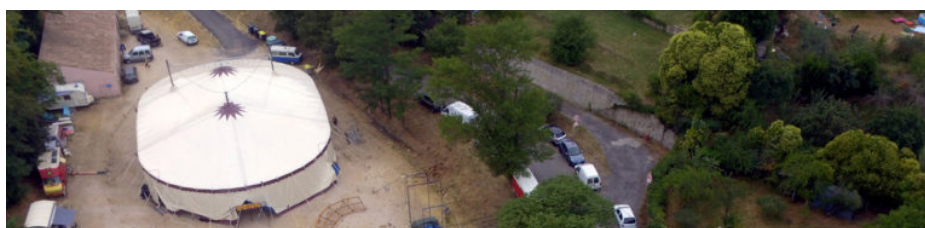


# ALÈS



## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - Extension de la Verrerie, pôle national cirque Occitanie



### I\_ PRÉSENTATION DU PROJET RELEVANT DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

*Enquête publique*



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)





# SOMMAIRE

<b>Objectifs poursuivis.....</b>	<b>1</b>
<b>Contexte juridique et intérêt général.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Le choix de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Logigramme de la procédure de DPMEC .....</b>	<b>6</b>
<b>Exposé des motifs.....</b>	<b>7</b>
<b>1. Présentation du Pôle National Cirque Occitanie de la Verrerie.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Le projet .....</b>	<b>12</b>
a. Les besoins.....	12
b. Le programme.....	12
1. Plans et projections .....	13
2. implantation / organisation / volumes .....	15
<b>Articulation du projet avec les plans et programmes.....</b>	<b>16</b>
<b>I. Les différents plans et programmes .....</b>	<b>16</b>
<b>II. Les orientations du SCoT en matière de politiques culturelles.....</b>	<b>17</b>
<b>Les risques naturels .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Le risque d'inondation .....</b>	<b>18</b>
a. Le PPRI du Gardon d'Alès – règles applicables .....	18
b. Conclusion .....	19
<b>2. L'aléa ruissellement « exzeco ».....</b>	<b>21</b>
a. Modalités d'application de la cartographie Exzeco .....	21
b. Conclusion .....	21
<b>3. L'aléa feux de forêt.....</b>	<b>23</b>
a. Principes généraux relatifs à l'urbanisation des zones à risque feux de forêt .....	23
b. Conclusion .....	24
<b>4. Les risques miniers .....</b>	<b>26</b>
<b>Situation au regard des enjeux naturels et agricoles.....</b>	<b>26</b>
<b>1. Situation au regard de l'exploitation agricole.....</b>	<b>26</b>
<b>2. Situation au regard de l'environnement naturel.....</b>	<b>27</b>
a. Etat initial du site d'implantation.....	27

b. Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires.....	28
1. Les ZNIEFF .....	28
2. Les zones humides .....	28
3. Les zones Natura 2000 .....	28
4. Les Espaces Naturels Sensibles .....	28
<b>Traduction réglementaire du projet .....</b>	<b>34</b>
<b>1. Conformité du projet avec les articles UC 1 et UC2.....</b>	<b>34</b>
<b>2. Conformité du projet avec l'article UC3.....</b>	<b>34</b>
<b>3. Conformité du projet avec l'article UC4.....</b>	<b>35</b>
a. Hauteur des constructions .....	35
b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
c. Implantation par rapport aux limites séparatives .....	36
d. Emprise au sol des constructions .....	36
<b>4. Conformité du projet avec l'article UC5.....</b>	<b>37</b>
<b>5. Conformité du projet avec l'article UC6.....</b>	<b>38</b>
<b>6. Conformité du projet avec l'article UC7 (stationnement).....</b>	<b>40</b>
<b>7. Conformité du projet avec l'article UC8 (desserte par les voies publiques ou privées) .....</b>	<b>40</b>
<b>8. Conformité du projet avec l'article UC9 (desserte par les réseaux) .....</b>	<b>40</b>
<b>9. Nouveau règlement graphique.....</b>	<b>41</b>

## Table des illustrations

Figure 1 : carte de localisation du projet.....	2
Figure 2 : règlement graphique du PLU actuel au voisinage du projet.....	4
Figure 3 : logigramme de la procédure de DPMEC du PLU.....	6
Figure 4 : situation du Pôle National Cirque Occitanie .....	7
Figure 5 : Le Pôle National Cirque Occitanie au sein du pôle culturel et scientifique.....	10
Figure 6 : état initial des bâtiments .....	13
Figure 7 : plan masse du projet .....	14
Figure 8 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte .....	16
Figure 9 : desserte du Pôle Cirque National par les transports collectifs .....	18
Figure 10 : zonage du PPRi sur le secteur d'études .....	20
Figure 11 : zonage de l'aléa ruissellement sur le secteur d'études .....	22
Figure 12 : zonage de l'aléa feux de forêt sur le secteur d'études .....	25
Figure 13 : positionnement des extensions et du bâtiment nouveau sur le site .....	26
Figure 14 : carte des périmètres d'inventaire des espaces naturels .....	29
Figure 15 : carte d'inventaire des périmètres de protection des espaces naturels.....	30
Figure 16 : carte des PNA planche 1 .....	32
Figure 17 : carte des PNA planche 2.....	33
Figure 18 : nouveau règlement graphique proposé.....	42

## OBJECTIFS POURSUIVIS

La Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Alès a été mise en œuvre pour rendre possible le développement et l'extension du Pôle National Cirque Occitanie de la Verrerie, situé dans le quartier de Rochebelle.

Il s'agit de permettre :

- des extensions et rénovations qui comprendront l'agrandissement des bâtiments actuels, pour la création de locaux destinés notamment à l'accueil du public et à l'entreposage du matériel,
- la construction d'un bâtiment destiné au logement des artistes et à leurs répétitions (avec une salle d'entraînement).

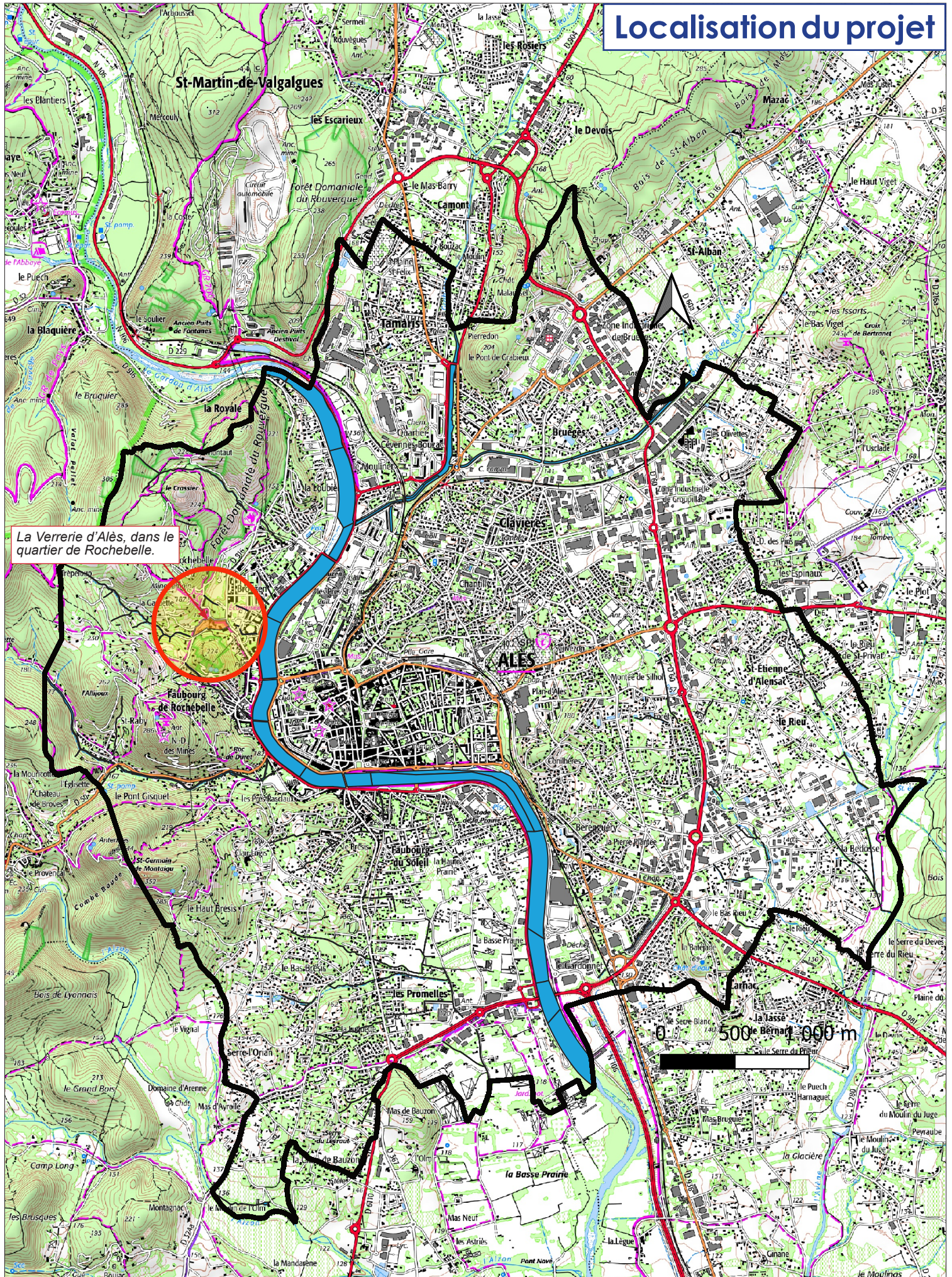
Ce projet participera à la variété de l'offre culturelle sur le territoire, mais aussi à la préservation des bâtiments industriels historiques de la Verrerie, à la pérennisation du site. Il s'inscrit dans la politique d'excellence culturelle de la ville d'Alès et plus largement de son agglomération. Il est aussi un des atouts de la candidature d'Alès au label de « Capitale française de la culture 2024 ».

Une DPMEC du PLU est nécessaire car le nouveau bâtiment projeté (outre les extensions de bâtiments existants prévues) est situé sur un terrain classé en zone naturelle inconstructible (N) dans le PLU en vigueur.

Cette procédure peut être mise en œuvre car le projet, au regard de son intérêt économique et culturel relève de l'intérêt général. La ville d'Alès a donc décidé de modifier son document d'urbanisme pour le concrétiser.



# Localisation du projet



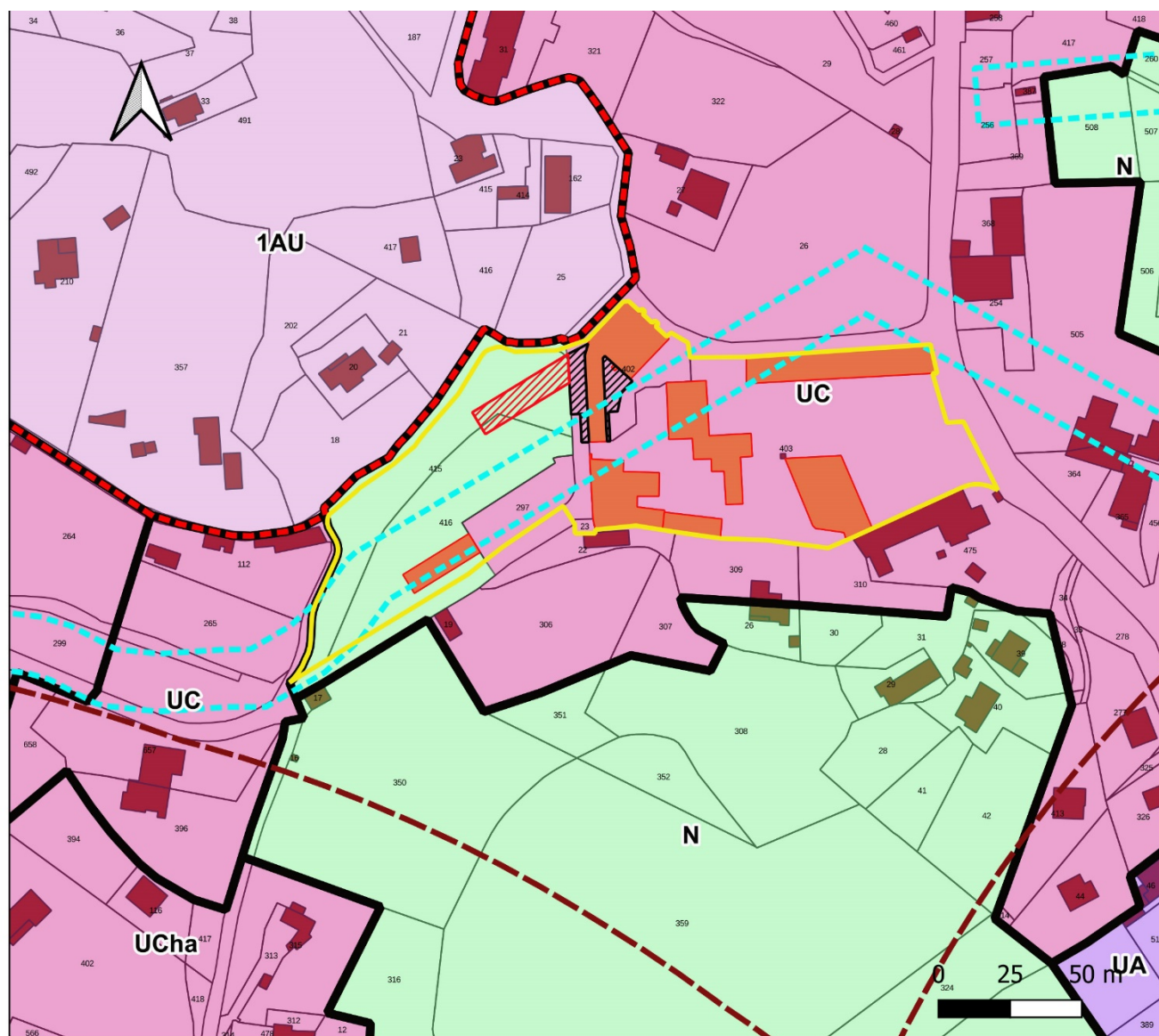


## CONTEXTE JURIDIQUE ET INTERET GENERAL

### 1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'extension du Pôle National Cirque Occitanie de la Verrerie s'inscrit dans des perspectives et des enjeux de rayonnement culturel et de développement économique établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Alès. Il se situe en outre dans un secteur déjà artificialisé, desservi par l'ensemble des réseaux publics et classé pour l'essentiel en zone urbaine constructible UC : « *zone urbaine, de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, et services divers* ».

Cependant, une partie de l'emprise du projet, celle relative à la création d'un bâtiment nouveau destiné au logement des artistes et à leur salle de répétitions n'est pas classée en zone urbaine UC, mais en zone N, dont le règlement ne permet pas l'urbanisation :





**UC** Zone urbaine, de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, et services divers.

**UCha** Zone urbaine, le secteur UCh correspond aux quartiers de Clavières Chantilly et du Rieu et aux quartiers collinaires Ouest de la commune; ses soussecteurs UCha et UCha1 correspondent aux franges urbanisées non couvertes par l'assainissement collectif.


**1AU** Zone à urbaniser (pas ou insuffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter), mais dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

**N** Zone naturelle.

 Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges (Périmètre indicatif). Le bâtiment projeté en zone N n'est pas touché.

