



**ANNEXE : Synthèse des réponses aux avis
PPA et à l'enquête publique et modifications
apportées au projet de révision générale n°1
du Plan Local d'Urbanisme pour approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du 20 décembre 2021



Introduction

La présente annexe a pour objectif de récapituler l'ensemble des réponses de la ville d'Alès aux avis ainsi que les modifications apportées à la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), entre l'arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2020 et son approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2021.

Ces modifications résultent :

- ➔ **des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) à sa révision mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** lors de la phase de la consultation qui s'est déroulée du 23 décembre 2020 au 12 avril 2021 inclus ;
- ➔ **de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** rendu le 18 mars 2021 ;
- ➔ **des observations du public** émises lors de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 19 avril au 21 mai 2021 inclus ;
- ➔ **du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur** rendu le 21 juin 2021.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal en date du 5 décembre 2016.

Elles visent notamment à :

- justifier davantage la mobilisation du foncier encore disponible au sein de la zone urbaine ;
- revoir et préciser l'évolution de l'urbanisation sur la zone 1AU des Hauts d'Alès ;
- réduire la zone 1AU du Moulin d'Olm pour préserver les vignes existantes ;
- améliorer la prise en compte des risques (incendie de forêt, inondation, glissement de terrain,...)
- compléter le diagnostic avec les dernières données disponibles ;
- clarifier le règlement écrit en particulier sur l'aspect extérieur des constructions ;
- améliorer la compréhension et la lisibilité du règlement graphique ;
- compléter le dossier annexe (Servitudes d'Utilité Publique, risques,...)

Une synthèse récapitulant les principales modifications apportées au projet de révision générale n°1 du PLU est présentée en fin de document.

I / RÉPONSES ET MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1/- AVIS DE LA DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC) – AVIS DU 11 JANVIER 2021

Synthèse des remarques formulées

- 1) La mention des sites archéologiques est largement insuffisante pour l'évaluation du risque archéologique encouru par les éventuels projets d'aménagement.
- 2) Dans les prochains mois, la commune d'Alès fera l'objet d'un arrêté de zonage de présomption de prescription archéologique définissant deux zones dans lesquelles tous les dossiers d'aménagement devront être transmis pour examen au service régional de l'archéologie

Réponses apportées par la Ville d'Alès

- 1) Le PAC sur les sites archéologiques est intégré en annexe 5.3.1 et le rapport de présentation sera complété sur ce point.
- 2) Concernant l'arrêté de zonage de présomption de prescription archéologique, il est intégré à l'annexe 5.3.1 et une mention est rajoutée dans le règlement écrit des zones concernées

2/- AVIS DU RESEAU DE TRANSPORTS D'ELECTRICITE (RTE) – AVIS DU 24 FEVRIER 2021 ET AVIS COMPLEMENTAIRE DU 19 MAI 2021

Synthèse des remarques formulées

1) Servitudes d'Utilité Publique (I4)

Noter au sein de la liste des SUP, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

2) Règlement

Indiquer les mentions dans toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité pour les lignes HTB (voir avis).

3) Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Supprimer les EBC situés dans les bandes d'entretien des lignes électriques

Réponses apportées par la Ville d'Alès

- 1) La liste des Servitudes d'Utilité Publique en annexe est complétée concernant la servitude I4.
- 2) Les mentions spécifiques sur les ouvrages RTE sont rajoutées dans le règlement écrit des zones concernées.
- 3) Les ouvrages RTE sont reportés sur le règlement graphique et les EBC ont été supprimés sous les bandes d'entretien des lignes électriques.

3/- AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) – AVIS DU 15 MARS 2021

Synthèse des remarques formulées

1) Préservation globale des espaces agricoles et naturels

Même si la commission n'est pas à en juger, il a été abordé la question de la préservation globale des espaces agricoles et naturels. Bien que cohérent avec les objectifs du SCOT Pays des Cévennes, le taux d'accroissement annuel de la population (+1,5%/an) paraît assez élevé. 1% semblerait plus réaliste et permettrait ainsi d'éviter d'ouvrir de nouvelles zones en extension.

2) Dispositions du règlement autorisant les extensions et les annexes des habitations en zones A et N

Réserve : Limiter la hauteur des annexes à un rez-de-chaussée (actuellement 5 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage)

Recommandation : Réglementer l'emprise au sol de toutes les constructions (y compris terrasses et auvents)

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 est réduite à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage dans les zones A et N. Le règlement écrit des zones A et N régleme 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 la notion d'emprise au sol dans la mesure où par exemple un garage ne constitue pas une surface de plancher. Cette modification est également apportée dans le règlement de la zone 1AU.

4/- AVIS D'ALES AGGLOMERATION – AVIS DU 10 MARS 2021

Synthèse des remarques formulées

Alès Agglomération 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.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Les parcelles AW188, AW67, AW68 et AW69 sont 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.

5/- AVIS DE L'ÉTAT (DDTM) – AVIS DU 19 MARS 2021

La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises avant l'approbation du document.

1. UNE CONSOMMATION D'ESPACE DONT LA JUSTIFICATION EST A PRÉCISER ET A OPTIMISER POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF COMMUNAL

Justification de la consommation d'espace et optimisation

Synthèse des remarques formulées

Bien que la densité appliquée soit importante (44 logts/ha), le taux de rétention retenu de 70% du potentiel foncier disponible au sein des espaces déjà bâtis est à justifier.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Optimisation des capacités d'urbanisation

Synthèse des remarques formulées

Il convient de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones identifiées comme « secteurs de disponibilités foncières à mobiliser » au PADD et présentant aujourd'hui une densité de 4 à 5 logements, à des opérations d'ensemble mises en œuvre au travers d'OAP pour assurer une densité optimale (objectif moyen de 44 logts/ha) et une cohérence inter-quartiers. Ces zones seront dans un premier temps fermées à l'urbanisation dans l'attente de la levée de la non-conformité des réseaux de collecte et de transports des eaux usées.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Préserver les paysages et l'agriculture // Colline de Saint-Germain

Synthèse des remarques formulées

Pour ne pas augmenter le mitage de la colline densément boisée de Saint-Germain, il faut retirer de la zone constructible ce secteur de 1,56 ha à fort enjeu paysager. Ce secteur n'est régi par aucune OAP et se prête mal à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome (secteur rouge à pente très forte).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Préserver les paysages et l'agriculture // Moulin d'Olm

Synthèse des remarques formulées

Pour être en cohérence avec le PADD, restituer à la zone agricole les terres cultivées mais classées en zone urbaine, comme par exemple les vignes toujours exploitées en 2020, et les champs voisins (pour un total de près de 3 hectares) au sud du chemin du Moulin de l'Olm, qui devraient être intégrées à la zone Aa voisine.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Préserver les paysages et l'agriculture // Hauts d'Alès

Synthèse des remarques formulées

L'OAP 2 (1AU) prévoit d'accueillir 815 logements sur 75,7 ha (11 logements/ha) sur les Hauts d'Alès. Les réflexions préalables à l'ouverture à l'urbanisation du secteur devront intégrer et traiter l'ensemble des contraintes fortes que présente ce site, à savoir :

- l'intérêt et la qualité paysagère, au moyen d'une visualisation 3D et des coupes et documents d'insertion depuis plusieurs points de vue de la ville ;
- les difficultés prévisibles de desserte et de viabilisation ;
- les aléas miniers et le risque feux de forêt, par la pleine application des prescriptions figurant dans les porter à connaissance ;
- la présence potentielle d'enjeux de biodiversité, au moyen de mesures d'évitement.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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), 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 (Élargissement du chemin de Trepeloup), N°26 (Élargissement du chemin de la Cité Sainte-Marie, N°27 (Élargissement 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.

2. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES A AMÉLIORER

2.1 Risque incendie et feux de forêt

Synthèse des remarques formulées

Le document doit être complété par une analyse de la défense incendie plus précise sur les secteurs concernés (un avis du SDIS est nécessaire) afin de montrer que les zones construites (à densifier) ou susceptibles de l'être, notamment pour les secteurs ouest de la commune, sont ou seront accessibles aux secours garantissant la sécurité des biens et des personnes.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.)

2.2 Risque inondation

Synthèse des remarques formulées

D'une manière générale, il faut retirer de la zone constructible, toutes les parcelles situées dans la zone non urbaine (NU) du PPRi afin de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues (Prairie). Ces secteurs devront être classés en zone A ou N afin de préserver les champs d'expansion des crues (Cf. Article R151-24 du Code de l'urbanisme). Sur les parcelles bâties, l'extension des seules constructions d'habitation pourra y être autorisée conformément aux règlements du PPRi et du PLU.

Concernant le secteur « Porte Sud », il convient de reclasser en N le secteur non urbanisé au sud des parcelles bâties.

Il faut faire apparaître le réseau hydrographique avec sa marge de recul sur les plans de zonage.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 est 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 sont reportés sur les plans de zonage.

