

ALÈS



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation

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

Sommaire

I. Coordonnées du maître d'ouvrage et objet de l'enquête public.....	1
1. Coordonnées du maître d'ouvrage.....	1
2. Objet de l'enquête publique	1
II. Caractéristiques les plus importantes de la modification.....	1
1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	2
2. Les règlements	2
III. Résumé des principales modifications et raisons pour lesquelles elles ont été retenues	3
1. Modifications des règles de protection des linéaires commerciaux en centre-ville.....	3
a. Principale raisons des modifications apportées.....	3
b. Principales modifications apportées	5
2. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°10 « La Pierre Plantée »	7
a. Principale raisons des modifications apportées.....	7
b. Principales modifications apportées	11
3. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°11 « Faubourg du Soleil »	12
a. Principale raisons des modifications apportées.....	12
b. Principales modifications apportées	14
4. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°6 du Mas d'Hours	16
a. Principale raisons des modifications apportées.....	16
b. Principales modifications apportées – modification des OAP du Mas d'Hours.....	19
5. Reclassement d'une partie de la zone UC en zone UE à Tamaris	20
a. Principale raisons des modifications apportées.....	20
b. Principales modifications apportées	22
6. Réduction de l'emprise de l'Emplacement réservé n°44	22
a. Principale raisons des modifications apportées.....	22
b. Principales modifications apportées	23
IV. Modifications diverses du règlement écrit.....	24
1. Zone UA (Centre-ancien) - Mise en cohérence des possibilités de changements de destination des linéaires commerciaux entre l'article 1.2.1 et l'article 1.3.1.....	24
a. Principale raisons des modifications apportées.....	24
2. Zone UA (Centre-ancien) – modification des règles de stationnement en zone UA.....	24
a. Principale raisons des modifications apportées.....	24
3. Zones UC (quartiers pavillonnaires) et 1AU (futurs zones d'urbanisation) - modification des conditions d'implantation des constructions en limites séparatives.....	25
a. Principale raisons des modifications apportées.....	25

4. Zones UA et UC – Suppression de la référence aux matériaux pour l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments	25
a. Principale raisons des modifications apportées	25
5. Zones urbaines – Précisions concernant les modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).....	26
a. Principale raisons des modifications apportées	26
6. Zones Urbaines et A Urbaniser – Précisions sur les modalités de desserte (accès pompiers notamment)	26
a. Principale raisons des modifications apportées	26
7. Zones Urbaines et A Urbaniser– évolution des obligations de création de stationnements pour les vélos.....	26
a. Principale raisons des modifications apportées	26
8. zones U et AU– Assouplissement des règles d'aspect extérieur pour les toitures	26
a. Principale raisons des modifications apportées	26
9. Zones UA, UC, 1AU, A et N – Modification des règles d'aspect extérieur pour les toitures	28
a. Principale raisons des modifications apportées	28
10. Zones UA, UC, 1AU, A et N – modifications des règles relatives aux clôtures en bordure des voies et emprises publiques.....	29
a. Principale raisons des modifications apportées	29
11. En zones UC, UE, UP, 1AU et A – modifications des règles d'implantation des dispositifs d'ombrage de stationnement par rapport aux limites séparatives	30
a. Principale raisons des modifications apportées	30
12. Autorisation des ombrières photovoltaïques sur des aires de stationnement existantes en zones agricole et naturelle.....	30
a. Principale raisons des modifications apportées	30

Table des illustrations

Figure 1 : Localisation du secteur soumis aux OAP "centre-ville"	3
Figure 2 : carte de localisation des commerces - source : PLU	4
Figure 3 : OAP 9 actuelles	5
Figure 4 : nouvelles OAP 9	6
Figure 5 : carte de localisation du secteur de La Pierre Plantée soumis à OAP n°10	7
Figure 6 : évolutions de l'urbanisation dans le périmètre des OAP depuis la révision du PLU	8
Figure 7 : plan de schématisation des OAP actuelles	9
Figure 8 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 1	10
Figure 9 : : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 2	11
Figure 10 :carte de localisation du secteur « Faubourg du soleil »	12
Figure 11 : secteur du Faubourg du Soleil - OAP graphiques actuelles	14
Figure 12 : secteur du Faubourg du Soleil - nouvelles OAP graphiques et programmatiques	15
Figure 13 : carte de localisation du secteur "Le Mas d'Hours"	16
Figure 14 : Evolution des OAP de Mas d'Hours (suppression du principe de liaison interne Nord-Sud)	19
Figure 15 : carte de localisation du quartier de Tamaris	20
Figure 16 : terrains concernés par un reclassement en zone d'activités UE1	21
Figure 17 : zonage "avant - après" à Tamaris	22

I. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIC

1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maître d'ouvrage du projet : commune d'Alès.
 - Mairie d'Alès, 9 place de l'hôtel de ville, 30100 Alès.
 - Téléphone : 04 66 86 64 12
 - Courriel : boris.favier@ales.agglo.fr
 - Responsable du projet : Monsieur Christophe Rivenq, Maire d'Alès.