 Emprise périmètres de protection 500m aux abords des Monuments Historiques (le projet n'est pas touché).

 Secteur soumis à Orientation d'aménagement et de programmation. Secteur 02. Les Hauts d'Alès.

 Emprise du site de la Verrerie - Pôle national cirque Occitanie. Elle est partagée entre zone N et zone UC.

 Extensions de bâtiments existants du projet classés en zone UC.


 Nouveau bâtiment projeté dans le cadre du projet de développement. Son emprise est classée en zone N dans le PLU en vigueur. Ce classement interdit les constructions.

Figure 2 : règlement graphique du PLU actuel au voisinage du projet

Au regard de l'incompatibilité entre le bâtiment projeté et le classement en zone N de son terrain d'assiette, le projet aurait nécessité une révision du document d'urbanisme en application du 2° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° **Soit de réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Cependant, l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Dans ce cadre, il appartient à la commune d'établir, de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs (ici relatifs au développement économique, à l'emploi, à la culture).

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

Ainsi, le code de l'urbanisme prévoit, sous certaines conditions, la possibilité d'adapter un PLU malgré l'incompatibilité d'un projet avec les orientations du PADD, sous réserve que ledit projet relève de l'intérêt général. Cette possibilité est décrite à l'article L300-6 du code de l'urbanisme :

*[...] les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, **par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 [...]*

La ville d'Alès, considérant que le projet de développement et d'extension de la Verrerie relève de l'intérêt général (notamment au regard des emplois induits, de l'apport du projet au rayonnement culturel de la ville) a donc décidé, pour permettre sa concrétisation, en lieu et place d'une révision générale, de procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure a été choisie parce qu'elle est plus rapide que la procédure de révision globale et qu'elle permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins (encadrer un projet dont les contours et le programme sont déjà connus) tout en assurant la transparence dans la procédure.

## 2. LOGIGRAMME DE LA PROCEDURE DE DPMEC

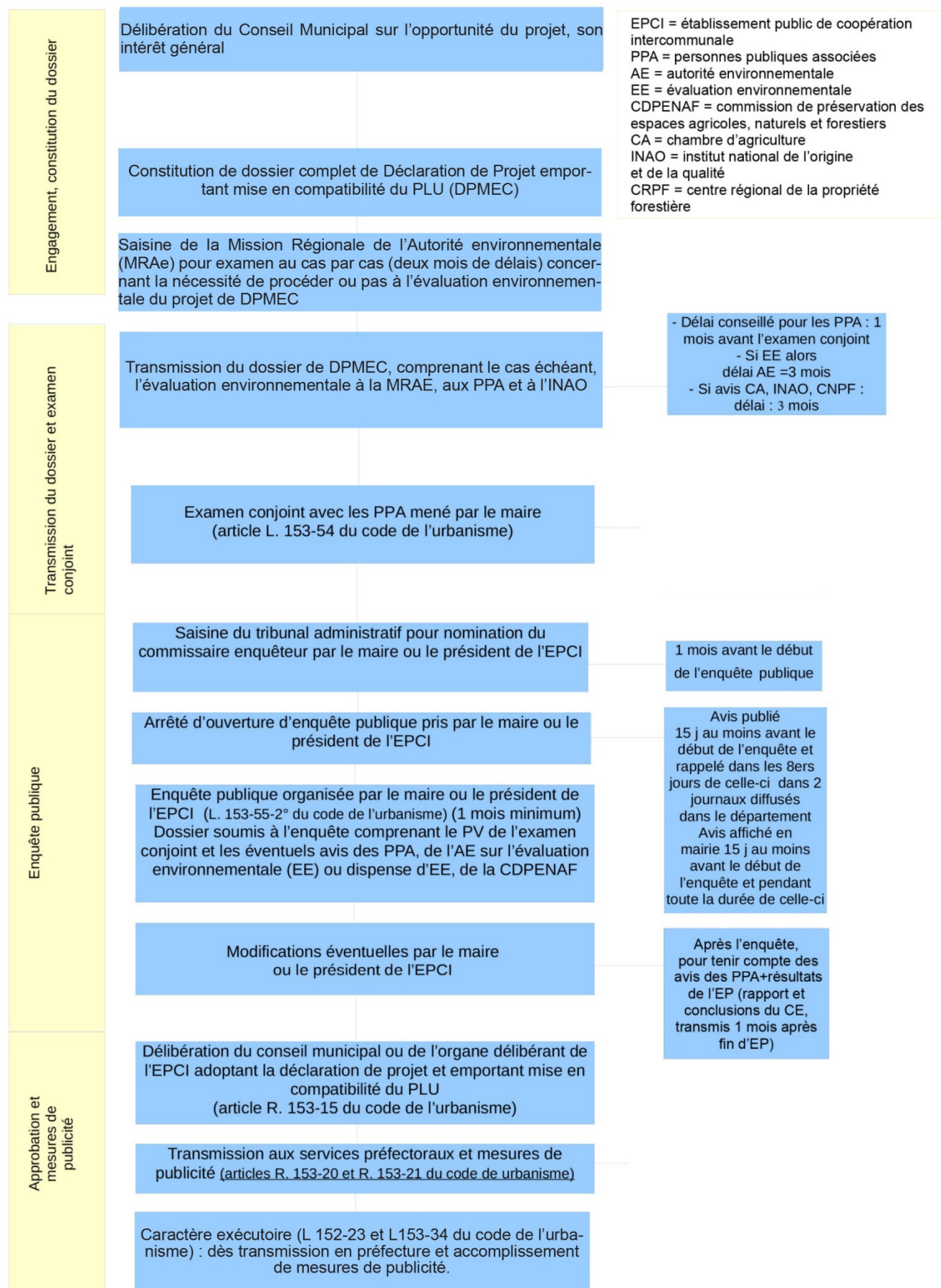


Figure 3 : logigramme de la procédure de DPMEC du PLU



## EXPOSE DES MOTIFS

## 1. PRESENTATION DU POLE NATIONAL CIRQUE OCCITANIE DE LA VERRERIE

### a. Historique d'implantation de la Verrerie

Le Pôle National Cirque Occitanie est implanté au cœur du quartier ouvrier historique de Rochebelle, dans un ensemble bâti d'intérêt patrimonial et culturel.



Figure 4 : situation du Pôle National Cirque Occitanie



La Verrerie de Rochebelle a été construite en 1788. Elle abritait alors des fours et des ateliers de production d'objets manufacturés en verre et en cristal. Elle était alimentée avec le charbon extrait du bassin minier alésien. Jusqu'à 35 ouvriers y travaillaient en 1811.

Le site fut ensuite cédé à la société houillère de Rochebelle et les lieux accueillirent tour à tour, au début des années 1900, ateliers de mécanique, ateliers de réparation, hangars, logements ouvriers, puis forges. En 1926, des ateliers de menuiserie, de chaudronnerie et de plomberie leur succédèrent. Après la Libération, La Verrerie fut transformée en locaux syndicaux et en bureaux pour la médecine du travail et les services sociaux d'entreprises.

Source : <https://www.polecirqueverrerie.com/>



*La partie de la Verrerie dédiée au Pôle cirque témoigne des débuts de l'ère industrielle, avec une architecture qui demeure empreinte de ruralité et qui n'a pas tout cédé à la rationalisation des process industriels. Avec leurs murs épais en pierre, leurs toits en tuiles, leurs génoises, leurs ouvertures plus hautes que larges, les bâtiments ressemblent davantage à des fermes qu'aux usines du XIX<sup>e</sup>, caractérisées par leurs prospects tout en longueur, leurs structures en acier et leurs murs de briques*



Photos : <https://www.polecirqueverrerie.com/>





Photos : ville d'Alès.

## b. L'installation du Pôle Cirque National Occitanie

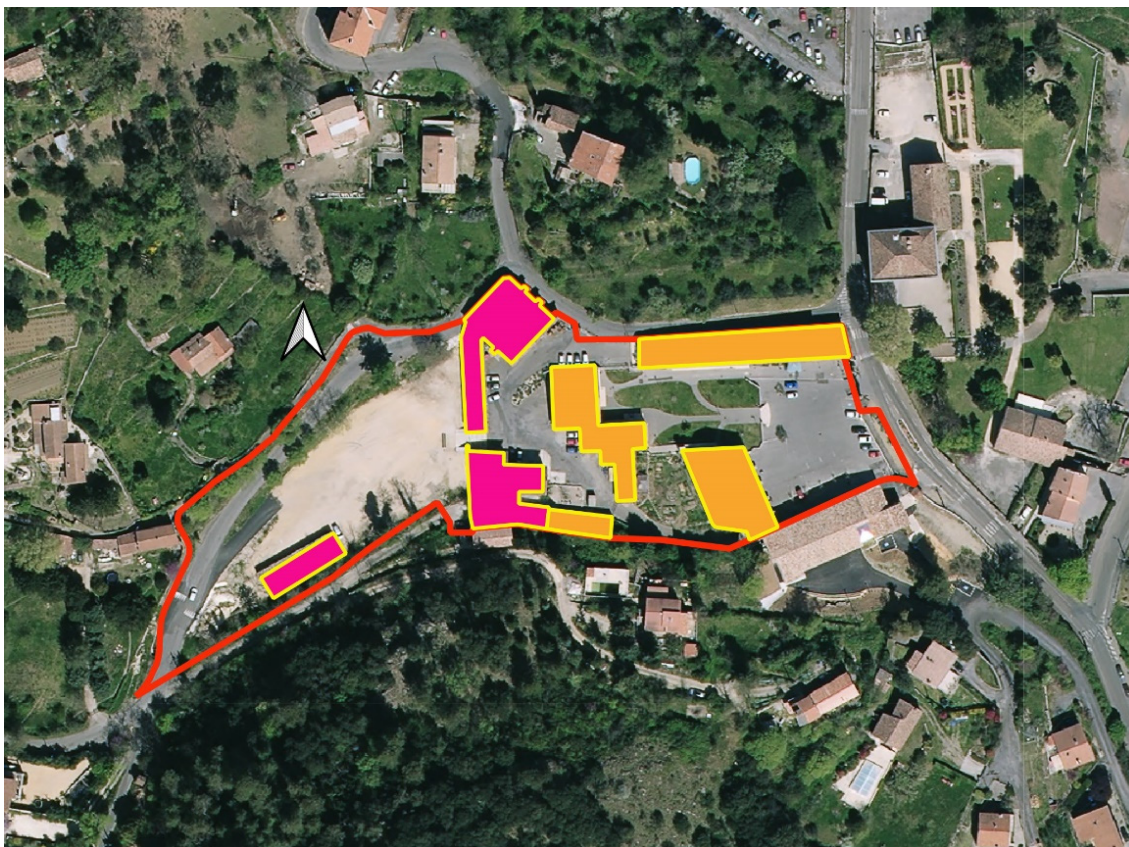
Après une phase de désinvestissement des bâtiments, la Verrerie est devenue progressivement une friche industrielle. Cette friche a été occupée à partir de 1986 par la compagnie ARCHAOS – Cirque de caractère. Les artistes y créèrent leurs spectacles emblématiques dans une ambiance communautaire et y fondèrent avant leur départ en 1989, l'Ecole de cirque du Salto.

En 1996, la Ville d'Alès a racheté l'ensemble du site, alors en ruines, pour à la fois :

- sauvegarder ce patrimoine industriel,
- valoriser et développer sa vocation culturelle initiée par les artistes qui avaient investi une partie des bâtiments en 1986.

La Verrerie abrite aujourd'hui le Pôle culturel et scientifique d'Alès, inauguré en 2010, au sein duquel l'activité « cirque » a été labellisée en 2009 « Pôle National Cirque ». Elle est conventionnée avec le Ministère de la Culture et de la Communication – DRAC Occitanie, la Région Occitanie et le département du Gard. Elle est également soutenue par Alès Agglomération, la ville d'Alès, les départements de l'Aude et de la Lozère.





Les bâtiments du Pôle National Cirque Occitanie.



Les autres bâtiments du pôle culturel et scientifique d'Alès.

Figure 5 : Le Pôle National Cirque Occitanie au sein du pôle culturel et scientifique

### c. L'activité du Pôle Cirque National Occitanie

La Verrerie d'Alès est un lieu de recherche, de résidence et de création pour les arts du cirque. Elle est aménagée pour accueillir les artistes et pour les accompagner dans leurs recherches. Les séjours durent d'une à trois semaines.



*La grande salle de la verrerie*

*Au cœur des missions du Pôle National Cirque, La Verrerie d'Alès est un lieu essentiellement dédié à la résidence d'artistes et à différents accompagnements à la création.*



*Les installations du Pôle Cirque de la Verrerie. La petite esplanade à l'arrière des bâtiments est utilisée pour monter des chapiteaux destinés à l'entraînement des artistes, à des représentations.*

Photos : <https://www.polecirqueverrierie.com/>

La Verrerie d'Alès constitue un maillon important de la politique de cirque nationale en région. Elle assure une mission d'accompagnement à la production pour une trentaine de compagnies de cirque de création par an. La Verrerie assure aussi la diffusion de plus de 120 représentations par an de spectacles de cirque, avec plus de 60 structures artistiques ou culturelles régionales à travers : le Temps des Cirques (un mois à l'automne sur 3 départements), inCIRCus (une semaine de cirque en espace public en juin à Alès) et le réseau Pistes à suivre (en saison). Le Pôle est partenaire actif (en programmation cirque) du festival Cratère Surfaces porté par la Scène Nationale d'Alès. La Verrerie d'Alès est par ailleurs productrice déléguée « d'Occitanie fait son cirque en Avignon » organisée avec Le LIDO, La Grainerie et CIRCa.

Outre l'aide à la création, les représentations, son activité dans plusieurs festivals, le Pôle facilite les échanges entre les artistes et la population (Cirques Portatifs, Rencontre PlatO, Cafés des enfants, Terrains d'aventures, artistes aux collèges...). Il participe à la structuration et à l'animation de la filière cirque en région à travers la conférence permanente des arts du cirque. Il est membre du réseau FONDOC, fonds de soutien à la création et à la diffusion contemporaine de la région Occitanie et du réseau national Territoires de Cirque et est signataire de la charte Madeleine H/F pour l'égalité femmes hommes dans le secteur culturel.

Le Pôle est concerné en deuxième cercle par le projet transfrontalier France-Espagne De Mar a Mar – Pyrénées de cirque ainsi que sur le projet Circus Next et le réseau européen Circostrada afin d'élargir sa connaissance des acteurs du cirque contemporain à l'échelle du continent.

Source : <https://www.polecirqueverrierie.com/>



## 2. LE PROJET

### a. Les besoins

Le projet d'extension du Pôle Cirque National relaie le succès de l'institution, déjà reconnue à l'échelle régionale et nationale (au travers de la contractualisation avec le Ministère de la Culture, la Région Occitanie et le département du Gard notamment). Il s'inscrit dans les politiques culturelles de la ville d'Alès et d'Alès agglomération, qui donnent une place toute particulière aux arts populaires, aux spectacles vivants dont le cirque est un représentant majeur et historique.