2.3 Risque glissement de terrain

Synthèse des remarques formulées

Il faut revoir la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) sur le secteur de la route de Saint-Jean-du-Pin afin de ne pas y exposer de nouvelles populations en :

- considérant les abords des constructions isolées en zone N comme hors PAU ;
- réduisant la zone UCh qui permet les constructions en dehors des PAU.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Les parcelles ou parties de parcelles concernées par un aléa moyen et fort du risque glissement de terrain sur la route de Saint-Jean-du-Pin sont reclassées en zone naturelle, soit environ 1,7 hectares. Il s'agit des parcelles cadastrées DE 87, DE93, CI22, CI23, CI313, CI318, CI492, CI493, CI427, CI97, CI94, CI431 et CI498.

2.4 Risque retrait-gonflement des argiles

Synthèse des remarques formulées

Il faut :

- inclure le dernier PAC « RGA » du 18 décembre 2020 accompagné de la carte du Gard « exposition au retrait-gonflement des sols argileux »
- reporter sur les plans de zonage la nouvelle cartographie de ce risque
- intégrer au règlement écrit les nouvelles mesures relatives aux études géotechniques nécessaires à la conception des constructions.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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

3. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT A ACTUALISER

3.1 Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage

Synthèse des remarques formulées

Prendre en compte et prévoir la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage mixte de 26 places conformément au schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral du 19 juillet 2019. A défaut, il faudra indiquer dans le rapport de présentation l'état d'avancement de la réflexion d'Alès Agglomération sur l'accueil des gens du voyage.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 est 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'Agglomération mène une réflexion sur leur localisation à l'échelle du territoire.

3.2 Programme Local de l'Habitat (PLH)

Synthèse des remarques formulées

Le rapport de présentation doit mentionner qu'un nouveau PLH est en cours d'élaboration et intégrer les éléments le concernant connus à ce jour.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le nouveau PLH est mentionné dans le rapport de présentation.

ANNEXE avis de la DDTM / Observations complémentaires à prendre en compte avant l'approbation du PLU

1. ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE DU PLU

1.1 Cohérence entre le rapport de présentation et le PADD

Synthèse des remarques formulées

Il faut mettre en cohérence le rapport de présentation et le PADD pour justifier l'objectif démographique et le besoin en logements (4500 vs 5250).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation et le PADD sont 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 sont modifiées pour prendre en compte les évolutions apportées au secteur des Hauts d'Alès.

1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Synthèse des remarques formulées

Secteur n°2 – Les Hauts d'Alès

Sous réserve de la faisabilité et la nécessité d'urbaniser ce secteur, les espaces dédiés à l'habitat devraient être définis précisément. Afin d'éviter la création de lotissements constitués de pavillons implantés de façon aléatoire, il serait préférable d'imposer des implantations dans le cadre de l'OAP en intégrant les futures constructions ainsi que les clôtures. Ce niveau de détail permettrait de garantir la création de fronts bâtis cohérents. Des barrières végétales devraient être imposées autour des futures zones constructibles afin de garantir leur intégration dans le paysage.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Comme précisé précédemment, la zone 1AU des Hauts d'Alès va être réduite de 20 hectares au profit de la zone naturelle. L'OAP est 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.

Synthèse des remarques formulées

Secteur n°3 – Boulevard Est

L'OAP devrait être conçue comme une OAP « réparatrice » qui redonne une image plus soignée à la ville, à l'instar de ce qui a été réalisé au droit de quelques giratoires. Ainsi, du rond-point de l'hôpital jusqu'à celui du raccordement à la 2x2 voies, cette OAP doit se traduire comme un cahier des charges d'aménagement futur pour des études pré-opérationnelles afin de redonner une cohérence et une qualité globale à cette artère pour la requalifier en boulevard urbain.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Cette OAP sera améliorée dès que des études plus approfondies seront menées sur la transformation de la Rocade en boulevard urbain.

Synthèse des remarques formulées

Secteur n°11 – Faubourg du Soleil

Afin que ce secteur trouve une identité et pour éviter sa banalisation, il est important que les projets de constructions neuves soient de qualité avec des propositions architecturales contemporaines qui s'inspirent des typologies traditionnelles de la commune et de la région cévenole.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 a été votée en mai 2021 pour le centre ancien et les faubourgs.

Le projet sur le faubourg du Soleil ayant évolué depuis l'arrêt du projet de PLU en décembre 2020, le nombre de logements a été revu à la hausse pour passer à un nombre totale de logements d'environ 160 au lieu de 73 et la hauteur maximale des constructions dans le règlement écrit a été augmentée à 24 mètres à l'égout et 26 mètres au faîtage au lieu de 20 mètres à l'égout et 22 mètres au faîtage. L'enjeu étant de proposer un projet immobilier qualitatif surtout en tête d'îlot afin de faire écho avec les immeubles de la Grand Rue Jean Moulin situé de l'autre côté du Gardon.

Synthèse des remarques formulées

Secteur n°12 – Faubourg de Rochebelle

Ce faubourg présente des caractéristiques architecturales et urbaines qui en font un quartier à forte valeur patrimoniale. Ces qualités doivent être préservées et valorisées afin de lui rendre son identité. Ainsi, les requalifications d'espaces publics devraient être accompagnées d'un travail de revalorisation des façades en employant des matériaux et des mises œuvres traditionnelles pour éviter leur banalisation.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 a été votée en mai 2021 pour le centre ancien et les faubourgs.

1.3 Règlement

1.3.1 Règlement graphique – Plans de zonage

Synthèse des remarques formulées

Il n'est pas nécessaire de reporter :

- le périmètre du PPRi sur les deux plans de zonage, seule l'enveloppe globale est à retranscrire sur un des plans sans différencier les aléas

- le périmètre des 500 mètres de protection au titre des monuments historiques (déjà sur le plan des SUP)

Il faut distinguer par un graphisme particulier les aléas du risque « effondrement localisé » de niveau « moyen ou fort » du risque « faible ». En effet, par principe, seul le secteur en aléa « faible » est constructible et ceux en aléas « moyen ou fort » ne peuvent que bénéficier d'un régime dérogatoire complexe.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

- 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 » sont distingués de l'aléa faible sur le règlement graphique.

1.3.2 Règlement écrit

Synthèse des remarques formulées

Énergies renouvelables

L'obligation de couvrir les toitures des commerces des zones d'activités et des parkings associés pourrait être avancée dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser afin de promouvoir ce type d'énergie et de préserver les terres agricoles et naturelles.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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).

Synthèse des remarques formulées

Zones UA et UC

2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements

Le décroûtage des façades devrait être expressément interdit. Lorsque des travaux de ravalement sont entrepris, les façades décroûtées devraient obligatoirement retrouver un enduit

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Il est spécifié dans le règlement écrit qu'une façade enduite à l'origine doit rester ou redevenir enduite avec un matériau adapté.

Synthèse des remarques formulées

Zones UA et UC

2.2.2 // Menuiseries et ferronneries

Les volets roulants devraient être interdits sur le bâti ancien (d'avant la seconde guerre mondiale) car ils dénaturent les façades, même lorsque les caissons sont placés à l'intérieur des constructions. Les occultations d'origine (volets battants en bois) devraient être remis en place lorsque des travaux sont entrepris.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 votée en mai 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.

Synthèse des remarques formulées

Zones UA, UC et 1AU

2.2.3 // Toitures

Les couleurs vives pour les tuiles canal devraient être interdites et non pas « évitées ». Les couvertures en zinc à joint de bout étant autorisés, le zinc posé à tasseaux devrait également être autorisé (technique traditionnelle et largement répandu).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La commune ne souhaite pas interdire les tuiles canal de couleurs vives.

Synthèse des remarques formulées

Zones UA, UC et 1AU

2.2.4 // Clôtures

Dans le cas de clôture composée d'un muret bas surmonté d'une grille, le rapport de proportion devrait être d'environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la grille. Cela permet de garantir des clôtures de proportions traditionnelles qui s'intègrent harmonieusement dans le paysage urbain.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Zones UA, UC, 1AU et A

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements – 2.4.1 // Modalités qualitatives

Les dalles alvéolaires en matériaux plastiques devraient être proscrites en raison de leur aspect peu qualitatif (elles remontent à la surface et deviennent visibles).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La commune ne souhaite pas proscrire les dalles alvéolaires plantées.

Synthèse des remarques formulées

Zones UE et UP

2.2.4 // Clôtures

Dans le cas de clôture composée d'un muret bas surmonté d'une grille, le rapport de proportion devrait être d'environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la grille. Cela permet de garantir des clôtures de proportions traditionnelles qui s'intègrent harmonieusement dans le paysage urbain.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Zone 1AU

2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements

Les bardages en matériaux composites présentent souvent un aspect pastiche et peu qualitatif (aspect boisé par exemple) et ne devraient pas être mentionnés.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Zone A

1.2.1 // Autorisations sous conditions

1 - D'une manière générale en zone A, le code de l'urbanisme n'autorise pas la réalisation des campings à la ferme, des aires naturelles de camping et des gîtes ruraux. Pour ce faire, il faut identifier les bâtiments agricoles qui pourraient bénéficier d'un changement de destination en ce sens.

2 - L'emprise au sol des habitations existantes doit être réglementée.

3 - Les piscines et les locaux techniques autorisés sur la zone doivent être obligatoirement liés à une habitation

4 - Le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Vue la très faible surface de terres agricoles, il conviendrait d'y interdire les constructions industrielles concourant à la production d'énergie pour ne pas permettre les champs photovoltaïques.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 30m² et max 250m² 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.

