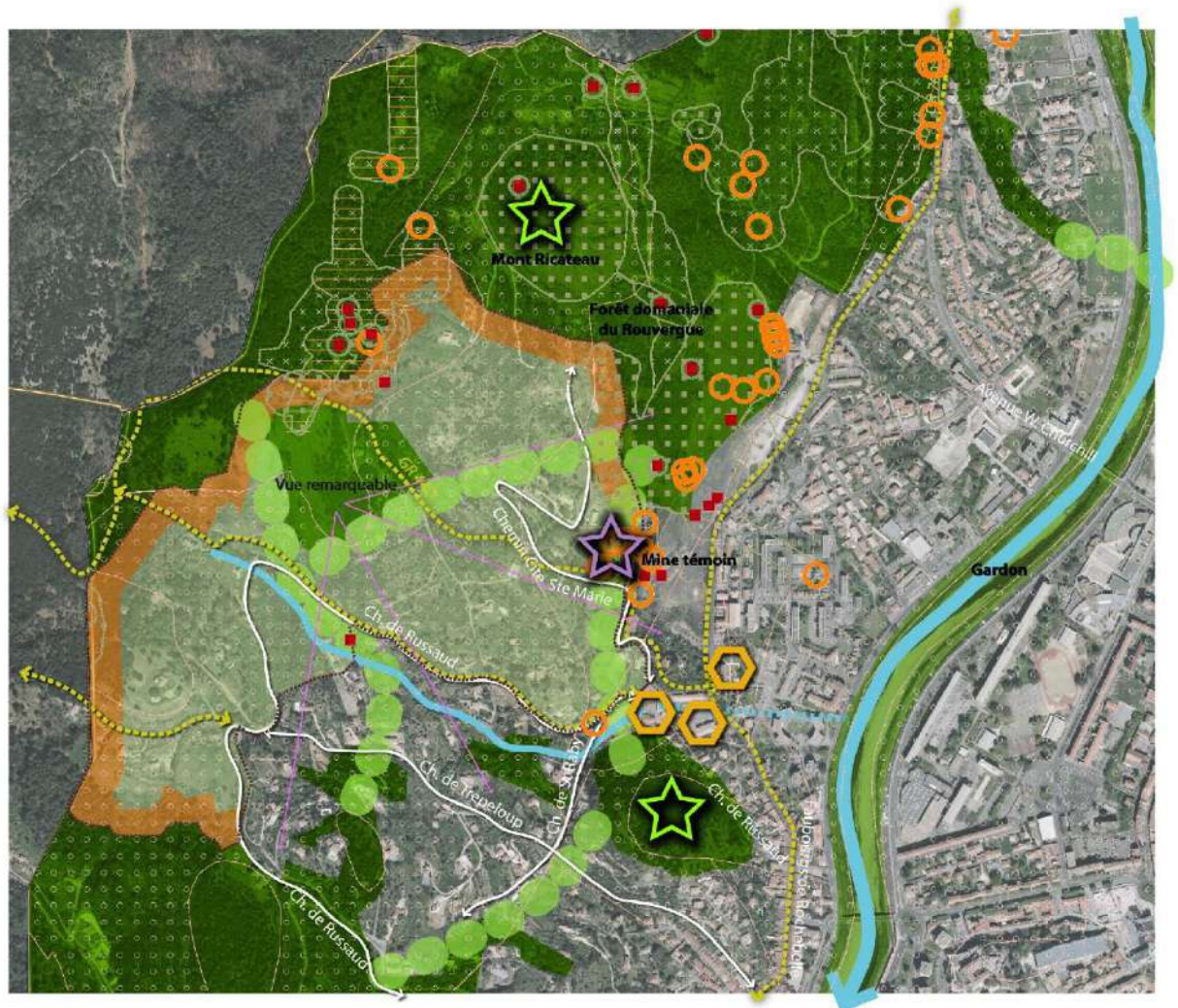
La zone 1AU des Hauts d'Alès (réduite de 20 hectares) reste classée, comme dans le PLU actuellement en vigueur, en future zone à urbaniser « bloquée » du fait de l'inexistence ou de l'insuffisance des équipements en voiries et réseaux divers. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et les risques. Les résultats de ces études permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et les secteurs à enjeux écologiques qui devront être reclassés en zone naturelle et de redélimiter le périmètre final constructible. L'OAP sera alors modifiée dans ce sens. Si le projet se réalise, la ville d'Alès s'engage à ne pas exproprier les propriétaires et à prévoir une concertation étroite avec la population pour définir un projet répondant aux besoins et prenant en compte le contexte environnemental et paysager.

Ces modifications seront réalisées à la fois sur le règlement graphique et sur l'OAP n°2 des Hauts d'Alès.

Ci-après un ajustement de l'OAP N°2 des Hauts d'Alès prenant en compte les modifications qui seront apportées et présentées lors de la réunion PPA du 12 juillet 2021 pour validation.

ALÈS // Aménagement des Hauts d'Alès

Ajustement de l'OAP



○ **Prise en compte des risques à améliorer**

Risque incendie et feux de forêt

L'analyse de la défense incendie sur les quartiers ouest est trop générale. Il faut démontrer que ce quartier bénéficie d'équipements publics appropriés pour permettre la circulation et le ravitaillement des engins de secours.

Réponse du porteur de projet :

Un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) est en cours de réalisation sur la commune d'Alès en partenariat avec le SDIS. La société Riscrises est chargée de dresser un diagnostic de la DECI existante et de proposer un plan d'amélioration de cette dernière. Cela consiste notamment au contrôle de tous les Points d'Eau Incendie (PEI) implantés sur la commune.

Il a été réalisé deux atlas matérialisant l'influence des PEI en particulier sur le secteur Ouest de la commune. A la lecture de ces deux atlas, ce secteur est en effet prioritaire dans l'investissement futur en matière de DECI. Cet investissement s'effectuera en parallèle avec l'ouverture à l'urbanisation projetée et se traduira par la mise en place d'hydrants (poteaux et bornes incendie) et d'aménagements (voirie, réseaux etc.).

La restitution de cette étude et la validation du SCDECI sont prévus courant de l'année 2021.

Risque inondation

Il faut retirer de la zone constructible toutes les parcelles situées en zone NU du PPRi (secteur la Prairie) et les classer en zone A ou N. Le réseau hydrographique et les marges de recul doivent apparaître sur les plans de zonage.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles situées au nord du quartier de la Prairie entre le chemin des Prairies et le chemin des Sports et concernées par un aléa non-urbain dans le PPRi sont maintenues en zones UC. Le PPRi étant une servitude d'Utilité Publique, il s'impose de fait au PLU.

Pour ce qui est de la parcelle CS12, aujourd'hui non urbanisée, suite à un refus de permis par Monsieur le Maire sur ladite parcelle, le Tribunal Administratif de Nîmes par jugement en date du 10 avril 2018 a constaté que la commune a commis une erreur manifeste d'appréciation en classant cette parcelle en zone agricole alors qu'elle est desservie par l'ensemble des réseaux et constitue une dent creuse en secteur U2c1. Le jugement n'annulait pas le PLU expressément, mais il revenait à la commune de prendre en compte cette erreur dans la future révision du PLU. Aussi, la parcelle CS12 reste classée en zone UE dans la révision du PLU.

La parcelle CT94 à Porte Sud, appartenant au Ministère de l'Équipement du Logement et des Transports sera reclassée en zone naturelle.

La parcelle CT95 à Porte Sud, aujourd'hui non urbanisée, est maintenue en zone UE suite à la décision du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 3 février 2015 qui a constaté l'absence d'inondabilité sur ce secteur.

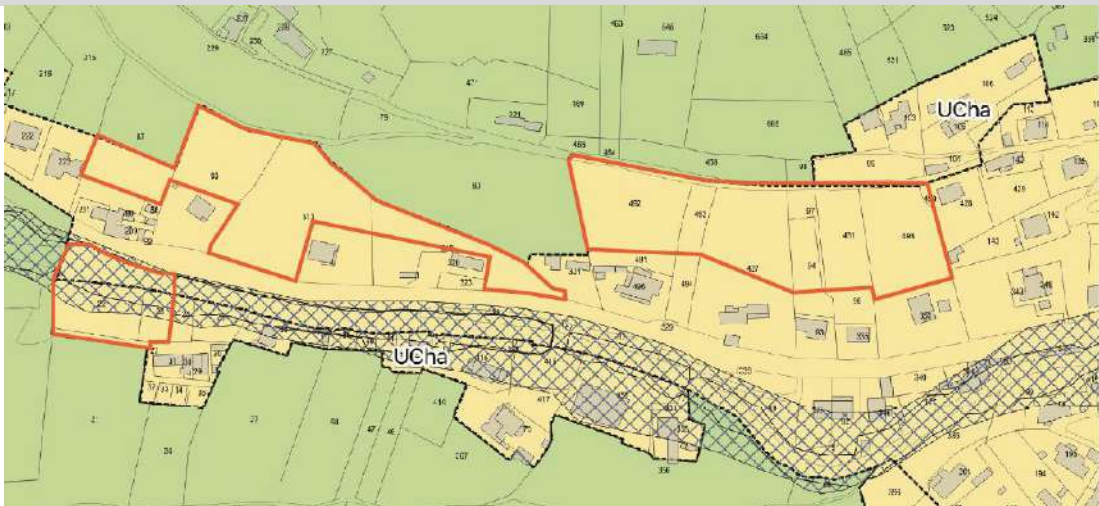
Le réseau hydrographique et les marges de recul seront reportés sur les plans de zonage.

Glissement de terrain

Un aléa de niveau fort et moyen impacte un large secteur le long de la route de Saint Jean du Pin. Il faut revoir ce PAU afin de ne pas y exposer de nouvelles populations en considérant les abords des constructions isolées en zone N hors PAU et en réduisant la zone UCh qui permet les constructions en dehors des PAU.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles concernées par un aléa moyen et fort du risque glissement de terrain sur la route de Saint-Jean-du-Pin seront reclassées en zone naturelle, soit environ 1,7 hectares (Voir périmètre ci-après).



Commentaire du commissaire enquêteur :

Coincé entre le chemin des fours à chaux et la route de Saint Jean du Pin, ce secteur est très pendu et inconstructible de fait.



Vu du chemin des fours à chaux

Retrait-gonflement des argiles (RGA)

Il faut inclure le dernier PAC du 18/12/20 au document, reporter la nouvelle cartographie sur les plans de zonage et intégrer au règlement écrit les études géotechniques nécessaires à la conception des constructions.

Réponse du porteur de projet :

Le nouveau PAC 2020 sera intégré en annexe du PLU et la cartographie sera reportée sur le règlement graphique et intégrée au règlement écrit.

○ **Politique de l'habitat à actualiser**

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

L'aire actuelle doit être fermée et remplacée par une nouvelle aire mixte de 26 places. Il faut indiquer dans le RP l'état d'avancement de la réflexion d'Alès Agglomération sur l'accueil des gens du voyage.

Réponse du porteur de projet :

La commune a prévu de réhabiliter l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Tamaris et de doubler la capacité d'accueil pour passer de 25 à 50 places. En ce sens, le périmètre du secteur UCv sera élargi pour englober la parcelle AD92 déjà occupée. Les parcelles AD283 et 92 seront donc réaménagées pour permettre l'agrandissement. Actuellement, huit familles sont déjà sédentarisées et les enfants sont scolarisés à l'école de Tamaris. Les aires d'accueil des gens du voyage étant une compétence communautaire, l'Agglo mène une réflexion sur leur localisation à l'échelle du territoire.

Programme local de l'habitat (PLH)

Le RP doit préciser qu'un nouveau PLH est en cours d'élaboration et y intégrer les éléments connus à ce jour.

Réponse du porteur de projet :

Le nouveau PLH sera mentionné dans le rapport de présentation.

○ **Observations complémentaires à prendre en compte**

Ces observations permettent d'améliorer la compréhension du document et d'en **assurer la sécurité juridique.**

Ecriture règlementaire du PLU

- Mettre en cohérence le RP avec le PADD pour justifier l'objectif du nombre de logements : 4500 vs 5250.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation et le PADD seront modifiés pour assurer la cohérence des données démographiques et des besoins en logements. Par ailleurs, les justifications dans le rapport de présentation concernant les besoins en logements seront modifiées pour prendre en compte les évolutions apportées au secteur des Hauts d'Alès.

- Les OAP
 - Les Hauts d'Alès : définir précisément les espaces dédiés à l'habitat ;

Réponse du porteur de projet :

Comme précisé précédemment, la zone 1AU des Hauts d'Alès va être réduite de 20 hectares au profit de la zone naturelle. L'OAP sera modifiée dans ce sens. Les espaces dédiés à l'habitat et les barrières végétales seront définis plus précisément dans l'OAP lorsque que les études complémentaires auront été menées.

- Boulevard Est : concevoir l'OAP comme réparatrice avec un cahier des charges d'aménagement qui redonne une image plus soignée à la ville ;

Réponse du porteur de projet :

Cette OAP sera améliorée dès que des études plus approfondies seront menées sur la transformation de la Rocade en boulevard urbain.

- Faubourg du soleil : pour éviter sa banalisation, les projets de constructions neuves doivent être de qualité ;

Réponse du porteur de projet :

Le secteur du faubourg du Soleil fait partie du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Aussi, l'ensemble des projets de réhabilitation et de constructions neuves qui seront proposés devra être préalablement validé. Une attention particulière sera notamment donnée à la qualité architecturale du bâti et à la qualité urbaine des espaces publics. A noter qu'une charte de coloration des façades vient d'être votée pour le centre ancien et les faubourgs.

- Faubourg de Rochebelle : préserver les fortes qualités patrimoniales avec revalorisation des façades et éviter leur banalisation ;

Réponse du porteur de projet :

Le secteur du faubourg de Rochebelle fait partie du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Aussi, l'ensemble des projets de réhabilitation et de constructions neuves qui seront proposés devra être préalablement validé. Une attention particulière sera notamment donnée à la qualité architecturale du bâti et à la qualité urbaine des espaces publics. A noter qu'une charte de coloration des façades vient d'être votée pour le centre ancien et les faubourgs.

- Règlement
 - Plan de zonage : il n'est pas nécessaire de reporter le périmètre du PPRi ni le périmètre des 500 m de protection pour les MH ;

Réponse du porteur de projet :

**- Le périmètre du PPRi est déjà reporté sur les plans de zonage sans différenciation de l'aléa. Les aléas du PPRi sont différenciés sur le plan des risques (4.2c).
- Le périmètre de 500 mètres de protection au titre des monuments historiques est maintenu sur le règlement graphique pour faciliter l'instruction du service ADS.
- Les aléas moyen et fort du risque « effondrement localisé » seront distingués de l'aléa faible sur le règlement graphique.**

- Règlement écrit :

- Promouvoir les énergies renouvelables en toiture pour en préserver les zones A et N ;

Réponse du porteur de projet :

La commune ne souhaite pas obliger la couverture des toitures des commerces des zones d'activités par un dispositif d'énergie renouvelable.

Pour les parkings, le point 2.4 des zones U et AU précise que pour le stationnement des véhicules légers, toute aire de stationnement extérieure collective, comptant au minimum 3 places, doit mettre en place un système d'ombrage (plantations d'arbres, structures légères de préférence végétalisées ou ombrières photovoltaïques ou solaires).

- Zones UA et UC : interdire le décrochage des façades, les volets roulants, les couleurs vives pour les tuiles, les dalles alvéolaires plastiques pour le stationnement, clôture 1/3 muret et 2/3 grille ;

Réponse du porteur de projet :

Il sera spécifié dans le règlement écrit qu'une façade enduite à l'origine doit rester ou redevienne enduite avec un matériau adapté.

La commune ne souhaite pas interdire les volets roulants sur le bâti ancien. Il est spécifié au point 2.2.2 du règlement écrit que les volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade. Dans la charte de coloration des façades réalisée par la ville d'Alès au printemps 2021, il est précisé en centre ancien que les volets battants en bois doivent être maintenus même si un système de volet roulant est mis en place.

La commune ne souhaite pas interdire les tuiles canal de couleurs vives.

Pour les clôtures sur voies et emprises publiques, la règle actuelle est maintenue (mur bahut maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur). Il est rajouté que le mur bahut peut également être surmonté d'un grillage.

La commune ne souhaite pas proscrire les dalles alvéolaires plantées.

- Zone UE/UP : clôture 1/3 muret et 2/3 pour la grille (plus harmonieux) ;

Réponse du porteur de projet :

Pour des raisons techniques, le règlement sur les clôtures en zone UE et UP est modifié pour ne pas imposer la réalisation d'un mur bahut en bordure des voies et emprises publiques et permettre la réalisation d'une clôture entièrement en grillage ou grille comme dans le PLU actuellement en vigueur. La hauteur maximale est maintenue à 2 mètres.

- Zone 1AU : pas de bardage en matériaux composite, pas de couleur vive pour les tuiles, clôture 1/3 muret et 2/3 grille, pas de dalle alvéolaire en plastique ;

Réponse du porteur de projet :

La commune souhaite maintenir l'autorisation des bardages en matériaux composites sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement

bâti existant comme spécifié dans le règlement écrit. L'aspect boisé est justement compatible avec l'environnement encore naturel et paysager de cette zone. La commune ne souhaite pas interdire les tuiles canal de couleurs vives. La commune ne souhaite pas proscrire les dalles alvéolaires plantées qui sont compatibles avec le caractère naturel et paysager de la zone.

- Zone A : autorisations sous conditions conforme au CU, ne pas permettre les champs photovoltaïques, hauteur des annexes réduites à 7 m au faîtage (pas d'étage), pas de bardages en matériaux composites, clôtures transparentes doublées d'une haie vive pour préserver les continuités paysagères et imposer des plantations, pas de dalles en alvéolaire plastique pour le stationnement ;

Réponse du porteur de projet :

1 - Il est supprimé la possibilité de réaliser des campings à la ferme, des aires naturelles de camping et des gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation.

2 – L'emprise au sol des habitations existantes n'est pas réglementée dans la mesure où il existe un nombre important de constructions en zone agricole et qu'il s'avère compliqué de définir une emprise maximale. La limitation de l'extension des constructions existantes en surface de plancher apparaît suffisante (+20 % max plafonné à 30 m² et max 250 m² de surface de plancher totale). A noter également que la zone agricole est en grande majorité touchée par le PPRi qui limite également l'extension.

3 – Il est rajouté dans le règlement que les piscines et les locaux techniques sont autorisés sous conditions d'être liés à une habitation existante.

4 – La commune souhaite favoriser sur son territoire la production d'énergies renouvelables.

5 - La hauteur des annexes est réduite à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

6 - La règle de dépassement de la hauteur est maintenue. La zone agricole étant déjà largement urbanisée.

7 - La commune souhaite maintenir l'autorisation des bardages en matériaux composites sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant comme spécifié dans le règlement écrit. L'aspect boisé est justement compatible avec l'environnement encore naturel et paysager de cette zone.

8 - Il apparaît trop restrictif d'imposer des essences locales dans la mesure où d'autres essences peuvent s'adapter au milieu et au paysage environnant.

9 - La commune ne souhaite pas proscrire les dalles alvéolaires plantées qui sont compatibles avec le caractère naturel et paysager de la zone.