Or, les installations et bâtiments actuels de la Verrerie ont montré leurs limites et ont du mal à relayer les ambitions du Pôle Cirque National :

- Les besoins en surfaces de stockage de matériel sont devenues supérieures aux capacités des bâtiments actuels. Des bureaux supplémentaires s'avèrent également nécessaires pour la gestion administrative.
- Il manque des locaux pour l'accueil du public. Actuellement, les spectateurs pénètrent directement dans la salle de représentations, sans local intermédiaire pour gérer les arrivées et sans accès aménagé pour les personnes à mobilité réduite (PMR).
- Les artistes sont logés en-dehors de la Verrerie ou précairement dans des caravanes stationnées à la frange de la petite esplanade où sont montés les chapiteaux pour des entraînements ou des représentations.
- La construction d'une salle d'entraînement est aussi nécessaire, pour permettre l'entraînement des artistes indépendamment de la présence d'un chapiteau ou de la disponibilité de la salle de représentations.

Pour répondre à ces besoins, un programme d'extension des bâtiments existants et de création d'un bâtiment nouveau a été établi. Ce programme permettra :

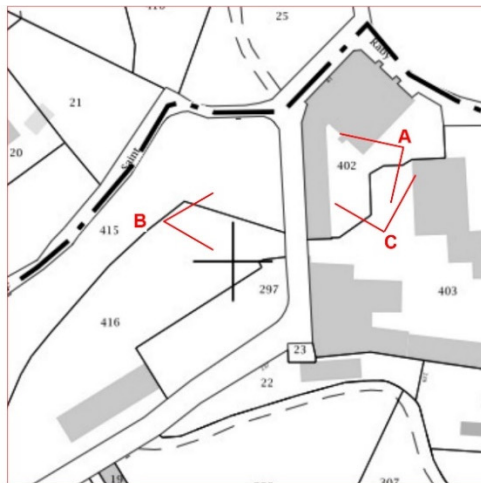
- De développer l'activité économique induite par le Pôle Cirque National, ses retombées sur l'emploi, sur l'économie touristique, le commerce local,
- D'offrir aux artistes hébergés des conditions de création meilleures,
- D'affirmer le rayonnement culturel d'Alès au travers des arts populaires et participer ainsi activement à la candidature de la ville au label de « Capitale française de la culture 2024 ».

### b. Le programme

Le programme comprend :

- La construction d'une entrée pour la salle de spectacle. Elle permettra un meilleur accueil des spectateurs et un accès PMR via la mise en place d'une plateforme dédiée à l'Est du bâtiment existant. Un permis de construire a été accordé pour cette extension en décembre 2022.
- La construction d'une zone de stockage du matériel nécessaire aux artistes et la construction de bureaux en partie Ouest du bâtiment existant. Un permis de construire a été accordé pour cette zone de stockage en décembre 2022.
- La construction d'une salle d'entraînement accompagnée d'hébergements temporaires pour les artistes en résidence (objet de la déclaration de projet).

## 1. PLANS ET PROJECTIONS



Plan de situation



Vue A - Verrerie



Vue C - Entrée Verrerie



Vue B - Façade Ouest Verrerie et Salto

Source : SCOP ECOSTUDIO

Figure 6 : état initial des bâtiments

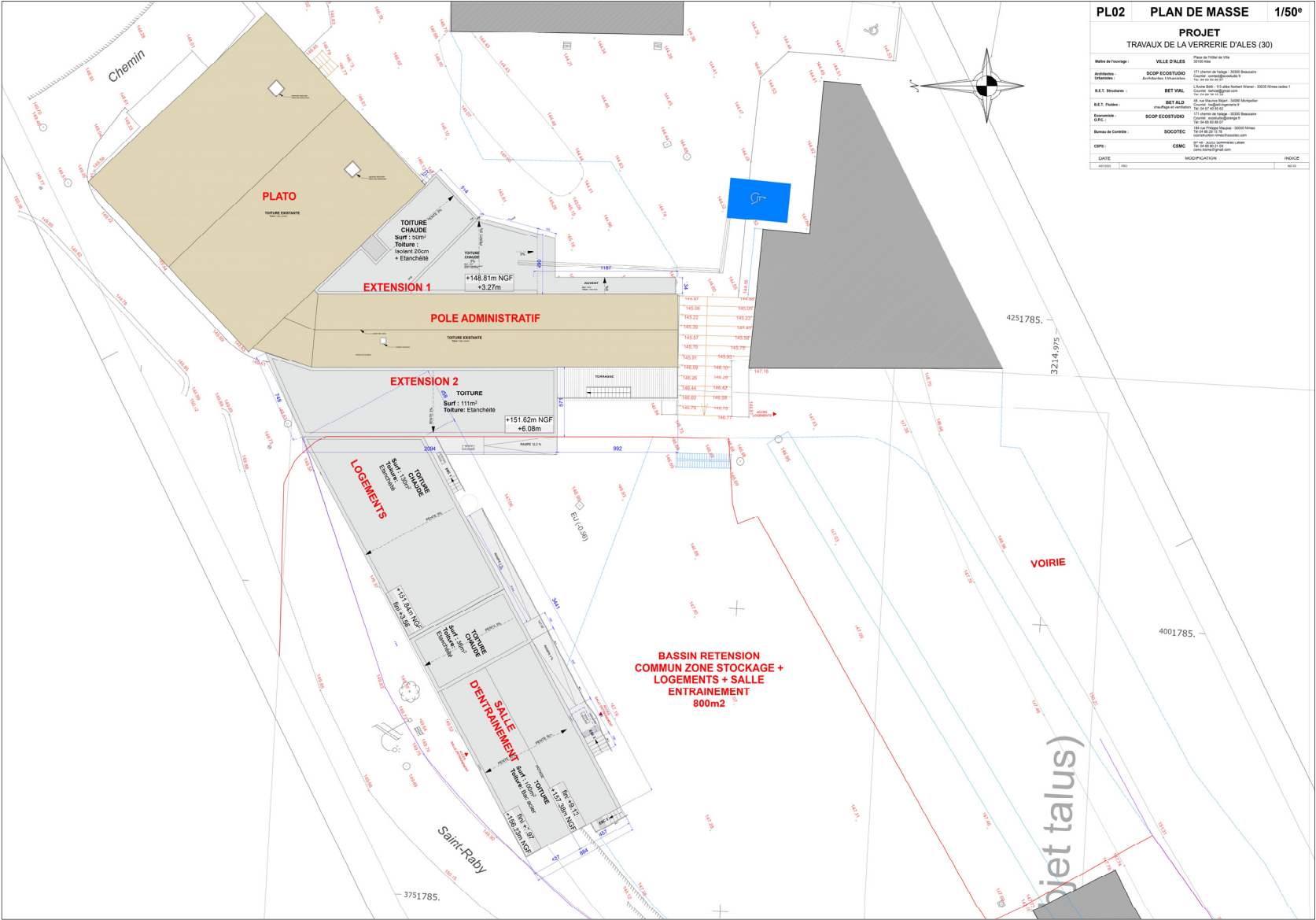


Figure 7 : plan masse du projet



## 2. IMPLANTATION / ORGANISATION / VOLUMES

### Extensions de La Verrerie

L'entrée du bâtiment est créée à la charnière de la salle de spectacle et du bâtiment de bureaux. Le bâtiment de rangement et les 2 bureaux destinés aux techniciens seront implantés à l'Ouest, permettant un accès facile à la salle de spectacle, mais aussi côté extérieur. Le niveau intérieur sera en continuité des niveaux existants, sans redent (un permis de construire a été accordé en décembre 2022).

### Salle entraînement et hébergement temporaire

Le bâtiment sera implanté à la frange Nord du terrain, hors des zones de recul imposées par le risque de débordement des cours d'eau. Le bâtiment est organisé tout en longueur, permettant de dégager au maximum l'esplanade (qui sert usuellement de parking).

### Le terrain

#### Extensions Verrerie

L'accès véhicules se fera depuis le Nord comme indiqué sur le plan masse. Une place PMR sera créée sur la partie plate du terrain.

#### Salle entraînement + hébergement temporaire

L'accès véhicules se fera depuis l'Ouest comme indiqué sur le plan masse. Les places dédiées au public ne sont pas situées sur cette zone, hormis la place PMR créée à proximité de la salle d'entraînement, qui peut accueillir du public.

#### Emprise au sol

- Surface tènement foncier : 13451 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol : 3 405 m<sup>2</sup>.

#### Matériaux

- Les façades du bâtiment seront en bardage bois et en panneaux HPL colorés. Le soubassement sera en maçonnerie.
- Les menuiseries seront en aluminium de couleur grise.
- Les toitures terrasses seront en membrane FPO grise claire.
- La salle d'entraînement est recouverte de tuiles rondes.

#### Réseaux

- Eaux usées : raccordement sur l'existant.
- Adduction d'eau potable : raccordement sur l'existant.
- Électricité courants forts : raccordement sur l'existant.
- Télécom : raccordement sur l'existant Eaux Pluviales : raccordement sur le bassin de rétention.

# ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

## I. LES DIFFERENTS PLANS ET PROGRAMMES

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité implique que les dispositions de la DPMEC du PLU ne s'opposent pas aux objectifs des documents d'urbanisme et des plans et programmes de niveau supérieur et contribuent à la réalisation de ces objectifs, même partiellement. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

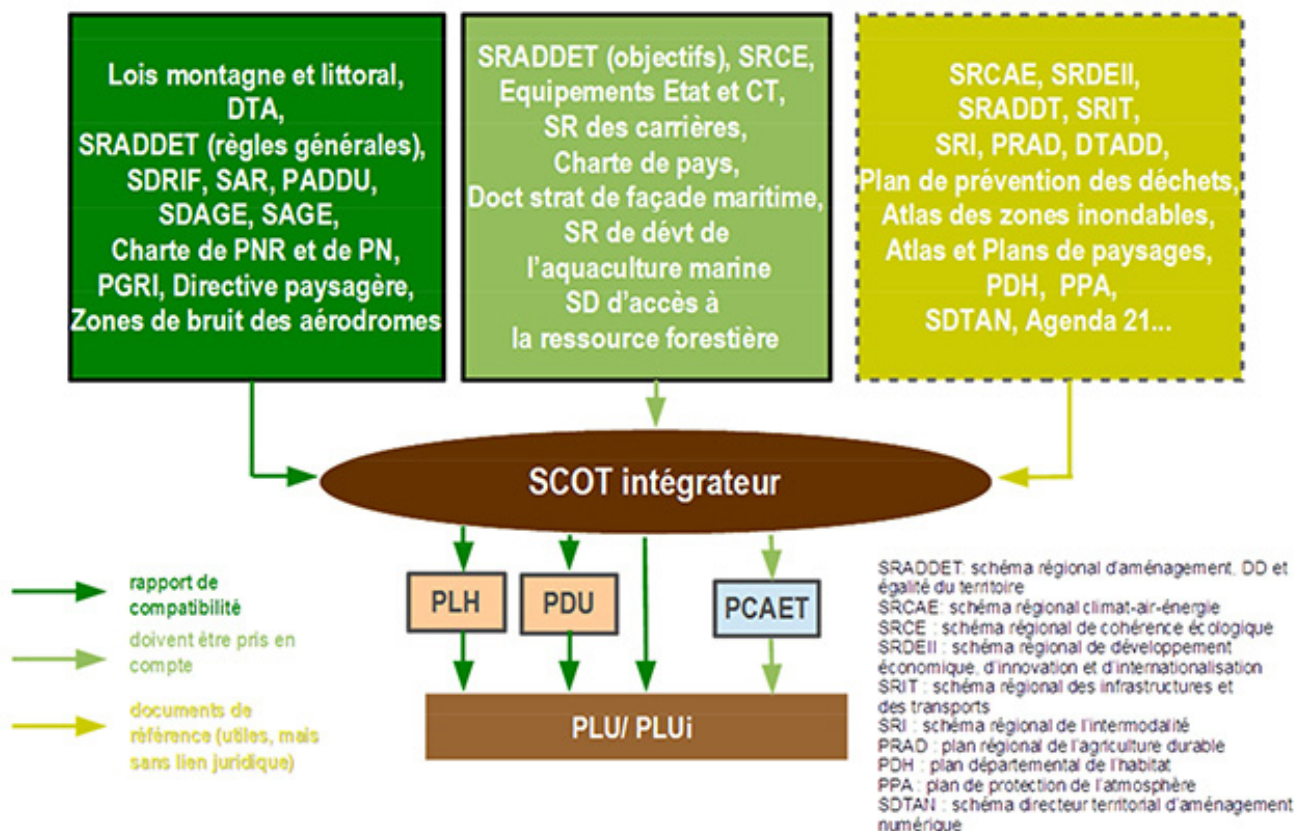


Figure 8 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Il est précisé que le rapport de compatibilité ou de prise en compte doit être démontré avec le document d'urbanisme, plan ou programme de niveau directement supérieur. La commune étant couverte par le SCOT du Pays des Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013, c'est la compatibilité de la DPMEC du PLU avec ce document qui est doit être démontrée.

## II. LES ORIENTATIONS DU SCoT EN MATIERE DE POLITIQUES CULTURELLES

Source : page 53 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Apparaissent en caractère gras les orientations du SCoT qui entrent particulièrement en résonnance avec le projet d'extension de la Verrerie :

### **Soutenir les politiques culturelles communales et intercommunales**

Parce qu'elle participe au « vivre ensemble », à la cohésion sociale et à l'animation des villes, villages et hameaux du territoire, la culture joue un rôle important dans la qualité du cadre de vie des habitants du Pays des Cévennes.

Suivant la volonté de promouvoir l'accès à la culture pour tous les habitants, les élus du Pays des Cévennes souhaitent mettre en place une politique culturelle ambitieuse.

Les communes et intercommunalités du territoire portent des politiques culturelles qui recouvrent notamment les champs de la pratique, de la médiation auprès de la population dans les établissements culturels municipaux et du soutien aux institutions culturelles et aux associations.

Afin de maintenir les efforts réalisés dans ce domaine et faciliter l'accès à la culture pour tous sur l'ensemble du territoire, les élus du Pays des Cévennes souhaitent :

- Renforcer les équipements et événements culturels de la ville centre dont l'impact est de nature à valoriser et à insuffler de nouvelles dynamiques culturelles tout en confortant le rayonnement touristique du territoire : scène nationale du Cratère, festival de cinéma Itinérances, festival des Fous Chantants, ....
- **Privilégier, pour les équipements culturels nouveaux et pour le développement des équipements existants, la localisation dans les pôles de centralité afin d'accueillir le plus large public possible en facilitant l'accès depuis leur bassin de vie. Sont notamment concernés les équipements d'accueil, les petites salles de cinéma, les ateliers d'apprentissage, les résidences d'artistes.** [Alès est le pôle de centralité du SCoT. La ville est donc privilégiée pour les équipements culturels et notamment pour les ateliers d'apprentissage et les résidences d'artistes, catégorie dont relève le Pôle Cirque national].
- Les équipements culturels situés en dehors des pôles de centralités (majeur et secondaire) pourront faire l'objet de politique d'accessibilité.
- Rendre plus visible la création et l'offre culturelle en développant les actions partenariales :
  - Développer les coopérations et la mise en réseau des acteurs culturels à l'échelle des intercommunalités et du territoire. ex : Pôle de développement culturel de la CC Autour d'Anduze.
  - Mettre en place un lieu de promotion de la culture du territoire, vitrine qui mette en avant l'offre culturelle du territoire pour renforcer sa lisibilité.
- **Faciliter l'accessibilité des lieux culturels pour tous en travaillent leur accessibilité en mode TC et modes doux** [le site de la Verrerie est desservi par le réseau urbain de bus (ligne 4). L'arrêt se situe à 150 m du Pôle Cirque National, sur la R.D.916 (Montée des Lauriers). Le pôle culturel et scientifique dispose en outre d'un arrêt aménagé pour les bus au droit de son entrée].