Synthèse des remarques formulées

Zones A et N

2.1.2 // Hauteur des constructions

1 - Il faut réduire la hauteur des annexes autorisées (7 m au faîtage et 5 m à l'égout) afin de ne pas permettre la réalisation d'un étage.

2 - Dans un souci de protection de l'espace agricole et naturel, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiment initialement plus haut que les maximums autorisés, le dépassement de la hauteur maximale ne devrait pas pouvoir être permis.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1 - La hauteur des annexes est réduite à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage.

2 - La règle de dépassement de la hauteur est maintenue. La zone agricole et naturelle étant déjà largement mitée.

Synthèse des remarques formulées

Zones A et N

2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements

Dans des environnement ruraux, les bardages en matériaux composites ne devraient pas être autorisés car ils relèvent généralement du pastiche (matériau aspect bois) et ne présentent pas un aspect naturel, indispensable dans ce contexte. Les bardages en bois devraient être à lames verticales, en bois laissé naturel afin qu'il prenne une patine grisée avec le temps, garantie d'une bonne insertion dans les paysages.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Zones A et N

2.2.4 // Clôtures

Elles devraient être mieux réglementées afin d'éviter que des éléments hétérogènes et peu qualitatifs ne dénaturent les paysages agricoles. Les clôtures devraient être transparentes afin de ne pas créer d'effet de masse et pour préserver les continuités paysagères. Les murs en parpaing enduits devraient donc être expressément proscrits car ils produisent des effets de masse dans les paysages. Les clôtures devraient être composées de grillages souples ou de manivelles. Elles devraient également être systématiquement doublées d'une haie-vive d'essence locale afin de préserver les paysages ruraux et agricoles de ces zones. Les treillis soudés et tous les brises-vu d'aspect industriel (plastique, métal ou bois) devraient être proscrits car ils sont trop contrastés. Ces règles devraient valoir pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Zone A

2.3.2 // Plantations

Afin de garantir la continuité paysagère, les essences végétales locales devraient être imposées et non « proposées »

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Zone N

1.2.1 // Autorisations sous conditions

1 - L'emprise au sol des habitations existantes doit être réglementée.

2 - Les piscines et les locaux techniques autorisés sur la zone doivent être obligatoirement liés à une habitation

3 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes devraient être obligatoirement accolées au bâtiment principal, à l'exception des abris de jardin et des piscines. Cela permettrait d'éviter l'implantation de construction en position isolée sur les terrains.

4 - Le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Vue la très faible surface des espaces naturels, il conviendrait d'y interdire les constructions industrielles concourant à la production d'énergie pour ne pas permettre les champs photovoltaïques.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 30m² et max 250m² 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 20m² 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.

Synthèse des remarques formulées

Patrimoine bâti

1 - De même que pour la page dédiée aux enduits de façade sur le bâti ancien, une page explicative pourrait être proposée concernant les menuiseries. Elle permettrait d'expliquer l'intérêt de recourir à des matériaux qualitatifs et adaptés aux typologies architecturales.

2 - Les volets roulants devraient être proscrits sur ces édifices et non simplement les enroulements en saillie car ils dénaturent les façades et ne correspondent pas aux typologies architecturales anciennes.

3 - Immeuble cévenol n°7 (page 9 annexe 1) : ce bâtiment, très certainement enduit, a fait l'objet d'un décroûtage que la fiche devrait mentionner ; l'aspect brute de la pierre n'est donc pas une caractéristique à protéger.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1 - Des photos sont 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 est renseignée.

2. EAU

2.1 Assainissement

Synthèse des remarques formulées

Assainissement collectif

La capacité du système d'assainissement apparaît comme un véritable facteur limitant compte tenu de la surcharge hydraulique en pointe (jusqu'à 154%), avec en cause, notamment, les 21 % de réseau unitaire sur la commune.

La STEP ayant été déclaré non conforme au titre de la directive ERU, le développement de l'urbanisation, à savoir la création de zones à urbaniser ouvertes (2AU), n'est pas possible. Les zones AU seront donc « fermées » (1AU) et leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée :

- à la signature de tous les OS de démarrage des travaux sur le quartier du Grabieux, sur l'avenue Gaston Ribot et sur le quartier de Rochebelle ;
- à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 notifié le 5 février 2019 ;
- Rochebelle, mise en séparatif du réseau unitaire : mission de maîtrise d'œuvre notifié 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 relatif au 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.

Synthèse des remarques formulées

Assainissement non collectif

[...]

Il est prévu de permettre des assainissements non collectif (filiales agréées avec rejet de type micro-station ou autre) en zone rouge (inapte à l'infiltration des effluents). Même si le recours à ce type de dispositif est encadré par la réglementation, ces filiales ne traitent que la partie organique de la pollution est non la part microbiologique : selon la situation et les possibilités de rejets vers le Gardon, les enjeux relatifs à la qualité des eaux sur le site de baignade d'Alès sont à prendre en compte.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

2.2 Alimentation en eau potable

Synthèse des remarques formulées

Adductions d'eau privées

1. Pour les secteurs raccordés au réseau AEP, il faut retirer dans le règlement la possibilité d'utiliser une eau de forage privé pour des usages intérieurs à l'habitation y compris en prenant soin d'éviter les risques de retour d'eau. En effet, selon le règlement sanitaire départemental, la seule eau « potable » en secteur desservi par le réseau EDCH est l'eau du réseau public AEP.

2. En revanche, pour les zones A et N, le recours à une adduction privée n'est pas prévue en l'absence de réseau AEP (ce qui reste la meilleure solution d'un point de vue sanitaire mais peut limiter certains projets agricoles ou d'équipements,...). Cependant, ces zones étant peu souvent desservies, le recours à une adduction d'eau privée doit pouvoir être permis en l'absence de possibilités de raccordement au réseau d'eau potable à certaines conditions (voir détail avis).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1. La possibilité d'utiliser une eau de forage privé pour des usages intérieurs à l'habitation est supprimée dans toutes les zones desservies par le réseau public AEP.

2. Le point « 3.2.1 Eau potable » du règlement écrit est complété concernant le recours à une adduction d'eau privée en l'absence de possibilités de raccordement.

2.3 Baignade

Synthèse des remarques formulées

1. Compléter la page 198 du rapport de présentation en rajoutant que la qualité des eaux de baignade pour « le plan d'eau de la Prairie » était également suffisante en 2019 et 2020.

2. Rappeler que pour permettre l'usage de la baignade, il est impératif de protéger cette qualité de l'eau dans le cadre :

- des projets d'aménagement susceptibles de l'affecter
- de la mise en œuvre (particulièrement complexe sur le secteur ouest) et de la surveillance des dispositifs d'assainissement autonome.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1. La page 198 du rapport de présentation est complétée sur la qualité des eaux de baignade.

2. Le rappel de la protection de la qualité de l'eau pour l'usage de la baignade est fait dans le rapport de présentation.

3. RISQUES

Synthèse des remarques formulées
Faire référence dans le rapport de présentation au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) validé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2013 et renvoyer pour chaque risque à l'annexe informative 5.3.
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est complété pour faire référence au DDRM et faire le renvoi à l'annexe informative 5.3.

3.1 Risque inondations

Synthèse des remarques formulées
Catastrophes naturelles Compléter le tableau P237 avec le risque de tempête
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est complété à la page 237 avec la mention du risque de tempête.

Synthèse des remarques formulées
Étude HYDRATEC Compléter le rapport de présentation P237 en mentionnant l'étude de « Repérage des secteurs les plus exposés aux inondations » réalisée en mai 2004 par le BE HYDRATEC
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est complété à la page 237 avec la mention de l'étude HYDRATEC.

3.2 Risque incendie et feux de forêt

Synthèse des remarques formulées
Débroussaillage et défrichage 1. Compléter le rapport de présentation P248 concernant l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 en renvoyant à l'annexe 5.3 2. Compléter l'annexe 5.3 avec la notice relative à la réglementation en matière de défrichage du PAC de 2015 (annexe 5 – PJ6 de l'avis)
Réponses apportées par la Ville d'Alès
1. Le rapport de présentation est complété à la page 248 avec la mention de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013. 2. L'annexe 5.3 est complété avec la notice relative à la réglementation en matière de défrichage du PAC de 2015.

Synthèse des remarques formulées

Emploi du feu

Compléter le rapport de présentation en faisant référence au règlement sanitaire départemental concernant l'emploi du feu (notamment l'interdiction de brûlage des végétaux)

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention du règlement sanitaire départemental concernant l'emploi du feu.

Synthèse des remarques formulées

Défense incendie

1. Mentionner dans le rapport de présentation que la commune est concernée par le plan de massif de protection des forêts contre l'incendie établi pour le Massif Pin Maritime Sud

2. [...] Que ce soit dans le rapport de présentation ou dans le règlement écrit, il n'est pas démontré que la défense incendie est assurée correctement (suffisance et état du réseau, nombre exact et état de fonctionnement des hydrants, pistes DFCI,...) ou si elle le sera au regard du projet communal (installation et/ou renforcement des équipements nécessaires, échéancier de mise aux normes et conformité des poteaux incendie,...)