- Zone N : autorisations sous conditions, hauteur des annexes réduite à 7 m au faîtage, pas de bardages en matériaux composites, clôtures à réglementer et murs à proscrire, pas d'ombrières artificielles, espaces de stationnement perméables ;

Réponse du porteur de projet :

1 - L'emprise au sol des habitations existantes n'est pas réglementée dans la mesure où il existe un nombre important de constructions en zone naturelle et qu'il s'avère compliqué de définir une emprise maximale. La limitation de l'extension des constructions existantes en surface de plancher apparaît suffisante (+20 % max plafonné à 30 m² et max 250 m² de surface de plancher totale).

2 - Il est rajouté dans le règlement que les piscines et les locaux techniques sont autorisées sous conditions d'être liés à une habitation existante.

3 - Les règles concernant les annexes aux habitations existantes sont déjà restrictives (1 annexe par habitation d'une surface de plancher maximum de 20 m² localisée dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation existant.).

4 - La commune souhaite favoriser sur son territoire la production d'énergies renouvelables.

5 - La hauteur des annexes est réduite à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

6 - La règle de dépassement de la hauteur est maintenue. La zone agricole étant déjà largement urbanisée.

7 - La commune souhaite maintenir l'autorisation des bardages en matériaux composites sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant comme spécifié dans le règlement écrit. L'aspect boisé est justement compatible avec l'environnement encore naturel et paysager de cette zone.

8 - Pour les habitations, il est précisé que pour les clôtures en bordure des voies et emprises publiques devront être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmontée d'une grille ou d'un grillage, le tout ne pouvant excéder 2 mètres.

9 - La commune ne souhaite pas proscrire les ombrières artificielles pour favoriser le développement des énergies renouvelables sur son territoire.

10 - La commune ne souhaite pas proscrire les dalles alvéolaires plantées qui sont compatibles avec le caractère naturel et paysager de la zone.

- Patrimoine bâti : expliquer le type de menuiserie à utiliser, proscrire les volets roulants.

Réponse du porteur de projet :

1 - Des photos seront rajoutées concernant les menuiseries.

2 - La commune ne souhaite pas interdire les volets roulants sur le bâti ancien. Il est spécifié au point 2.2.2 du règlement écrit que les volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade. Dans la charte de coloration des façades réalisée par la ville d'Alès au printemps 2021, il est précisé en centre ancien que les volets battants en bois doivent être maintenu même si un système de volet roulant est mis en place.

3 - La fiche n°7 sera renseignée.

Eau

- Assainissement
 - Assainissement collectif : la STEP est un véritable facteur limitant (154% surcharge hydraulique en pointe) lié au 21% de réseau unitaire, non conforme et l'ouverture des zones 1AU est conditionnée aux

travaux sur le quartier du Grabieux, l'avenue Gaston Ribot et le quartier de Rochebelle, une modification ou révision du PLU ;

Réponse du porteur de projet :

Le projet de révision du PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation immédiatement urbanisables (2AU). Les anciennes zones AU2 ont été reclassées en zones urbaines (U) dans la mesure où, conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme et au projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées arrêté en Conseil de Communauté en date du 16 décembre 2020 et annexé au PLU, les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Concernant les dépassements de capacité hydraulique de la station d'épuration lors de fortes pluies, le zonage pluvial et le PLU au travers de son règlement écrit vont permettre de réduire cette surcharge notamment par l'obligation de déconnecter les eaux de toiture dans le centre-ville dans le cas des opérations de démolition / reconstruction et nouvelles constructions. De plus, plusieurs opérations de travaux de mise en séparatif du réseau sont en cours ou vont être réalisées.

Voici l'état d'avancement sur les actions mises en œuvre par Alès Agglomération sur le système d'assainissement de Saint-Hilaire-de-Brethmas suite à l'arrêté préfectoral de mise en demeure du 28 octobre 2019 :

1/ Marchés de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation du programme des travaux définis par le SDA d'Alès de 2006 :

- Avenue Gaston Ribot, réhabilitation du réseau d'assainissement collectif : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 28 novembre 2019 ;**
- Grabieux, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 5 février 2019 ;**
- Rochebelle, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 28 novembre 2019.**

2/ Instrumentation complémentaire des réseaux de collecte des eaux usées des communes d'Alès et de Saint-Privat-des-Vieux raccordés au système d'assainissement de Saint Hilaire de Brethmas : Instrumentation réalisée et réceptionnée le 28 mai 2020.

3/ Marché de Maîtrise d'œuvre pour le lancement du SDA de la ville d'Alès : Marché notifié le 15 décembre 2020. Phase 1, état des lieux des données disponibles et pré-diagnostic du système d'assainissement, en cours. Fin de l'étude estimée à fin 2022.

4/ Ordres de service de démarrage des travaux Avenue Gaston Ribot, Grabieux et Rochebelle : Ces trois opérations vont démarrer en 2021.

5/ Diagnostic en cours du réseau de la partie de la commune de Saint-Privat-des-Vieux raccordée au système d'Alès :

- Phase 1 : état des lieux préliminaire et pré-diagnostic du système d'assainissement, terminée ;**
- Phase 2 : campagnes de mesures, terminée ;**
- Phase 3 : localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau d'assainissement, en cours.**

La réduction des eaux rejetées dans le réseau unitaire du centre-ville par la déconnexion des toitures ainsi que les travaux de mise en séparatif dans certains

quartiers permettront de réduire la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

- ANC : pas de filières traditionnelles pour la plupart des secteurs d'où rappel des réglementations de 2009 et 2013, autorisation de filières agréées avec rejet type microstation en zone rouge (pas d'infiltration des effluents) mais si rejet vers le Gardon enjeu à prendre en compte de la qualité des eaux sur le site de baignade d'Alès ;

Réponse du porteur de projet :

Pour chaque nouvelle demande d'autorisation de construire en zone d'assainissement non collectif, il est demandé par le SPANC la réalisation d'une étude de sol visant à définir, selon les caractéristiques pédologiques de la parcelle, la filière de traitement la plus adaptée.

- Alimentation en eau potable

Adductions d'eau privée : retirer dans le règlement la possibilité d'utiliser une eau de forage privé, mais en secteurs A et N l'autoriser à certaines conditions (règles unifamiliales ou collectives privées), tout point d'eau type puits ou forage situé à plus de 35 m des limites de propriété ;

Réponse du porteur de projet :

La possibilité d'utiliser une eau de forage privé pour des usages intérieurs à l'habitation sera supprimée dans toutes les zones desservies par le réseau public AEP.

Le point « 3.2.1 Eau potable » du règlement écrit sera complété concernant le recours à une adduction d'eau privée en l'absence de possibilités de raccordement.

- Baignade

Compléter le RP : qualité des eaux de baignade pour le plan d'eau de la Prairie insuffisante 2019 et 2020, rappeler que pour permettre la baignade, il faut protéger cette qualité de l'eau dans le cadre de l'aménagement des projets d'aménagements qui pourraient l'affecter, du contrôle des dispositifs ANC secteur ouest ;

Réponse du porteur de projet :

La page 198 du rapport de présentation sera complétée sur la qualité des eaux de baignade.

Le rappel de la protection de la qualité de l'eau pour l'usage de la baignade sera fait dans le rapport de présentation.

Risques

Faire référence dans le RP du dossier département des risques majeurs DDRM du 12/11/13 avec renvoi pour chaque risque à l'annexe transmise avec les différents PAC.

- Inondations

- Compléter le tableau concernant la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dans le RP ;
- Etude Hydratec : compléter le RP page 237 ;

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété à la page 237 avec la mention du risque de tempête.

Le rapport de présentation sera complété à la page 237 avec la mention de l'étude HYDRATEC.

- Incendie et feux de forêt
 - Débroussaillage et défrichage : manque un renvoi dans le RP vers annexe 5.3, et la notice relative au défrichage dans le PAC de 2015 ;
 - Emploi du feu : rajouter en référence le règlement sanitaire départemental (RSD) ;
 - Défense incendie : Mentionner dans le RP le plan de massif de protection des forêts contre l'incendie, mettre en conformité le nombre d'hydrants entre les différents documents et les porter sur une carte du territoire communal, démontrer que la défense incendie est assurée correctement ;
 - Protection des activités : renvoyer à l'annexe 5.3 – guide de normalisation des interfaces ;

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété à la page 248 avec la mention de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013. L'annexe 5.3 est complétée avec la notice relative à la réglementation en matière de défrichage du PAC de 2015.

Le rapport de présentation sera complété avec la mention du règlement sanitaire départemental concernant l'emploi du feu.

Le rapport de présentation sera complété par la mention du plan de massif de protection des forêts contre l'incendie. La société Ris crises est en cours de réalisation d'un SCDECI avec notamment le référencement et le contrôle de tous les PEI de la commune. Des premiers chiffres à jours pour l'année 2020 nous ont été transmis : la commune d'Alès comprend une série de 445 PEI, constitué de 90 % de poteaux incendie et 10 % de bouches incendie. Le contrôle a été effectué sur 398 poteaux au total. Les données relatives aux débits sont disponibles pour 336 équipements statué en service suite aux relevés. On dénombre 46 PEI hors service. Une inconnue persiste toujours pour 15 % des PEI implantés sur la commune. Il s'agit des PEI privés et des hydrants qui n'ont pas pu être contrôlés (inaccessible, introuvable etc.). Pour les PEI privés un courrier a été envoyé à tous les propriétaires ou exploitants de ceux-ci afin de vérifier que le contrôle périodique de leur PEI a bien été effectué pour l'année 2020. Une première cartographie fournie par la société Ris crises permet de situer tous les PEI de la ville d'Alès. Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.

Le rapport de présentation sera complété P417 ainsi que l'OAP des Hauts d'Alès avec le renvoi à l'annexe 5.3 concernant les interfaces aménagées.

- Risque sismique

Des règles de protection particulières sont à prévoir dans le RP, indiquer sur le plan de zonage, intégrer la plaquette informative du PAC de 2015 ;

Réponse du porteur de projet :

La légende du règlement graphique sera complétée avec la mention du risque sismique de niveau 2 sur l'ensemble du territoire communal.

Le règlement écrit sera complété par une annexe 2 relative au risque sismique et par une mention de la plaquette informative au point 1.2.2 de chaque zone.

- Technologiques
 - Tours aéroréfrigérantes : 2 établissements sur la commune sont concernés par le risque technologique ;
 - Sites et sols pollués : faire apparaître dans le RP l'inventaire des anciens sites industriels BASIAS, s'assurer de la compatibilité sanitaire des projets concernés ;

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété avec la mention des deux établissements.

Le rapport de présentation sera complété avec la mention des sites pollués.

- Nuisances
 - Plantes allergènes : le règlement des zones du PLU doit faire apparaître la limitation du nombre de cyprès, aborder la problématique liée au pollen d'ambrosie ;
 - Risque de développement du moustique tigre : les constructions de bâtiment ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation de l'eau, règles pour les dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
 - Lignes à haute tension : recommandation de l'ANSES sur les zones de prudence ;
 - Nuisances sonores – Activités bruyantes : prévoir des dispositions limitant les nuisances dans les secteurs exposés

Réponse du porteur de projet :

Le règlement écrit sera complété au point 2.3.2 de chaque zone avec la mention de la limitation du nombre de cyprès et des plantes invasives comme l'ambrosie. Des règles sur la gestion des eaux pluviales sont déjà définies dans le règlement écrit notamment en ce qui concerne la réalisation et le bon fonctionnement des bassins de rétention pour éviter toute stagnation de l'eau et la prolifération du moustique-tigre.

Le règlement graphique sera complété avec le report des lignes HT et des zones de prudence.

Dans le règlement écrit de la zone UE, il est bien spécifié que les nouvelles constructions ne devront pas induire de nuisances incompatibles avec le

voisinage. Le règlement écrit sera complété au point 1.2.1 avec la mention de satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur.

Servitudes d'utilité publique (SUP)

- Servitudes I6 (mines et carrières) : la supprimer car le territoire n'est plus impacté par cette SUP I6.

Réponse du porteur de projet :

**Le rapport de présentation sera complété avec un chapitre sur les SUP.
Les mentions de la SUP 6 seront supprimées.**

Cadre de vie

- Infrastructures

Schéma routier départemental : modifier le RP pour être conforme au PAC de 2015 avec les marges de recul, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété avec la mention du PAC de 2015.

- Ordures ménagères – Déchets

Mentionner dans le RP l'existence du plan département de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PDPGDND) et le PREDD.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété P93 et 206 avec la mention des plans sur les déchets.

Espaces naturels et agricoles

- Forêt domaniale : mentionner le plan pluriannuel dans le RP ;

Réponse du porteur de projet :

**Le rapport de présentation sera complété avec la mention du plan forestier.
Le rapport de présentation sera complété P284 sur le régime forestier de la forêt domaniale du Rouvergue.**

- Agriculture : compléter le document avec des recommandations pour le traitement des interfaces ; considérer la zone agricole du sud d'Alès comme une zone agricole protégée (ZAP) ;

Réponse du porteur de projet :

**Le rapport de présentation sera complété par la mise à jour des données agricoles.
La partie sud de la zone 1AU du Moulin d'Olm sera reclassée en zone agricole (A).**

Environnement – protections

- Evaluation environnement : indiquer l'examen au cas par cas de la MRAe ;

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété P285 avec la mention de la décision de la MRAe.

- Inventaire ENS : compléter le RP page 283 avec 3 zones (44, 90 et 133) ;

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété P283 avec la mention des ENS.

- Protections : rappeler dans le RP que le classement ou l'inscription au titre des MH vaut servitude d'utilité publique ;

Réponse du porteur de projet :

Si besoin, le service urbanisme fera appel à l'avis simple de l'ABF en particulier sur les mas en dehors des sites protégés de la commune.

Le rapport de présentation sera complété avec la mention de la zone tampon du périmètre « Causses et Cévennes » de l'UNESCO.

Le rapport de présentation sera complété P214 avec la mention du classement au titre des monuments historiques, la SUP et l'inventaire.

Le rapport de présentation sera complété avec la mention des sites naturels.

Le rapport de présentation sera complété avec la mention des sites archéologiques et le renvoi à l'annexe 5.3.

Mise en forme du document

Corrections multiples à apporter dans le RP :

P16 : La densité était en 2018 de 1 762 habitants/km²

P25 : Rajouter que le SCoT du pays des Cévennes a été approuvé le 30 décembre 2013 et est opposable depuis le 1^{er} avril 2014

P52 : Mentionner qu'un nouveau PLH est en cours de réalisation

P75 : En 2016 le taux de chômage était de 26,09 %

P189 : La révision du SAGE des Gardons a été approuvée le 18 décembre 2015

P200 : « Saint-Jean-du-Pin » et non « Saint-Jean-du-Pain »

P211 : Faire référence au SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

P212 : L'arrêté du 8 octobre 2018 a mis fin à l'exercice des compétences du SIAEP de l'Avène au 31 décembre 2019.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera modifié sur ces 8 points.

Plans de zonage : rajouter les noms des valats, les noms / numéros de voies, noms des lieux-dits/quartiers, noms des communes limitrophes.

Réponse du porteur de projet :

Le règlement graphique sera complété avec la mention des valats, les noms / numéros de voies, noms des lieux-dits/quartiers, noms des communes limitrophes.

Règlement écrit : attention à la reproduction du PLU approuvé quant à la correspondance document papier et numérique.

Réponse du porteur de projet :

La correspondance sera vérifiée.

3.2.6. Avis du Conseil Départemental du Gard

Courrier du 22 mars 2021 – référence : CD/MV/CM2021/05

L'avis de l'administration départementale comporte deux parties : la principale à destination de la commune et la seconde (annexes 1 à 4) plus technique pour le bureau d'étude (BE).

1/- Organisation territoriale et cohérence du projet

Le PADD assez généraliste ne permet pas d'affirmer la cohérence du projet de PLU avec une croissance démographique plus soutenue que la réalité et une mobilisation du renouvellement urbain des 2/3 du projet.

BE : annexe 1 - absence des échelles départementales et régionales.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété avec la mention des documents d'échelle départementale et régionale.

2/- La maîtrise de l'espace

- Les risques majeurs
 - Le risque inondation :

Un fonds spécial inondation est mis en place par le département à condition qu'un aménagement futur hors zone inondable soit traduit dans les documents d'urbanisme.

Pas de remarque de fond mais la lecture et la compréhension du PLU ne sont pas aisées.

Réponse du porteur de projet :

La forme du règlement écrit sera améliorée pour une meilleure compréhension du risque inondation, notamment du risque de ruissellement pluvial (EXZECO).

- Le risque incendie :

Il manque des éléments sur la réalité de protection (équipements).

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété sur la partie risque incendie (voir réponse avis DDTM).

- L'environnement
 - Les ENS :

Classer l'ensemble des cours d'eau en traversée d'agglomération, voire même créer une OAP spécifique : intentions d'amélioration et de gestion de cette trame bleue et les berges du Gardon.

Réponse du porteur de projet :

Les cours d'eau sont déjà classés en secteurs Ni destinés à préserver les trames bleues et il n'est pas envisagé la réalisation d'une OAP spécifique.

- Trame verte et bleue – le paysage

Mettre plus en avant le rôle paysager de la traversée du Gardon et créer une OAP dédiée à la gestion de la ripisylve. Idem pour le patrimoine bâti. Les OAP prévues au projet doivent exiger une qualité d'intégration végétale.

- Les activités sportives de pleine nature

Le réseau d'itinéraires de randonnée doit être décrit et soutenu par des intentions spécifiques. Le PDIDR doit être décrit dans le RP et reporté sur le plan comme les pistes cyclables et voies vertes, et annexé au PLU.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété avec la mention du réseau d'itinéraires de randonnée et du PDIPR.

3/- La consommation et l'utilisation de l'espace

- Le projet communal

Il procède par entités : les espaces urbains, la vie urbaine, la nature et les paysages. Il couvre l'ensemble des thématiques nécessaires et adaptées à la situation locale.

- Formes et continuités urbaines

L'architecture prend trop le pas par rapport aux formes urbaines : implantation, imbrication des constructions, définition d'ilots... Les images illustrant le PADD et les OAP reprennent une architecture plutôt qu'une composition urbaine.

- Economie d'espace et densité

L'objectif de modération de la consommation d'espaces est peu précis. Il faut le préciser et le rendre plus compréhensible. La densité est forte dans les quartiers de renouvellement urbain (160 log/ha) et les extensions à l'ouest sont nettement moins denses avec 30 à 40 log/ha sans mixité fonctionnelle ni sociale.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété avec une précision sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace. Les extensions à l'ouest, même si elles sont moins denses que dans les quartiers de renouvellement urbain, respectent la densité minimale du SCOT fixée à 31 logements à l'hectare. Ces quartiers sont essentiellement résidentiels et la ville ne souhaite pas développer des activités et commerces qui sont suffisants dans le cœur de ville.

4/- L'équilibre du développement

- Les capacités des infrastructures et des équipements publics
Infrastructures et déplacements

Préciser dans l'OAP 12 « Faubourg de Rochebelle » que la RD385a, quai rive droite du Gardon du Pont de Brouzen au giratoire du Pont Neuf, fera l'objet d'un déclassement.

Réponse du porteur de projet :

L'OAP 12 « Faubourg de Rochebelle » sera complétée avec la mention de la RD385a.

- Les capacités des infrastructures et des équipements publics

BE : annexe 2 – les infrastructures de déplacement : marges de recul (prise en compte du règlement de voirie départemental), le pluvial et les fossés, zones de remblais/déblais pour les projets routiers, autorisation d'urbanisme refusée si terrain non desservi en fonction de l'importance de/des constructions, demande d'alignement.