Figure 9 : desserte du Pôle Cirque National par les transports collectifs

Le projet d'extension du Pôle Cirque National Occitanie participera à la mise en oeuvre de la politique culturelle ambitieuse exprimée dans le SCoT Pays des Cévennes. Il est en outre cohérent avec les orientations du SCoT en terme de localisation (dans le pôle de centralité) de desserte (il est très proche d'une ligne de bus). Le projet d'extension du Pôle Cirque National est donc compatible avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale.

## LES RISQUES NATURELS

### 1. LE RISQUE D'INONDATION

#### a. Le PPRI du Gardon d'Alès – règles applicables

Le PPR vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L 562-4 du code de l'environnement. Dès lors, le règlement du P.P.R. est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires.

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone « RU » du PPRI du Gardon d'Alès. zone urbanisée de précaution, exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel.

Dans cette zone sont interdites :

- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise,
- les constructions nouvelles ou extensions de construction existante, situées à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré,

Un fossé busé passe en limite Sud du terrain d'assiette du bâtiment nouveau. Ce bâtiment sera cependant implanté à plus de 10 m de l'axe de ce fossé.



- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm),
- les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

Dans cette zone sont autorisés les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes :

- les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes, sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel. Le niveau fini du plancher des bâtiments d'activités pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que des mesures de réduction de la vulnérabilité soient mises en œuvre.

Les constructions projetées auront leur niveau de plancher bas habitable calé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel. Elles sont conformes à cette disposition du règlement du PPRI.

[...]

- les locaux annexes à une construction existante non calés à la cote TN+80cm, tels que garages, appentis, abris piscines, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

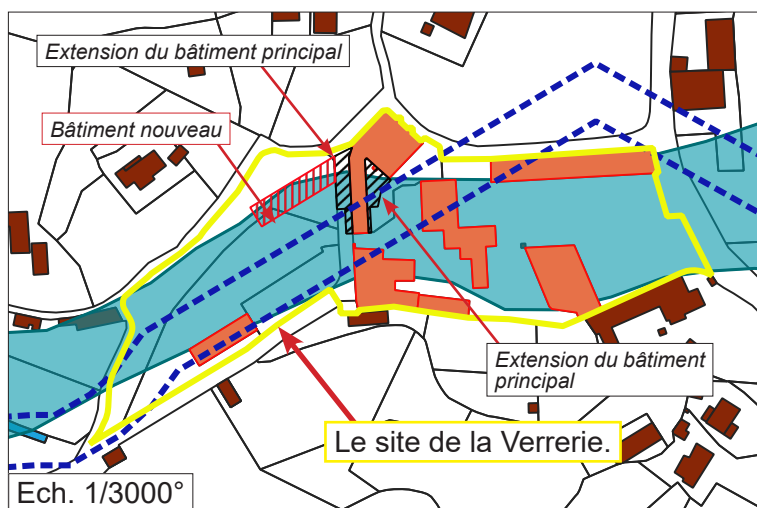
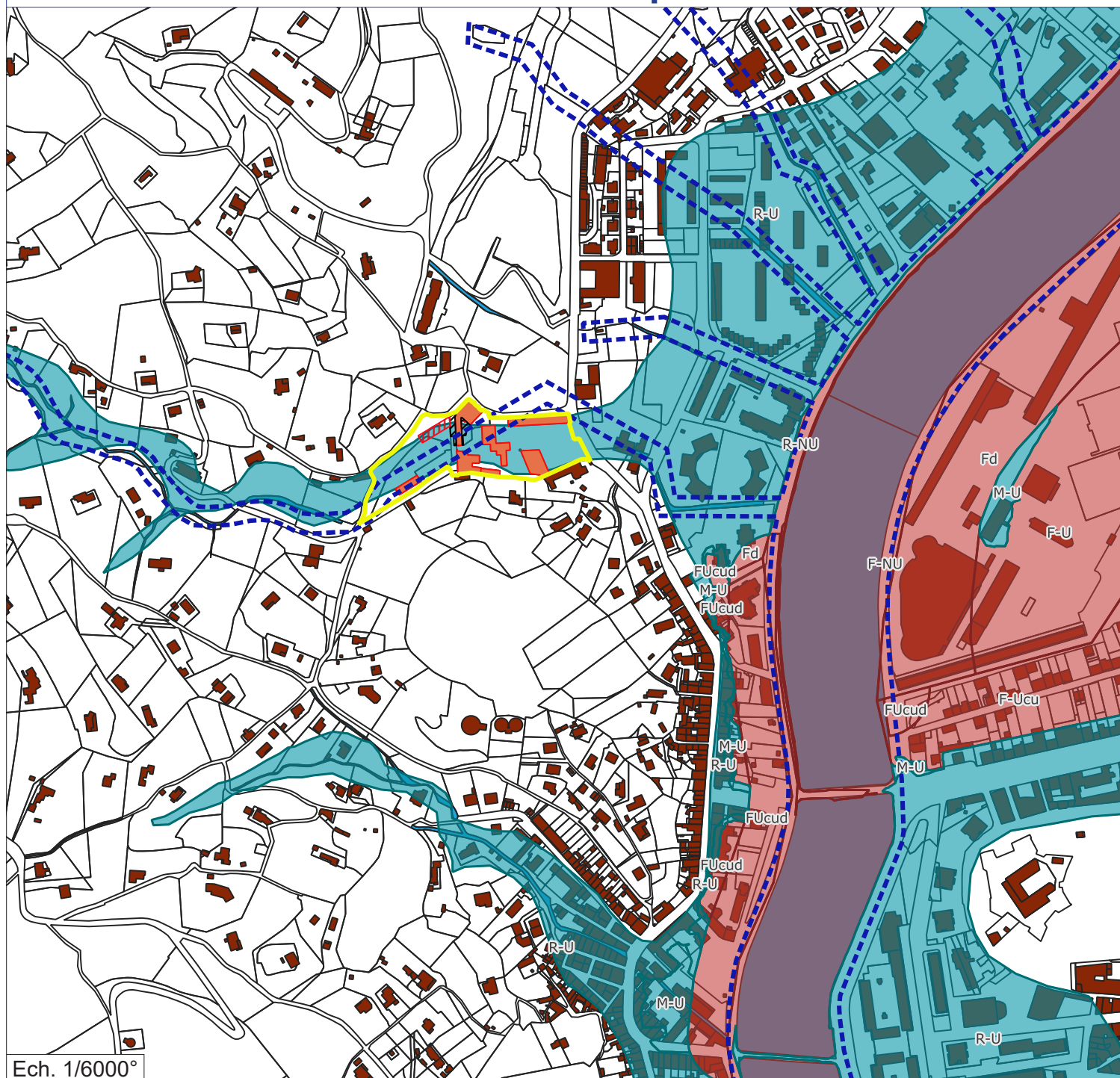
[...]


## b. Conclusion

Au regard des dispositions prises pour respecter le règlement du PPRI (bâtiments à plus de 10 m de l'axe d'un fossé et hauteur de plancher habitable à +0,80 m) le projet est conforme aux dispositions du PPRI.



# Plan de Prévention des Risques d'inondations



 Secteurs inconstructibles.

 Secteurs constructibles sous conditions.

 Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges (Périmètre indicatif). Le bâtiment projeté n'est pas touché.

L'essentiel de La Verrerie est classée en zone «RU» : zone urbanisée de précaution, exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel.

 Bâtiments existants du site de la Verrerie.

## 2. L'ALEA RUISSELLEMENT « EXZECO »

### a. Modalités d'application de la cartographie Exzeco

S'appliquent dans ces zones de ruissellement les règles définies pour « l'aléa de ruissellement indifférencié » :

Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, cette extension n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans. L'extension de l'urbanisation est ainsi subordonnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement.

Aléa \ enjeux	Secteurs urbanisés	Secteurs peu ou pas urbanisés
<b>Aléa ruissellement qualifié de FORT pour une pluie centennale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain dense</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>
<b>Aléa ruissellement qualifié de MODERE pour une pluie centennale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition (planchers à PHE + 30 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>
<b>Aléa ruissellement INDIFFERENCIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous conditions (calage à TN+80 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>
<b>Secteur EXONDE pour une pluie centennale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructible avec planchers à TN +50cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension d'urbanisation possible</li> <li>- Constructible avec planchers à TN +50cm</li> </ul>

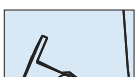
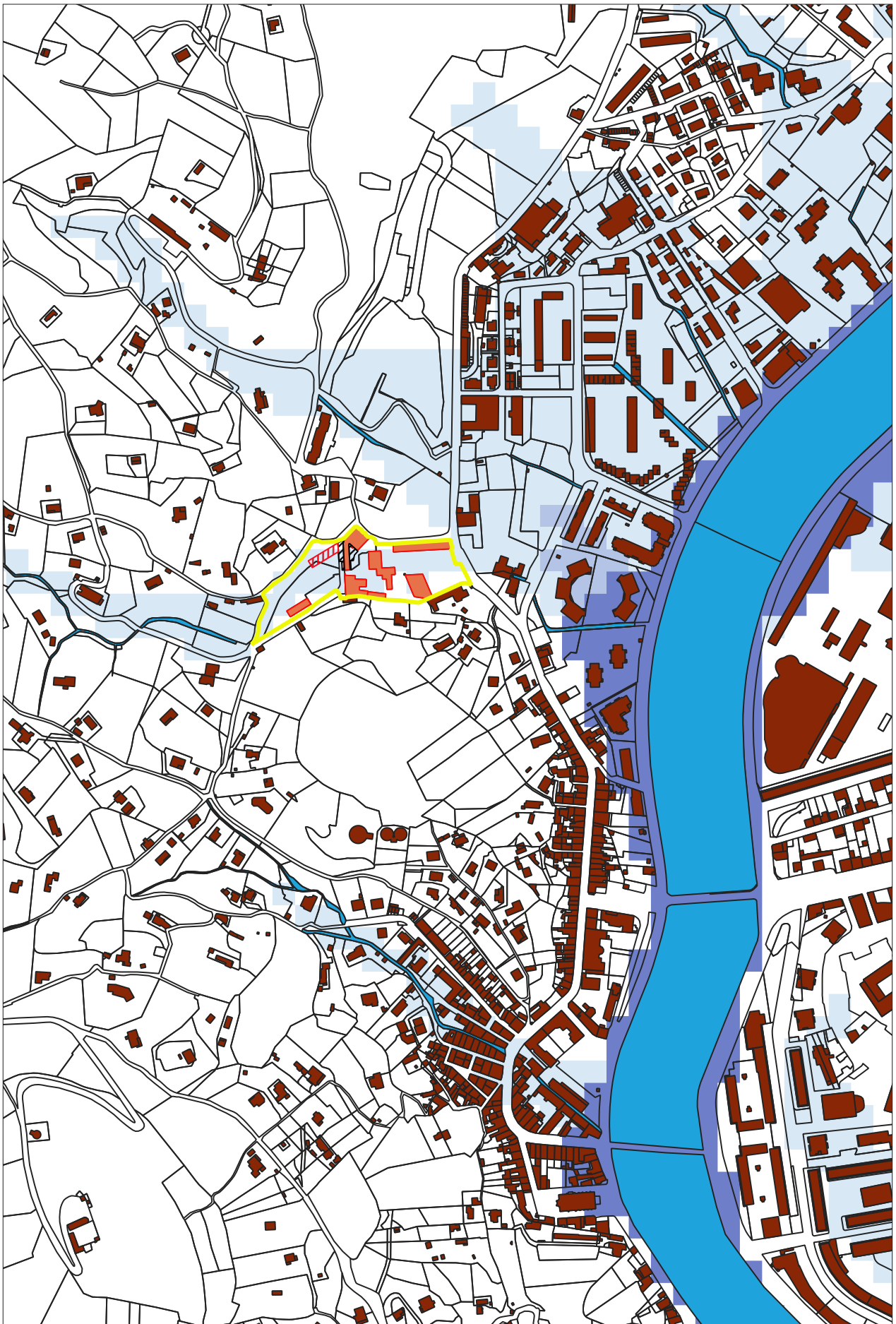
En jaune : les règles relatives à l'aléa ruissellement indifférencié qui s'appliquent dans les zones de ruissellement Exzeco (le projet se situe en zone urbanisée). Elles imposent un calage à « Terrain Naturel » + 0,80 m le plancher des constructions. Toutefois, le secteur de la Verrerie étant couvert par le PPRi du Gardon d'Alès, les dispositions de ce dernier prévalent sur le zonage « Exzeco »

### b. Conclusion

Les règles de ruissellement ne s'appliquent pas sur le secteur de la Verrerie, car il est couvert par un PPRi opposable.



## L'aléa ruissellement indifférencié «Exzeco»



Secteurs exposés à l'aléa.



### 3. L'ALEA FEUX DE FORET

#### a. Principes généraux relatifs à l'urbanisation des zones à risque feux de forêt

La doctrine établie par l'Etat dans le Gard pour la prise en compte de l'aléa feux de forêt a été transmise à la commune dans son « Porter à Connaissance » d'octobre 2021.

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feux par rayonnement autour des massifs boisés.

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

- ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre,
- ne pas créer d'urbanisation isolée,
- ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important,
- bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

Exceptions :

- Quel que soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense). Ces exceptions sont listées ci-après :
  - les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :
    - de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie...);
    - nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex: STEU...);
    - nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant);
    - bâtiments nécessaires l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...);
  - les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit d'emprise limitée à 20m<sup>2</sup> (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...);
  - les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...).

Cas particuliers :

- l'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple projet photovoltaïque, éolien...). Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation,
- l'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20m<sup>2</sup> (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt.
- l'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer :

	Zone non urbanisée	Zone urbanisée non équipée	Zone urbanisée équipée	
			Urbanisation peu dense	Urbanisation dense
Aléa très fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions
Aléa fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*	
Aléa moyen	Constructions admises sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	
Aléa faible	Constructions admises <b>uniquement en continuité de la zone urbanisée</b> et prévoyant <b>les équipements de défense adéquats</b> (hydrants et voirie normalisés).	Constructions, changements de destination ou extensions admis <b>en continuité</b> ou permettant la <b>densification de la zone urbanisée</b> (comblement des dents creuses) et prévoyant <b>les équipements de défense adéquats</b> (hydrants et voirie normalisés).		