2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Modification °2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alès.

II. CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DE LA MODIFICATION

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) apporte des changements ponctuels mais nécessaires au document d'urbanisme sans toucher à ses orientations fondamentales, déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD*). Il ne porte pas non plus atteinte à des zones naturelles, agricoles ni aux mesures de protection qu'il a établies.

**Le PADD définit, en application de l'article L151-5 du code de l'urbanisme :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...]

Les modifications portent sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur les règlements écrit et graphique. Ces pièces du PLU traduisent concrètement le projet de développement défini dans le PADD.

*** en application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*

- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine...,*
- *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP explicitent des principes d'aménagement dans plusieurs secteurs de la commune dont la taille, la sensibilité (paysagère, environnementale, structurelle...) ou les enjeux de développement qu'ils portent nécessitaient une approche qui aille au-delà de la simple application des règlements de zones.

Les principes d'aménagements portés par les OAP ont été définis lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2021, à partir des choix des élus, de leurs objectifs, des contextes juridiques, socio-économiques, structurels (voirie, réseaux notamment) paysagers et environnementaux de l'époque.

Or, pour plusieurs secteurs soumis à OAP, la situation et/ou les enjeux ont évolué. Par exemple :

- des études pré-opérationnelles menées depuis l'approbation du PLU sur des secteurs soumis à OAP ont montré que certains choix établis dans ces OAP devaient être modulés ou mis à jour pour mieux « coller » à la réalité du terrain, intégrer des évolutions du tissu urbain, ou les nouveaux éléments issus de ces études pré-opérationnelles.
- des objectifs établis dans certaines OAP, trop précis ou décalés par rapport aux évolutions du marché immobilier et du marché de l'habitat ont pu conduire à empêcher la construction de programmes de logements alors même que ces programmes pouvaient s'inscrire dans les grands objectifs de développement ou de renouvellement urbain portés par le Plan Local d'Urbanisme. Ce cas de figure arrive notamment lorsque des orientations sont trop directives alors qu'elles ne disposaient pas d'un niveau de connaissance suffisamment fin du site.

Parfois aussi, lorsque l'urbanisation n'intervient pas dans un temps suffisamment court après l'approbation d'un PLU, les conditions socio-économiques changent et les modalités d'urbanisation doivent suivre ce changement pour être encore pertinentes (densité de logements attendue, adaptation à l'évolution des coûts de travaux, intégration des évolutions urbaines dans les quartiers adjacents par exemple) ...

2. LES REGLEMENTS

Il s'agit de clarifier, d'explicitier ou de modifier des dispositions des règlements, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune. Les modifications proposées du règlement relèvent toutes d'évolutions mesurées ou d'adaptations qui découlent du retour d'expérience de la mise en pratique du PLU, de l'application « au quotidien » des règles ou d'évolutions de la loi.