Réponse du porteur de projet :

Les marges de recul imposées hors agglomération seront reportées sur le règlement graphique.

La marge de recul de 35 mètres le long de la RD60 et de l'Avenue Olivier de Serre sera reportée sur le règlement graphique.

Le règlement écrit sera complété concernant les accès sur les RD.

Le Règlement de voirie départemental est déjà pris en compte.

Le règlement écrit sera complété concernant les remblais / déblais.

La mention des refus autorisations d'urbanisme est déjà faite au point 3.1.2 // VOIRIES de chaque zone.

- Energies et TIC

Faire établir un diagnostic des réseaux moyenne, basse tension et postes de transformation par EDF car le document du PLU ne fournit pas d'indication sur la capacité du réseau électrique.

Réponse du porteur de projet :

Hormis la carte sur le réseau électrique présente dans le rapport de présentation, aucune autre donnée sur la capacité du réseau n'est disponible.

- L'habitat, l'emploi et les services
 - Habitat et logement

Concernant le logement vacant, le PADD précise que 66% des logements devront être mobilisés. Le RP devrait préciser qu'un des enjeux est la remise sur le marché d'une part importante de ces logements.

L'absence de logements sociaux dans les zones d'extension urbaine à l'ouest est dommageable par rapport aux objectifs de mixité sociale.

La commune entend mobiliser près de 100 ha de foncier communal dans une proportion à préciser.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera complété sur le volet du logement vacant.

La commune d'Alès affiche aujourd'hui un taux de 32% de logements sociaux dans son parc de logements. Sur les 10 dernières années, il a été produit 1030 logements sociaux. Elle n'est donc pas en état de carence au vu de la loi SRU.

Dans le projet de révision du PLU, 10% de logements sociaux devront être réalisés pour toute opération dès 2000 m² de surface de plancher. A noter que dans le PLU actuellement en vigueur de 2013 à 2020, aucune règle concernant les logements sociaux n'a été définie et que malgré tout, il a été réalisé environ 800 logements sociaux.

La mobilisation du foncier communal sera précisée dans le rapport de présentation en sachant que 20 hectares vont être reclassés en zone naturelle dans le secteur de Hauts d'Alès.

- Développement économique

BE : annexe 3 – mettre dans le RP le bon schéma départemental du tourisme, des loisirs et de l'attractivité 2018/2021 et intégrer le recueil de données statistiques dans le diagnostic du PLU.

Concernant le tourisme, l'accent pourrait être mis sur l'attractivité de ses parcs, ses berges ou d'un tourisme d'affaire auprès de ses habitants.

Certaines données du diagnostic agricole pourraient être améliorées. Le zonage consacre très peu d'espaces en zone A. Le RP devrait être complété par la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles.

BE : annexe 4 – intégrer le diagnostic agricole dans le RP et compléter l'identification des parcelles potentiellement destinées à l'extension urbaine.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation sera corrigé et complété sur le volet touristique.

Le rapport de présentation sera complété sur le volet agricole selon les données disponibles.

3.2.7. Avis de la CCI Gard

Courrier du 15/03/21 – référence : Etudes/eg.hh.ah.eo.sa/21.09

Remarques transmises :

Concernant le commerce, un équilibre est à maintenir afin que les commerces de la périphérie ne viennent pas apporter une offre concurrente du centre-ville mais plutôt une offre complémentaire.

Concernant l'écoquartier de la gare, il faudra veiller à ne pas déséquilibrer l'offre existante du centre-ville.

Concernant le volet touristique, le potentiel devra être analysé à minima à l'échelle intercommunale.

Réponse du porteur de projet :

Le PLU délimite à la fois des zones à vocation économique le long de la Rocade et dans les zones commerciales existantes ainsi qu'une zone mixte (habitat, commerce) dans le centre-ville. Concernant le centre-ville, le PLU identifie des

linéaires commerciaux à préserver (interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers de l'habitat) afin de garantir la diversité économique et commerciale.

L'offre en logements du secteur de la Gare viendra en complément de celle du centre-ville notamment en termes de typologies d'habitat proposées et de destination.

Le rapport de présentation sera complété sur le volet touristique.

3.2.8. Avis de la chambre de l'agriculture

Courrier du 22/03/21 – référence : JC/ML/GB/GM/LP

Remarque transmise :

La commune ambitionne une croissance démographique de 1,5%/an soit la création de 5250 logements à l'horizon 2035. En dents creuses, sont prévus 3408 logements et en densification de la zone urbaine 815 logements sur 50 ha. Il serait plus réaliste de prendre un objectif de 1% ce qui permettrait de préserver les espaces agricoles et naturels (croissance de 0,5% observée entre 1999 et 2019).

En cohérence avec cette remarque, je vous demande de supprimer la zone 1AU de 2,8 ha situés à la pointe sud de commune (moulin d'Olm) pour la zoner en Aa afin de préserver les vignes en place.

Réponse du porteur de projet :

La variation annuelle moyenne de la population a évolué en dents de scie depuis les années 1970 mais reste relativement constante. Au dernier recensement réalisé par l'INSEE en 2018 et entré en vigueur le 1er janvier 2021, la ville d'Alès comptabilise 40802 habitants (population municipale).

D'après le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2026, il en ressort que la ville d'Alès autorise en moyenne 280 logements par an, ce qui correspond, sur la base d'environ 2 personnes par ménage, à environ 560 habitants. Ces chiffres montrent donc bien un certain attrait et une certaine dynamique constructive et démographique que la ville d'Alès souhaite poursuivre voire renforcer pour les 15 ans à venir d'où les objectifs démographiques affichés dans le projet de révision du PLU et qui sont de surcroît compatibles avec le SCOT du Pays Cévennes.

Plus de la moitié sud de la zone 1AU du Moulin d'Olm sera reclassée en zone agricole (Aa), soit environ 2 hectares, afin de préserver les vignes en place et les abords du mas d'Olm (voir périmètre bleu sur la carte ci-après). La partie nord reste classée en future zone à urbaniser « bloquée ». Les vignes ont été arrachées sur cette partie. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé et dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration.



Commentaire du commissaire enquêteur :

J'observe que dans le PLU de 2013, cette même zone était déjà classée en zone AU2 : « espaces naturels ou peu urbanisés qui ont vocation à accueillir les extensions urbaines ». M'étant déplacé sur place le 7 avril, j'ai pu constater que sur la partie nord de cette zone IAU d'environ 5000 m², les vignes étaient arrachées et prêtes à être brûlées ou enlevées.

Bien que les lois sur la gestion économe de l'espace aillent toutes dans le même sens depuis le début des années 2000 et que ce secteur classé en IAU est éloigné du cœur de ville, la modification proposée par le porteur de projet me semble être un bon compromis si une OAP organise l'urbanisation et la densification sur la totalité de la zone lorsqu'elle ne sera plus bloquée par manque de réseau d'assainissement et par la mise en conformité de la STEP intercommunale.



Partie nord du secteur IAU – Moulin d'Olm

3.2.9. Avis de l'Office National des Forêts

Courrier du 19/03/21 avec 2 annexes – référence : pôle concession Nîmes

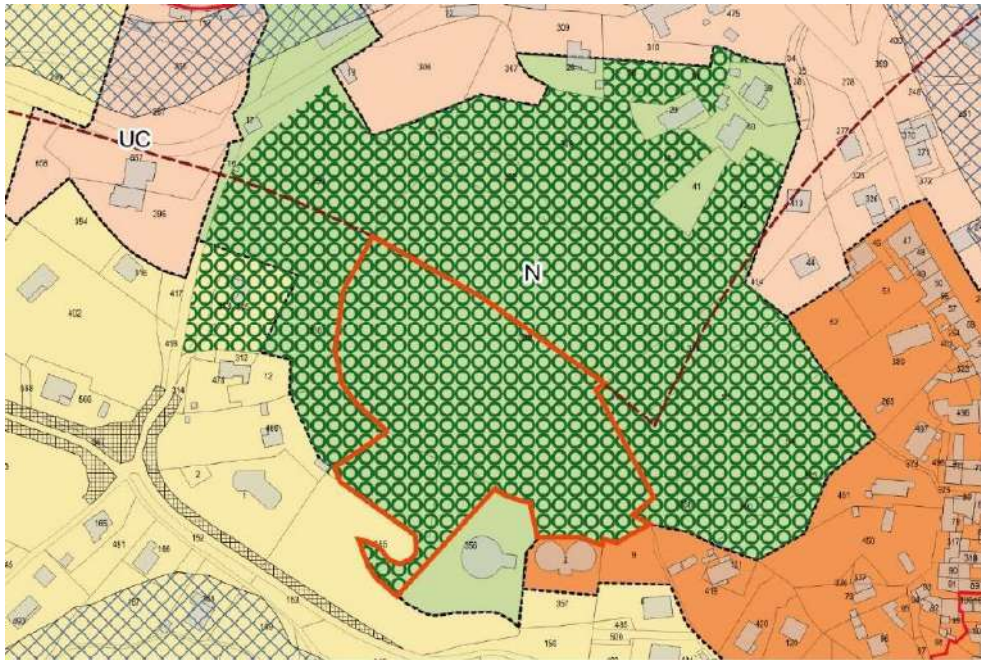
Alès bénéficie d'une autorisation d'occupation de l'ONF sur les parcelles CD 355, 356 et 359 situées dans la forêt domaniale pour la construction d'un observatoire astronomique municipal à proximité du faubourg de Rochebelle.

Ce projet s'inscrit dans un plan d'action sur la valorisation du titre « Ville porte des étoiles ». Ces parcelles, sous gestion ONF, sont situées en zone N et classées EBC.

L'ONF donne un avis favorable au déclassement EBC sur une partie des 3 parcelles afin de permettre la faisabilité de ce projet d'intérêt général.

Réponse du porteur de projet :

S'agissant d'une forêt domaniale exploitée, l'EBC sera supprimé sur environ 1,2 hectare afin de permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt général.



Commentaire du commissaire enquêteur :

J'ai pris contact avec M. Julien Pépi, chargé de mission au cabinet du maire et en charge de ce projet d'intérêt général. Ce projet supprime 3 parcelles situées en secteur EBC. L'accès routier côté sud à partir des réservoirs sera réservé à la maintenance technique du site. Aucun véhicule privé ne pourra y monter. Un accès piétonnier sera peut-être réalisé et sécurisé côté sud à partir de l'école d'astronomie située au 155 faubourg de Rochebelle. La montée s'effectuerait par un petit sentier sous des chênes et des pins. En revanche, au sommet il n'y a que quelques arbustes. Les travaux dureront 3 à 4 mois entre la réalisation de l'observatoire et de la route d'accès. Il pourrait être mis en service en 2022. L'observatoire sera d'une hauteur de 7 mètres environ pour un diamètre de 5 mètres. Devant l'observatoire, dans le projet initial, se trouvera une table d'orientation qui permettra d'admirer les alentours. Ce site sera sécurisé selon les informations communiquées dans le mémoire du porteur du projet du 10/06/21.



Site futur de l'observatoire



Chemin piétonnier d'accès nord

3.2.10. Avis de l'INAO

Courrier du 02/04/21 – référence : GF/ED/37/21

Constats : le taux de croissance annuel de 1,5% est bien supérieur à celui constaté les années passées. Des prévisions plus réalistes permettraient certainement d'accueillir suffisamment d'habitants sans recourir à des extensions urbaines aussi importantes. Le PADD affiche une volonté de promotion de l'agriculture.

Réserves : 2 des 3 secteurs 1AU présentent des terrains à vocation naturelle ou agricole : les Hauts d'Alès et le moulin d'Olm. Au vu de la consommation d'un tiers du vignoble ainsi que d'importantes surfaces de prairies, parcours et châtaigneraies, l'INAO demande par soucis de cohérence avec le PADD, le classement du vignoble du moulin d'Olm en zone Aa et le retrait de la zone 1AU l'ensemble des parcelles exploitées en châtaigneraies ou parcours et des sites aménagés pour la culture en terrasses.

Réponse du porteur de projet :

La variation annuelle moyenne de la population a évolué en dents de scie depuis les années 1970 mais reste relativement constante. Au dernier recensement réalisé par l'INSEE en 2018 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021, la ville d'Alès comptabilise 40802 habitants (population municipale).

D'après le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2026, il en ressort que la ville d'Alès autorise en moyenne 280 logements par an, ce qui correspond, sur la base d'environ 2 personnes par ménage, à environ 560 habitants. Ces chiffres montrent donc bien un certain attrait et une certaine dynamique constructive et

démographique que la ville d'Alès souhaite poursuivre voire renforcer pour les 15 ans à venir d'où les objectifs démographiques affichés dans le projet de révision du PLU et qui sont de surcroît compatibles avec le SCOT du Pays Cévennes.

Plus de la moitié sud de la zone 1AU du Moulin d'Olm sera reclassée en zone agricole (Aa), soit environ 2 hectares, afin de préserver les vignes en place et les abords du mas d'Olm (voir périmètre bleu sur la carte ci-après). La partie nord reste classée en future zone à urbaniser « bloquée ». Les vignes ont été arrachées sur cette partie. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé et dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration.



Concernant la zone 1AU des Hauts d'Alès, environ 20 hectares de parcelles communales seront reclassés en zone naturelle à vocation de loisirs. A noter qu'aucune châtaigneraie n'est présente sur cette zone. Comme précisé à la page 11, une zone 1AU sera maintenue sur le secteur des Hauts mais sera « bloquée » dans l'attente de la réalisation d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et les risques. Les résultats de ces études permettront d'identifier précisément les secteurs à risques et les secteurs à enjeux écologiques et agricoles qui devront être reclassés en zone naturelle et de redélimiter le périmètre final constructible.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante du porteur de projet avec classement en zone N des secteurs à risque et des secteurs à enjeux écologiques et agricoles à l'issue des études.

3.2.11. Avis du SCoT du Pays des Cévennes

Courrier du 08/04/21 – référence CR/PC/CB – SMPC-2021-12

Avis favorable au projet de révision générale du PLU de la ville d'Alès qui se positionne dans une dynamique vertueuse eu égard aux fonctions de centralité et aux objectifs de développement incombant à la ville centre du SCoT du Pays des Cévennes.

Réponse du porteur de projet :

Le projet de révision du PLU a été élaboré en prenant en compte le rôle de « ville centre » qui lui a été attribué dans le SCOT Pays des Cévennes d'où les perspectives démographiques et les objectifs de développement fixés.

3.2.12. Avis du SMTBA

Courrier du 07/04/21 – référence : PV/OB/2021

Demande une modification du périmètre de l'emplacement réservé 52 concernant la création d'un parking relais au niveau du chemin de Francezon afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Réponse du porteur de projet :

L'ER 52 sera modifié sur le règlement graphique afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La petite partie de l'ER 52 initial est modifiée pour laisser un emplacement au nord-est de ce terrain dans le cadre de l'implantation d'antennes relais téléphonique. La propriétaire de l'assise foncière gère déjà ce dossier pour son propre compte. Cette petite partie de l'ER 52 est située en zone A et le règlement permet ce type d'aménagement.

La réponse de la mairie, au § 3.1.67, traite également de cet ER dans le cadre d'une réduction de la superficie d'une aire de covoiturage public.

3.2.13. Avis complémentaire de Alès Agglomération

Courrier du 03/05/21 – référence : MD/MB-21-04 / Service Tourisme

Projet de réhabilitation et de développement du site de la mine témoin d'Alès au quartier Rochebelle. L'objectif est de doubler la capacité d'accueil (près de 30000 visiteurs actuellement par an). Ce projet consiste à concevoir un nouveau parcours « visiteurs » plus expérientiel avec l'aménagement de plusieurs espaces muséographiques périphériques au parcours historique existant.

Réponse du porteur de projet :

Le site de la Mine Témoin a été classé dans le projet de révision du PLU en zone 1AU. Le règlement de cette zone devrait être suffisante pour permettre la faisabilité du projet.

3.2.14. Avis de la CNPF

Courrier du 18 mai 2021 reçu en mairie le 25/05/21. Référence : 287/LA61/P/EB/EM

Avis technique favorable au projet sous réserve d'un ajustement du zonage EBC n°8 sur le massif de Saint Alban au nord d'Alès en excluant les espaces d'habitation cadastrés et en tenant compte des OLD.

Réponse du porteur de projet :

Les EBC sur les espaces bâtis en zone naturelle seront supprimés afin de permettre une évolution limitée du bâti existant telle que le prévoit le règlement écrit.

3.3 AVIS DELIBERES DE LA MRAe

Ces avis ne portent pas sur l'opportunité des projets de plan mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage ainsi que la prise en compte de l'environnement par les projets.

3.3.1. Sur la révision n°1 du PLU de la commune d'Alès

Avis émis le 18/03/21 – n° saisine 2020-9026 – référence 2021AO11

L'ARS Occitanie a été consultée le 05/01/21. La MRAe Occitanie a décidé que ce projet de révision générale du PLU de la ville d'Alès ferait l'objet d'un examen au cas par cas le 21/02/19 car il était susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.

- Il ne transparaît pas dans ce projet de solutions alternatives étudiées par la collectivité. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de nombreux secteurs ne sont pas étudiées au regard des enjeux : prise en compte des risques, préservation des paysages, et des continuités écologiques (ex : secteur des Hauts d'Alès).
- La consommation d'espace est un enjeu essentiel dont l'urbanisation occupe 80 % des surfaces nécessitant renaturation et structuration. Le PLU indique réduire les zones d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat mais omet de comptabiliser les espaces prévus d'être consommés. L'objectif de modération de la consommation d'espaces n'est pas démontré et même elle est en augmentation.
- Même sans PCAET, la collectivité doit prendre en compte les thématiques énergétiques et climatiques dans le PLU et définir des mesures adaptées. Au regard de la fragilité du territoire, cette thématique est insuffisamment abordée pour les consommations énergétiques, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique.
- Le système d'assainissement, réseau et station, n'est actuellement pas conforme avec la réglementation et recommande de conditionner toute ouverture à l'urbanisation ou densification à sa mise aux normes (AP de mise en demeure du 28/10/19).

En l'état, la MRAe estime que le PLU demeure susceptible de conduire à des impacts notables sur l'environnement, en particulier sur les milieux naturels. Elle recommande donc de revoir le projet en profondeur pour satisfaire aux exigences minimales d'une

évaluation environnementale stratégique et garantir les objectifs de préservation de l'environnement, et de recentrer et structurer l'urbanisation dans la trame urbaine.

Réponse du porteur de projet :

Ouverture à l'urbanisation : Le projet de révision de PLU n'apporte pas une évolution majeure en termes de développement urbain par rapport au PLU actuellement en vigueur. Il a été maintenu en future zone à urbaniser le secteur des Hauts d'Alès et de la Gare. Une seule nouvelle zone à urbaniser a été délimitée, il s'agit du secteur du Moulin d'Olm au sud de la commune dans la mesure où le réseau d'assainissement est inexistant. Ces trois zones sont classées en future zone à urbaniser « bloquées » (1AU), c'est-à-dire qu'elles ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les aménagements nécessaires auront été réalisés en termes de voiries et réseaux divers. Pour le secteur des Hauts d'Alès, où des enjeux environnementaux, paysagers et des secteurs à risques ont déjà été en partie identifiés dans l'évaluation environnementale du PLU et les Porter à Connaissance (PAC), son urbanisation ne pourra également se réaliser que lorsque des études complémentaires précises auront été réalisées. Les résultats de ces études nécessiteront très certainement une re-délimitation de la zone constructible et un reclassement de certaines parcelles en zone naturelle (en plus des 20 hectares qui sont prévus d'être reclassés pour le dossier de PLU approuvé suite aux avis des PPA et aux observations du public).