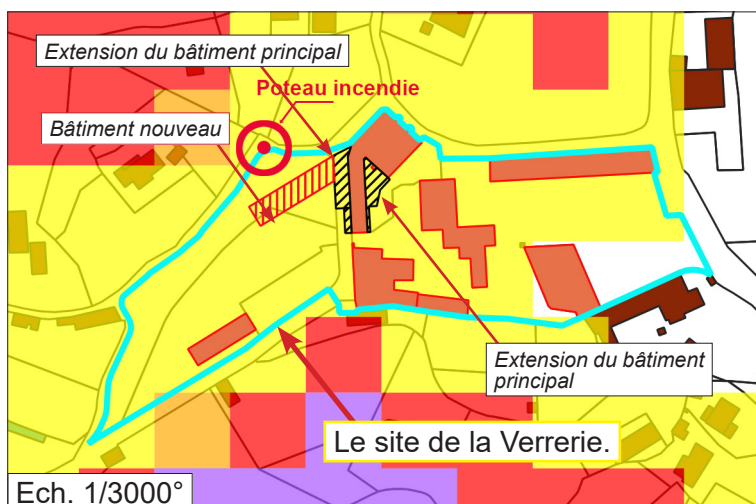
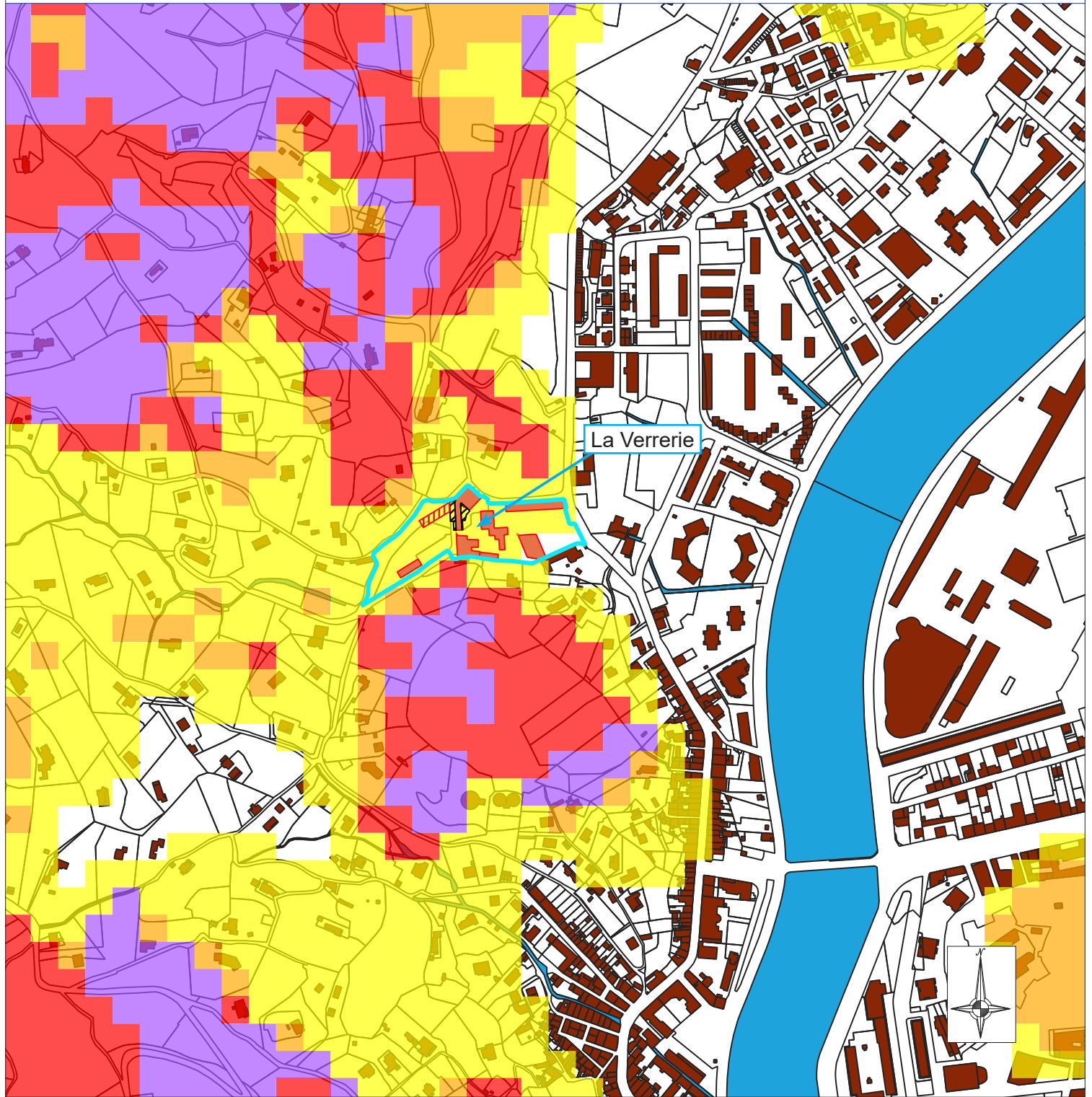
## b. Conclusion

Le secteur du projet est exposé à un aléa faible et se situe au sein de la zone urbanisée. Il est en outre desservi par des équipements de défense incendie adéquats :

- point d'eau incendie n°212 suffisamment dimensionné (150 m³/h sous 1 bar de pression) situé à moins de 200 mètres du projet,
- voirie conforme au guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (SDIS 30).

L'aléa de feux de forêt ne contraint pas le projet.

# L'aléa «feux de forêt»



- Aléa de feux de forêt très élevé.
- Aléa de feux de forêt élevé.
- Aléa de feux de forêt modéré.
- Aléa de feux de forêt faible.

Ech. 1/3000°

Bâtiments existants du site de la Verrerie.



## 4. LES RISQUES MINIER

Le site est situé dans un secteur de travaux souterrains et est concerné par un affleurement surfacique, compatible avec l'urbanisation.

## SITUATION AU REGARD DES ENJEUX NATURELS ET AGRICOLES

### 1. SITUATION AU REGARD DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Le terrain d'assiette des extensions des bâtiments existants et du bâtiment nouveau (dédié au logements des artistes et à une salle d'entraînement) est un terrain en stabilisé utilisé comme parking. Il est intégré dans la trame urbaine et ne porte aucun enjeu agricole.



Figure 13 : positionnement des extensions et du bâtiment nouveau sur le site  
*Les implantations des constructions sont représentées à titre indicatif.*



## 2. SITUATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

### a. Etat initial du site d'implantation

Le secteur ne se situe dans ou à proximité d'aucune zone d'inventaire naturaliste (ZNIEFF, ZICO...) ni d'aucune zone de protection spécifique (zone Natura 2000, zone humide...). Aucune de ces zones n'est proche du site.

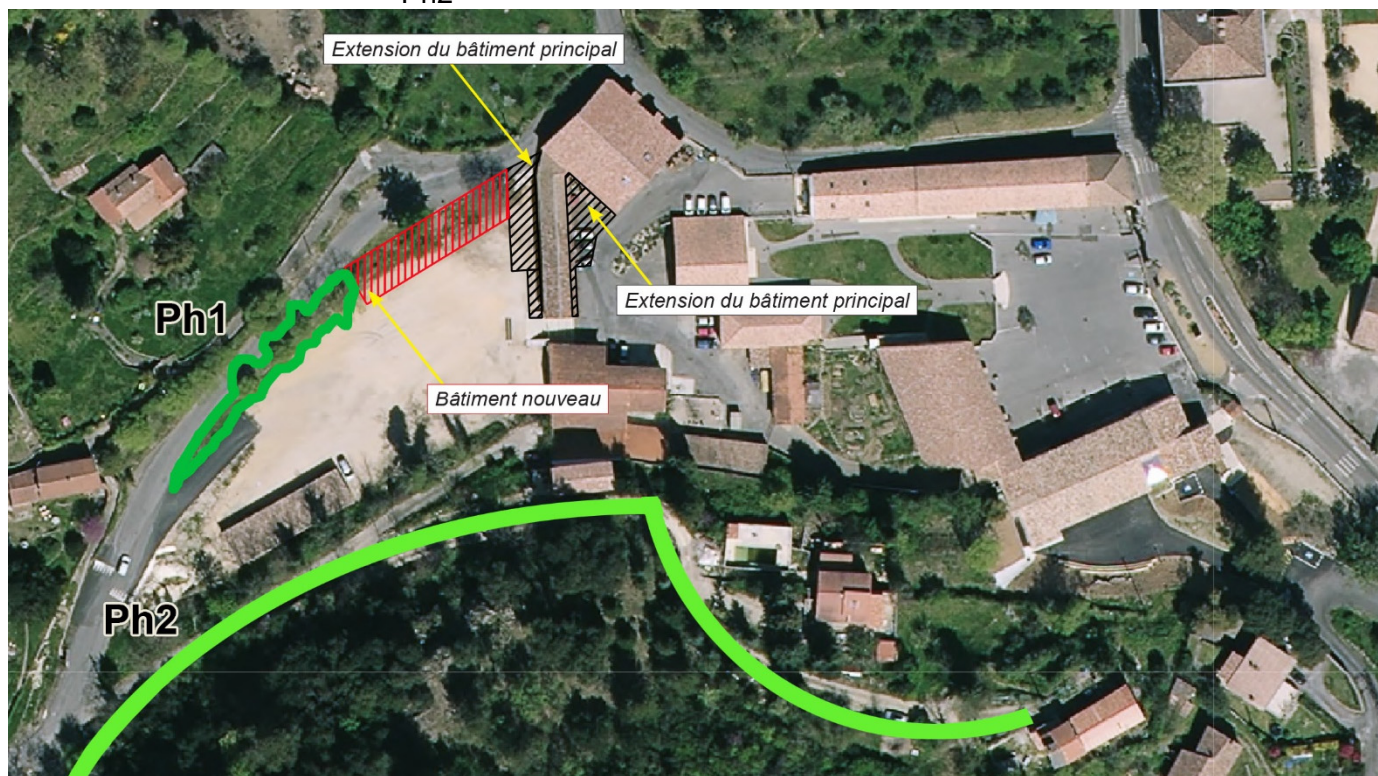
L'unique espace non artificialisé du site est le talus enherbé planté de quelques micocouliers et peupliers, entre le chemin de Saint Raby au Nord et la petite esplanade au Sud. Le bâtiment n'entamera que partiellement le talus. maintenus. La colline boisée qui ferme l'esplanade au Sud ne sera pas entamée.



Ph1



Ph2



L'incidence sur l'environnement naturel du projet est quasi-nulle.

## b. Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires

Le projet est éloigné des périmètres d'inventaires et des périmètres réglementaires relatifs aux espaces naturels :

### 1. LES ZNIEFF

Les Z.N.I.E.F.F. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

**Le site du commerce de proximité est situé en ZNIEFF de type 2.**

### 2. LES ZONES HUMIDES

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

### 3. LES ZONES NATURA 2000

Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.

### 4. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

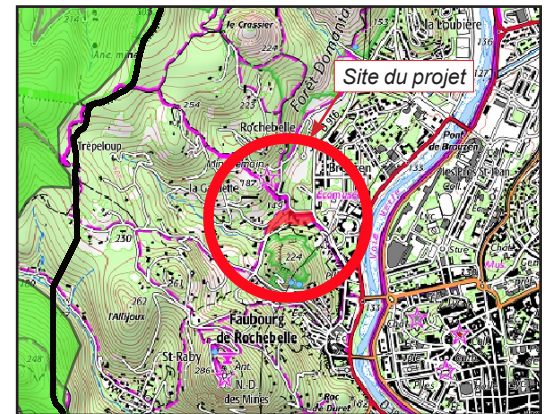
Un espace naturel sensible (ENS) est un espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

Les ENS sont le cœur des politiques environnementales des conseils départementaux. Ils contribuent généralement à la trame verte et bleue nationale, qui décline le réseau écologique paneuropéen en France, à la suite du Grenelle de l'Environnement et dans le cadre notamment des SRCE que l'État et les conseils régionaux doivent mettre en place en 2011, avec leur partenaires départementaux notamment.