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est 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 est complété avec ces éléments.

Synthèse des remarques formulées

Protection des populations et des activités

Renvoyer à l'annexe 5.3 dans le rapport de présentation P417 et dans les OAP concernées par les interfaces aménagées.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété P417 ainsi que l'OAP des Hauts d'Alès avec le renvoi à l'annexe 5.3 concernant les interfaces aménagées.

3.3 Risque sismique

Synthèse des remarques formulées

Indiquer sur le plan de zonage que l'ensemble du territoire communal est en zone de sismicité de niveau 2. Intégrer la plaquette informative sur les dispositions constructives du PAC de 2015 (PJ Annexe 1 de l'avis) en annexe du règlement écrit et y faire référence dans l'ensemble des zones du PLU.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La légende du règlement graphique est complétée avec la mention du risque sismique de niveau 2 sur l'ensemble du territoire communal.
Le règlement écrit est 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.

3.4 Risques technologiques

Synthèse des remarques formulées

Tours aëroréfrigérantes

La base de données Picto-Occitanie recense deux établissements : ATS SAS et la CPAM.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention des deux établissements.

Synthèse des remarques formulées

Sites et sols pollués

Compléter le rapport de présentation P203 en mentionnant les sites recensés dans la base BASIAS.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention des sites pollués.

3.5 Nuisances

Synthèse des remarques formulées

Plantes allergènes

1. Le règlement des zones du PLU aux paragraphes « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Plantations » ne fait aucune mention des précautions possibles concernant les plantes allergènes : a minima, la limitation du nombre de cyprès apparaît nécessaire.

2. Il est nécessaire d'aborder la problématique liée aux pollens d'ambroisie qui ont un haut pouvoir allergisant.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le règlement écrit est 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'ambroisie.

Synthèse des remarques formulées

Risque de développement du moustique-tigre

Le règlement écrit des zones doit mentionner les précautions (dispositions constructives ne favorisant pas la stagnation d'eau, pente minimale de 0,5 % des noues, obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques) de mailles de 1 mm au maximum ») au paragraphe « Desserte par les réseaux – Assainissement – Eaux pluviales ».

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Lignes à haute tension (HT)

[...] Il est recommandé d'interdire, dans les zones concernées par le passage de lignes haute tension, la construction d'établissements sensibles mais également de toute nouvelle habitation, ceci afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque. Les lignes HT ainsi que les zones de prudence (60m) méritent d'être reportées sur les plans de zonage.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le règlement graphique est complété avec le report des lignes HT et des zones de prudence.

Synthèse des remarques formulées

Nuisances sonores – Activités bruyantes

1. Prévoir à minima des dispositions dans le règlement écrit visant à limiter les nuisances dans les secteurs les plus exposés au bruit (zone tampon entre les zones d'activités et les zones d'habitat).
2. Rappeler dans le règlement écrit, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1. 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.
2. Le règlement écrit est complété au point 1.2.1 avec la mention de satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur concernant les nuisances sonores.

4. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Synthèse des remarques formulées

1. Compléter le rapport de présentation par un chapitre sur les SUP qui renvoi à l'annexe 5.1.
2. Supprimer les mentions de la SUP I6 dans tout le dossier.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1. Le rapport de présentation est complété avec un chapitre sur les SUP.
2. Les mentions de la SUP 6 sont supprimées.

5. CADRE DE VIE

5.1 Infrastructures routières

Synthèse des remarques formulées
Schéma Routier Départemental Compléter le rapport de présentation P163 conformément au PAC du 19 novembre 2015.
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est complété avec la mention du PAC de 2015.

5.2 Ordures ménagères – Déchets

Synthèse des remarques formulées
Compléter le rapport de présentation P93 et 206 en mentionnant l'existence du Plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux et son rapport environnemental adopté le 20 novembre 2014 ainsi que le plan régional d'élimination des déchets dangereux approuvé en 2019.
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est complété P93 et 206 avec la mention des plans sur les déchets.

6. ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

6.1 Forêt

Synthèse des remarques formulées
Forêt domaniale 1. Compléter le rapport de présentation en mentionnant le plan pluriannuel régional de développement forestier du Languedoc-Roussillon approuvé par arrêté du 12 mars 2012. 2. Compléter le rapport de présentation P284 en précisant que les parcelles situées dans la forêt domaniale du Rouvergue relevant du régime forestier ont vocation à être classées en zone inconstructible et de faire un renvoi à l'annexe 5.3.
Réponses apportées par la Ville d'Alès
1. Le rapport de présentation est complété avec la mention du plan forestier. 2. Le rapport de présentation est complété P284 sur le régime forestier de la forêt domaniale du Rouvergue.

6.2 Agriculture

Synthèse des remarques formulées
1. Mettre à jour les données agricoles dans le rapport de présentation 2. Ajouter des recommandations pour le traitement des interfaces agriculture urbanisation 3. Mettre en œuvre une protection efficace des terres agricoles en limite avec Saint-Christol-les-Alès au travers la délimitation d'une zone agricole protégée (ZAP) 4. Préciser la dénomination du terme « friche » (terres cultivées ou friches urbaines ou industrielles?)
Réponses apportées par la Ville d'Alès
1. Le rapport de présentation est complété par la mise à jour des données agricoles 2. Il n'est pas nécessaire de rajouter des recommandations pour le traitement des interfaces agriculture / urbanisation, les secteurs classés en agricoles étant déjà en grande partie urbanisés. 3. La partie sud de la zone 1AU du Moulin d'Olm sera reclassée en zone agricole (A). 4. La dénomination du terme « friche » est précisée dans le rapport de présentation.

7. ENVIRONNEMENT – PROTECTIONS

7.1 Évaluation environnementale

Synthèse des remarques formulées

Compléter le rapport de présentation P285 en indiquant qu'après examen au cas par cas, la MRAe a soumis le projet de révision n°1 du PLU à évaluation environnementale par décision du 21 février 2019.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété P285 avec la mention de la décision de la MRAe.

7.2 Inventaires

Synthèse des remarques formulées

Compléter le rapport de présentation P283 sur la liste des Espaces Naturels Sensibles.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété P283 avec la mention des ENS.

7.3 Protections

Synthèse des remarques formulées

Édifices ou alignements protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les demandes d'autorisations pourraient être soumises à l'avis simple de l'ABF en particulier les mas qui sont situés en dehors des espaces protégés de la commune.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Patrimoine mondial de l'UNESCO

Compléter le rapport de présentation en mentionnant que la commune est incluse dans la zone tampon du périmètre « Causses et Cévennes ».

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention de la zone tampon du périmètre « Causses et Cévennes » de l'UNESCO.

Synthèse des remarques formulées

Patrimoine bâti et architectural

Compléter le rapport de présentation P124 en rappelant que le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques vaut servitude d'utilité publique et compléter l'inventaire.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété P214 avec la mention du classement au titre des monuments historiques, la SUP et l'inventaire.

Synthèse des remarques formulées

Patrimoine géologique

Compléter le rapport de présentation en mentionnant les sites naturels présents sur le territoire communal (panorama de l'Ermitage d'Alès sur le fossé tertiaire d'Alès et les Cévennes, faille de la Rocade Est et olistolithes de Saint-Privat-des-Vieux).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention des sites naturels.

Synthèse des remarques formulées

Patrimoine archéologique

Compléter le rapport de présentation en mentionnant la présence de sites archéologiques et faire un renvoi à l'annexe 5.3

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention des sites archéologiques et le renvoi à l'annexe 5.3.

8. MISE EN FORME DU DOCUMENT

Synthèse des remarques formulées

Rapport de présentation

- 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.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est modifié sur ces 8 points.

Synthèse des remarques formulées

Plans de zonage

Rajouter le noms des valats, les noms / numéros de voies, noms des lieux-dits/quartiers, noms des communes limitrophes.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le règlement graphique est complété avec la mention des valats, les noms / numéros de voies, noms des lieux-dits/quartiers, noms des communes limitrophes.

Synthèse des remarques formulées

Règlement écrit

Attention à la reproduction du PLU approuvé quant à la correspondance document papier et numérique.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La correspondance est vérifiée.

6/- AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GARD – AVIS DU 22 MARS 2021

ORGANISATION TERRITORIALE ET COHÉRENCE DU PROJET

I. Le contexte

Synthèse des remarques formulées

Compléter le rapport de présentation avec les documents d'échelle départementale et régionales (Annexe 1 « Le contexte institutionnel et les politiques publiques »)

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété avec la mention des documents d'échelle départementale et régionale.

LA MAÎTRISE DE L'ESPACE

I. Les risques majeurs

Synthèse des remarques formulées

A. Le risque inondation

La lecture et la compréhension du règlement écrit n'est pas très aisée.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La forme du règlement écrit est améliorée pour une meilleure compréhension du risque inondation, notamment du risque de ruissellement pluvial (EXZECO).

Synthèse des remarques formulées

B. Le risque incendie

Compléter le rapport de présentation sur la «réalité» de la protection sur la commune.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété sur la partie risque incendie (voir réponse avis DDTM).