Pour ces trois futures zones d'urbanisation (1AU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront définies ou affinées dès leur ouverture à l'urbanisation et elles prendront bien évidemment en compte l'ensemble des enjeux afférents en matière de paysage, d'environnement et de risques.

Consommation d'espace : Concernant la consommation de l'espace, voici un tableau récapitulatif :

	Surface PLU opposable	Surface PLU arrêtée	Surface PLU à approuver
Zone U	1577 ha	1777 ha	1776 ha (-1 ha/PLU arrêté)
Zone AU	299 ha	89 ha	67 ha (-22 ha/PLU arrêté)
Zone A	127 ha	127 ha	129 (+2 ha/PLU arrêté)
Zone N	324 ha	334 ha	355 (+21 ha/PLU arrêté)

L'augmentation des zones A entre le PLU arrêté et le PLU prêt à être approuvé est dû au reclassement d'une partie de la zone 1AU du Moulin d'Olm et l'augmentation des zones N au reclassement des parcelles communales des Hauts d'Alès et des espaces impactés par le risque glissement de terrain d'aléa fort le long de la route de Saint-Jean-du-Pin.

Energie et climat : Plusieurs règles ont été introduites dans le règlement écrit pour prendre en compte les thématiques énergétiques et climatiques comme l'autorisation d'implanter des panneaux solaires en toiture, le maintien ou la création d'espaces libres pour constituer des îlots de fraîcheur, le maintien des masses végétales significatives ou encore la définition d'une liste d'essences végétales locales adaptée au contexte climatique et au sol.

Assainissement des eaux usées : Le projet de révision du PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation immédiatement urbanisables (2AU). Les anciennes zones AU2 ont été reclassées en zones urbaines (U) dans la mesure où, conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme et au projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées arrêté en Conseil de Communauté en date du 16 décembre 2020 et annexé au PLU, les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Concernant les dépassements de capacité hydraulique de la station d'épuration lors de fortes pluies, le zonage pluvial et le PLU au travers de son règlement écrit vont permettre de réduire cette surcharge notamment par l'obligation de déconnecter les eaux de toiture dans le centre-ville dans le cas des opérations de démolition/reconstruction et nouvelles constructions. De plus, plusieurs opérations de travaux de mise en séparatif du réseau sont en cours ou vont être réalisées.

Voici l'état d'avancement sur les actions mises en œuvre par Alès Agglomération sur le système d'assainissement de Saint-Hilaire-de-Brethmas suite à l'arrêté préfectoral de mise en demeure du 28 octobre 2019 :

1/ Marchés de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation du programme des travaux définis par le SDA d'Alès de 2006 :

- Avenue Gaston Ribot, réhabilitation du réseau d'assainissement collectif : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 28 novembre 2019 ;
- Grabieux, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 5 février 2019 ;
- Rochebelle, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 28 novembre 2019.

2/ Instrumentation complémentaire des réseaux de collecte des eaux usées des communes d'Alès et de Saint-Privat-des-Vieux raccordés au système d'assainissement de Saint Hilaire de Brethmas : Instrumentation réalisée et réceptionnée le 28 mai 2020.

3/ Marché de Maîtrise d'œuvre pour le lancement du SDA de la ville d'Alès : Marché notifié le 15 décembre 2020. Phase 1, état des lieux des données disponibles et pré-diagnostic du système d'assainissement, en cours. Fin de l'étude estimée à fin 2022.

4/ Ordres de service de démarrage des travaux Avenue Gaston Ribot, Grabieux et Rochebelle. Ces trois opérations vont démarrer en 2021.

5/ Diagnostic en cours du réseau de la partie de la commune de Saint-Privat-des-Vieux raccordée au système d'Alès :

- Phase 1 : état des lieux préliminaire et pré-diagnostic du système d'assainissement, terminée ;
- Phase 2 : campagnes de mesures, terminée ;
- Phase 3 : localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau d'assainissement, en cours.

La réduction des eaux rejetées dans le réseau unitaire du centre-ville par la déconnexion des toitures ainsi que les travaux de mise en séparatif dans certains quartiers permettront de réduire la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

3.3.2. Sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès

Avis émis le 18/03/21 – n° saisine 2020-009023 – référence 2021AO10

Le projet de PLU révisé prévoit d'ici 2035 l'accueil de 8000 à 13000 habitants supplémentaires induisant la construction de 1820 à 3770 nouveaux logements et une extension principalement à l'ouest de 60 à 120 ha.

Les enjeux environnementaux et sanitaires sont importants :

- Les grandes inondations et le ruissellement pluvial : épisodes cévenols, sol peu perméable sur une partie du territoire,
- L'état médiocre de la majorité des masses d'eau souterraines et superficielles par rapport, entre autres, aux pollutions de surface,
- Des dysfonctionnements observés au niveau des réseaux de collecte : 21 % de réseau unitaire (EU et pluvial urbain),
- La non-conformité du réseau d'assainissement des EU du fait des surcharges hydrauliques par temps de pluie et par temps sec.

Les zonages d'assainissement doivent constituer une cartographie des enjeux du territoire, un outil prescriptif qualitatif et quantitatif et permettre d'intégrer les contraintes liées à l'assainissement ainsi que la perspective du développement urbain. Le système d'assainissement n'est pas conforme avec les orientations du SDAGE, aussi la MRAe recommande de conditionner tout raccordement au réseau aux normes de l'AP de mise en demeure du 28/10/19.

Les deux dossiers soumis, tant sur la forme que sur le fond, ne permettent pas une bonne compréhension des zonages et des principes qui les définissent : critères de choix et modalités de leur mise en œuvre. Pas de diagnostic complet du territoire sur la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales, pas de cartographie associée aux mesures prescrites ni carte du PLU. La MRAe recommande :

- Présenter le diagnostic, la méthodologie et les critères de définition ayant conduit aux délimitations du zonage en les justifiant par rapport aux sensibilités environnementales,
- Réaliser des cartographies de synthèse claires en superposant l'ensemble des enjeux et les nouveaux secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation.

La MRAe relève des objectifs généraux et des principes d'application de bon sens pour les zonages mais sont-ils de nature à limiter les effets de l'urbanisation. L'analyse des incidences est affirmée sur la base d'hypothèses et ne s'appuie sur aucune évaluation approfondie pour démontrer l'acceptabilité de l'augmentation des rejets d'eaux usées pour les milieux aquatiques, la diminution des surcharges hydrauliques et des durées de surverse directe du réseau vers les milieux aquatiques.

La MRAe recommande de présenter des mesures préventives, curatives ou incitatives et enfin de compensation en les justifiant pour chaque zone et en fonction de leurs enjeux.

Réponse du porteur de projet :

Rapport PLU / Zonages

Les études relatives à la révision du PLU et les études relatives aux zonages ont été réalisées en parallèle mais pas sur la même temporalité. La révision du PLU a été initiée en 2014 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en décembre 2016 alors que la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial urbain ont débuté fin 2019. Toutefois, nous pouvons affirmer de la compatibilité entre ces trois documents.

Des cartes de superposition du projet de PLU avec celle du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage pluvial seront insérées dans les rapports pour une meilleure compréhension du document et les chiffres et données seront uniformisés.

Station d'épuration

Concernant les dépassements de capacité hydraulique de la station d'épuration lors de fortes pluies, le zonage pluvial et le PLU au travers de son règlement écrit vont permettre de réduire cette surcharge notamment par l'obligation de déconnecter les eaux de toiture dans le centre-ville dans le cas des opérations de démolition/reconstruction et nouvelles constructions. De plus, plusieurs opérations de travaux de mise en séparatif du réseau sont en cours ou vont être réalisées.

Voici l'état d'avancement sur les actions mises en œuvre par Alès Agglomération sur le système d'assainissement de Saint-Hilaire-de-Brethmas suite à l'arrêté préfectoral de mise en demeure du 28 octobre 2019 :

1/ Marchés de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation du programme des travaux définis par le SDA d'Alès de 2006 :

- Avenue Gaston Ribot, réhabilitation du réseau d'assainissement collectif : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 28 novembre 2019 ;
- Grabieux, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 5 février 2019 ;
- Rochebelle, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifiée le 28 novembre 2019.

2/ Instrumentation complémentaire des réseaux de collecte des eaux usées des communes d'Alès et de Saint-Privat-des-Vieux raccordés au système d'assainissement de Saint Hilaire de Brethmas : Instrumentation réalisée et réceptionnée le 28 mai 2020.

3/ Marché de Maîtrise d'œuvre pour le lancement du SDA de la ville d'Alès : Marché notifié le 15 décembre 2020. Phase 1, état des lieux des données disponibles et pré-diagnostic du système d'assainissement, en cours. Fin de l'étude estimée à fin 2022.

4/ Ordres de service de démarrage des travaux Avenue Gaston Ribot, Grabieux et Rochebelle. Ces trois opérations vont démarrer en 2021.

5/ Diagnostic en cours du réseau de la partie de la commune de Saint-Privat-des-Vieux raccordée au système d'Alès :











- Phase 1 : état des lieux préliminaire et pré-diagnostic du système d'assainissement, terminée ;
- Phase 2 : campagnes de mesures, terminée ;
- Phase 3 : localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau d'assainissement, en cours.

La réduction des eaux rejetées dans le réseau unitaire du centre-ville par la déconnexion des toitures ainsi que les travaux de mise en séparatif dans certains quartiers permettront de réduire la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

Assainissement autonome

Le critère d'aptitude des sols est déjà explicité aux pages 72 et 73 du rapport de zonage d'assainissement des eaux usées. Ce critère d'appréciation est issu de l'étude d'aptitude des sols réalisée par RCI en 2010. La nature des sols est présentée en légende sur les cartes de contraintes.

DISPOSITIFS POUR L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

	Aucune contrainte
	Rocher peu profond (profondeur inférieure ou = à 1.5 m)
	Rocher affleurant
	Perméabilité faible & rocher peu profond
	Perméabilité faible
	Pente > à 30%
	Rocher peu profond et pente assez marquée souvent aménagée en terrasse
	Perméabilité très faible (K<15 mm/h)
	Zone interdite à tous dispositifs (bande de 10 m des berges des cours d'eau et si pente > 5% ou en amont de talus de plus de 1.50 m).
	Etude de sol à la parcelle recommandée

Le sol est considéré comme favorable à l'assainissement autonome lorsqu'il n'y a aucune contrainte à l'assainissement autonome : sol suffisamment profond et perméable, pente faible, absence de trace d'hydromorphie.

Le sol est considéré moyennement favorable lorsque l'épaisseur de sol est comprise entre 1 et 1,50 m et la perméabilité suffisante.

Pour tous les autres secteurs moins favorables la carte des contraintes présente les contraintes secteurs : forte pente, perméabilité très faible.

Ce critère se base sur la présence de fortes pentes et de rochers à faible profondeur. De plus, pour chaque nouvelle demande d'autorisation de construire en zone d'assainissement non collectif, il est demandé par le SPANC la réalisation d'une étude de sol visant à définir la nature du sol sur la parcelle et la filière de

traitement la plus adaptée. Il n'est pas souhaitable d'imposer l'installation de filières ne nécessitant pas un traitement par le sol dans la mesure où l'étude de sol peut proposer une solution alternative.

Zonage pluvial

La méthodologie employée pour aboutir à la délimitation des 4 zones est déjà présentée dans le rapport. Comme précisé, cette délimitation a été réalisée sur la base des contraintes d'infiltration (forte pente, nappe alluviale), des bassins versants et du caractère urbanistique de la zone mais également en prenant en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau retranscrit dans le PPRi et le risque inondation par ruissellement pluvial défini dans l'étude EXZECO réalisée par les services de l'État.

Deux cartes de synthèse des enjeux en rapport avec les orientations retenues, assortie d'une légende explicite seront réalisées.

Liens entre zonage d'assainissement eaux usées et pluvial

Les liens entre les zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées seront davantage précisés notamment en ce qui concerne la gestion des eaux claires parasites. Il s'agit en effet dans le zonage d'assainissement pluvial de mettre en place des mesures visant à assurer la déconnexion des eaux de toiture au réseau unitaire existant du centre-ville afin de ne pas augmenter la situation hydraulique de la station d'épuration lors des épisodes pluvieux intenses et le fonctionnement des déversoirs d'orages. La déconnexion de ces eaux permettra également de soulager le réseau des eaux usées et d'améliorer les performances épuratoires de la station d'épuration en période défavorable. Enfin la limitation des déversements dans le milieu naturel permettra une meilleure protection de ce dernier.

Rapports d'évaluation environnementale

Les cartes seront modifiées et les légendes complétées.

Toutes les données chiffrées de population seront référencées et harmonisées dans l'ensemble des chapitres. Concernant les remarques sur les chiffres de la charge hydraulique de l'ouvrage épuratoire, ils ne peuvent être identiques car ne traitent pas des mêmes bilans. Pour autant, ils ne sont pas contradictoires, bien au contraire. Le chiffre de 53 % correspond à la charge hydraulique moyenne de temps sec pour la période 2015-2019 (page 15) alors que le taux de remplissage d'environ 50% provient des premiers résultats du diagnostic permanent – bilan réalisé en 2019 (page 17).

Les études relatives à la révision du PLU et les études relatives aux zonages ont été réalisées en parallèle mais pas sur la même temporalité. Toutefois, il y a eu des allers-retours permanents lors de l'élaboration de ces documents afin de trouver la parfaite compatibilité dans la délimitation des zones.

Le zonage d'assainissement des eaux usées a établi un diagnostic des réseaux (fonctionnement, desserte) qui a permis de définir les zones en assainissement collectif, les zones en assainissement non collectif et les zones en assainissement

collectif futur. Aussi dans le PLU, les secteurs desservis en réseaux ont été classés en zone urbaine (U), les secteurs où les réseaux étaient insuffisants en zone à urbaniser (AU) et les secteurs non desservis en réseaux en zone urbaine indicée « a » dans laquelle est autorisée l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Concernant le zonage pluvial, le diagnostic réalisé a permis d'établir différentes recommandations par zones visant à réduire l'impact du ruissellement pluvial sur la ville et qui ont été retranscrites dans le règlement écrit du PLU.

Quoique rendue au terme des zonages, l'évaluation environnementale finale à bien était établie en parallèle de ces derniers et chaque item abordé a permis d'ajuster le règlement des zonages.

Une présentation synthétique du projet de PLU sera intégrée dans chaque rapport d'évaluation environnementale pour faciliter sa lisibilité et sa compréhension.

Prise en compte de l'environnement par les projets de zonage

- Le diagnostic du zonage d'assainissement des eaux usées sera complété avec les données des bilans annuels de fonctionnement (estimations des volumes déversés, nombre, pollution, bilan de la station d'épuration, bilans des milieux amont et aval de rejet de la station). Concernant les dépassements de capacité hydraulique de la station d'épuration lors de fortes pluies, le zonage pluvial et le PLU au travers de son règlement écrit vont permettre de réduire cette surcharge notamment par l'obligation de déconnecter les eaux de toiture dans le centre-ville dans le cas des opérations de démolition/reconstruction et nouvelles constructions. De plus, plusieurs opérations de travaux de mise en séparatif du réseau sont en cours ou vont être réalisées (voir paragraphe station d'épuration). La réduction des eaux rejetées dans le réseau unitaire du centre-ville par la déconnexion des toitures ainsi que les travaux de mise en séparatif dans certains quartiers permettront de réduire la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

Concernant l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, ce n'est pas le rôle du zonage d'assainissement des eaux usées d'en faire la caractérisation mais au SDAUE dont l'étude vient d'être lancée par Alès Agglomération. Ce schéma devrait développer des solutions pour réduire l'impact du réseau unitaire du centre-ville sur le cours d'eau. A noter que l'arrêté préfectoral n°2011110-0013 du 20 avril 2011 impose, à son article 5.2, le suivi environnemental du Gardon (paramètres physico-chimiques, biologiques). L'arrêté préfectoral étant en cours de demande de renouvellement, il sera reconduit les mêmes prescriptions initiales complétées par une étude faune/flore réalisée sur le plan d'eau et sur un linéaire de 600/700 ml en aval.

Les prescriptions principales des 4 zones du zonage pluvial sont les suivantes :

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

Zone	Règles
Zone 1	- Opérations de démolition/reconstruction, extensions de plus de 50 m ² : gestion des Eaux Pluviales pour une pluie T = 30 ans - Infiltration à privilégier (étude de sol à fournir)
Zone 2	- Aménagement/construction de plus de 50 m ² : volume de compensation de 100 l par m ² - Débit de fuite : 7 l/s/ha imperméabilisé - Infiltration à privilégier (étude de sol à fournir)
Zone 3	Planchers constructions nouvelles ou extensions à + 0,80 m par rapport au terrain naturel ou + 0,30 m par rapport aux niveaux des plus hautes eaux
Zone 4	Prescriptions du PPRI du Gardon d'Alès (approuvé le 9 novembre 2010)

Un chapitre sur le changement climatique sera rajouté dans le rapport.

Concernant la problématique d'odeurs pour certains quartiers, la ville d'Alès procède à une campagne de suivi du maintien des gardes d'eau dans les avaloirs de voirie raccordés sur des réseaux unitaires ainsi qu'à des travaux de reprises d'avaloir à équiper de cloches anti-odeur.

Le réchauffement climatique annoncé par les experts du GIEC aura notamment pour conséquence une augmentation de la température moyenne, un développement des phénomènes de canicule, une multiplication en fréquence et intensité des événements extrêmes tels que des épisodes de fortes précipitations, des tempêtes, des vents violents, une perturbation des systèmes hydrologiques, Concernant la question de l'évolution climatique susceptible d'influer sur les événements pluvieux, il est probable que dans les décennies à venir le déversement des eaux va se faire dans un milieu de plus en plus contraint. Le risque inondation est déjà pris en compte dans le Plan Communal de Sauvegarde. Les travaux en cours de réalisation ou qui vont être réalisés sur le court terme par la mise en séparatif de réseaux de certains secteurs de la ville, la mise en œuvre du SDAUE et les règles intégrées dans le futur PLU permettront de réduire le rejet d'eau dans le réseau et le milieu et la surcharge hydraulique de la station d'épuration. L'objectif des zonages retenus est de ne pas amplifier certains dysfonctionnements tels que l'intrusion d'eaux parasites dans les réseaux d'eaux usées qui a pour conséquence de saturer les réseaux et les équipements (poste de relèvement, station d'épuration) et de provoquer in fine le rejet d'effluents non traités.

Tous les nouveaux Porter à Connaissance à venir seront, bien évidemment, intégrés dans le PLU ainsi que le PCAET actuellement en cours d'élaboration.