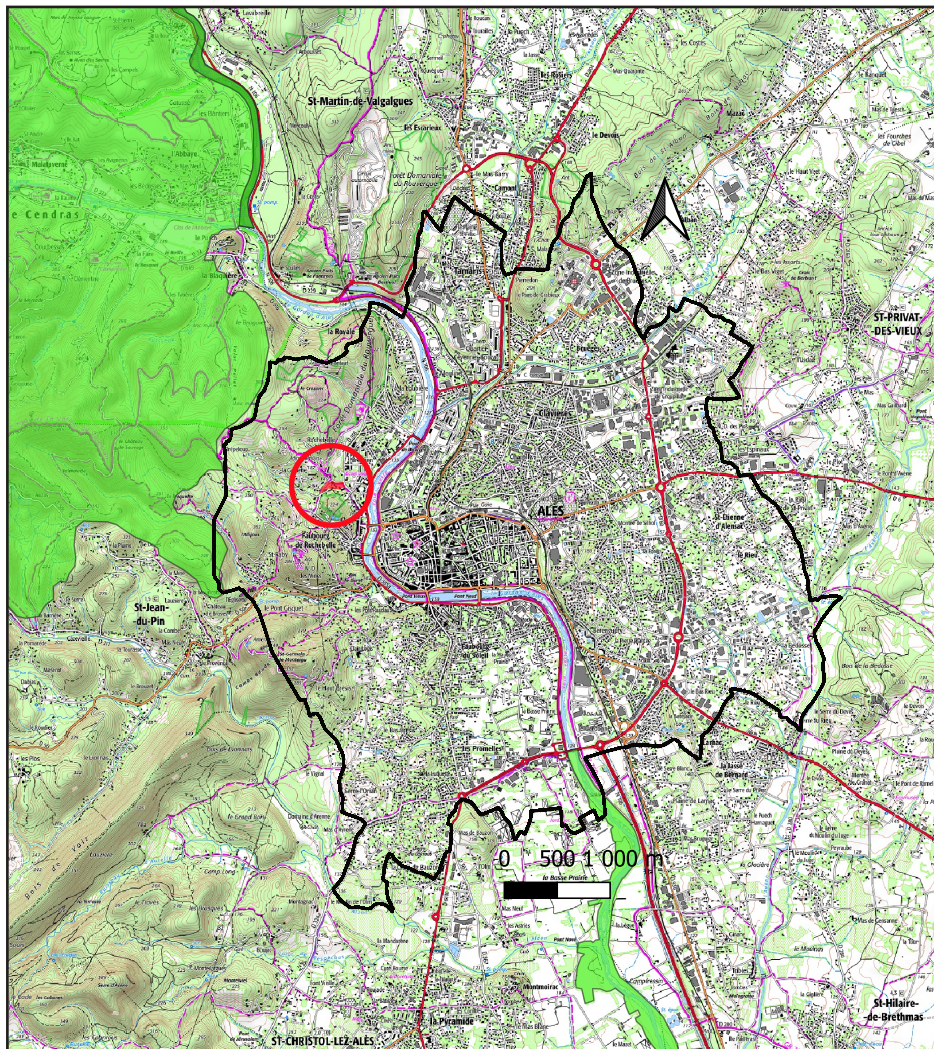


## Zones d'inventaire

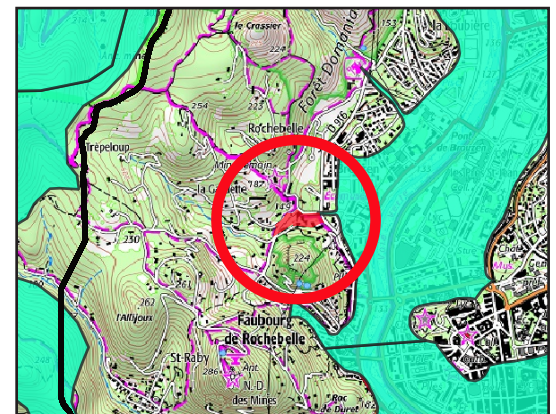
### Les ZNIEFF



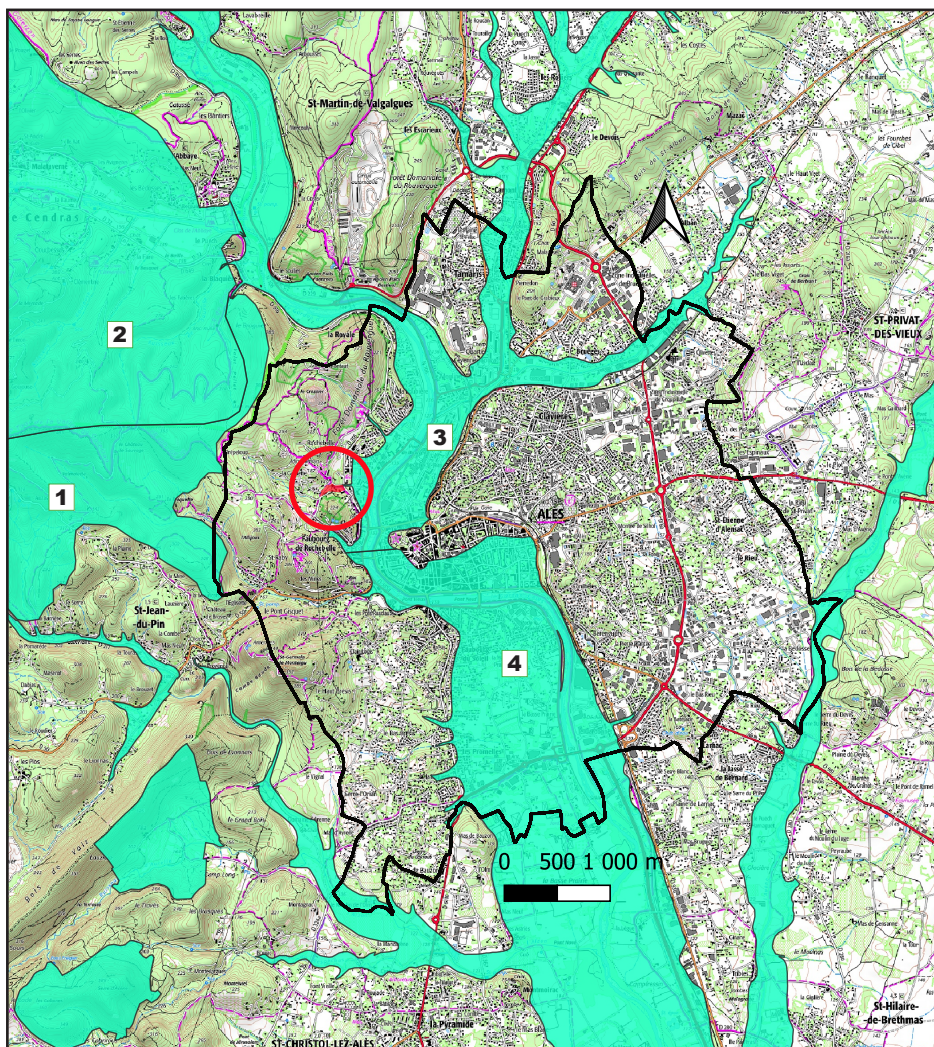
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2



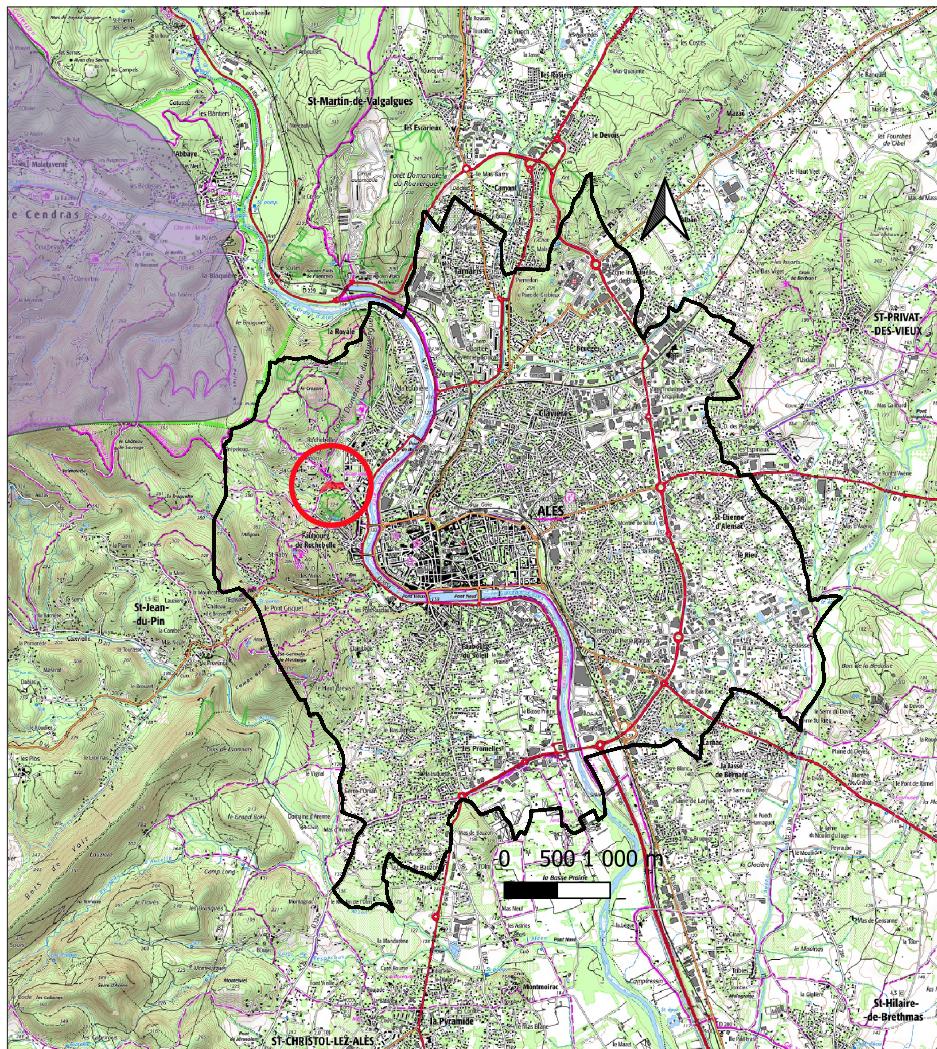
## Les Espaces Naturels Sensibles



- 1 Cévennes des Hauts-Gardons partie sud
- 2 Vallée du Galeizon
- 3 Gardon d'Alès supérieur et Gardonnenque
- 4 Gardon d'Alès inférieur

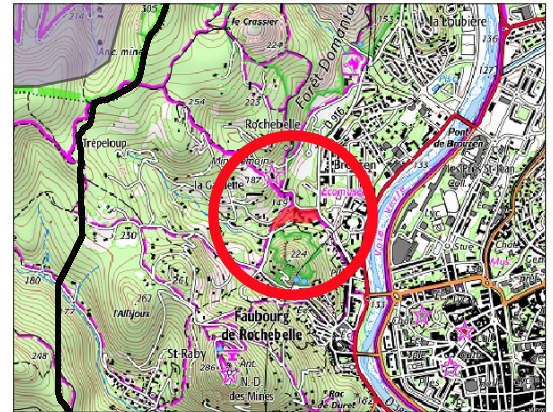






## Zones de protection

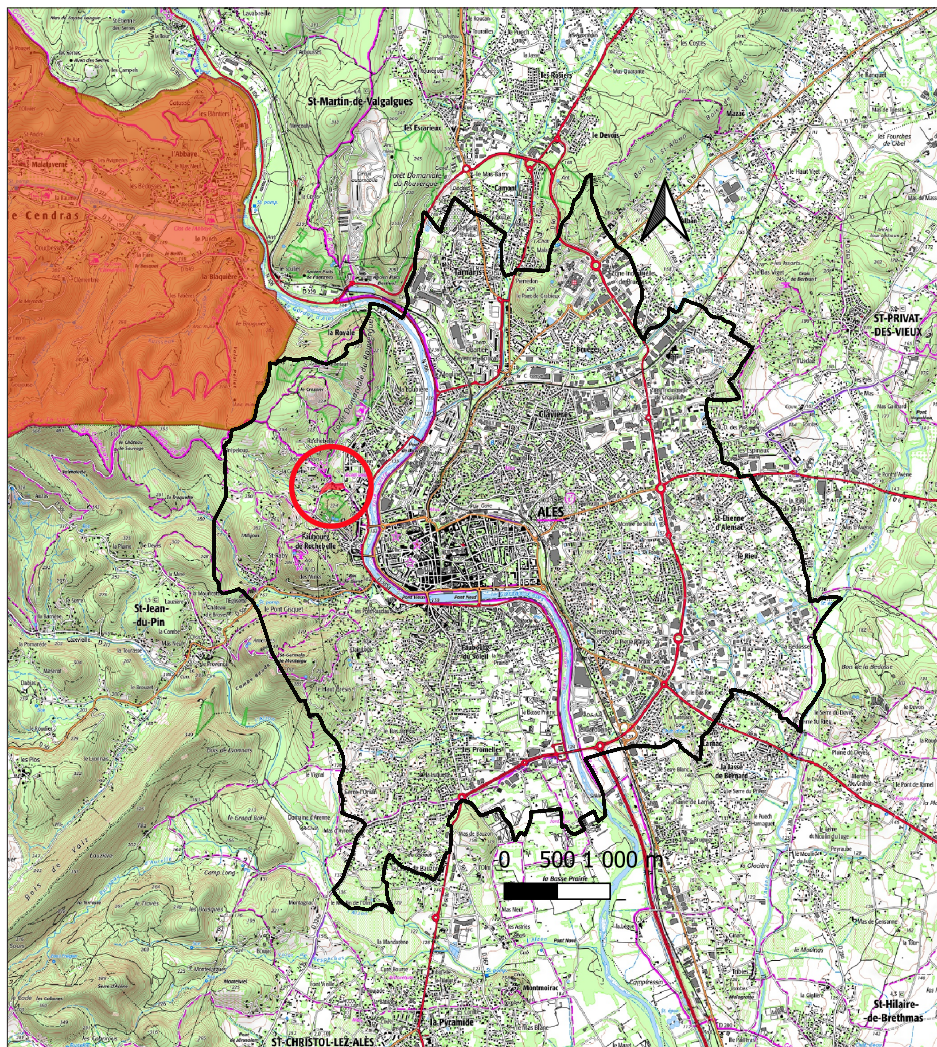
### Les zones Natura 2000



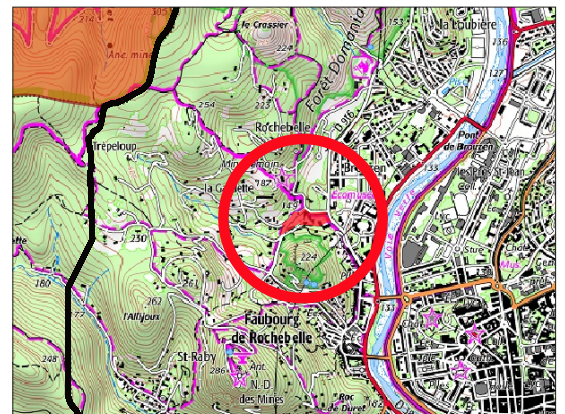
Zone Natura 2000

Identifiant : FR9101369

Nom : Vallée du Galeizon



## La réserve de Biosphère



Réserve de Biosphère

Identifiant : FR6500005

Nom : Cévennes (zone de transition)

Une réserve de biosphère est un territoire reconnu par l'UNESCO conciliant la conservation de la biodiversité et le développement durable, avec l'appui de la recherche, de l'éducation et de la sensibilisation, dans le cadre du programme sur l'homme et la biosphère (Man and Biosphere, MAB). Une réserve de biosphère n'impose pas de réglementation particulière et s'appuie sur les législations existantes dans le pays où elle se situe. Elle se structure selon trois zones en fonction du niveau de protection (aire centrale, zone tampon et zone de transition).



### **c. Plans Nationaux d'Actions**

Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Cet outil de protection de la biodiversité, mis en œuvre depuis une quinzaine d'année et renforcé à la suite du Grenelle Environnement, est basé sur 3 axes : la connaissance, la conservation et la sensibilisation. Ainsi, ils visent à organiser un suivi cohérent des populations de l'espèce ou des espèces concernées, à mettre en œuvre des actions coordonnées favorables à la restauration de ces espèces ou de leur habitat, à informer les acteurs concernés et le public et à faciliter l'intégration de la protection des espèces dans les activités humaines et dans les politiques publiques.

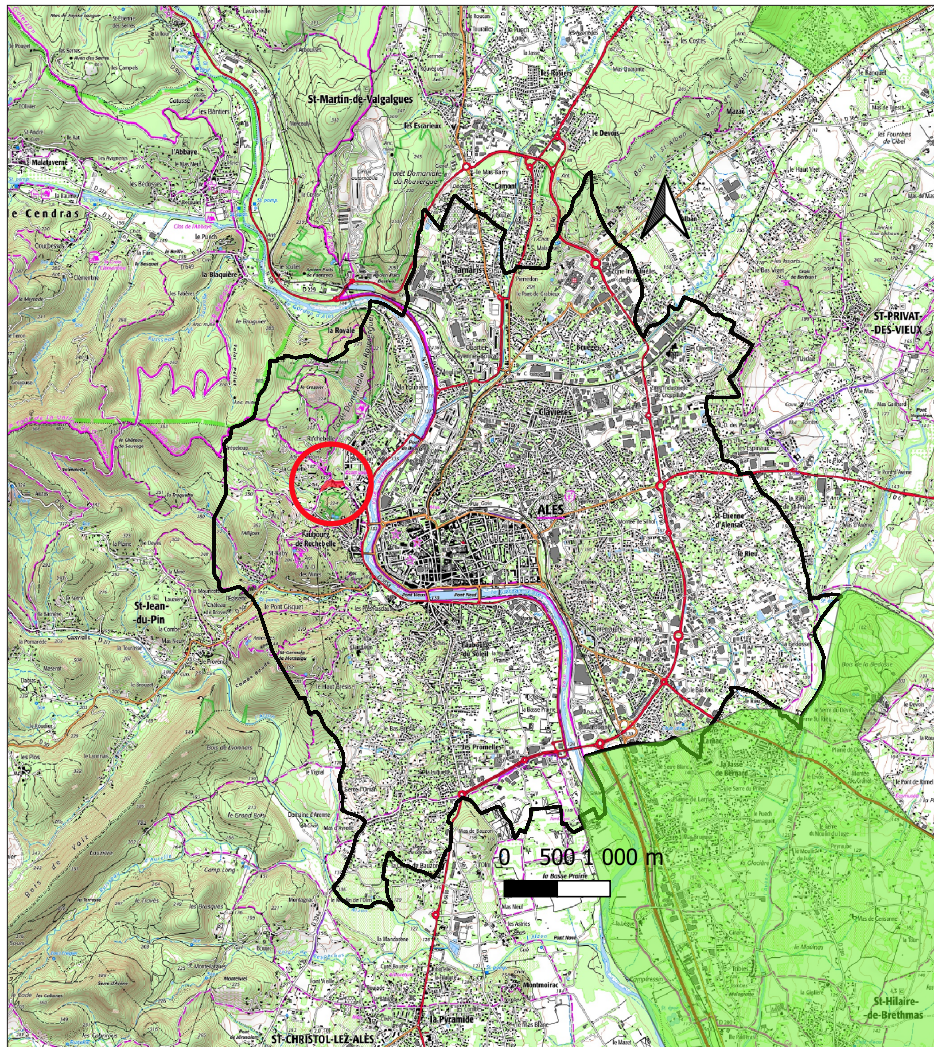
Chaque plan est construit en trois parties. La première fait la synthèse des acquis sur le sujet (contraintes biologiques et écologiques propres à l'espèce, causes du déclin et actions déjà conduites) tandis que la deuxième partie décrit les besoins et enjeux de la conservation de l'espèce et la définition d'une stratégie à long terme. Enfin, la troisième partie précise les objectifs à atteindre, les actions de conservation à mener et les modalités organisationnelles de l'application du plan. Un plan national d'action est habituellement mis en œuvre pour une durée de 5 ans.