II. L'environnement

Synthèse des remarques formulées
A. Les Espaces Naturels Sensibles <ul style="list-style-type: none">- Classer l'ensemble des cours d'eau en traversée d'agglomération au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et prévoir éventuellement une OAP spécifique notamment sur les berges du Gardon (intentions d'amélioration et de gestion de cette trame bleue)- Mettre davantage en avant la traversée du Gardon par la réalisation d'une OAP dédiée avec des intentions de gestion de la ripisylve- Un travail identique est à mener sur le patrimoine bâti avec l'identification au plan au titre du L151-19 du CU
Réponses apportées par la Ville d'Alès
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. Le patrimoine bâti est déjà repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Synthèse des remarques formulées
B. Les activités sportives de pleine nature – PDESI <ul style="list-style-type: none">- Décrire le réseau d'itinéraires de randonnée par des intentions spécifiques (chemin de la Régordane).- Compléter le rapport de présentation en mentionnant le PDIPR, reporter le tracé des itinéraires sur le plan comme piste cyclables et voies vertes et annexer le PDIPR au PLU
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est complété avec la mention du réseau d'itinéraires de randonnée et du PDIPR.

III. La consommation et l'utilisation de l'espace

Synthèse des remarques formulées
C. Économie de l'espace et densité Préciser les objectifs de modération de la consommation de l'espace et les rendre plus compréhensibles dans leur articulation.
Réponses apportées par la Ville d'Alès
Le rapport de présentation est 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.

L'ÉQUILIBRE DU DÉVELOPPEMENT

I. Les capacités des infrastructures et des équipements publics

Synthèse des remarques formulées
B. Infrastructures et déplacements 3. 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.
Réponses apportées par la Ville d'Alès
L'OAP 12 « Faubourg de Rochebelle » est complétée avec la mention de la RD385a.

Synthèse des remarques formulées

C. Énergies et TIC

1. Le PLU ne fournit pas d'indication sur la capacité du réseau électrique basse tension (présence du réseau, chutes de tension)

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Hormis la carte sur le réseau électrique présente dans le rapport de présentation, aucune autre donnée sur la capacité du réseau n'est disponible.

II. Habitat, emploi et service

Synthèse des remarques formulées

A. Habitat et logement

1. **Logement vacant** - Préciser dans le rapport de présentation qu'un des enjeux est une remise sur le marché d'une part importante de ces logements

2. **Logement social** – Avec les mesures prévues, le taux global de logement social sera en baisse sur la commune (seulement 10 % de LLS dans les OAP). A noter l'absence de LLS dans les zones d'extensions urbaines prévues à l'ouest de la commune.

4. **Foncier** – Préciser la proportion du foncier communal prévu d'être mobilisé (100 ha).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

1. Le rapport de présentation est complété sur le volet du logement vacant.

2. 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 1 030 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 2 000 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.

4. La mobilisation du foncier communal est précisée dans le rapport de présentation en sachant que 20 hectares sont reclassés en zone naturelle dans le secteur de Hauts d'Alès.

Synthèse des remarques formulées

B. Développement économique (activité, tourisme et agriculture)

3. **Activité agricole** – Compléter le rapport de présentation en mentionnant la Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité dans le Gard et la Charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété sur le volet agricole avec les données disponibles.

ANNEXE 2 – INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

I. Infrastructures routières

Synthèse des remarques formulées

Reporter l'ensemble des marges de recul sur les documents graphiques.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Les marges de recul imposées hors agglomération sont reportées sur le règlement graphique.

Synthèse des remarques formulées

Préciser dans le règlement écrit pour toutes les zones que les créations/modifications d'accès existants sur RD (lorsque cela est possible) sont soumises à l'autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le règlement écrit est complété concernant les accès sur les RD.

IV. Documents graphiques et marges de recul

Synthèse des remarques formulées

S'assurer de la bonne prise en compte du Règlement de voirie départemental adopté en 2015.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le Règlement de voirie départemental est déjà pris en compte.

Synthèse des remarques formulées

Préciser dans le règlement écrit pour l'ensemble des zones que les remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'Eau,...).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le règlement écrit est complété concernant les remblais / déblais.

Synthèse des remarques formulées

Mentionner dans le règlement écrit qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La mention des refus autorisations d'urbanisme est déjà faite au point 3.1.2 // VOIRIES de chaque zone.

ANNEXE 3 – TOURISME

I. Le Schéma Départemental du Tourisme, des loisirs et de l'Attractivité 2018-2021

Synthèse des remarques formulées

Le rapport de présentation ne fait pas référence au bon schéma.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est corrigé concernant la mention du schéma.

II. Politique touristique et données statistiques à intégrer dans le diagnostic du PLU

Synthèse des remarques formulées

Compléter le diagnostic dans le domaine touristique selon la série de données énoncée.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation est complété sur le volet touristique.

7/- AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) DU GARD – AVIS DU 15 MARS 2021

Synthèse des remarques formulées

Prévoir l'instauration de zones « tampons » entre zones d'habitat et zones d'activités.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Dans le règlement écrit de la zone UE il est bien spécifié que les nouvelles constructions ne devront pas induire de nuisances incompatible avec le voisinage.

Synthèse des remarques formulées

Maintenir un équilibre entre offre commercial périphérique et offre commerciale du centre-ville (offre complémentaire).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Ne pas déséquilibrer l'offre en logements existante du centre-ville avec le futur projet de la Gare.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

L'offre en logements du secteur de la Gare viendra en complément de celle du centre-ville notamment en terme de typologies d'habitat proposées et de destination afin de permettre un parcours résidentiel complet.

Synthèse des remarques formulées

Analyser le volet touristique à l'échelle intercommunale.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le rapport de présentation sera complété sur le volet touristique.

8/- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD – AVIS DU 22 MARS 2021

Synthèse des remarques formulées

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).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 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.

Synthèse des remarques formulées

Supprimer la zone 1AU du Moulin d'Olm de 2,8 hectares pour la zoner en secteur Aa afin de préserver les vignes en place.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Plus de la moitié sud de la zone 1AU du Moulin d'Olm est 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.

9/- AVIS DE L'OFFICE NATIONAL DES FORETS (ONF) – AVIS DU 19 MARS 2021

Synthèse des remarques formulées

Supprimer l'Espace Boisé Classé (EBC) sur une partie des parcelles CD 355, 356 et 359 afin de permettre la faisabilité du projet d'intérêt général de construction d'un observatoire astronomique municipal à proximité du faubourg de Rochebelle.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

S'agissant d'une forêt domaniale exploitée, l'EBC est supprimé sur environ 1,2 hectare afin de permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt général.

10/- AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (ONF) – AVIS DU 2 AVRIL 2021

Synthèse des remarques formulées

Il apparaît regrettable que le taux de croissance annuel de 1,5 % retenu soit bien supérieur à celui constaté dans les années passées (0,5 % de 1999 à 2009 et pratiquement 0 % depuis 2009). Des prévisions plus réalistes permettraient sans doute d'accueillir suffisamment d'habitants pour assurer le dynamisme de la commune sans recourir à des extensions urbaines aussi importantes.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 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.

Synthèse des remarques formulées

Reclasser en zone agricole le vignoble du Moulin d'Olm.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Synthèse des remarques formulées

Retirer de la zone 1AU des Hauts d'Alès l'ensemble des parcelles exploitées en châtaigneraie ou parcours et les sites aménagés pour la culture en terrasses.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Concernant la zone 1AU des Hauts d'Alès, environ 20 hectares de parcelles communales sont 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.

11/- AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS CEVENNES - SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) – AVIS DU 8 AVRIL 2021

Synthèse des remarques formulées

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.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

12/- AVIS DU SYNDICAT MIXTE TRANSPORT DU BASSIN D'ALES (SMTBA) – AVIS DU 7 AVRIL 2021

Synthèse des remarques formulées

Modifier l'emplacement réservé n°52 concernant la réalisation d'un parking relais afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

L'ER 52 est modifié sur le règlement graphique afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général.

13/- AVIS COMPLEMENTAIRE D'ALES AGGLOMERATION – AVIS DU 3 MAI 2021

Synthèse des remarques formulées

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.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le site de la Mine Témoin a été classé dans le projet de révision du PLU en zone 1AU. Suite à l'avancée du projet de réhabilitation et de développement entre l'arrêt et l'approbation du PLU, le règlement de cette zone est modifié afin d'y autoriser sous conditions les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques.

14/- AVIS DU CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CRPF) – AVIS DU 18 MAI 2021

Synthèse des remarques formulées

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.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Les EBC autour des constructions existantes en zone naturelle sont supprimés dans un rayon de 30 mètres afin de permettre une évolution limitée du bâti existant telle que le prévoit le règlement écrit.

II / MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A L'AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Cet avis rendu le 18 mars 2021 ne porte pas sur l'opportunité du projet 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 le projet.

ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION ET DE LA DÉMARCHÉ D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Qualité globale du document

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande :

- de clarifier le contenu du dossier en supprimant les contradictions et les projets qui ne concernent pas le PLU d'Alès.
- d'actualiser les données stratégiques pour le projet de développement d'Alès, notamment les données relatives à la construction de logements, à la qualité de l'eau, au risque inondation et à la transition énergétique et climatique.
- de compléter le dossier par des zooms sur les secteurs à enjeux, de réinterroger sa stratégie en fonction de ces éléments, et de s'approprier davantage les thématiques énergétiques et climatiques à travers son développement urbain.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

L'ensemble des thématiques évoquées sont actualisées et complétées avec les derniers éléments connus fin 2021.

Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande :

- d'approfondir la démarche d'évaluation environnementale, insuffisante au regard des enjeux environnementaux identifiés notamment les risques, la biodiversité, les continuités écologiques et le paysage.
- de compléter l'analyse des enjeux environnementaux des secteurs du projet ouverts à l'urbanisation par un travail de terrain permettant d'apprécier les incidences et d'en tenir compte à la fois dans la sélection des secteurs et parcelles retenues à l'urbanisation et dans les choix d'aménagement des parcelles concernées. Elle rappelle l'obligation réglementaire d'analyse des incidences du projet sur le site Natura 2000 de la vallée du Galeizon, seule l'absence d'incidence démontrée dans le rapport de présentation permettant l'approbation du PLU. A défaut et dans l'attente d'une telle démarche, elle recommande de supprimer toute zone à urbaniser et toute extension de l'urbanisation, et en particulier de reclasser en zone naturelle et protéger le secteur des Hauts d'Alès.
- de présenter le résumé non technique dans un document séparé du rapport de présentation, et de le compléter significativement, avec en particulier des cartes de synthèse du projet d'urbanisation et ses incidences environnementales, et en tenant compte des recommandations du présent avis.
- de compléter le dispositif en identifiant les indicateurs, issus du rapport environnemental éventuellement complété, permettant d'identifier d'éventuelles incidences négatives à un stade précoce afin de pouvoir envisager des mesures appropriées, par exemple sur la préservation des habitats ou espèces menacées.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le projet de révision de PLU n'apporte pas une évolution majeure en termes de développement urbain par rapport au PLU de 2013. 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 ré-délimitation de la zone constructible et un reclassement de certaines parcelles en zone naturelle (en plus des 20 hectares qui sont 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.

ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Consommation d'espace globale**

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande de :

- revoir le scénario de consommation d'espace en prenant en compte la consommation globale prévue par le projet de PLU, en mentionnant clairement les surfaces en densification et en extension pour chaque type de destination ainsi que les surfaces d'emplacements réservés pris sur les espaces naturels.
- modérer cette consommation d'espace après avoir préalablement identifié et sélectionné les terrains situés dans la trame urbaine et amenés à être urbanisés.
- d'accompagner la mutation de ces secteurs et leur structuration, et de réviser en fonction les besoins d'extension de l'urbanisation qui en l'état ne sont pas justifiés.
- reclasser en zone agricole et naturelle tous les secteurs à urbaniser qui ne peuvent pas être justifiés au regard des besoins (économiques, touristiques, d'équipements publics ou d'habitat), de l'objectif de modération de la consommation de d'espaces et des incidences sur l'environnement.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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

	Surfaces PLU opposable	Surface PLU arrêté	Surface PLU à approuver
Zones U	1577 ha	1777 ha	1776 ha (- 1 ha // PLU arrêté)
Zones AU	299 ha	89 ha	67 ha (- 22 ha // PLU arrêté)
Zones A	127 ha	127 ha	129 ha (+ 2 ha // PLU arrêté)
Zones N	324 ha	334 ha	355 ha (+ 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 (2 hectares) et l'augmentation des zones N au reclassement des parcelles communales des Hauts d'Alès (20 hectares) et des espaces impactés par le risque glissement de terrain d'aléa fort le long de la route de Saint-Jean-du-Pin (1 hectare).

- **Maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'habitat**

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande :

- de justifier la pertinence du scénario de croissance démographique retenu au regard de l'évolution récente, avec notamment la possibilité d'étudier un scénario de croissance plus modérée et progressive, conforme à la croissance observée au cours de la dernière décennie, permettant de mieux limiter l'artificialisation du territoire.
- de revoir le projet de développement de l'habitat de manière plus économe du point de vue de la consommation d'espace. Pour cela, elle recommande de :
 - réviser le nombre de logements à produire de manière plus cohérente aux caractéristiques du territoire et dynamiques constatées ;
 - ré-évaluer les potentiels d'intensification en excluant les parcelles situées en dehors de la trame urbaines ;
 - réinterroger l'opportunité de mobiliser certaines dents creuses au regard des enjeux environnementaux en général et lié aux risques en particulier ;
 - supprimer les coefficients de rétention en renouvellement urbain, non justifiés, conduisant à

minorer les ouvertures à l'urbanisation en prévoyant éventuellement un accompagnement opérationnel aux éventuelles restructurations ;

- clarifier sur cette base les surfaces amenées dédiées au développement de l'urbanisation dans la trame urbaine et en extensions.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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.

Le taux de rétention foncière appliqué sur les dents creuses est explicité dans le rapport de présentation du PLU approuvé. Le taux de rétention est revu de 70 à 60%, ce qui reste élevé. En effet, nous pouvons notamment affirmer que le phénomène de rétention que l'on peut constater sur la ville d'Alès peut s'expliquer en partie 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.

- **Maîtrise de la consommation d'espace à vocation économique et commercial**

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une étude des disponibilités foncières, des potentialités de réhabilitation des zones économiques existantes et d'un bilan des friches industrielles indiquant leurs surfaces et usages possibles, permettant de déterminer un besoin foncier pour les activités économiques, distinguant les besoins industriels et commerciaux.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le diagnostic est complété avec des données sur les zones d'activités économiques.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Synthèse des remarques formulées

En l'état, le PLU est susceptible d'impacts importants sur les milieux naturels comme déjà évoqué sur les Hauts d'Alès.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 ré-délimitation de la zone constructible et un reclassement de certaines parcelles en zone naturelle (en plus des 20 hectares qui sont reclassés pour le dossier de PLU approuvé suite aux avis des PPA et aux observations du public).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Synthèse des remarques formulées

La MRAe constate que 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 la mise aux normes prévues par l'arrêté préfectoral de mise en demeure du 28 octobre 2019.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

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 relatif au 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.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande :

- l'évitement strict des constructions et aménagements en zone inondable et la préservation spécifique des zones d'expansion des crues.

- d'analyser, sur les terrains inondables que le PLU prévoit de classer en zone urbaine suite au jugement du tribunal administratif, les conditions de la réduction des incidences en complément du PPRi.

- de prévoir un dispositif limitant l'imperméabilisation des sols y compris pour l'existant dans le cadre de réhabilitation dans les zones urbaines et à urbaniser, pour prévenir le risque inondation et de ruissellement ;

- de compléter le rapport de présentation pour justifier la localisation des secteurs de projet au regard des risques minier et glissement de terrain, et leur bonne prise en compte dans les choix de zonage, le règlement et les OAP.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Concernant le risque inondation, il est déjà pris en compte et intégré au dossier de PLU notamment en annexe avec le PPRi du Gardon d'Alès qui vaut servitude d'utilité publique et dans le règlement écrit au travers la retranscription des règles issues du zonage pluvial élaboré en parallèle de la révision du PLU et approuvé en Conseil de Communauté d'Alès Agglomération le 14 octobre 2021.

Concernant le risque glissement de terrain, environ 1 hectare de zones urbaines délimitées le long de la route de Saint-Jean-du-Pin sont reclassées en zone naturelles pour prendre en compte l'aléa fort et ainsi interdire toute nouvelle construction.

S'agissant du risque minier, en particulier présent sur le secteur des Hauts d'Alès, des études complémentaires seront menées lorsque la ville envisagera d'ouvrir cette zone à l'urbanisation afin de déterminer les secteurs les plus à risque qui seront de fait reclassés en zone naturelle et donc

inconstructible.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BÂTI

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande :

- de compléter le rapport de présentation par une carte et une analyse des incidences du projet de développement sur la zone tampon du site UNESCO ainsi que par des focus sur l'insertion paysagère des projets de développement.
- de réviser en fonction de ces éléments son évaluation environnementale et l'application éventuelle de nouvelles mesures ERC (éviter-réduire-compenser).

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La ville d'Alès est effectivement incluse en limite de la zone tampon du site UNESCO Causses Cévennes. Le Plan de gestion 2015-2021 a été approuvé en Conférence Territoriale le 4 décembre 2014. Les incidences du projet de PLU apparaissent au premier abord faibles dans la mesure où la ville d'Alès est éloignée de la zone « cœur ». Les seules incidences qui pourraient éventuellement être identifiées sont liées à l'urbanisation du secteur des Hauts d'Alès. Ce secteur restant pour le moment fermé à l'urbanisation, les études complémentaires qui seront menées permettront d'analyser les éventuelles incidences du projet sur la zone tampon du site UNESCO.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE

Réduction des émissions de gaz à effet de serre et réduction de la consommation d'énergie

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande de traduire concrètement dans les choix du PLU le principe de cohérence entre urbanisme et mobilité contenu dans le SCOT, par une urbanisation en priorité sur les axes les mieux desservis par les transports, les plus adaptés au covoiturage et aux modes doux de déplacements et une gestion patrimoniale du foncier ferroviaire.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Le PADD prévoit en priorité la poursuite de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine actuelle qui est déjà équipée en matière de réseaux (viaire, assainissement, eau, électricité,...). Concernant le secteur de la Gare, la partie sud déjà urbanisée est reclassée en zone urbaine pour permettre la réalisation des travaux liés et nécessaires à la plateforme ferroviaire. La partie nord au-delà des voies est maintenue en zone d'urbanisation future fermée dans l'attente de la définition d'un projet urbain de qualité. Dans un deuxième temps, la ville d'Alès envisagera éventuellement d'ouvrir à l'urbanisation les zones d'urbanisation future du Moulin d'Olm et des Hauts d'Alès.