- Plusieurs dispositifs de suivi sont déjà mis en œuvre sur la commune et seront renseignés dans les rapports :

- le contrôle de conformité des systèmes d'assainissement non collectif par le SPANC ;**
- le contrôle de conformité des ouvrages hydrauliques après obtention de l'autorisation d'urbanisme ;**
- pour les eaux souterraines, le suivi sur 4 stations piézométriques et le suivi environnemental du Gardon dans la traversée d'Alès ;**
- pour les eaux de surface, le suivi qualitatif de Gardon au niveau du plan d'eau par 4 stations de suivi contrôlant les paramètres physico-chimiques ;**

- **le bilan annuel de fonctionnement de la station d'épuration qui permettra notamment de vérifier l'action positive des mesures mises en œuvre pour réduire la charge hydraulique.**

3.4 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.4.1. PADD

Lors de la délibération du conseil municipal le 05/12/16 le PADD a été débattu et approuvé. Un document de 29 pages a alors été publié par le bureau d'études.

Dans le dossier soumis à enquête publique, le 21/12/20 la pièce 2 du dossier // PADD est légèrement différente. Pouvez-vous me lister les différences et me préciser les raisons ?

Réponse du porteur de projet :

Les modifications apportées au PADD débattu le 5 décembre 2016 et le PADD présent dans le projet de PLU arrêté le 21 décembre 2020 sont les suivantes :

- **Le PADD initial prévoyait un horizon 2030 pour atteindre les objectifs démographiques fixés. Cette date a été repoussée à 2035 compte tenu de la durée d'études du projet de révision du PLU qui a été allongée notamment pour permettre la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU ainsi que la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial urbain menées en parallèle. La crise sanitaire ayant également bousculé le calendrier.**
- **L'objectif démographique a été précisé dans le PADD modifié avec + 10 500 habitants avec un objectif de 52 500 habitants en 2035 alors que dans le PADD initial, il était fixé entre + 8 000 et + 13 000 habitants pour un objectif d'environ 50 000 à 55 000 habitants en 2030.**
- **Le nombre de logement à produire a été fixé à +350 logements/ an au lieu de 400 logements/an.**
- **Le taux de logement social a été corrigé à 20% au lieu de 25% compte tenu que la ville d'Alès, au vu de sa situation locale, ne justifie pas un renforcement des obligations de production avec actuellement un taux de 32% de logements sociaux.**
- **L'orientation concernant la modération de la consommation de l'espace a été mis à jour avec les données les plus récentes (période 2007-2017).**
- **Il a été rajouté une orientation concernant l'accès aux réseaux de télécommunications comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.**

3.4.2. Secteur Les Hauts d'Alès

Sur le secteur élargi des Hauts d'Alès - OAP 02 et zone périphérique immédiate - j'aimerais connaître :

- Les n° des parcelles communales forestières et leurs superficies,
- Les demandes de permis de construire déjà délivrés sur cette zone ou en cours d'instruction.

Réponse du porteur de projet :

Sur le secteur des Hauts d'Alès, la commune d'Alès est propriétaire des parcelles BK1 à 3, BK55 à 60 et CE76 et 77 pour une superficie d'environ 20 hectares.

Les parcelles BK444 et 471 ont fait l'objet de permis de construire pour la construction de 3 maisons individuelles. Ces parcelles sont classées en zone AU2a dans le PLU de 2013.

Les parcelles CE431 et 433 font l'objet d'un projet de division en vue de construire.

3.4.3. Secteur du Moulin d'Olm

Sur ce secteur sud de la ville à proximité de l'Alzon, j'aimerais savoir si, dans le secteur 1AU, des demandes de permis de construire ou autres ont été instruits ou sont en cours d'instruction.

Réponse du porteur de projet :

Aucun permis de construire n'ont été instruits ou sont en cours d'instruction dans la zone 1AU du Moulin d'Olm.

3.4.4. PPRi de 2010

Dans le cadre de l'élaboration du zonage du PPRi, quelle a été l'implication des services de la mairie dans la définition des enjeux sur la commune d'Alès ?

Réponse du porteur de projet :

La commune d'Alès a participé à la définition des enjeux lors de l'élaboration du PPRi en 2010 et notamment des délimitations entre urbain et non urbain. Par principe, tout ce qui était bâti a été classé en aléa urbain et ce qui n'était pas bâti en aléa non urbain.

A Beauvoisin, le 21 juin 2021

Patrick Leture



DEPARTEMENT DU GARD

VILLE D'ALES

REVISION GENERALE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

19 avril 2021 au 21 mai 2021

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TITRE II - CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E. REVISION GENERALE DU PLU

1. GENERALITES

1.1 Rappel du dossier

La ville d'Alès, sous-préfecture du Gard, est située à environ 40 km au nord-ouest de Nîmes. Elle compte 40802 habitants (INSEE 2018) sur un territoire de 2316 ha soit 1760 habitants par km².

L'activité industrielle de la ville s'est fortement développée au 18^{ème} et 19^{ème} siècle avec la soie, les mines de charbon, les fonderies. Depuis le milieu du 20^{ème} siècle, ces industries traditionnelles ont décliné et le passé minier a marqué le territoire engendrant un certain nombre de risques comme la combustion de terrils ou l'effondrement de galeries. Par ailleurs, ce territoire est sensible aux crues du Gardon et des affluents (PPRi de 2010), au fort ruissellement et aux risques d'incendies des massifs boisés.

La ville d'Alès constitue le principal pôle de la structure de l'agglomération d'Alès qui compte 72 communes et 132044 habitants. Le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Pays des Cévennes, approuvé en décembre 2013, regroupe quant à lui 112 communes depuis février 2015.

Le PLU actuel a été approuvé le 24 juin 2013 et sa révision générale prescrite par une délibération du conseil municipal le 20 octobre 2014.

L'objectif principal de cette révision générale du PLU est la mise en conformité avec les lois Grenelle II et ALUR, la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays des Cévennes et l'intégration des SUP qui s'imposent à la collectivité.

Un autre objectif important est la révision des coefficients d'emprise au sol, des marges de recul le long des voies de circulation et la révision de leur tracé, les ER, les interfaces de déboisement, les divisions parcellaires et constructions en zone A.

La gestion économe de l'espace en zones A et N, la préservation de la biodiversité des écosystèmes, la maîtrise du développement de l'habitat, le soutien au commerce, la revitalisation des centres urbains et la mise en valeur des entrées de ville sont autant d'objectifs qui sont présents dans cette révision générale du PLU.

Le PADD, débattu en conseil municipal le 5 décembre 2016, se décline selon trois orientations : les espaces urbains, la vie urbaine et la nature et les paysages.

La croissance démographique est fixée à environ 1,5 % annuellement. L'objectif 2035 est fixé à 10500 nouveaux habitants pour porter la population communale à environ 52500 habitants à l'échéance.

Au bilan, 5250 logements (350 par an) devraient être créés dans le cadre de cette révision du PLU et permettrait d'atteindre l'objectif de population en 2035.

Dans le cadre de la concertation préalable, cinq réunions publiques ont été organisées au Capitole d'Alès entre octobre 2015 et décembre 2020.

La révision générale du PLU a été arrêtée en conseil municipal le 21 décembre 2020 avant d'être soumise à enquête publique.

1.2 Dossier mis à disposition

La documentation a été élaborée par l'agence Robin et Carbonneau, urbanisme et architecture, 8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier avec la collaboration de Alphaville, ART Paysagistes, Cap Terre, Ecotone et Normeco. Elle comprend :

- Le rapport de présentation composé de 4 thèmes : diagnostic stratégique et état initial de l'environnement, choix retenus pour le PADD, les OAP et le règlement, la justification des dispositions édictées par le règlement et l'évaluation environnementale avec son RNT ;
- Le PADD ;
- Les 12 OAP du quartier gare, des Hauts Alès, du boulevard Est, des Espinaux, de la Bedosse & Rieu Sud, du mas d'Hours, de Bruèges & Croupillac, de Tamaris, du centre-ville, de la Pierre Plantée, du faubourg du Soleil, et du faubourg de Rochebelle ;
- Le règlement écrit dans les zones urbaines (UA, UC, UE et UP), à urbaniser (1AU), agricoles (A) et naturelles (N) avec une annexe du patrimoine bâti en danger et les éléments de paysage à protéger ;
- Le règlement graphique avec un plan de zonage général et 6 planches sectorisées ainsi qu'un plan de zonage des risques ;
- Les annexes : SUP, PPRi, sanitaires, zonages d'assainissement des eaux usées et pluvial avec cartes, schéma directeur d'alimentation en eau potable ainsi que 14 autres annexes informatives.

2. CONCLUSIONS MOTIVEES

Affirmant mon entière indépendance, j'exprime ci-après mes conclusions établies sur la base des informations fournies par le public, par les personnes publiques associées, par le porteur du projet dans son mémoire en réponse et mes recherches personnelles.

2.1 ASPECT REGLEMENTAIRE

Le dossier complet, arrêté lors de la séance du conseil municipal du 20/12/20, a été transmis par le service urbanisme de la ville d'Alès aux personnes publiques associées prévues aux articles L153-16, L153-17 et R153-12 du code de l'urbanisme le 24/12/20 par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le projet de révision générale du PLU d'Alès a été soumis à évaluation environnementale (n° saisine 2020-9026) au cas par cas le 21/02/19 car il était susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement. Son avis délibéré a été émis par la MRAe le 18/03/21.

Le TA de Nîmes m'a désigné comme commissaire enquêteur le 25 février 2021.

L'enquête publique a duré 33 jours, du lundi 19 avril au vendredi 21 mai 2021 inclus en application de l'arrêté municipal en date du 17 mars 2021.

J'ai tenu cinq permanences à la mairie Prim d'Alès, aux dates et heures prévues par l'arrêté municipal et indiquées dans la publicité : affichages en mairie, sur différents sites objets des 12 OAP, sur les 6 panneaux lumineux, sur les annonces légales dans la presse régionale et encart web sur le site de la mairie (cf. annexes II à V).

La prise en compte de la crise sanitaire a nécessité de recevoir en priorité le public sur rendez-vous et avec une limitation du nombre de personnes à 2 lors des entretiens (cf. circulaire du préfet du Gard du 08/06/20 citée dans l'AM du 17/03/21). Aucune réunion d'information n'a donc été possible. Pour recevoir le public nombreux, de nouveaux créneaux ont été prévus sur l'autre demi-journée à chaque permanence.

Dans un délai inférieur à 8 jours, j'ai remis le procès-verbal de synthèse en main propre à M. Max Roustan, maire d'Alès, le mercredi 26 mai en matinée en l'argumentant de quelques commentaires sur le déroulement de l'enquête et sur les observations recueillies au cours de la période.

Le mémoire en réponse de la ville d'Alès m'a été transmis par courriel le 10 juin 2021.

La procédure suivie pour cette révision générale de PLU et le déroulement de cette enquête publique respectent les textes en vigueur.

2.2 DROIT A L'INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

2.2.1. Concertation avant enquête publique

En amont de l'enquête publique, la ville d'Alès a communiqué avec le public via des articles dans Midi Libre (5 articles entre mai 2016 et octobre 2020), dans Alès Agglo (6 articles entre décembre 2014 et octobre 2020), sur le site Objectif Gard en 2016. Cinq réunions publiques ont été organisées au Capitole d'Alès pour la présentation du diagnostic (29/10/15), la présentation des orientations voulues par la majorité (10/02/16), la présentation du PADD (26/05/16), la présentation des évolutions règlementaires (21/10/20) et une information sur le quartier des Hauts d'Alès à la demande des riverains le 15 décembre 2020.

Un registre était également disponible à la mairie Prim afin de recevoir les observations et/ou interrogations du public concernant cette révision générale du PLU. Au total, 96 lettres et d'observations ont été agrafées sur le registre mis à la disposition du public entre le 06/10/14 et le 15/09/20. La majorité des observations traite du changement de zonage pour des parcelles privées, certaines traitent de terrains non inondables placés dans le PPRi de 2010, de terrains situés sur la bande coupe-feu, de demande de modification d'ER, de nuisances suite à construction très proche.

Dans le cadre d'une révision du PLU, la concertation préalable est obligatoire mais la commune est libre de sa forme. Dans le cas présent, cette longue période de concertation avec un nombre conséquent de réunions proposées au public sont des éléments de dialogue favorable à prendre en considération dans le cadre de cette

*révision générale du PLU de la ville d'Alès. Une partie des courriers déposés a même
reçu des réponses individuelles avant la mise à enquête publique du dossier de PLU.*

2.2.2. Pendant l'enquête publique

Je me suis assuré de la bonne information du public avec la vérification des publications dans les journaux Le Midi Libre et Le Réveil du Midi 15 jours avant le début de l'enquête puis après le début de la consultation du public (cf. annexe III).

Vingt-six (26) avis d'enquête au format A2 sur fond jaune ont été placés sur ma demande aux différents emplacements des 12 OAP à partir du 02/04/21 jusqu'à la fin de l'enquête le 21/05/21.

Par ailleurs, le dossier du PLU était consultable et/ou téléchargeables sur le registre numérique mis en place par la commune à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-generale-n-1-du-plu-ales> comme indiquée sur l'arrêté municipal et l'avis d'enquête. J'ai vérifié que le « poids » informatique de ces fichiers ne nécessitait pas de longs temps de téléchargement. A noter qu'un tiers des contributions a été transmise via le registre numérique (en particulier le dernier jour de l'EP) qui a reçu plus de 130 visiteurs et plus de 330 documents y ont été visualisés et/ou téléchargés.

Il était également possible pour le public travaillant loin d'Alès toute la semaine de me rencontrer le samedi 15 mai 2021 entre 08h30 et 13 heures, lors de la quatrième permanence alors que la mairie est habituellement fermée au public.

Je n'ai constaté aucune perte de documents lors de mes cinq journées de permanence ; l'ordinateur portable était toujours disponible et contenait bien le dossier complet (cf. annexe IV). Par ailleurs, à chacune de mes venues sur Alès, j'ai pu constater le bon affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux devant la mairie Prim et sur le bâtiment Atome.

Je considère que le public pouvait être informé correctement et par différents moyens, tous visibles et en bon état de fonctionnement du début à la fin de l'enquête publique dans le cadre de cette consultation pour la révision du PLU d'Alès.

2.2.3. Participation du public

Il est à noter la très bonne participation du public à cette enquête concernant principalement la révision générale du PLU. Quatre-vingt-dix contributions ont été portées sur le registre d'enquête. Toutes les permanences initiales ont dû être prolongées pour me permettre de recevoir le public prévu et présent. Aucun débordement n'a été constaté, et même si certaines personnes ont attendu plus d'une heure dans le hall d'entrée de la mairie Prim, le public a en grande majorité été patient et courtois.

Je juge la participation du public très correcte pour ce type d'enquête. Cependant une commission d'enquête à trois CE aurait permis d'assurer la réception du public

*dans deux lieux distincts de permanence (Hôtel de ville et mairie Prim par exemple)
sur un créneau horaire plus restreint comme prévu dans l'arrêté municipal.*

2.3 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique est conforme à l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Il est composé de tous les documents prévus, annexes comprises, et comprend de nombreux croquis explicatifs dans le rapport de présentation et le règlement écrit.

Il comporte également les avis de 14 PPA sur 34 contactées par courrier recommandé le 24/12/20, soit au moins 3 mois avant le début de l'enquête publique.

Enfin, les délibérations du conseil municipal du 20/10/14, du 05/12/16, du 21/12/21 et le bilan de la concertation étaient disponibles dans un dossier annexe.

2.3.1. Le rapport de présentation

En pièce 1, le rapport de présentation contient 490 pages. Il est certes complet mais fastidieux à lire pour un néophyte. Le résumé non technique (RNT) de 6 pages aurait dû prendre place après le sommaire pour inciter le public à le lire au lieu de se retrouver en page 485. Les choix retenus pour le PADD ont quelque peu évolué par rapport au document du 05/12/16 mais ils ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet (voir § 2.3.2 ci-dessous). Pour répondre au besoin de développement de la ville d'Alès, 12 OAP définissent les aménagements à planifier. L'OAP 02 sera à revoir en totalité puisque le projet d'intérêt général d'origine ne se fera pas sur Alès (voir mémoire en réponse de la mairie en annexe VII).

Certaines justifications sont à préciser. Il faut mettre en cohérence les données chiffrées du nombre d'habitants avec le nombre de logements par an entre le rapport de présentation et le PADD.

2.3.2. Le PADD

En pièce 2, le projet d'aménagement et de développement durable, « la colonne vertébrale du PLU », a été débattu en conseil municipal le 5 décembre 2016 prenant en compte une fourchette de population à resserrer et la nécessité d'insister davantage sur la revalorisation du parc de logements. Ce document « provisoire » a évolué jusqu'à l'arrêt du projet le 21 décembre 2020, quatre ans plus tard.

Dans ce PADD, l'objectif est d'accueillir environ 10500 nouveaux habitants jusqu'en 2035 (valeur moyenne entre 8000 et 13000 habitants dans le document de 2016). La mobilisation est donc d'environ 5250 logements soit 350 logements par an. La modération de la consommation d'espaces agricole et naturelle a été réduite à 50 ha au lieu de 60 à 120 ha pour 31 logts/ha en moyenne dans le PADD de 2016.

L'aspect « Promouvoir l'agriculture du territoire » dans le rayonnement économique de la vie urbaine n'est cependant pas assez développé. Sur le secteur de la Haute Prairie, il faudrait s'inspirer du projet La Lègue qui a vu le jour en 2019 sur Saint Hilaire de Brethmas en concertation avec la chambre d'agriculture du Gard.

2.3.3. Les OAP

En pièce 3, les 12 OAP présentées avec les explications, cartes de contexte et schéma d'aménagement sont d'une lecture relativement facile et répondent aux critères fixés par l'article L151-7 du code de l'urbanisme. Elles ont une vocation incitative dans le but de favoriser un urbanisme de projet. Elles n'étaient pas obligatoires pour les OAP 1 et 2 car ces secteurs sont bloqués à l'urbanisation (1AU) en attente de réseaux suffisants.

2.3.4. Le règlement écrit et graphique

La pièce 4.1, le règlement écrit est très complet. Il traite les zones urbaines (UA, UC, UE et UP), les zones à urbaniser (1AUE), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Il impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et le CBS est bien expliqué.

Les pièces 4.2a et les six cartes fournies en pièces 4.2b (planche 1 à 6) par le bureau d'étude sont **illisibles**. Il faut **griser** les principales voies de la commune, indiquer leur nom ainsi que ceux des quartiers et des villes limitrophes. Le recoupement entre les cartes est trop faible voire inexistant par endroit. La surcharge EBC cache les n° de parcelles et les relevés cadastraux qui sont en dessous. Sur le jeu des six cartes, les numéros de parcelles sont illisibles même avec une loupe ; ceci est certainement lié au mode reproduction des plans. L'échelle devrait aussi être indiquée au format 1/xxx°. Seule la version PDF permet de zoomer mais les six cartes sont sur le même fichier informatique d'où une difficulté supplémentaire avec le passage d'un secteur à un autre.

Le dossier de révision générale du PLU d'Alès soumis à cette enquête publique était complet. Il met en œuvre une planification visant à orienter l'évolution de la ville d'Alès dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable à l'horizon 2035.

Quelques corrections demandées ci-dessus et par les PPA (§ 3.2 du titre I) seront impérativement à faire avant l'approbation du PLU par le conseil municipal.

2.4 BILAN SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

2.4.1. A propos du PPRi d'Alès

Compte tenu du nombre important de personnes venues rencontrer le CE sur la problématique du PPRi, un petit rappel est nécessaire.