III. RESUME DES PRINCIPALES MODIFICATIONS ET RAISONS POUR LESQUELLES ELLES ONT ETE RETENUES

1. MODIFICATIONS DES REGLES DE PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX EN CENTRE-VILLE

a. Principale raisons des modifications apportées

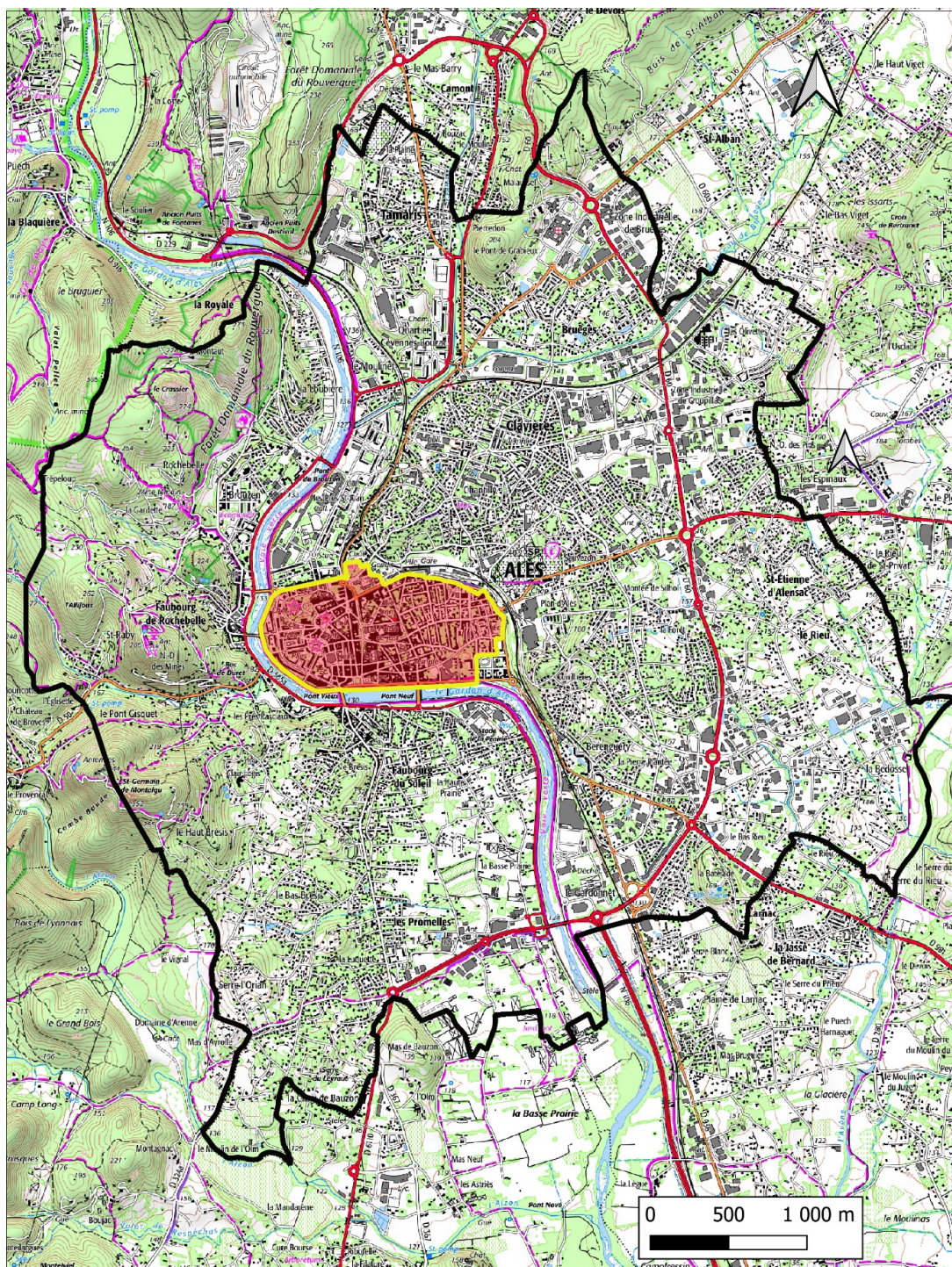


Figure 1 : Localisation du secteur soumis aux OAP "centre-ville"

Le centre-ville d'Alès concentre des enjeux forts et transversaux pour une grande partie des thématiques traitées par le projet de développement porté par le PLU : il s'agit notamment d'affirmer la vocation d'Alès en tant que pôle centre de l'agglomération, de maintenir et développer l'habitat, d'affirmer sa mixité, de protéger et renforcer les services et commerces, garants de son attractivité, indispensable à la qualité de vie, au « foisonnement » du centre-ville, élément immatériel mais fondamental de la vie en ville.

La concurrence de la grande distribution et le commerce en ligne notamment fragilisent le maillage de petits commerces du centre. Parallèlement, la pression pour l'habitat y augmente et une partie des boutiques pourraient dans ce contexte dépérir pour *in fine* devenir des logements, ou pire, demeurer vacants, au détriment de la mixité des fonctions du centre.