Le projet ne se situe dans aucune emprise de PNA. Le PNA loutre est proche du site (le Gardon) mais sans interaction avec la rivière et sa ripisylve. Le site est sans enjeu pour cette espèce.

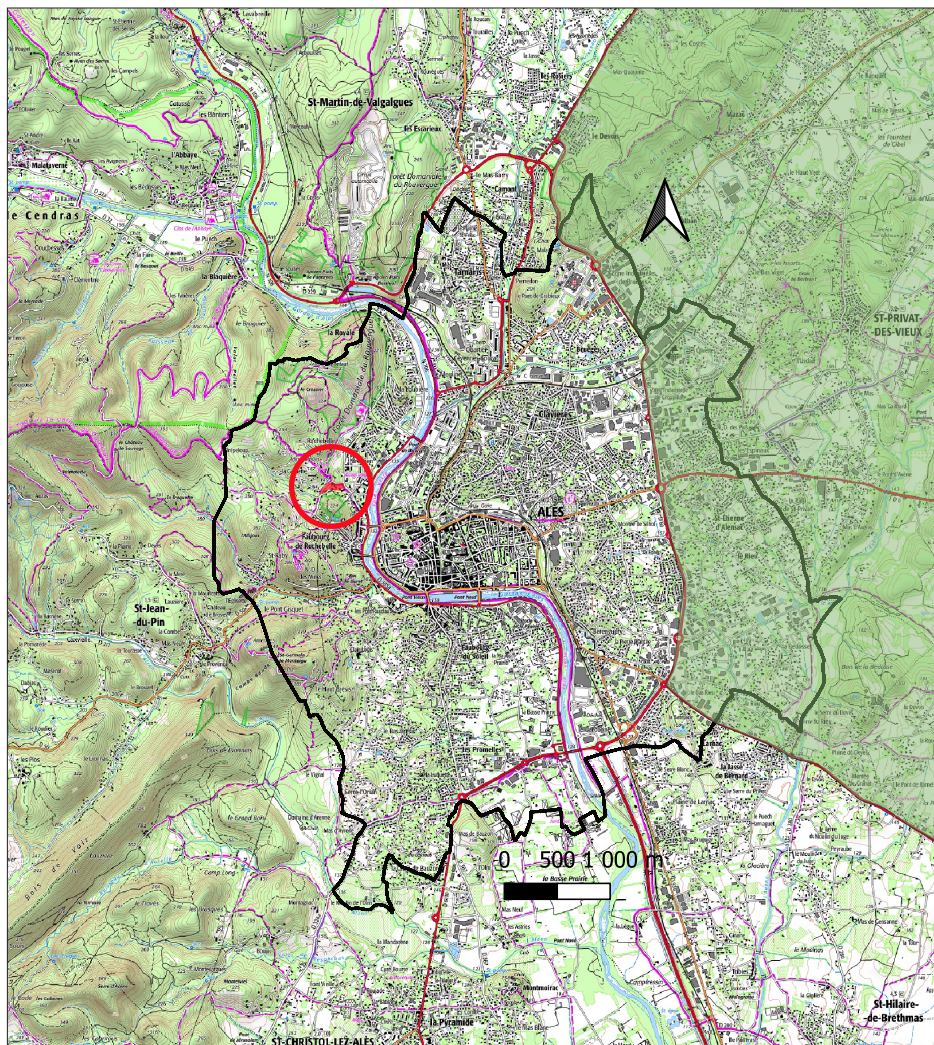


# Plans Nationaux d'Action

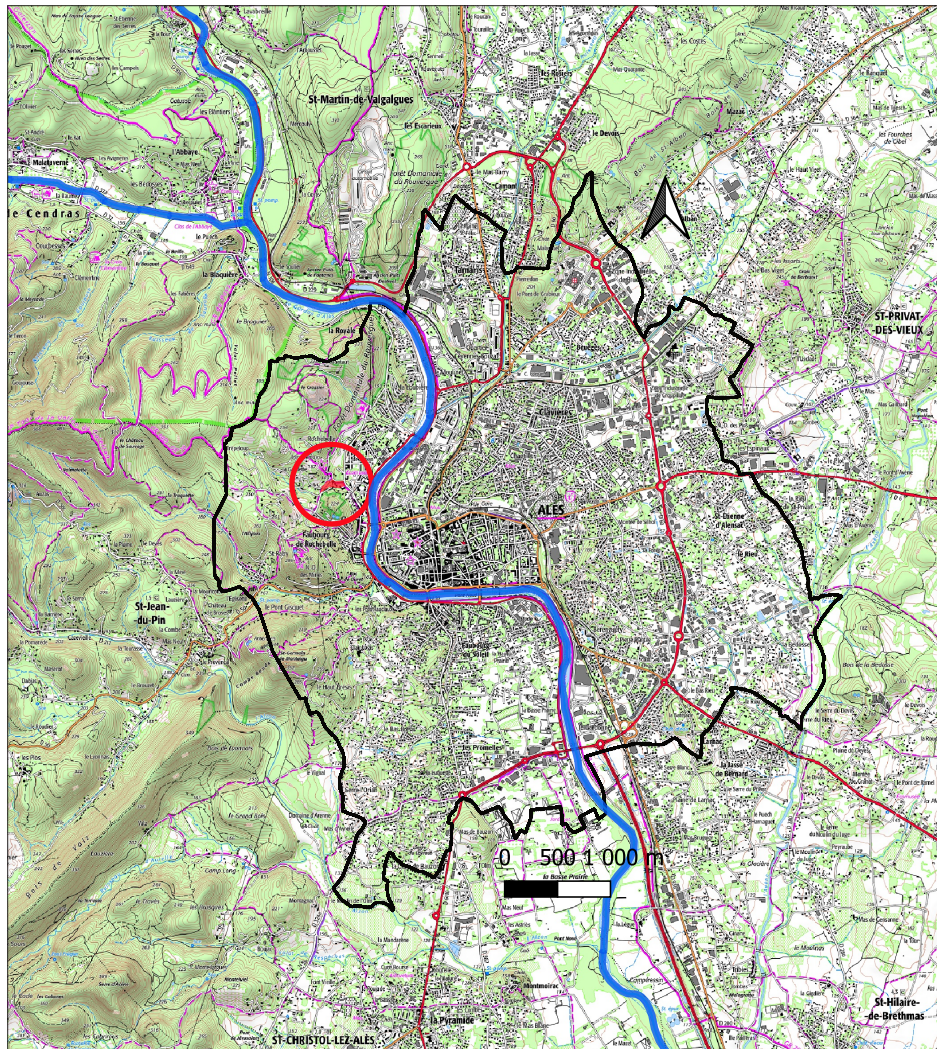
## PNA Lézard Ocellé



## PNA Vautour Percnoptère









## TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

Une partie du projet d'extension du Pôle Cirque National est classée en zone N. Ce classement ne permet pas la construction du bâtiment prévu pour l'hébergement des artistes et leurs entraînements. Par ailleurs, l'essentiel de l'emprise du site de la Verrerie est classé en zone UC au PLU actuel. Il s'agit d'une zone urbaine constructible.

La solution la plus simple serait donc de reclasser en zone UC l'emprise nécessaire à la construction du bâtiment projeté et à son aire de fonctionnement. Il faut néanmoins s'assurer que le bâtiment, dans sa destination, ses prospects, son aspect extérieur, ses modalités de raccordement aux réseaux notamment est conforme aux règles établies dans la zone UC et le cas échéant, proposer des modifications de ces règles pour les adapter aux besoins du projet.

### 1. CONFORMITE DU PROJET AVEC LES ARTICLES UC 1 ET UC2

L'article UC1 régit les « usages et affectations des sols interdits, les types d'activités interdits et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites ».

Les constructions projetées relèvent des destinations suivantes :

- logement,
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- salles d'art et de spectacles (la salle d'entraînement et le local de stockage du matériel étant directement liés à cette activité).

Aucune de ces destinations n'est interdite en zone UC.

L'article UC2 traite des « destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières ».

Le logement est autorisé à l'article UC 2 sous réserve de ne pas s'opérer sous la forme d'habitation légère de loisir (HLL) ni d'habitat léger et démontable. Les logements d'artistes projetés ne rentrent pas dans ces catégories. Ils sont donc autorisés dans la zone UC.

Le projet est donc conforme aux dispositions des articles UC1 et UC2.

### 2. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC3

L'article UC3 traite de la « mixité fonctionnelle et sociale ». Il impose dans toute opération d'aménagement d'ensemble d'une surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup> (excepté dans les secteurs des Faubourgs de Rochemelle et du Soleil, soumis à l'application d'OAP) au moins 10% de logements locatifs sociaux.

Les logements prévus dans le projet sont bien en-deçà du seuil de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le projet est donc conforme aux dispositions de l'article UC3.

### 3. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC4

L'article UC4 traite de la volumétrie et de l'implantation des constructions.

#### a. Hauteur des constructions

En zone UC, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère,
- 14,00 mètres au faîtage.

Toutefois, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le bâtiment le plus haut du projet affiche 8,80 m au faîtage et 7,64 m à l'égout de toiture.

Le projet est donc conforme aux dispositions relatives à la hauteur des constructions.

#### b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A l'article UC4 il est indiqué :

*« Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de :*

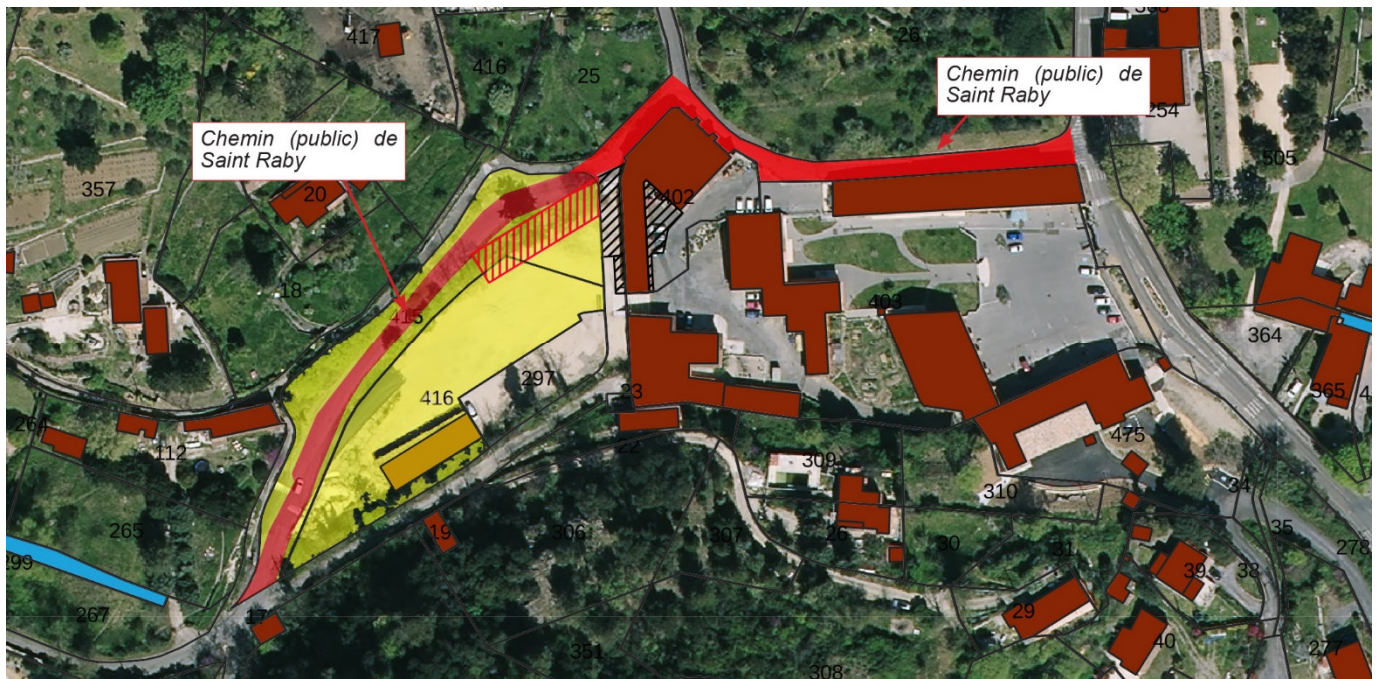
- *5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.*

[...]

*Toutefois : les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. »*

[...]

La photo aérienne montre que le bâtiment projeté sera implanté en limite du chemin de Saint Raby.



Toutefois, les bâtiments du projet d'extension du Pôle Cirque National Occitanie relèvent de la catégorie des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif. Dès lors, comme l'indique l'article UC4, la règle de recul minimum de 5 m ne s'applique pas et les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Le projet est conforme aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de l'article UC4.

### c. Implantation par rapport aux limites séparatives

Le règlement impose :

- que les constructions observent un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) définie par la différence d'altitude entre ces 2 points et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. ( $L = H/2 > 4m$ ).
- ou qu'elles soient implantées en limite séparative à condition de ne pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale sur une largeur de 4 mètres.

Ces règles ne contraignent pas le projet : aucune construction nouvelle n'est implantée en limite séparative et toutes les extensions des bâtiments existants sont situées à plus de 4 m ou à plus de H/2 d'une limite séparative.

Le projet est conforme aux règles d'implantation des constructions en limites séparatives de l'article UC4.

### d. Emprise au sol des constructions

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.*

Cette emprise au sol est limitée à 50% en zone UC.



Le coefficient d'emprise au sol actuel, en considérant l'ensemble foncier de la Verrerie, est d'environ 0,23 avec :

- une surface de terrain de 13 451 m<sup>2</sup>,
- une emprise au sol totale des bâtiments existants de 3140 m<sup>2</sup>.

La somme des emprises des extensions projetées et du bâtiment nouveau (logements et salle d'entraînement) est d'environ 615 m<sup>2</sup>.

Le projet portera le coefficient d'emprise au sol de 0,23 à 0,28, nettement en-deçà de la limite de 0,5 (50%).

Le projet est conforme à la règle d'emprise au sol de l'article UC4.

## 4. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC5

L'article UC5 traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il indique notamment que :

« L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle est résolument contemporaine et qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages. »

« Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant ».



Exemples de traitements indiqués dans le règlement du PLU.

Traitement architectural du projet

Les façades du bâtiment seront en bardage bois et en panneaux HPL colorés. Le soubassement sera en maçonnerie et les menuiseries en aluminium de couleur grise. Les toitures terrasses seront réalisées en membrane FPO gris clair et la toiture de la salle d'entraînement sera recouverte de tuiles canal.