Développement des énergies renouvelables

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande :

- que le projet de PLU identifie les secteurs privilégiés pour l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, après avoir identifié dans l'état initial les zones les plus favorables à leur implantation dans un objectif de moindre impact environnemental.
- de mettre en œuvre dans le PLU toute mesure permettant d'inciter et de faciliter les projets photovoltaïques sur ces secteurs ainsi identifiés, en privilégiant en priorité les secteurs anthropisés.

Réponses apportées par la Ville d'Alès

La ville d'Alès n'envisage pas dans le cadre du PADD à l'horizon 2035 de développer des zones spécifiques d'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable.

Des règles ont été introduites dans le règlement écrit pour prendre en compte la thématique énergétique comme l'autorisation d'implanter des panneaux solaires en toiture.

Adaptation au changement climatique

Synthèse des remarques formulées

La MRAe recommande d'accroître la place de la nature en ville, non seulement son maintien mais aussi son développement, afin de favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique, en utilisant le panel d'outils prévus dans le code de l'urbanisme pour l'appliquer aux constructions comme aux aménagements, aux nouveaux projets mais aussi aux réhabilitations et reconstructions sur l'existant : incitations à la végétalisation, coefficient de surfaces éco-aménageables, création d'ilôts de fraîcheur, limitation, voire compensation de l'imperméabilisation...

Réponses apportées par la Ville d'Alès

Plusieurs règles ont été introduites dans le règlement écrit pour prendre en compte la thématique climatique comme le maintien ou la création d'espaces libres pour constituer des îlots de fraîcheur, le maintien des masses végétales significatives, la définition d'une liste d'essences végétales locales adaptée au contexte climatique et au sol, l'application d'un coefficient de biotope par surface, ou encore l'imposition d'aires d'ombrage de stationnement collectif de plus de 3 places.

III / RÉPONSES ET MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1/- OBSERVATION DE MME VERONIQUE ROBERT

Demande d'informations sur les parcelles CS0327, CS0249 et CS0246 et l'évolution de leur classement au regard du PLU. *Un courrier va suivre.*

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 en zone 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.

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'emplacement réservé n° 28 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Suite à la modification du projet des Hauts d'Alès post enquête publique, l'emplacement réservé n°28 est supprimé.

3/- OBSERVATION DE M. ET MME JEAN-LOUIS RENOUARD

Remise d'une lettre de 2 pages concernant les parcelles CE426, 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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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'Espace Boisé Classé (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 +30m² de surface de plancher supplémentaire dans la limite de 250m² de surface de plancher totale (existant + extension), et à condition que cela ne crée pas un logement supplémentaire.

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° 03000720c009 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 au vu des risques présents et des enjeux environnementaux.

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.

5/- OBSERVATION DE MME MONIQUE VILLARET

832 chemin de Russaud – 30100 Alès. Parcelles BK Russaud Nord n° 005, 269, 388,306. Remise d'une lettre de 4 pages.

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 ;
- Étudier les propositions de parcours sportifs, conservatoire de la biodiversité, de la flore pour la population alésienne.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 sont 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 et à enjeux environnementaux 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.

6/- OBSERVATION DE M. ET MME PALHERES

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

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Les parcelles AW67, 68, 69 et 188 sont reclassées en zone à vocation économique (UE) à la demande d'Alès Agglomération.

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 défigurée 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 intégrées dans le règlement écrit du PLU.

8/- OBSERVATION DE M. ET MME NADIA DERRADJ

Souhaite connaître la largeur de l'ER23 sur leur parcelle CE659 afin de pouvoir respecter les règles d'installation d'un ANC pour une construction individuelle.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

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 corrigé sur le projet de PLU.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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 est classée en zone UC.

10/- OBSERVATION DE M. GINES 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 muret existant, nous ne pouvons agrandir que de 20% dans la limite des 30 m².

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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

11/- OBSERVATION DE MME HELENE 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 RU (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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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

12/- OBSERVATION DE M. CHRISTIAN 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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

La parcelle BV96 reste en zone naturelle.

13/- OBSERVATION DE MME CHARLOTTE AGUILHON

Contribution déposée sur le registre numérique le 27/04/21. Dénaturation des abords de la forêt du Rouvergue. Opposition au projet des Hauts d'Alès.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 ABF.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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.

15/- OBSERVATION DE MMES ALEXANDRA JENNY ET VERONIQUE 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 (en cours d'élaboration).

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 u 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 ;

Synthèse des observations et contre-propositions reçues par courrier le 21 mai 2021 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 affiché 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès. L'ER 28 est supprimé.

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 mûrier 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 Étude Sauvegarde) en vue d'une demande de labellisation d'arbre remarquable de France pour ce mûrier (*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 ?

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Le mûrier situé sur la parcelle BP139 est 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.

18/- OBSERVATION DE M. JEROME JOLIVET

522 chemin de Trepeloup – 30100 Alès

Demande d'enlever l'ER 20 des parcelles CE566 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 pour emprise irrégulière de la parcelle 567 par la commune.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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 pour permettre son élargissement.

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...

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 démoli un muret 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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

21/- OBSERVATION DE M. JEAN LEONARDI ET MME FRANÇOISE PIRES

649 chemin de Trepeloup 30100 Alès – Parcelles CE290, 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. Enlever 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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

La parcelle CL122 est maintenue en zone constructible UCha.

23/- OBSERVATION DE M. BERNARD FAUCHER

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

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 entraînera 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.

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 senior sur trois possède un véhicule.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Les parcelles concernées par le projet de résidence service sont 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 réglementé en zone UC.

25/- OBSERVATION DE MME LARREGIEU

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

26/- OBSERVATION DE M. ET MME ALAIN ROUVIER

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

27/- OBSERVATION DE MME MAURY AURELIE PRADEN

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

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

28/- OBSERVATION DE M. ET MME JEAN TERENDIJ

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

29/- OBSERVATION DE MME SYLVIE PRADEN

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 champ de panneaux photovoltaïque.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

31/- OBSERVATION DE MMES VERONIQUE 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

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).

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Une partie de la parcelle AH486 (environ 3 000m²) est classée en zone UCa pour assurer la continuité urbaine de part et d'autre du chemin des Potences.

La parcelle AH443 reste classée en zone naturelle.

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 ?

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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.

34/- OBSERVATION DE MME CHANTAL LO RE ET M. CHRISTOPHE BLANC

Habitants 510 et 350 chemin de Russaud – Alès. Propriétaires des parcelles BK0047 à 0050 (LO RE) et BK0051 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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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 et des enjeux environnementaux.

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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. A rapprocher de l'observation 67.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

40/- OBSERVATION DE M. JEAN-PAUL SABATIER

582 chemin des Prairies 30100 Alès – Propriétaire de la parcelle CO n° 197
Demande à ce que toute sa parcelle soit en zone UC (actuellement coupée en 2 au milieu de la maison).

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

42/- OBSERVATION DE MME LUCETTE ROUQUETTE

Demeurant au 445 rue de la Ducque 34730 Prades le Lez et propriétaire des parcelles CL263 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

43/-OBSERVATION DE M. FREDERIC 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

44/- OBSERVATION DE M. ROLLAND CHAMEYRAT

Propriétaire de la parcelle CE 312 – 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.

REPONSE APPOORTEE PAR LA COMMUNE

Il s'agit de la parcelle CE318 et non CE312. L'interface de déboisement de 50 mètres a été supprimée.

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

45/- OBSERVATION DE M. ET MME MARC VIGNES

Propriétaire de la parcelle CR 42.
Demande si cette parcelle peut être constructible le long du chemin des Sports.

REPONSE APPOORTEE PAR LA COMMUNE

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

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 ?

REPONSE APPOORTEE PAR LA COMMUNE

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.

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 à minima une partie de cette zone afin d'en assurer la pérennité ?

REPONSE APPOORTEE PAR LA COMMUNE

Les parcelles AP156, 157 et 160 ont fait l'objet d'une Déclaration Préalable valant division en vue de construire.

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.

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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

49/- OBSERVATION DE M. SEBASTIEN 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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

50/- ASSOCIATION UNE EPICERIE POUR MON QUARTIER

Parcelle CDCD178 – 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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

52/- OBSERVATION DE M. LAURENT IPARRAGUIRRE

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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 en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 des constructions individuelles pour laquelle la demande est forte.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

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 dépérit. 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 :
 - Sans tenir compte des risques,
 - Sans préserver vraiment le paysage,
 - 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

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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 réglementaires 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.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

57/- OBSERVATION DE M. GERALD 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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 ?

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (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.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

60/- OBSERVATION DE LA MAIRIE DE MEJANNES-LES-ALES

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

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

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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.