Cependant, le recul sur l'application de la règle a mis en évidence un décalage entre l'identification des linéaires commerciaux à protéger et les secteurs qui relèvent véritablement de ces enjeux de protection : une petite partie des linéaires protégés se situe le long de l'avenue Stalingrad à l'Est du boulevard Gambetta. Or, ce secteur est éloigné des points d'attractivité existants (halles de l'Abbaye, Cratère, place des Martyrs...). La densité de commerces y est beaucoup plus faible et les enjeux de protection de ces activités en rez-de-chaussée sont bien moins forts qu'en centre-ville proprement dit :

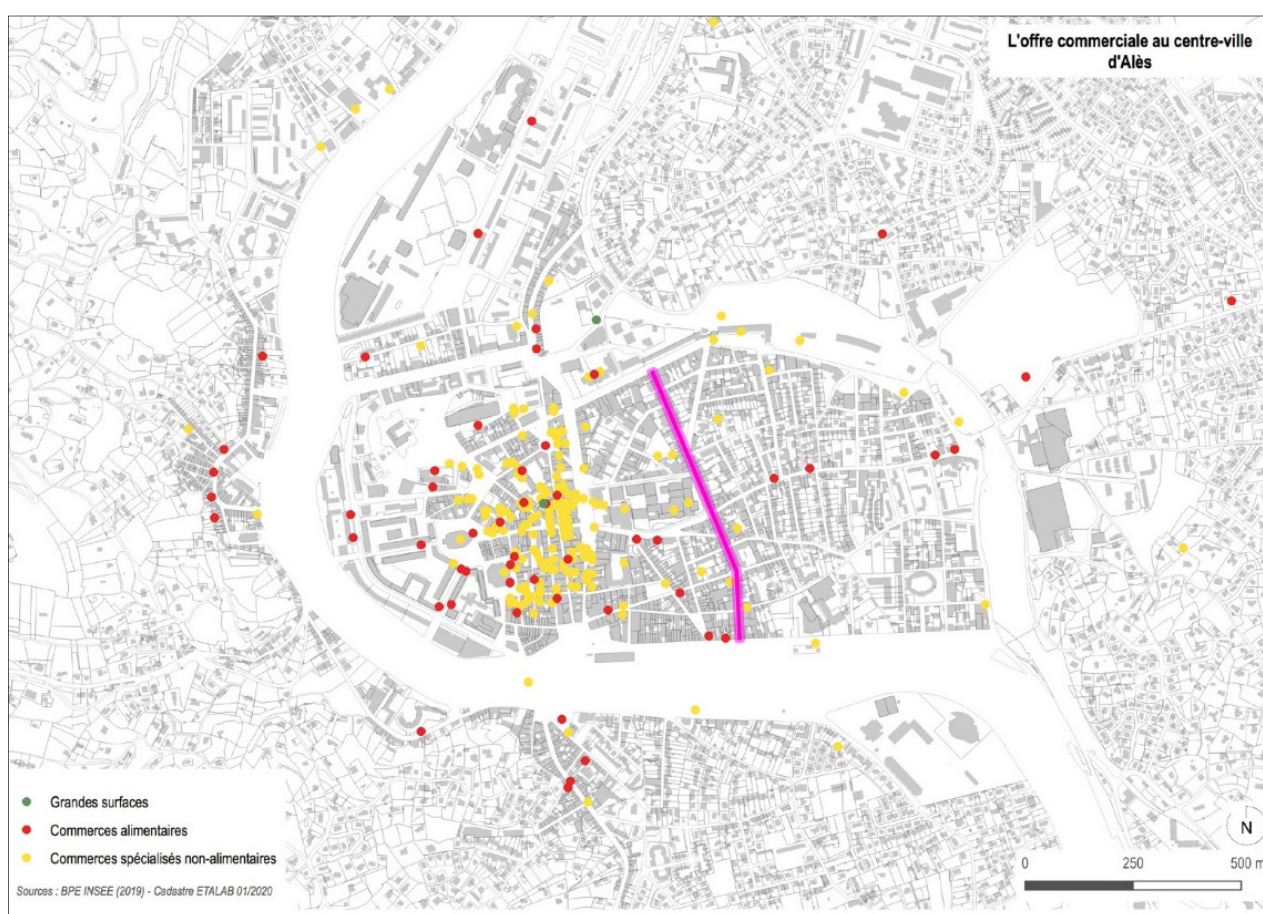


Figure 2 : carte de localisation des commerces - source : PLU



Le boulevard Gambetta.