Le PPRi sur la commune d'Alès a été approuvé par le préfet du Gard le 09/11/10. Il vaut servitude d'utilité publique en application du code de l'environnement et s'impose au PLU actuel et à sa révision générale à venir.

Son rapport de présentation, joint en annexe (5.1c) du dossier de révision du PLU, précise que la crue de référence est bien celle des 8 et 9 septembre 2002, qu'elle est considérée comme rapide voire torrentielle et que l'aléa est fort quand il y a plus de 50 cm d'eau en moins de 12 heures.

Des vidéos sont encore visibles (<https://www.youtube.com/watch?v=I1O86O8s8nM>). Sur cet épisode cévenol, le Gardon amont n'était pas à 100% en crue. Heureusement pour la ville d'Alès.

Cette crue a été modélisée après 2002 pour l'établissement du PPRi. Au quartier le Serre-Blanc (nœud hydrologique GAR16), le débit de référence est de **2275 m³/s**. Sur les 2 cartes du zonage règlementaire de la ville d'Alès, des profils en travers sont tracés le long du Gardon, du Galeizon, du Grabieux, du Bruèges et de l'Avène. Ils sont issus de relevés topographiques levés par des géomètres experts et les NPHE sont modélisés avec les débits mesurés à ces points-là. Entre 2 profils en travers, ce sont des relevés LIDAR qui établissent le modèle numérique de terrain.

Pour le cas des secteurs endigués, derrière lesquels sont présents des enjeux majeurs (habitations isolées ou secteurs urbanisés) qui sont protégés contre les crues les plus fréquentes, il ne doit pas y avoir de développement d'urbanisation (cf. commune d'Aramon en 2002). Pour les enjeux exposés, il y a eu concertation entre l'Etat (DDTM du Gard) et la commune (voir § 3.4.4) : zone urbaine (U) ou non urbaine (NU, peu ou pas construit), centre urbain (Ucu) à l'exemple du quartier du Tempéras.

Dans la doctrine nationale, les digues et les berges maçonnées surmontée d'un quai sont des ouvrages qui protègent des inondations **mais** leur défaillance est tout de même prise en compte pour l'élaboration du zonage règlementaire du PPRi et le risque est même augmenté en cas de rupture brutale ou de surverse (le bien-fondé de l'effacement des digues existantes est rappelé par le Conseil d'Etat en 2016). Il ne s'agit donc pas d'un usage excessif du principe de précaution.

Pour le cas particulier du quartier de la Prairie qui appartient au lit majeur du Gardon, l'ouvrage structurant est largement débordant (figure 3 des pages 47 et 49 du rapport PPRi) et les apports du ruisseau des Dupines (20 m³/s max) ont été intégrés dans la modélisation car son bassin versant est supérieur à 1 km².

Les inondations constituent un risque majeur à prendre en compte sur le bassin versant d'Alès. Il ne faut pas confondre le caractère inondable d'une parcelle et son caractère inondé. Un des objectifs du PPRi est de ne pas augmenter les enjeux exposés en zone inondable.

Nombreux ont été les habitants du secteur de la haute Prairie à être reçus lors des permanences et des procédures contre l'Etat sont encore en cours. Dans le cadre de cette révision du PLU, le PPRi de 2010 vaut servitude d'utilité publique et la majorité de la zone est classée en zone Agricole. Je ne suis pas sûr qu'un nouveau PPRi change quelque chose tant les normes actuelles sont encore plus restrictives en termes d'aléa fort.

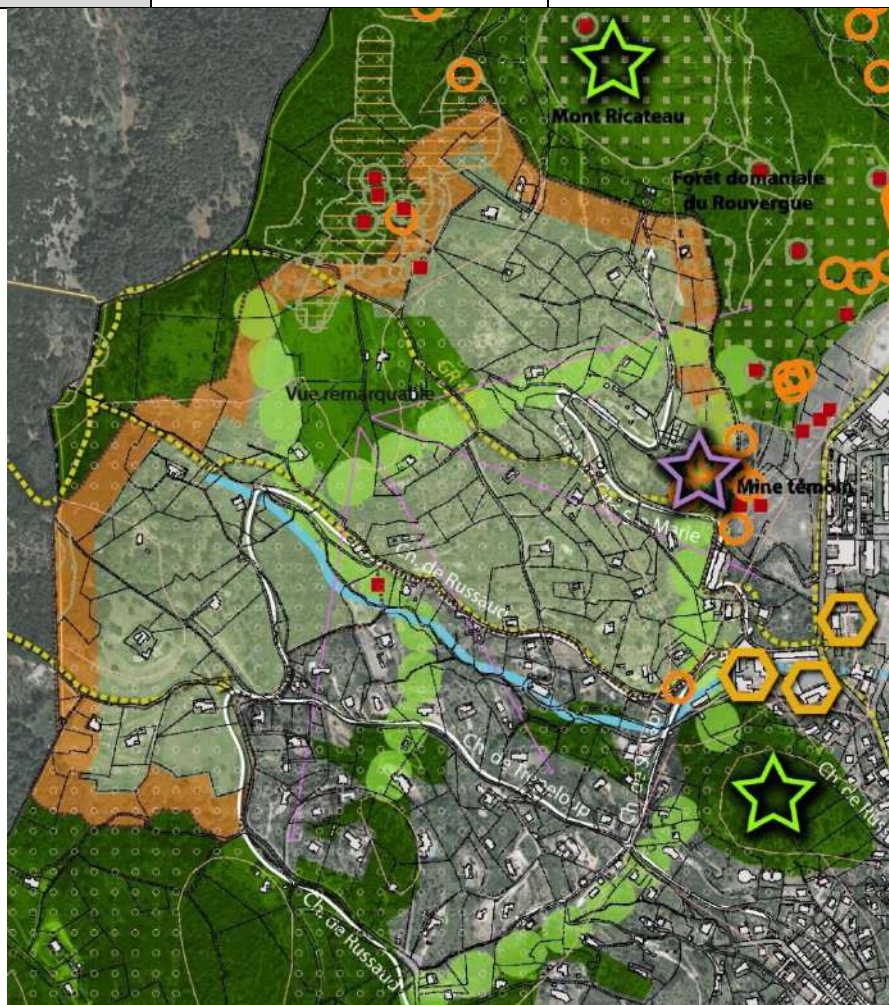
2.4.2. A propos du secteur des Hauts d'Alès

Suite aux très nombreuses observations du public pendant l'enquête, le projet sur le secteur des Hauts d'Alès est revu comme suit dans le mémoire en réponse de la mairie du 10/06/21 (voir annexe VII du document séparé).

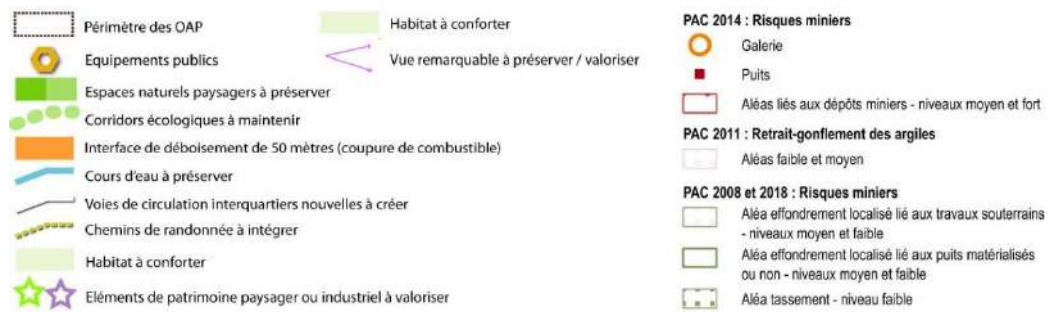
Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès

Les 20 ha de parcelles en zone naturelle à vocation de loisirs (NI) appartiennent à la commune et préserveront le poumon vert de ce secteur d'Alès.

Hauts d'Alès	Projet initial à l'EP	Prévu à l'issue de l'EP
Zonage	1AU bloqué / 75,7 ha	<i>N Loisirs / 20 ha</i> 1AU bloqué / 55,7 ha
Nb logements	815	Environ 400
Activité bureau	1000 m ²	0 m ²
Activité commerce	500 m ²	0 m ²
ER	20, 27, 28, 29 (tous à 25 m)	Modifiés à 8 m et/ou supprimés
Interface déboisement 50m inconstructible	En limite avec Cendras et Saint Jean du Pin	A l'intérieure de la nouvelle zone 1AU mais projet de DFCI entre Cendras et Alès à l'étude.



Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès



Les secteurs en vert pâle sur la carte ci-dessus, avec la surcharge cadastrale, sont ceux où l'habitat est à conforter après réalisation d'études complémentaires approfondies sur l'environnement, l'hydraulique et les risques. A l'issue des études, les secteurs à risques et les secteurs à enjeux écologiques devront être reclassés en zone N. Le périmètre final de l'OAP constructible sera alors redéfini.

Il est prévu une concertation étroite avec la population si le projet est réalisable et la ville d'Alès s'engage à ne pas exproprier les propriétaires.

Je suis plutôt favorable à cette nouvelle présentation du projet sur les Hauts d'Alès qui sanctuarise déjà 20 ha en zone Naturelle et qui modifie voire supprime de nombreux ER (voir § 2.43 ci-dessous). Pour le reste, le secteur est toujours bloqué à l'urbanisation, comme c'était déjà le cas avec le PLU approuvé en 2013.

Autre élément à prendre en compte, un nouveau PAC feu de forêt sera applicable au second semestre avec de nouvelles règles plus contraignantes sur ce secteur boisé. Enfin, l'enveloppe financière nécessaire pour réaliser toutes les études et travaux indispensables à l'ouverture de cette zone à l'urbanisation n'est pas connue et aucun chiffrage n'apparaît dans le rapport de présentation. Si le coût par logement produit est exorbitant (estimation de 400 logements dans le mémoire), alors je pense qu'il vaudrait mieux s'orienter sur d'autres secteurs.

2.4.3. A propos des emplacements réservés (ER)

2.4.3.1. Les modifications sur le secteur des Hauts d'Alès

La modification des ER pour l'OAP 02 suite au mémoire en réponse du porteur de projet est définis ci-dessous. Toutes les ER maintenus ou prolongés auront une largeur de 8 mètres au lieu de 25.

Sont supprimés :

- ER 22 : création d'une nouvelle voie entre l'ER 26 et la limite ouest de la commune (liaison au chemin de Trepeloup) en totalité de la nouvelle zone N loisirs ;
- ER 24 : création d'un giratoire sur la RD 916 (montée des lauriers) **car déjà réalisé avant mise à EP** ;
- ER 25 : création d'une nouvelle voie entre l'ER 24 et le chemin de la cité Sainte Marie **car déjà réalisé avant mise à EP** ;

Sont supprimés en partie :

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès

- ER 20 : ne reste qu'une partie sur le « chemin sans nom » en direction de Saint Jean du Pin ;
- ER 26 : ne reste que le chemin de la cité Sainte Marie jusqu'à la parcelle au sud de la forêt (jonction supprimée avec ER 22) ;
- ER 27 : ne reste qu'une partie sur le chemin de Montaud de la montée des lauriers jusqu'au chenil ;
- ER 28 : renommé en prolongation de l'ER 29 (voir plan ci-dessous) ;



J'approuve ces modifications d'ER et leur réduction de largeur à 8 mètres pour ceux qui subsistent sur le secteur des Hauts d'Alès. Elles correspondent globalement aux souhaits des riverains.

2.4.3.2. La modification de l'ER 52

J'approuve également la décision prise par la municipalité quant à la réduction de l'ER 52 au sud de la ville dans le cadre de la création d'un parking relais (voir observation au § 3.1.67 du titre I).

2.4.4. A propos de l'optimisation des capacités d'urbanisation

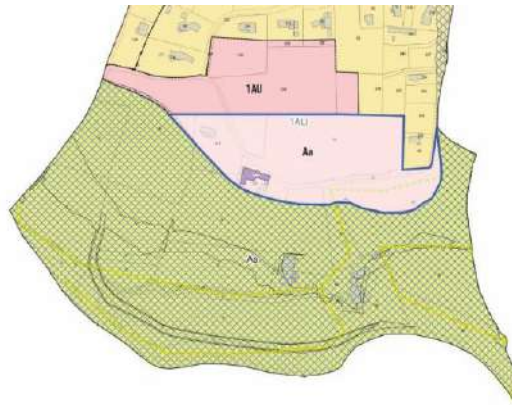
2.4.4.1. Zone 1AU du moulin d'Olm

Dans le PLU de 2013, cette zone était déjà classée en zone AU2 : « *espaces naturels ou peu urbanisés qui ont vocation à accueillir les extensions urbaines* ». J'ai constaté sur place qu'environ 5000 m² vignes en partie nord étaient arrachées et prêtes à être

brulées ou enlevées. Aucun permis de construire n'est demandé à ce jour (Voir réponse mairie au § 3.4.3 du titre I).

La mairie propose de rendre environ 2 ha à la zone agricole (Aa) en partie sud. La partie nord, classée en 1AU, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la création d'un réseau d'assainissement et la mise en conformité de la STEP intercommunale. Une OAP devra alors organiser l'urbanisation de ce secteur.

Je suis favorable à cette modification du projet initial car 2 ha sont rendus à l'agriculture sur un secteur déjà urbanisable dès 2013.



2.4.4.2. Colline de Saint-Germain (secteur du haut Brésis)

Dans le PLU de 2013, ce secteur ouest de la commune apparaît en zone Naturelle. Dans le projet de révision du PLU, quelques parcelles représentant 1,56 ha sont identifiées en zone Ucha. En début d'enquête publique, je me suis rendu sur ce chemin « sans nom », assez difficile d'accès puisque le croisement entre véhicules est quasi impossible et l'intersection pour le retour sur le chemin du Haut Brésis dangereux. Il est également très boisé, pentu et située sur le flanc de la colline de Saint Germain. Le découpage prévu laisse les parties Ouest des parcelles CL 0122 et CL 003 en zone N. Sur ce secteur, il n'y a que 2 maisons : une sur la parcelle CL004 avec une petite zone de retournement et une sur la parcelle CL OO1 construite à l'époque du POS.

Dans votre mémoire du 10/06/21, le constat que vous faites est un phénomène de rétention foncière assez important dans ce quartier du Brésis mais faut-il ouvrir pour autant cette partie de zone naturelle pour le pallier ?

Je ne trouve pas que ce secteur soit satisfaisant pour l'ouvrir à l'urbanisation : difficulté d'assainissement, accès compliqué, fort enjeu paysager et consommation d'espaces naturel et forestier de plus de 1,5 ha pour très peu de densification et sans OAP.

2.4.4.3. Optimisation des capacités d'urbanisation

Dans votre révision de PLU, 3 zones sont prévues en 1AU :

- Les Hauts d'Alès seront revus à la baisse comme indiqué dans le mémoire ;

- Le Moulin d'Olm sera aussi réduit également pour rendre 2 ha à la zone Agricole ;
- L'écoquartier de la gare, déjà présent dans le PLU de 2013, est un projet intéressant car situé près du centre-ville. Mais quelles ont été les évolutions depuis 8 ans ? Ne serait-il pas judicieux de le « réactiver » ? Aucune notion de coût n'a été communiquée dans le PLU mais entre de nombreuses et coûteuses études pour une réalisation éventuelle de logements sur les Hauts d'Alès et la maîtrise foncière des 3 secteurs prévus sur cette OAP 01, il conviendrait de faire un bilan. Seul le réseau unitaire est à supprimer sur cette OAP classée en 1AU par rapport aux difficultés prévisibles sur le secteur des Hauts d'Alès avec les risques de feux de forêt, les aléas miniers, les enjeux de biodiversité, la desserte et la viabilisation des ensembles immobiliers.

En dehors de ces 3 secteurs, il existe sur Alès des gisements de larges zones constructibles permettant des comblements de dents creuses ou de division parcellaires. Elles sont suffisamment importantes pour organiser une densification par OAP puisque les équipements publics existants le permettent. Vous indiquez dans votre mémoire que 175 déclarations préalables (DP) valant division foncière ont été accordés sur la ville d'Alès ces 5 dernières années et ont permis la création de 266 lots. Cette densification « naturelle » de l'espace urbain est-elle satisfaisante ? Combien de problèmes de droits de passage, de canalisations sur des propriétés privées, ... ? Au cours de ces 5 dernières années, quelle a été la taille moyenne de ces parcelles ainsi divisées ? Quelle est la densification obtenue à l'hectare ?

Je pense qu'il serait intéressant d'identifier d'autres secteurs moins contraignants en termes de réseaux pour organiser, avec des OAP de développement urbain, le secteur du Brésis en rive droite du Gardon à l'instar des OAP 04, 05 et 07 en partie Est d'Alès ou bien au nord d'Alès sur le chemin des Potences.

2.4.5. A propos de l'avis de la MRAe

Concernant l'ouverture à l'urbanisation, seul le secteur du Moulin d'Olm est nouveau. Comme indiqué précédemment au § 2.4.2 la commune devra faire des études complémentaires comprenant l'ensemble des enjeux afférents en matière de paysage, d'environnement et de risques.

Concernant la consommation d'espaces, un tableau a été fourni et mis à jour dans le mémoire en réponse du 10 juin 2021.

Concernant l'énergie et le climat, des règles ont été édictées dans le règlement.

Concernant l'assainissement des eaux usées, tant que des travaux de mise en séparatif du réseau unitaire ne seront pas effectués, la commune n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation. Un planning est d'ailleurs fourni dans le mémoire en réponse permettant à terme de réduire la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

Je pense que les éléments fournis par le porteur de projet répondent dans un premier temps à l'avis formulé par la MRAe. Il est bien évident que si les études futures indispensables conduisent à des impacts notables sur l'environnement et les milieux naturels, alors ce projet des Hauts d'Alès devra être abandonné en totalité.

2.4.6. A propos de la population d'Alès

Cinq avis PPA – DDTM, CD30, CA Gard, INAO, CDPENAF – abordent le sujet de la croissance démographique sur la ville d'Alès. Le SCoT du Pays Cévennes, document supra-communal, donne comme objectif un taux de croissance un taux de 1,5 % par an.

Pour justifier ces éléments, la réponse de la commune dans le mémoire fourni le 10/06/21 se base sur le PLH en cours d'élaboration et son diagnostic réalisé sur l'exercice 2014/2019 de 259 logements (moyenne de 2 habitants/log) produits par an soit **1,3 %**.

Population INSEE ville d'Alès et diagnostic PLH 2014/2019

Année	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Nb hab.	44245	43268	41037	39346	40108	41031
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
40711	39993	39535	39970	40219	40802	/
Logements construits sur Alès	458	217	355	61	115	346

Entre 2014 et 2018, la croissance s'établit à 0,4 % (soit 162 habitants/an).

Entre 2016 et 2018, la croissance s'établit à 0,7 % (soit 277 habitants/an).

Entre 2017 et 2018, la croissance s'établit à **1,4 %** (soit 583 habitants/an).

A comparer sur une période courte et récente, les deux méthodes donnent une valeur proche de l'objectif du SCoT. Cette tendance devrait se confirmer à l'avenir avec l'importance prise par la ville centre en termes de production de logements (déjà 47 % sur Alès par rapport à l'agglomération en 2019).

2.4.7. A propos du diagnostic PLH en cours de révision (2021/2026)

Il est dommage que ce document supra-communal ne soit pas encore arrêté à la fin de cette enquête publique. Le conseil communautaire devrait l'arrêter au début de l'été 2021. Les éléments obtenus sont issus de la phase diagnostic du PLH 2014/2020.