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 lieu-dit « Hautes Prairies » 417 chemin des Dupines pour être en zone constructible car parcelles jamais inondées, plus cultivées de 1972 et entourées de 5 maisons.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

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, +10 500 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (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

65/- OBSERVATION DE M. MICHEL CHAZALON

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).

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

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. Évocation d'une rupture d'égalité avec un urbanisme commercial en pleine expansion sur le secteur sud.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Le PPRi est un document de compétence État 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.

69/- OBSERVATION DE MME VERONIQUE 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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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

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 (8m au faitage) et l'interdiction d'établir les constructions en limite séparative.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Les parcelles AW67, 68, 69 et 188 sont 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. Il s'agit d'une hauteur maximale, cela ne veut pas forcément dire que les futures constructions atteindront cette hauteur. 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.

71/- OBSERVATION DE M. KEVIN 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 1^{er} 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. Un nouveau bail de chasse doit être consenti.

72/- OBSERVATION DE L'ASSOCIATION SAUVEGARDE DE L'IDENTITE 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

- L'évolution démographique du PLU est compatible avec celle définie dans le SCOT Pays Cévennes, à savoir +1,5% par an.
- Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (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 est réduit (voir observation 67).
- La zone 1AU du Moulin d'Olm est 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).

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 décroûtées 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 enduits minéraux compatibles avec la maçonnerie traditionnelle. Elle favorisera la rénovation énergétique.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Ces propositions sont 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.

74/- OBSERVATION DE M. ALAIN PUCHERAL

Remise de 3 lettres dont 2 de 2008 et 2011 remise à M. 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

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

L'ER20 est 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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

L'ER20 est supprimée sur la partie mentionnée.

76/- OBSERVATION DE LA SOCIETE VESTIA IMMOBILIER

Dans le cadre de la réalisation d'une résidence service senior 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

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

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

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'ilot 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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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

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.

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 CD359 appartenant à l'ONF) avec table d'orientation et aire de pique-nique au lieudit « 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 les riverains sur les parcelles appartenant à l'ONF.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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.

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 inconsidéré et une sur-urbanisation alésienne ces dernières décennies. La démographie est plus que surréaliste avec une hausse de près de 30% en 15 ans.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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.

83/- OBSERVATION DE MME BEATRICE 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).

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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 en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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

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

85/- OBSERVATION DE M. REMY 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.

Opposée 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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (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.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (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.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 préservés 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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Sur les parties déjà urbanisées, les enjeux environnementaux se sont révélés faibles. Concernant le secteur des Hauts d'Alès, voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM).

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.

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.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

Voir réponse apportée en pages 6 et 7 du présent mémoire (Réponse à l'avis de la DDTM) concernant le secteur des Hauts d'Alès.

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 entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

REPONSE APPORTEE PAR LA COMMUNE

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

IV / RÉPONSES ET MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 21 juin 2021.

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 m'en préciser les raisons ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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/- SECTEUR DU MOULIN DE L'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.

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

Aucuns permis de construire n'ont été instruits ou sont en cours d'instruction dans la zone 1AU du Moulin d'Olm.

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 ?

REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE

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.

Synthèse des principales modifications apportées au projet de révision n°1 du PLU pour approbation

PIÈCE 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Justification du taux de rétention foncière appliquée et de la consommation de l'espace.
- Mention du futur Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 d'Alès Agglomération.
- Harmonisation des données démographiques et des besoins en logements.
- Compléments apportés dans le diagnostic (contexte territorial, logement, station d'épuration, qualité des eaux de baignade, risques naturels et technologiques, servitudes d'utilité publique, réseau routier, déchets, forêts, agriculture, environnement, patrimoine, tourisme).
- Compléments apportés sur l'évaluation environnementale.

PIÈCE 2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

- Harmonisation des données démographiques et des besoins en logements.

PIÈCE 3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP 2 Hauts d'Alès

- Suppression du projet d'intérêt général correspondant à la prison.
- Réduction de 50% du nombre de logements prévus. Les besoins en logements, initialement prévus à 815, sont réduits à environ 395 logements.
- Suppression des constructions destinées au commerce et aux activités tertiaires et de bureaux.
- Déplacement de l'interface de déboisement de 50 mètres inconstructible.

OAP 11 Faubourg du Soleil

- Augmentation du nombre de logements envisagés à 159 logements au lieu de 73 logements.

PIÈCE 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

Dans toutes les zones

- Rajout de mentions spécifiques sur les ouvrages du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) dans toutes les zones.
- Rajout de mentions sur le nouveau PAC 2020 « Retrait-gonflement des argiles » dans le chapitre 1.2.2 Prévention des risques et nuisances.
- Compléments apportés dans le chapitre « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » (décroûtage des façades, clôtures, menuiseries, isolation thermique).
- Suppression de la possibilité d'utiliser une eau de forage privé pour des usages intérieurs à l'habitation dans toutes les zones desservies par le réseau public AEP.
- Complément apporté au chapitre « 3.2.1 Eau potable » concernant le recours à une adduction d'eau privée en l'absence de possibilités de raccordement.
- Complément apporté au chapitre 2.3.2 « Plantations » avec la mention de la limitation du nombre de cyprès et des plantes invasives comme l'ambroisie.
- Complément apporté au chapitre 1.2.1 « Autorisations sous conditions » avec la mention de satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur concernant les nuisances sonores et les précisions sur les opérations de remblais/déblais.

- Complément apporté au chapitre 3.1.1 « Accès » concernant les accès sur les routes départementales.

Dans la zone UA

- Augmentation de la hauteur maximale autorisée à 24 mètres à l'égout et 26 mètres au faîtage au lieu de 20 mètres à l'égout et 22 mètres au faîtage dans le secteur de l'OAP n°11 du faubourg du Soleil.

Dans la zone 1AU

- Autorisation sous conditions les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques.

Dans les zones A et N

- Réduction de la hauteur des annexes aux constructions existantes à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage et remplacement de la notion de surface de plancher par la notion d'emprise au sol concernant les annexes aux habitations existantes.
- Suppression de 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 en zone A.
- Autorisation des piscines et des locaux techniques sous conditions d'être liés à une habitation existante.

PIÈCE 4.2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Secteur des Hauts d'Alès

- Réduction de la zone 1AU des Hauts d'Alès avec le reclassement de 20 hectares de parcelles communales (parcelles cadastrées BK1 à 3, BK55 à 60 et CE76 et 77), concernées par un risque minier et glissement de terrain d'aléa moyen et fort, en zone naturelle à vocation de loisirs (NL).
- Suppression totale des emplacements réservés N°22 (création nouvelle voie de contournement Trepeloup), 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).
- Suppression en partie des emplacements réservés N°20 (Élargissement du chemin de Trepeloup), N°26 (Élargissement du chemin de la Cité Sainte-Marie, N°27 (Élargissement 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) et réduction de leur emprise à 8 mètres au lieu de 25 mètres.
- Déplacement de l'interface de déboisement de 50 mètres inconstructible.

Secteur du Moulin d'Olm

- Réduction de la zone 1AU du Moulin d'Olm et reclassement d'environ 2 hectares en zone agricole (Aa).

Secteur de la route de Saint-Jean-du-Pin

- Reclassement des parcelles (ou parties de parcelles) cadastrées DE 87, DE93, CI22, CI23, CI313, CI318, CI492, CI493, CI427, CI97, CI94, CI431 et CI498 en zone naturelle.

Espaces Boisés Classés (EBC)

- Suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) sous les bandes d'entretien des lignes électriques.
- Suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une partie des parcelles cadastrées CD355, CD356 et CD359.
- Suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) autour des constructions existantes dans les zones naturelles dans un rayon de 30 mètres.

Autres modifications

- Report des ouvrages du Réseau de Transport d'Électricité (RTE).
- Reclassement des parcelles cadastrées AW188, AW67, AW68 et AW69 en zone UE
- Reclassement de la parcelle cadastrée CT94 en zone naturelle.
- Report du réseau hydrographique et des marges de recul.
- Report du nouveau PAC « Retrait-gonflement des argiles » 2020 sur le plan 4.2c des risques.
- Reclassement de la parcelles cadastrée AD92 en secteur UCv.
- Différenciation des aléas du PPRi sur le plan 4.2c des risques.
- Distinction des aléas moyen et fort du risque « effondrement localisé » de l'aléa faible sur le plan 4.2c des risques.
- Report des marges de recul le long des routes départementales hors agglomération.
- Réduction de l'emplacement réservé n°52 « Aménagement d'un parking relais en limite avec Saint-Christol-les-Alès » (nouvel ER n°48).
- Reclassement de la parcelle cadastrée CX415 en zone UC.
- Classement du mûrier situé sur la parcelle BP139 en tant qu'ornemental isolé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Reclassement d'une partie de la parcelle cadastrée AH486 en zone UCa.
- Classement de la totalité de la parcelle CO197 en zone UC.
- Reclassement des parcelles cadastrées AM307, AM308, AM311 et AM312 en zone UC.

PIÈCE 5 - ANNEXES

- Compléments apportés à l'annexe 5.3.1 sur les sites archéologiques.
- Compléments apportés à l'annexe 5.1 sur les servitudes d'utilité publique.
- Intégration du nouveau PAC 2020 « Retrait-Gonflement des Argiles » dans l'annexe 5.3.7