Le projet respecta ainsi les directives de l'article UC5, au travers d'une architecture sobre, contemporaine, qui utilise le bois pour s'harmoniser avec le bâti ancien en pierres.

« Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple. Les couvertures des toitures tuiles ou similaire devront respecter une inclinaison entre 30

et 35% de pente et être réalisées en tuiles canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. »

Le projet prévoit pour partie des toits plats et pour partie des toits de 30% de pente.

Le projet est conforme aux règles d'aspect extérieur des constructions de l'article UC5.

## 5. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC6

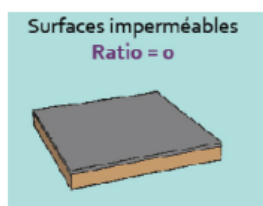
L'article UC 6 impose un « Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ». Il le définit ainsi :

Le Coefficient de Biotope par Surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS est un marqueur de la qualité environnementale d'un aménagement. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface favorable à la biodiversité}}{\text{surface de la parcelle}}$$

Le CBS se détermine en 4 étapes :

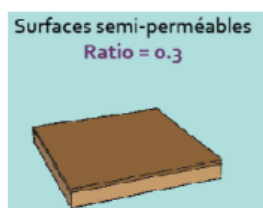
1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet,
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer,



**Type 1** // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)



**Type 4** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.



**Type 2** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)



**Type 5** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.



**Type 3** // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)



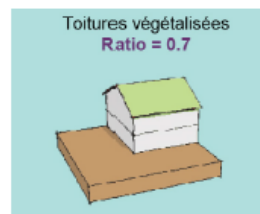
**Type 6** // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Illustrations de la détermination du CBS //  
source : AURAV.





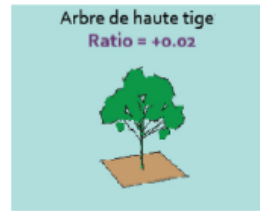
**Type 7** // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



**Type 9** // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



**Type 8** // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)



**Type 10** // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m² de surface favorable à la biodiversité)

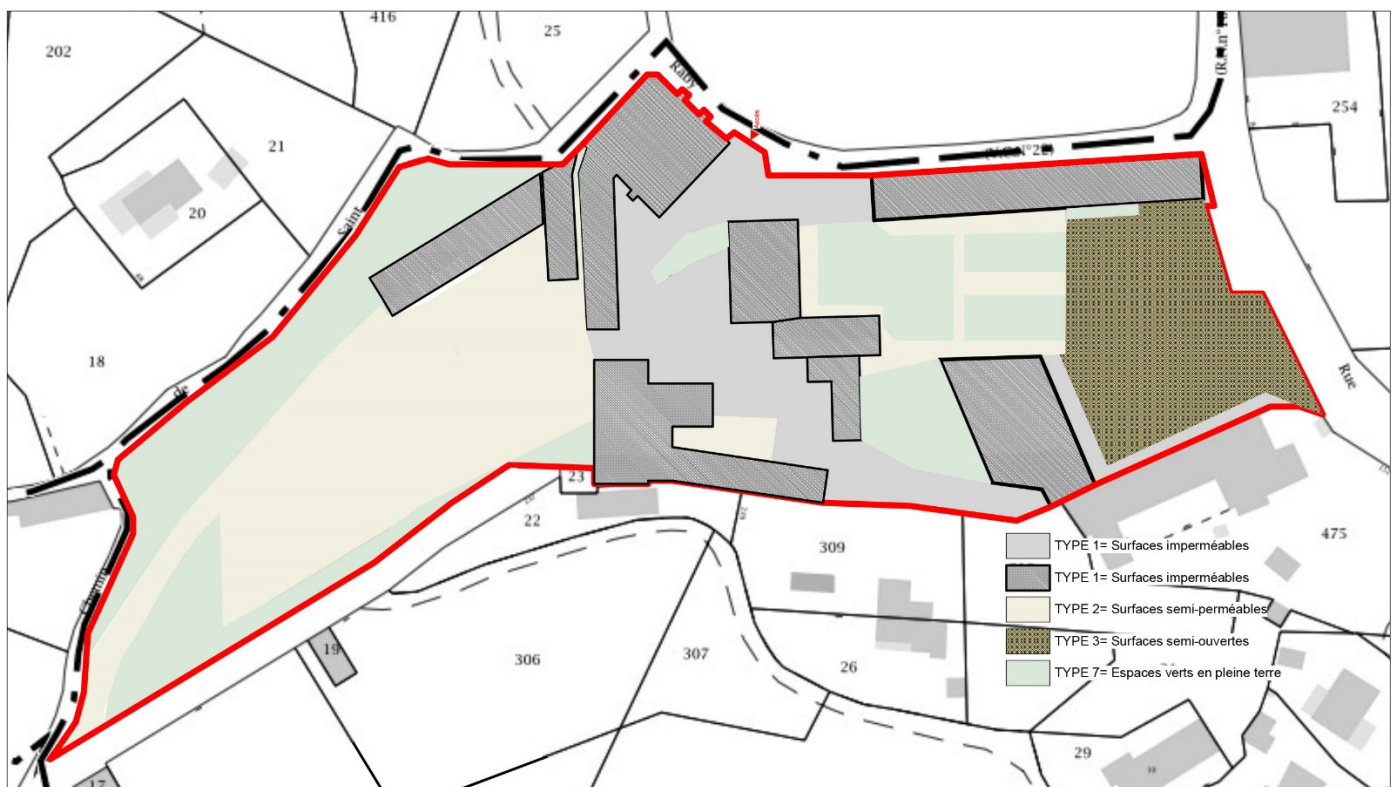
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité.
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière).

Par exemple, 100 m² d'espaces verts sur dalle 2 (Type 5), constitueront :  $100 \times 0,6 = 60 \text{ m}^2$  de surface favorable à la biodiversité...

Prescription à respecter :

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².

Calcul du CBS du projet  
(source ECOSTUDIO)



- TYPE 1 (surface imperméable) =  $4823 \times 0$
- TYPE 2 (surfaces semi-perméables) =  $3545 \times 0,3 = 1063,5$
- TYPE 3 (surfaces semi-ouvertes) =  $1571 \times 0,5 = 785,5$
- TYPE 7 (espaces verts en pleine terre) =  $3542 \times 1 = 3542$
- TYPE 10 (Arbres de haute tige) =  $30 \times 0,02 = 0,6$

Surface tènement foncier :  $13451\text{m}^2$

Coefficient biotope =  $5391,6 / 13451 = 0,40$ .

Le projet est conforme à la règle de coefficient de biotope par surface de l'article UC6.

## 6. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC7 (STATIONNEMENT)

Seuls les bâtiments neufs sont assujettis à la création de places de parking. Le bâtiment neuf projeté prévoit moins de  $100\text{ m}^2$  de surface de plancher de logements. L'article UC 7 impose dans ce cas 1,5 places minimum. Ces places pourront être créées facilement sur la petite esplanade.

Le projet est conforme aux règles de stationnement de l'article UC7.

## 7. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC8 (DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES)

L'article UC8 indique notamment que :

*« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. »*

Le projet ne crée pas de nouvel accès et les constructions nouvelles ne vont pas induire d'augmentation substantielles du trafic automobile. Les accès existants sont suffisamment dimensionnés.

Le projet est conforme aux règles de desserte de l'article UC8.

## 8. CONFORMITE DU PROJET AVEC L'ARTICLE UC9 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Le projet est desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Concernant les eaux pluviales, l'article UC9 indique :

*[...] Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à  $50\text{ m}^2$  doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales.*

*[...] Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures [...]).*

Un bassin de rétention est prévu pour la gestion des eaux pluviales :

Source : Ecostudio



Le volume d'entrée s'implante sur une zone en enrobé bitumineux et ne modifie pas l'imperméabilisation des sols.

Le volume de stockage à l'Ouest sera de 128 m<sup>3</sup>. A raison de 100 l/m<sup>2</sup> d'imperméabilisation le bassin de rétention aura une contenance de 12800 l, soit 12,8 m<sup>3</sup>.

Le bâtiment destiné au logement et à la salle d'entraînement a une surface de 300 m<sup>2</sup>. A raison de 100 l/m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, le bassin de rétention aura une contenance de 30 m<sup>3</sup>.

Le dimensionnement du bassin est conforme aux dispositions de l'article UC9.

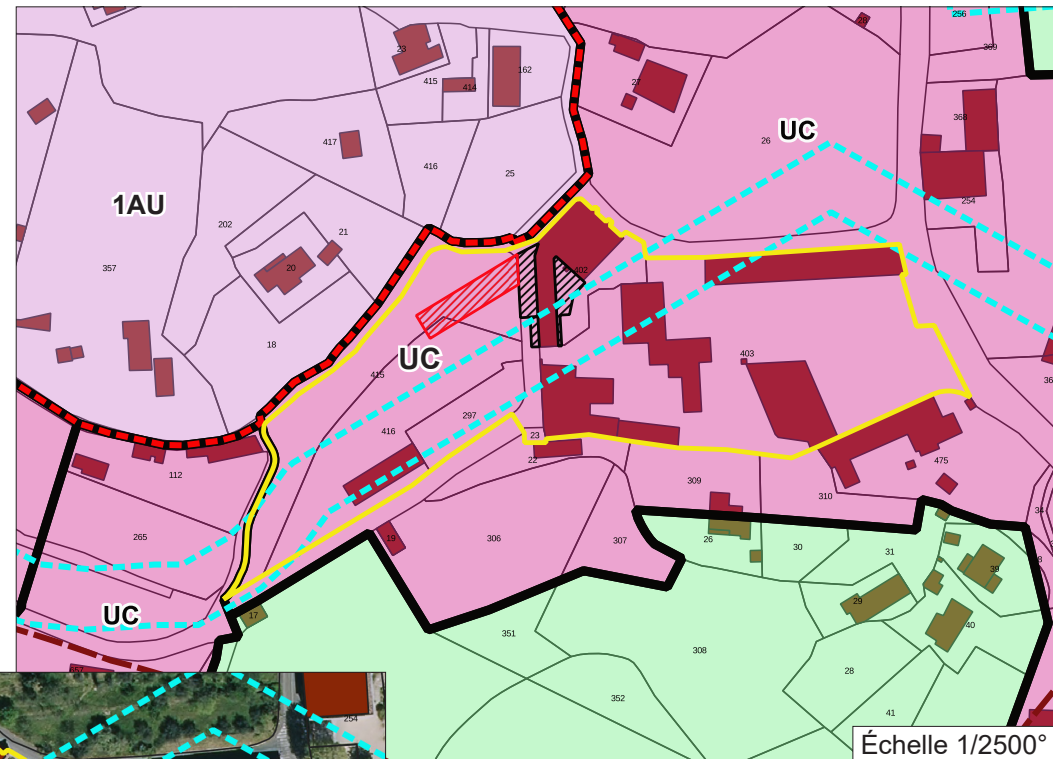
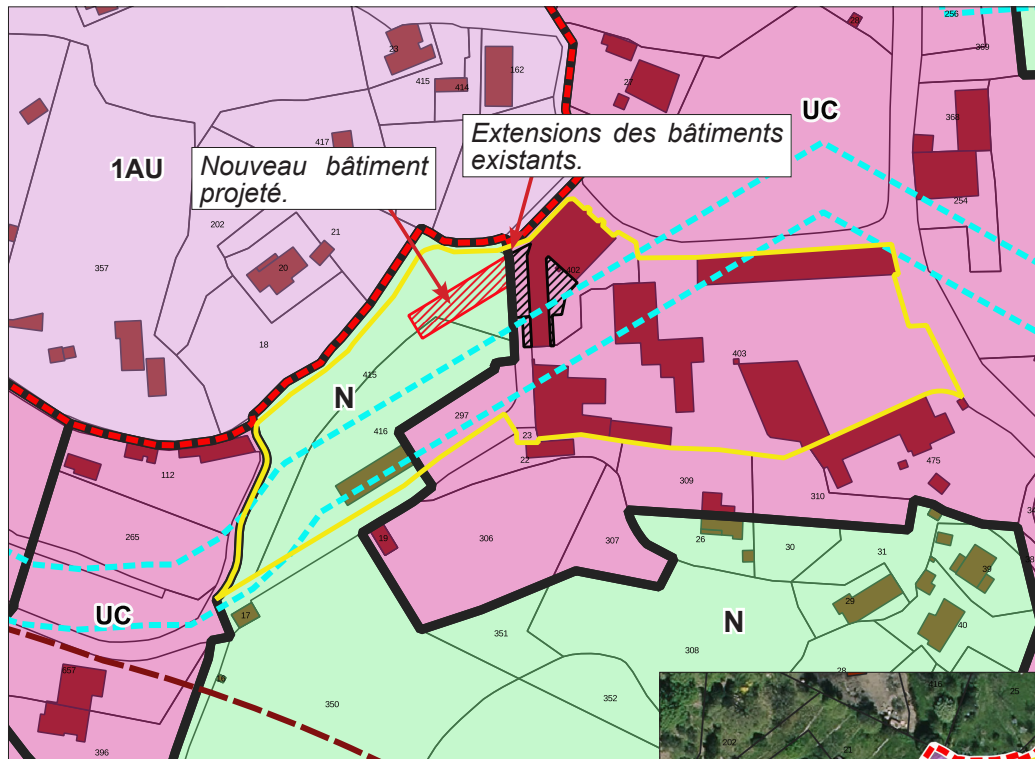
## 9. NOUVEAU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'emprise de l'esplanade est reclassée de zone N à zone UC :

# Règlement graphique «avant - après»

## Règlement graphique actuel

## Nouveau règlement graphique

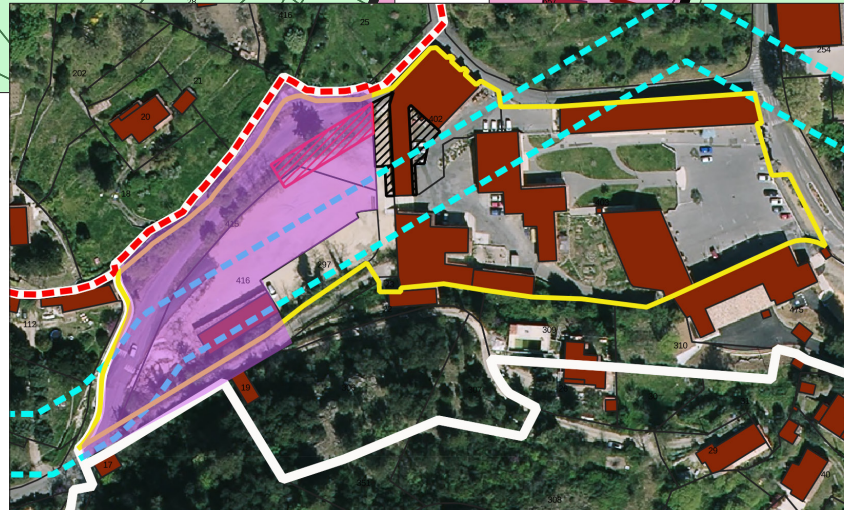


**UC** Zone urbaine, de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, et services divers

**1AU** Zone à urbaniser (pas ou insuffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter), mais dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

**N** Zone naturelle.

--- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges (Périmètre indicatif).



Une partie de la zone N est reclassée en zone UC (0,55 ha). Elle correspond à la petite esplanade, déjà artificialisée, qui accueille les chapiteaux et le parking.