La population du territoire de l'agglomération est de 130000 habitants (INSEE 2018) pour 60200 ménages (1/3 de personnes seules) et plus d'un quart à 65 ans et plus. Le taux de pauvreté est de 22.8%.

74000 logements sont recensés dont 8% de résidences secondaires. Plus de 10% du parc est composé de logements vacants dont 2808 sur Alès.

Alès représente 31% de la population et avec la 1^{ère} couronne les 2/3 de l'agglomération (82000 habitants).

Le parc de logements privés d'Alès est, de fait, un parc social avec 82% des ménages locataires éligibles à ce type de logement. Il y a un déficit de petits logements (T1 et

T2) et un décalage entre la taille des logements et la structure de la population. La production de logements neufs est principalement portée par Alès.

Sur Alès, 319 logements sont vides dans l'attente du NPNRU (2014/2030). Le parc social à reconstituer est de 46 logements sur les faubourgs de Rochebelle et du Soleil (QPV) et 204 (hors QPV) sur Alès en grande partie.

Pour le logement des jeunes et ses 2300 étudiants, plus de 1000 sont centrés sur Alès dont près de 800 pour l'IMT Mines d'Alès.

Je pense que la croissance démographique décolle lentement sur la ville centre au vu des éléments transmis. La production de logements sur Alès doit tendre vers 350 par an, chiffre déjà atteint en 2014, 2016 et 2019. Il faudra aussi que les données affichées dans le PADD (350 logs/an) soient en cohérence avec le futur PLH arrêté pour la période 2021-2026.

2.5 EN RESUME

- La procédure d'enquête a été respectée.
- La concertation a été suffisante avant l'enquête publique.
- Le dossier de révision générale du PLU soumis à enquête était complet du 1^{er} au dernier jour.
- Le droit à l'information du public a été respecté.
- La participation du public a été importante, aucun débordement n'a été constaté.
- Toutes les questions posées par le public ou les personnes publiques associées ont reçu une réponse du porteur de projet dans le mémoire du 10 juin 2021.
- L'objectif de croissance de la population de 1.5 %, conforme au SCoT, et le nombre de logements planifié dans le PADD (350 logements/an) sont une cible vers laquelle la ville d'Alès doit tendre compte tenu de son statut de ville centre de l'agglomération.
- Des études techniques et environnementales ultérieures conditionneront une urbanisation par secteurs (3 identifiés dans le mémoire) de l'OAP réduite des Hauts d'Alès au regard notamment de l'avis porté par la MR Ae. Dans l'attente, l'urbanisation reste bloquée sur cette zone (1AU).
- Des corrections de fond sur les documents opposables sont nécessaires avant approbation. Cela concerne l'OAP 02 du secteur des Hauts d'Alès, les ER, la zone 1AU du moulin d'Olm comme indiqué dans le mémoire du 10 juin mais aussi sur le secteur du haut Brésis et la recherche de nouvelles OAP dans le secteur Ouest ou autre.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu :

- Les articles du code de l'environnement relatifs à l'information et la participation des citoyens ;
- Le dossier de l'enquête concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Alès ;
- Les observations des personnes publiques et privées ;
- Les commentaires du porteur de projet dans son mémoire du 10 juin 2021, ceux du commissaire enquêteur et l'analyse effectuée ;

Constatant :

- Le déroulement régulier de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 2021/00064 du 17 mars 2021 et notamment celles relatives à la publicité de l'enquête par voie de presse et d'affichage ;
- La bonne tenue de cinq permanences ;
- La dématérialisation de l'enquête avec le registre numérique ;
- La liberté d'accès des lieux où se déroulait l'enquête publique offrant ainsi à chacun la possibilité de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations dans de bonnes conditions ;
- L'absence d'incident survenu au cours de l'enquête ;
- Le nombre conséquent de courriers reçus de la part des personnes publiques associées ;
- Le nombre important d'observations, de courriers et courriels reçus de la part du public ;

Considérant :

- Que l'information du public a été conforme à la réglementation ;
- Qu'il a été répondu à toutes les observations des personnes privées, des remarques et avis des personnes publiques associées ;
- Que le projet de révision de PLU d'Alès est en conformité avec le code de l'urbanisme et le SCoT du pays de Cévennes ;
- Que les modifications demandées sont réalisables avant l'approbation du document en conseil municipal ;

S'appuyant sur les positions exprimées dans les conclusions motivées au chapitre 2 ci-dessus à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur donne un :

AVIS FAVORABLE

à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Alès avec les réserves suivantes à prendre en compte avant l'approbation du dossier par le conseil municipal :

- **Revoir et préciser l'évolution de l'urbanisation du secteur des Hauts d'Alès comme indiqué dans le mémoire du 10 juin 2021 (toujours bloqué à l'urbanisation tant que des études techniques et environnementales n'y seront pas réalisées) ;**

- **Rechercher d'autres secteurs identifiés comme secteurs de disponibilité foncière mobilisable, si nécessaire, pour atteindre l'objectif de 350 logements/an indiqué dans le PADD et demandé dans le PLH ;**
- **Supprimer la partie de la zone N passée en zone Ucha (1,56 ha) dans le quartier du Haut Brésis ;**
- **Prendre en compte les remarques des PPA comme indiqué par le porteur du projet dans le mémoire en réponse du 10 juin 2021 pour améliorer la compréhension du document et d'en assurer la sécurité juridique ;**
- **Corriger la documentation écrite et graphique comme signalé dans le présent rapport (§2 du titre II).**

Fait à Beauvoisin, le 21 juin 2021

Patrick Leture



DEPARTEMENT DU GARD

VILLE D'ALES

**MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USEES**

ENQUETE PUBLIQUE

19 avril 2021 au 21 mai 2021

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

TITRE III - CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E. - MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

1. GENERALITES

1.1 Rappel du dossier

Le dernier zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Alès date de 2017. Ce zonage proposait le raccordement des secteurs dont les infrastructures existantes ou projetées étaient suffisantes : gabarit de la voirie, réseau AEP, ainsi que les secteurs concernés par des plans d'aménagement d'ensemble ou proches du réseau d'eaux usées existant.

Suite à l'avis de la MRAe, la révision du zonage d'assainissement a été réalisée par l'agence Oteis de Montpellier en juin 2020 afin d'y intégrer les remarques et mettre à jour le document.

La carte de zonage distingue les zones qui relèvent de l'assainissement collectif de celles qui relèvent de l'ANC. Le document résulte d'une analyse précise de la situation actuelle et des besoins à plus long terme, selon plusieurs critères : technique, financier, environnemental et urbanistique.

Le nouveau zonage d'assainissement des eaux usées est basé sur le zonage réglementaire de la révision générale n°1 du PLU.

L'assainissement collectif des eaux usées est géré au niveau d'Alès Agglomération en concession par affermage avec le groupe Véolia eau.

La STEP, située à Saint Hilaire de Brethmas et mise en service en février 2003, collecte six communes : Alès, St Martin de Valgalgues, St Julien les rosiers, St Hilaire de Brethmas, St Jean du Pin et St Privat des Vieux en partie (quartier de Mazac). Sur la ville d'Alès, ce sont 21949 abonnés qui l'utilisent avec un taux de raccordement à 97%.

Le SPANC gère 721 installations sur le territoire répartis principalement à l'Ouest et au Sud d'Alès. Une étude à la parcelle avant tout projet est demandée car tous les sols ne sont pas aptes à supporter un épandage souterrain.

Les zones d'urbanisation future 1AU seront fermées à l'urbanisation (secteurs des Hauts d'Alès, du moulin de l'Olm et de la Gare) dans l'attente d'une amélioration de la collecte.

La carte d'aptitude des sols et le niveau des eaux souterraines devront être réalisés à une fréquence inférieure à 10 ans.

Suite à la délibération du conseil de communauté du 16 décembre 2020, la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville d'Alès a été arrêté et soumis à enquête publique.

1.2 Dossier mis à disposition

Ce dossier a été élaboré par l'agence Oteis, 1300 avenue Albert Einstein 34000 Montpellier. Il comprend :

- Le dossier d'EP avec les données générales, le fonctionnement de l'assainissement, les propositions d'assainissement non collectif, l'analyse du fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, le choix des élus pour le zonage d'assainissement, une carte de zonage, l'aspect financier, les obligations de la collectivité et des particuliers, ainsi que 4 annexes dont la décision de soumission à EE après examen au cas par cas de la MRAe du 27 mars 2019 ;
- L'évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Alès ;
- L'avis délibéré de la MRAe du 18 mars 2021.

2. CONCLUSIONS MOTIVEES

Affirmant mon entière indépendance, j'exprime ci-après mes conclusions établies sur la base des informations fournies par le public, par les personnes publiques associées, par le porteur du projet dans son mémoire en réponse et mes recherches personnelles.

2.1 ASPECT REGLEMENTAIRE

Le dossier complet, arrêté lors de la séance du conseil municipal du 16/12/20, a été transmis aux personnes publiques associées en même temps que la révision générale du PLU le 24/12/20 par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cette mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées a été soumise à évaluation environnementale (n° saisine 2019-7118) au cas par cas le 27/03/19 car la commune d'Alès est confrontée à des enjeux environnementaux et sanitaires importants : inondations, sol peu perméable et ruissellement pluvial. Son avis délibéré a été émis par la MRAe le 18/03/21.

Le TA de Nîmes m'a désigné comme commissaire enquêteur le 25 février 2021.

L'enquête publique a duré 33 jours, du lundi 19 avril au vendredi 21 mai 2021 inclus en application de l'arrêté municipal en date du 17 mars 2021.

J'ai tenu cinq permanences à la mairie Prim d'Alès, aux dates et heures prévues par l'arrêté municipal et indiquées dans la publicité : affichages en mairie, sur différents sites des 12 OAP, sur 6 panneaux lumineux, sur les annonces légales dans la presse régionale et encart web sur le site de la mairie (cf. annexes II à V).

La prise en compte de la crise sanitaire a nécessité de recevoir en priorité le public sur rendez-vous avec une limitation du nombre de personnes à 2 lors des entretiens (cf. circulaire du préfet du Gard du 08/06/20 citée dans l'AM du 17/03/21).

Dans un délai inférieur à 8 jours, j'ai remis le procès-verbal de synthèse en main propre à M. Christophe Rivenq, Président d'Alès Agglomération, le mercredi 26 mai en

matinée en l'argumentant de quelques commentaires sur le déroulement de l'enquête et sur les quelques observations recueillies au cours de la période.

Le mémoire en réponse d'Alès Agglomération m'a été transmis par courriel le 10 juin 2021.

La procédure suivie pour cette mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et le déroulement de cette enquête publique respectent les textes en vigueur.

2.2 DROIT A L'INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

2.2.1. Droit à l'information du public

Je me suis assuré de la bonne information du public avec la vérification des publications dans les journaux Le Midi Libre et Le Réveil du Midi 15 jours avant le début de l'enquête puis après le début de la consultation du public (cf. annexe III).

Par ailleurs, le dossier de la mise à jour du zonage des eaux usées était consultable et/ou téléchargeable sur le registre numérique mis en place par la commune à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-generale-n-1-du-plu-ales>

comme indiquée sur l'arrêté municipal et l'avis d'enquête. J'ai vérifié que le « poids » informatique des quatre fichiers ne nécessitait pas de longs temps de téléchargement. Ce dossier était également visible en annexe 5.2b du dossier de révision du PLU mais aussi comme un dossier d'enquête publique au même titre que la révision générale du PLU. Les fichiers ont été téléchargés 18 fois pendant la période d'enquête.

Je n'ai constaté aucune perte de documents lors de mes cinq journées de permanence ; l'ordinateur portable était toujours disponible et contenait bien le dossier complet (cf. annexe IV). Par ailleurs, à chacune de mes venues sur Alès, j'ai pu constater le bon affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux devant la mairie Prim et sur le bâtiment Atome.

Je considère que le public pouvait être informé correctement et par différents moyens, tous visibles et en bon état de fonctionnement du début à la fin de l'enquête publique dans le cadre de cette mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville d'Alès.

2.2.2. Participation du public

Il est à noter la très bonne participation du public à cette enquête publique unique concernant principalement la révision générale du PLU. Aucun débordement n'a été constaté, et le public a en grande majorité été patient et courtois. A propos de la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, seules quelques observations parlent des problèmes d'assainissement dans certains quartiers.

Je juge la participation du public assez faible pour ce type d'enquête. Il est évident que l'intérêt du public était beaucoup plus focalisé sur la révision générale du PLU.

2.3 ANALYSE DU DOSSIER

2.3.1. L'assainissement collectif

En centre-ville, dans les quartiers de Rochebelle, du pont de Grabieux et une partie de Clavière, le réseau est unitaire (EU et pluvial sur plus de 41 km), et en séparatif sur le reste du territoire communal. D'importants travaux sont en cours pour séparer les réseaux.

Des rejets d'eaux usées par l'intermédiaire des déversoirs d'orages vers le milieu naturel sont fréquents après les événements pluvieux : 473 en 2019 avec 3 déclarations d'accident comptabilisés par Véolia eau mais conformes vis-à-vis du volume rejeté. Ce chiffre est à la baisse en 2020 avec 414 rejets vers le milieu naturel, 2 déclarations d'accident et -25 % en volume rejeté par rapport à 2019.

Le 8 mars 2021, l'ARS a classé pour l'année 2020 les eaux de baignade du plan d'eau de la Prairie en « SUFFISANTE » comme depuis 4 ans.

La STEP connaît cependant de très bonnes performances épuratoires malgré les surcharges hydrauliques par temps de pluie lié au réseau unitaire du centre-ville. Le centre de contrôle situé à Saint Hilaire de Brethmas dispose d'indicateurs déportés pour vérifier en temps réel le fonctionnement de l'assainissement des eaux usées sur les 6 communes.

2.3.2. L'assainissement non collectif (ANC)

Créé en 2007, le SPANC compte 15000 abonnés sur l'agglomération. Sur Alès, 721 installations sont en ANC, dans des zones d'implantation loin du Gardon. Entre 2010 et 2012, le contrôle effectué à 72% soit sur 522 ANC donne les 2/3 (335 fosses septiques) en excellent état, 62 à réhabiliter en priorité 1 et 125 en priorité 2.

Ces données sont à fournir à la MRAe ainsi qu'une cartographie des secteurs avec l'aptitude des sols à l'assainissement autonome favorable ou moyennement favorable et expliquer les critères d'aptitude.

Le SPANC Pays Cévennes a relancé en 2021 le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants sur la commune d'Alès.

Des investigations de terrain ont été réalisées en 2009 et 2010 par RCI et elles ont permis de classer 3 secteurs à l'ouest d'Alès avec un relief bien marqué (pente à environ 30%) ne permettant pas un assainissement individuel avec des filières classiques de type tranchées d'infiltration. Seuls les 2 secteurs de La Gardette et de Fenoudeille seront constructibles avec une fosse septique classique. Pour les autres secteurs, il sera nécessaire de mettre en place un système ne nécessitant pas un traitement par le sol type micro-station, etc... Dans le cadre de la mise à jour du zonage, il n'y a pas eu d'autres études de sol complémentaires.

Tout nouveau projet de construction doit comporter une étude du sol à la parcelle à la charge du propriétaire. Un suivi régulier des ANC défaillants en vue de leur réhabilitation doit être programmé.

2.3.3. Travaux sur le réseau d'assainissement EU

2.3.3.1. Travaux effectués depuis 2017

Sur les secteurs Croupillac, Saint-Etienne, montée du Sihol, nord Rieu : intégration de quelques parcelles.

Sur le hameau de Larnac et le moulin d'Olm : extension du zonage collectif sauf pour quelques habitations isolées.

Serre de Laurian : extension du zonage collectif avec maintien en ANC sur le nord.

Bas Brésis et avenue d'Anduze : ajustement à la connaissance du réseau et quelques maisons isolées restent en ANC (raccordement techniquement difficile).

Saint-Germain : ajustement à la connaissance du réseau et réajustement de la zone ANC aux limites réelles.

Les Hauts d'Alès et Rochebelle : future zone raccordable réduite aux limites du projet de PLU et réajustement de la zone ANC.

2.3.3.2. Les travaux en cours en 2021

Le réseau des EU a tendance à se mettre en charge par temps de pluie dans certaines zones. Alès Agglomération a initié des travaux de mise en séparatif du réseau unitaire sur différents secteurs d'Alès :

- Quartier de Rochebelle avec la mise en séparatif du réseau et la réfection du réseau d'eau potable (5 M€ HT) ;
- Quartier du Grabieux avec la mise en séparatif et réfection du réseau d'eau potable (1,4 M€ HT) ;
- Sur l'avenue Gaston Ribot avec la réhabilitation du réseau (1.567 M€ HT).

Le quartier gare, futur écoquartier du centre d'Alès, est actuellement desservi par le réseau unitaire, il est mis en urbanisation future IAU dans l'attente du programme de travaux du SDAEU. Je pense que sa réalisation mérite une certaine priorité après les travaux engagés en 2021.

2.3.4. Phasage du SDAEU

Le schéma directeur de l'assainissement des eaux usées est en cours. L'étude devrait se terminer en **2024**, son coût est estimé à 721000 € HT et elle est composée de 5 phases :

- Etat des lieux des données disponibles et pré-diagnostic du système d'assainissement (en cours actuellement – 1^{er} semestre 2021) ;
- Campagnes de mesure des débits et des charges polluantes ;
- Localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau ;
- Bilan du fonctionnement du système d'assainissement, diagnostic et réalisation du modèle hydraulique du réseau ;
- Elaboration du SDAEU avec notamment le programme de travaux, les préconisations dans le cadre de l'autosurveillance, du diagnostic permanent et

de la gestion patrimoniale avec intégration des résultats des schémas directeurs
de Saint Julien les Rosiers et de Saint Privat des Vieux.

Le SDAEU en cours d'élaboration permettra de réduire les eaux parasites permanentes et pluviales, et améliorera ainsi le fonctionnement de la station d'épuration, élément essentiel pour l'urbanisation future.

Le zonage d'assainissement des EU contribuera aussi à limiter les incidences sur la qualité des ressources superficielles.

2.3.5. Le zonage 1AU

Suite aux résultats de collecte non conforme en 2017, et depuis la demande de la DDTM en 2019, les zones 1AU du projet de révision du PLU (Hauts d'Alès, moulin d'Olm et le quartier gare) sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de travaux d'amélioration de la collecte (réduction des eaux parasites permanentes et pluviales) et de la réalisation du SDAEU (phase I en cours).

Le projet phare OAP 01 du quartier gare devrait être une priorité avec son écoquartier et la création de 800 logements en cœur de ville.

2.3.6. Éléments graphiques à corriger

La carte de zonage fournie par Oteis le 23/11/20 dans le dossier d'enquête comprend bien les travaux effectués depuis 2017 mais elle devra être complétée de quelques éléments nécessaires au niveau de la légende. Il convient de préciser :

- Les 3 couleurs utilisées : blanc, violet et bleu ;
- Les emplacements des 21 pompes de relevage ;
- Les emplacements des déversoirs d'orages ;
- La localisation cartographique du point de rejet de la station d'épuration.

Ces éléments manquants sont facilement récupérables sur les 6 cartes au 1/2500^{ème} établies le 20/04/21 par Véolia. Elles m'ont été fournies en cours d'enquête par le responsable du service assainissement et SPANC. Tous les réseaux eaux usées, pluvial et unitaires y apparaissent aussi.

Sur le document de zonage fourni, au format papier ou PDF, quelques tableaux sont difficilement exploitables (exemple du tableau 16 page 51/81).

Il faudra que ces corrections soient effectuées avant approbation du document.

2.3.7. Suivi des recommandation de la MRAe

Des cartes de superposition du projet de PLU avec celle du zonage d'assainissement des eaux usées devront être insérées dans le rapport pour une meilleure compréhension du document ainsi qu'une uniformisation des chiffres et données.

Les liens entre les zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être précisés notamment en ce qui concerne la gestion des eaux claires parasites.

Un chapitre sur le changement climatique devra être rajouté dans le rapport.

Concernant la problématique d'odeurs pour certains quartiers, la ville d'Alès procède à une campagne de suivi du maintien des gardes d'eau dans les avaloirs de voirie raccordés sur des réseaux unitaires ainsi qu'à des travaux de reprises d'avaloir à équiper de cloches anti-odeur.

Les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse du 10 juin 2021 sont satisfaisantes.

2.3.8. En résumé

- *La procédure suivie respecte les textes en vigueur.*
- *Le public pouvait être informé correctement mais participation faible sur ce thème.*
- *La STEP connaît de bonnes performances épuratoires.*
- *Tout projet de construction dans une zone ANC doit comporter une étude du sol à la parcelle. La surveillance doit être accrue pour la réhabilitation des ANC défaillants.*
- *Le SDAEU est en cours d'élaboration.*
- *Le quartier gare, futur écoquartier du centre d'Alès, est dans l'attente du programme de travaux du SDAEU. Il est le projet phare de la révision générale du PLU avec l'OAP 01 et la création de 800 logements en cœur de ville.*
- *Pour que l'impact de ce zonage soit positif, il faut que l'application des règles du PLU concernant l'assainissement des EU et l'ANC soit stricte.*
- *Quelques corrections sont à effectuer sur les documents soumis à EP (§ 2.3.6.).*

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu :

- Les articles du code de l'environnement relatifs à l'information et la participation des citoyens ;
- Le dossier de l'enquête concernant la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville d'Alès ;
- Les quelques observations des personnes publiques et privées ;
- Les commentaires du porteur de projet, ceux du commissaire enquêteur et l'analyse effectuée ;

Constatant :

- Le déroulement régulier de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 2021/00064 du 17 mars 2021 et notamment celles relatives à la publicité de l'enquête par voie de presse et d'affichage ;
- La bonne tenue de cinq permanences ;

Révision générale n°1 du plan local d'urbanisme, mise à jour du zonage
d'assainissement des eaux usées et projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de
la ville d'Alès

- La dématérialisation de l'enquête avec un registre numérique ;
- La liberté d'accès des lieux où se déroulait l'enquête publique offrant ainsi à chacun la possibilité de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations dans de bonnes conditions ;
- L'absence d'incident survenu au cours de l'enquête ;
- Le faible nombre d'observations, de courriers et courriels reçus de la part du public ;

Considérant :

- Que l'information du public a été conforme à la réglementation ;
- Qu'il a été répondu à toutes les observations des personnes privées, des remarques et avis des personnes publiques associées ;
- Que le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville d'Alès est en conformité avec le code général des collectivités territoriales et le projet de révision générale du PLU ;
- Que les corrections exposées au paragraphe 2.3.6 sont facilement réalisables par le bureau d'études ;

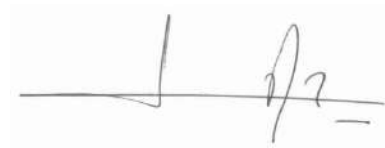
S'appuyant sur les positions exprimées dans les conclusions motivées au chapitre 2 ci-dessus à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur donne un :

AVIS FAVORABLE

A la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville d'Alès.

Fait à Beauvoisin, le 21 juin 2021

Patrick Leture



DEPARTEMENT DU GARD

VILLE D'ALES

PROJET D'ELABORATION DU ZONAGE PLUVIAL URBAIN

ENQUETE PUBLIQUE

19 avril 2021 au 21 mai 2021

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TITRE IV - CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E. PROJET D'ELABORATION DU ZONAGE PLUVIAL URBAIN

1. GENERALITES

1.1 Rappel du dossier

Sur la ville d'Alès, la révision générale du PLU prévoit une densification de l'enveloppe agglomérée du bourg et une extension de l'urbanisation en continuité de celui-ci.

Parallèlement à cette démarche, Alès Agglomération, qui possède la compétence de gestion des eaux pluviales depuis le 1^{er} janvier 2020, a décidé de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines sur la commune d'Alès.

Par le biais de cette étude, il s'agit d'apprécier et d'anticiper les effets de tout projet d'urbanisation à venir sur la gestion des eaux pluviales urbaines et de proposer les solutions les plus adéquates.

Le réseau pluvial existant sur le territoire communal d'Alès est très développé et réparti de manière homogène sur la commune : 77.5 km de réseau enterré strictement pluvial, 40.8 km de réseau unitaire, 57.8 km de fossés à ciel ouvert, 88 bassins de rétention d'eau.

Le projet de zonage pluvial urbain établi pour la commune d'Alès identifie les zones soumises à une compensation pluviale, les zones soumises à un aléa de ruissellement, les zones règlementées par le PPRi et les zones identifiées comme axes d'écoulement des eaux.

Le règlement associé au zonage pluvial urbain définit 4 zones : UA, les zones concernées par le ruissellement EXZECO, celles concernées par le PPRi du 09/11/10 et tout le reste du territoire.

Suite à la délibération du conseil de communauté du 16 décembre 2020, le projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès a été arrêté et soumis à enquête publique.

1.2 Dossier mis à disposition

Ce dossier a été élaboré par l'agence Oteis, 1300 avenue Albert Einstein 34000 Montpellier. Il comprend :

- Le dossier d'enquête publique relatif au zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines comportant les données générales, un cadre et des objectifs, des recommandations et un règlement avec un zonage, ainsi que 7 annexes dont la décision de soumission à EE après examen au cas par cas de la MRAe du 27 mars 2019 ;
- L'évaluation environnementale (EE) du zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines de la commune d'Alès ;

- L'avis délibéré de la MRAe du 18 mars 2021.

2. CONCLUSIONS MOTIVEES

Affirmant mon entière indépendance, j'exprime ci-après mes conclusions établies sur la base des informations fournies par le public, par les personnes publiques associées, par le porteur du projet dans son mémoire en réponse et mes recherches personnelles.

2.1 ASPECT REGLEMENTAIRE

Le dossier complet, arrêté lors de la séance du conseil municipal du 16/12/20, a été transmis aux personnes publiques associées en même temps que la révision générale du PLU le 24/12/20 par courrier recommandé avec accusé de réception.

Ce projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès a été soumis à évaluation environnementale (n° saisine 2019-7118) au cas par cas le 27/03/19 car la commune d'Alès est confrontée à des enjeux environnementaux et sanitaires importants : inondations, sol peu perméable et ruissellement pluvial. Son avis délibéré a été émis par la MRAe le 18/03/21.

Le TA de Nîmes m'a désigné comme commissaire enquêteur le 25 février 2021.

L'enquête publique a duré 33 jours, du lundi 19 avril au vendredi 21 mai 2021 inclus en application de l'arrêté municipal en date du 17 mars 2021.

J'ai tenu cinq permanences à la mairie Prim d'Alès, aux dates et heures prévues par l'arrêté municipal et indiquées dans la publicité : affichages en mairie, sur différents sites des 12 OAP, sur 6 panneaux lumineux, sur les annonces légales dans la presse régionale et encart web sur le site de la mairie (cf. annexes II à V).

La prise en compte de la crise sanitaire a nécessité de recevoir en priorité le public sur rendez-vous et avec une limitation du nombre de personnes à 2 lors des entretiens (cf. circulaire du préfet du Gard du 08/06/20 citée dans l'AM du 17/03/21).

Dans un délai inférieur à 8 jours, j'ai remis le procès-verbal de synthèse en main propre à M. Christophe Rivenq, Président d'Alès Agglomération, le mercredi 26 mai en matinée en l'argumentant de quelques commentaires sur le déroulement de l'enquête et sur les quelques observations recueillies au cours de la période.

Le mémoire en réponse de la ville d'Alès m'a été transmis par courriel le 10 juin 2021.

La procédure suivie pour ce projet d'élaboration du zonage pluvial de la ville d'Alès et le déroulement de cette enquête publique unique respectent bien les textes en vigueur.

2.2 DROIT A L'INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Je me suis assuré de la bonne information du public avec la vérification des publications dans les journaux Le Midi Libre et Le Réveil du Midi 15 jours avant le début de l'enquête puis après le début de la consultation du public (cf. annexe III).

Par ailleurs, le dossier du zonage pluvial était consultable et/ou téléchargeables sur le registre numérique mis en place par la commune à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-generale-n-1-du-plu-ales> comme indiquée sur l'arrêté municipal et l'avis d'enquête. J'ai vérifié que le « poids » informatique de ces quatre fichiers ne nécessitait pas de longs temps de téléchargement. Ce dossier était visible en annexe 5.2c du dossier de révision du PLU mais également comme un dossier d'enquête publique au même titre que la révision générale du PLU. Les fichiers ont été téléchargés 19 fois pendant la période d'enquête.

Je n'ai constaté aucune perte de documents lors de mes cinq journées de permanence ; l'ordinateur portable était toujours disponible et contenait bien le dossier complet (cf. annexe IV). Par ailleurs, à chacune de mes venues sur Alès, j'ai pu constater le bon affichage de l'avis d'enquête publique unique sur les panneaux devant la mairie Prim et sur le bâtiment Atome.

Je considère que le public pouvait être informé correctement et par différents moyens, tous visibles et en bon état de fonctionnement du début à la fin de l'enquête publique dans le cadre de cette consultation pour ce projet d'élaboration du zonage pluvial de la ville d'Alès.

2.2.1. Participation du public

Il est à noter la très bonne participation du public à cette enquête publique unique concernant principalement la révision générale du PLU. Sur le projet de zonage pluvial sur Alès, seules quelques observations évoquent le ruissellement EXZECO dans certains quartiers. Aucun débordement n'a été constaté, et le public a, en grande majorité, été patient et courtois.

Je juge la participation du public relativement faible pour ce type d'enquête. Il est évident que l'intérêt du public était beaucoup plus focalisé sur la révision du PLU.

2.3 ANALYSE DU DOSSIER

2.3.1. Le cadre réglementaire

Le zonage d'assainissement pluvial délimite les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il prévoit les installations nécessaires pour la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales lorsque la pollution occasionnée par les eaux pluviales risque de nuire au dispositif d'assainissement.

Ce cadre réglementaire est bien traduit dans le document soumis à l'enquête publique. Le règlement du projet de PLU reprend bien dans son § 1.2.2. « Prévention des risques et nuisances » les problématiques par zone du risque ruissellement et dans le § 3.2.2. celles des eaux pluviales de façon très détaillées.

2.3.2. Objectifs du zonage des eaux pluviales

Ce document fixe des règles à l'échelle de la ville d'Alès dans le but de limiter le ruissellement par des techniques compensatoires, de limiter les écoulements vers l'aval en préservant les zones d'expansion naturelles et le risque inondation et de maîtriser les rejets vers le milieu récepteur.

Pour ce faire, les objectifs généraux de la commune sont d'abord le maintien des fossés pluviaux, l'infiltration à la source, la réduction des apports pluviaux dans le réseau unitaire du centre-ville (zone UA) par une limitation de l'urbanisation et la compensation liée à l'urbanisation future (zones U et AU).

Les 4 zones définies sur la ville d'Alès sont :

- La zone 1 en centre urbanisé sensible (zone UA du PLU). Dans le cas de démolition/reconstruction/extension supérieure à 50 m², la mise en place de puits d'infiltration sera privilégiée.
- La zone 2 comprend l'ensemble de la commune sauf UA, zones PPRi/EXZECO, tout aménagement supérieur à 50 m² sera accompagné d'ouvrage de rétention temporaire des eaux de pluie avec vidange par infiltration naturelle dans le sol de préférence.
- La zone 3 est concernée par l'aléa inondation par ruissellement et aucune construction ne sera possible à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau, les constructions seront réalisées à une hauteur de TN + 80 ou TN + 30 si une étude hydraulique est réalisée par un bureau d'études spécialisés.
- La zone 4 est concernée par l'aléa inondation par débordement de cours d'eau et c'est le règlement du PPRi qui s'applique.

J'estime que ces 4 zones définissent bien le territoire en couvrant même les zones A et N. Cependant la surcharge EXZECO fournie par le CEREMA n'est pas très précise et il est difficile de voir les contours de la zone à l'échelle d'une parcelle cadastrale.

2.3.3. Les limitations de l'imperméabilisation

2.3.3.1. La désimperméabilisation

Dans le cas de création ou d'opération de démolition/reconstruction il devra être maintenu un « espace libre » de 20 % minimum en zone UA, idem pour la zone UE et 30 % pour les zones UC et UP. Ces espaces doivent permettre la désimperméabilisation des sols.

2.3.3.2. Le coefficient de biotope par surface (CBS)

Ce CBS est intégré dans le règlement écrit du PLU par zone : 0.2 en UA, 0.3 en UE, 0.4 en UC et UP. Il permet d'assurer une certaine qualité environnementale à un projet et répond aussi à l'objectif d'infiltration des eaux pluviales pour alimenter la nappe phréatique en plus du développement des fonctions naturelles des sols.

Je trouve que ces deux limitations imposées lors de la construction d'une habitation sont très utiles pour l'infiltration des eaux pluviales. Mais bien que ces éléments soient notifiés sur les documents d'urbanisme, le respect de ces mesures doit être vérifié par un agent assermenté et le pouvoir de police du maire doit s'exercer.

2.3.1. Suivi des recommandation de la MRAe

Des cartes de superposition du projet de PLU avec celle du zonage pluvial urbain seront insérées dans le rapport pour une meilleure compréhension du document.

Concernant les dépassements de capacité hydraulique de la station d'épuration lors de fortes pluies, le zonage pluvial et le PLU au travers de son règlement écrit vont permettre de réduire cette surcharge notamment par l'obligation de déconnecter les eaux de toiture dans le centre-ville dans le cas des opérations de démolition / reconstruction et nouvelles constructions. De plus, plusieurs opérations de travaux de mise en séparatif du réseau sont en cours ou vont être réalisées.

La délimitation des 4 zones a été réalisée sur la base des contraintes d'infiltration (forte pente, nappe alluviale), des bassins versants et du caractère urbanistique de la zone. Deux cartes de synthèse des enjeux en rapport avec les orientations retenues, assortie d'une légende explicite seront réalisées.

Un chapitre sur le changement climatique sera rajouté dans le rapport.

Les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse du 10 juin 2021 sont satisfaisantes.

2.3.2. Eléments graphiques ou écrits à corriger

Sur la carte fournie par Oteis en décembre 2020 pour le zonage pluvial, la légende doit être complétée :

- Zone 1 en rouge : zone UA
- Zone 2 en orange : tous secteurs sauf UA, EXZECO et PPRi
- Zone 3 en vert : zonage EXZECO
- Zone 4 en bleu : PPRi

Les cartes concernant la cartographie « risque inondation par débordement et ruissellement » (annexe 3) et la cartographie des « zones de francs bords » (annexe 4) sont illisibles à l'échelle présentée dans le dossier soumis à EP (format A4). Certains tableaux (page 33/111 et suivantes par exemple) sont illisibles.

Pour une meilleure compréhension du zonage pluvial, le règlement général mériterait d'être présenté sous forme d'un tableau synthétique avec ses quatre zones identifiées et le règlement associé à chacune d'entre-elles.

Il précisera aussi, pour les zones soumises à un ruissellement urbain, que l'urbanisation ne pourra pas être ouverte sans étude hydraulique.

Il manque également dans le dossier une cartographie EXZECO à une échelle fine permettant au public de comprendre le risque de ruissellement au plus près de leur

parcelle. Actuellement la pixélisation utilisée ne permet pas, même sur ordinateur, de distinguer le contour des parcelles cadastrales.

Les légendes des cartes sont à compléter et certains éléments graphiques à améliorer au niveau de la qualité de présentation.

2.3.3. En résumé

- *La procédure suivie respecte les textes en vigueur.*
- *Le public pouvait être informé correctement mais participation faible sur ce thème.*
- *Le cadre réglementaire et les 4 zones définies sur Alès permettent d'avoir un zonage pluvial cohérent. Cependant la surcharge EXZECO n'est pas suffisamment précise à l'échelle d'une parcelle cadastrale.*
- *La réglementation sur l'imperméabilisation et le CBS sont deux limitations sont très utiles pour l'infiltration des eaux pluviales.*
- *Quelques corrections sont à effectuer sur les documents soumis à EP (§ 2.3.5.).*

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu :

- Les articles du code de l'environnement relatifs à l'information et la participation des citoyens ;
- Le dossier de l'enquête concernant le projet d'élaboration du zonage pluvial de la ville d'Alès ;
- Les quelques observations des personnes publiques et privées ;
- Les commentaires du porteur de projet, ceux du commissaire enquêteur et l'analyse effectuée ;

Constatant :

- Le déroulement régulier de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 2021/00064 du 17 mars 2021 et notamment celles relatives à la publicité de l'enquête par voie de presse et d'affichage ;
- La bonne tenue de cinq permanences ;
- La dématérialisation de l'enquête avec un registre numérique ;
- La liberté d'accès des lieux où se déroulait l'enquête publique offrant ainsi à chacun la possibilité de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations dans de bonnes conditions ;
- L'absence d'incident survenu au cours de l'enquête ;
- Le faible nombre d'observations, de courriers et courriels reçus de la part du public ;

Considérant :

- Que l'information du public a été conforme à la réglementation ;
- Qu'il a été répondu à toutes les observations des personnes privées, des remarques et avis des personnes publiques associées ;
- Que le projet d'élaboration du zonage pluvial de la ville d'Alès est en conformité avec le code général des collectivités territoriales, le code civil, le code de l'environnement et le code rural ;
- Que les corrections exposées au paragraphe 2.3.5 sont facilement réalisables avant l'approbation du document en conseil communautaire ;

S'appuyant sur les positions exprimées dans les conclusions motivées au chapitre 2 ci-dessus à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur donne un :

AVIS FAVORABLE

Au projet d'élaboration du zonage pluvial urbain de la ville d'Alès.

Fait à Beauvoisin, le 21 juin 2021

Patrick Leture



DEPARTEMENT DU GARD

VILLE D'ALES

REVISION GENERALE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USEES**

PROJET D'ELABORATION DU ZONAGE PLUVIAL URBAIN

ENQUETE PUBLIQUE

19 avril 2021 au 21 mai 2021

ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TITRE V - ANNEXES – DOCUMENT SEPARÉ

1. Décision du Tribunal Administratif de Nîmes	Page 3
2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique	Page 4
3. Publications sur Midi Libre et le Réveil du Midi	Page 10
4. Encart web sur le site d'Alès et affichages	Page 14
5. Certificat d'affichage sur la commune d'Alès	Page 21
6. PV de synthèse et annexe I remis le 26/05/21	Page 29
7. Mémoire en réponse de la commune d'Alès	Page 36