Dans ce contexte, la commune souhaite lever la protection des locaux commerciaux le long de l'avenue Stalingrad, afin de favoriser la valorisation des locaux vacants, dans un secteur où les enjeux de maintien du commerce sont inférieurs aux enjeux de préservation de l'attractivité des quartiers (qui peut être impactée par l'accumulation de locaux vacants). Ci-après, les OAP 9 actuelles et les OAP 9 modifiées.

b. Principales modifications apportées

1. OAP N°9 ACTUELLES



Figure 3 : OAP 9 actuelles

2. OAP N°9
MODIFIÉES

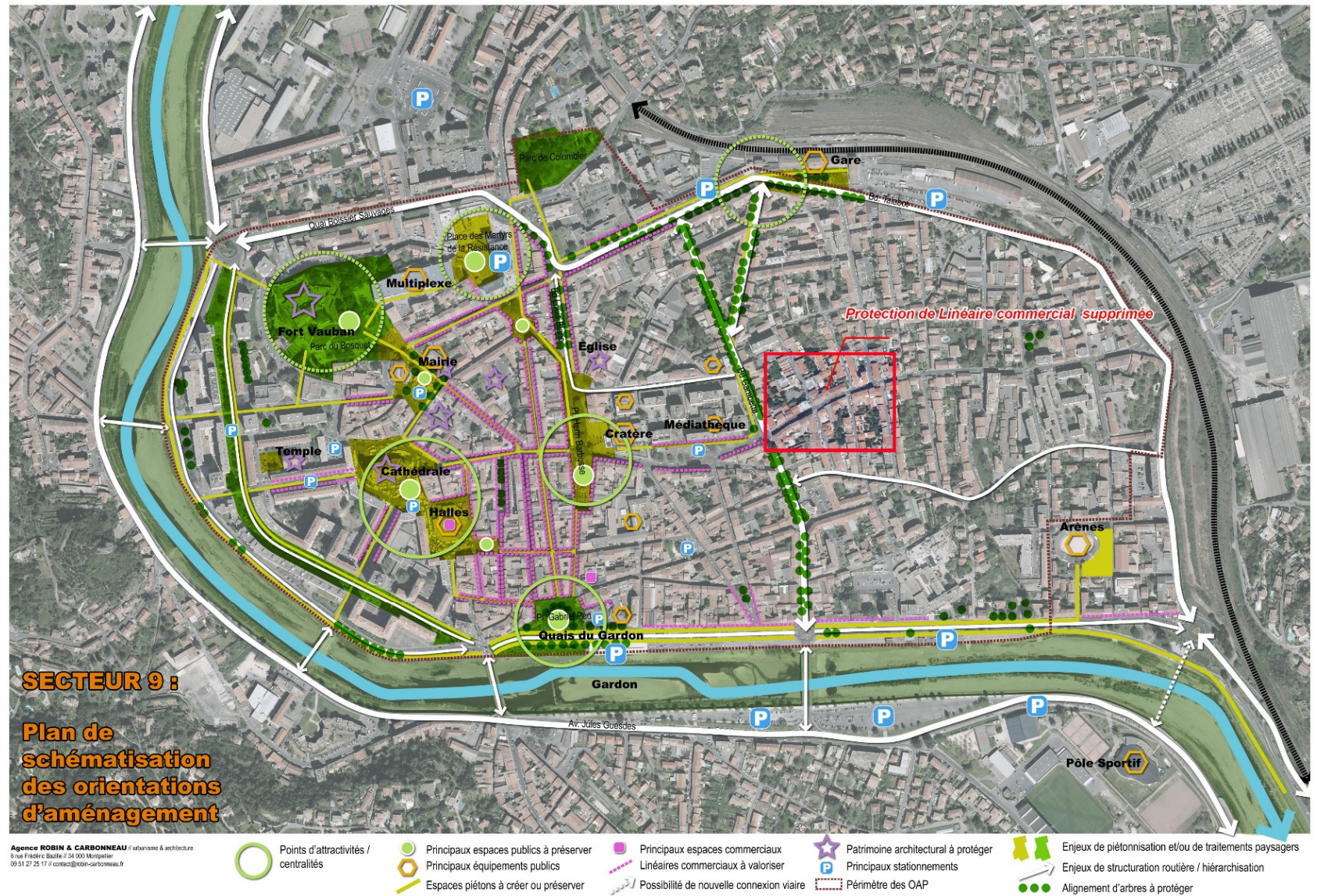


Figure 4 : nouvelles OAP 9

Les règlements sont aussi modifiés en conséquences.

2. MODIFICATIONS DES MODALITES D'AMENAGEMENT DES OAP N°10 « LA PIERRE PLANTEE »

a. Principale raisons des modifications apportées

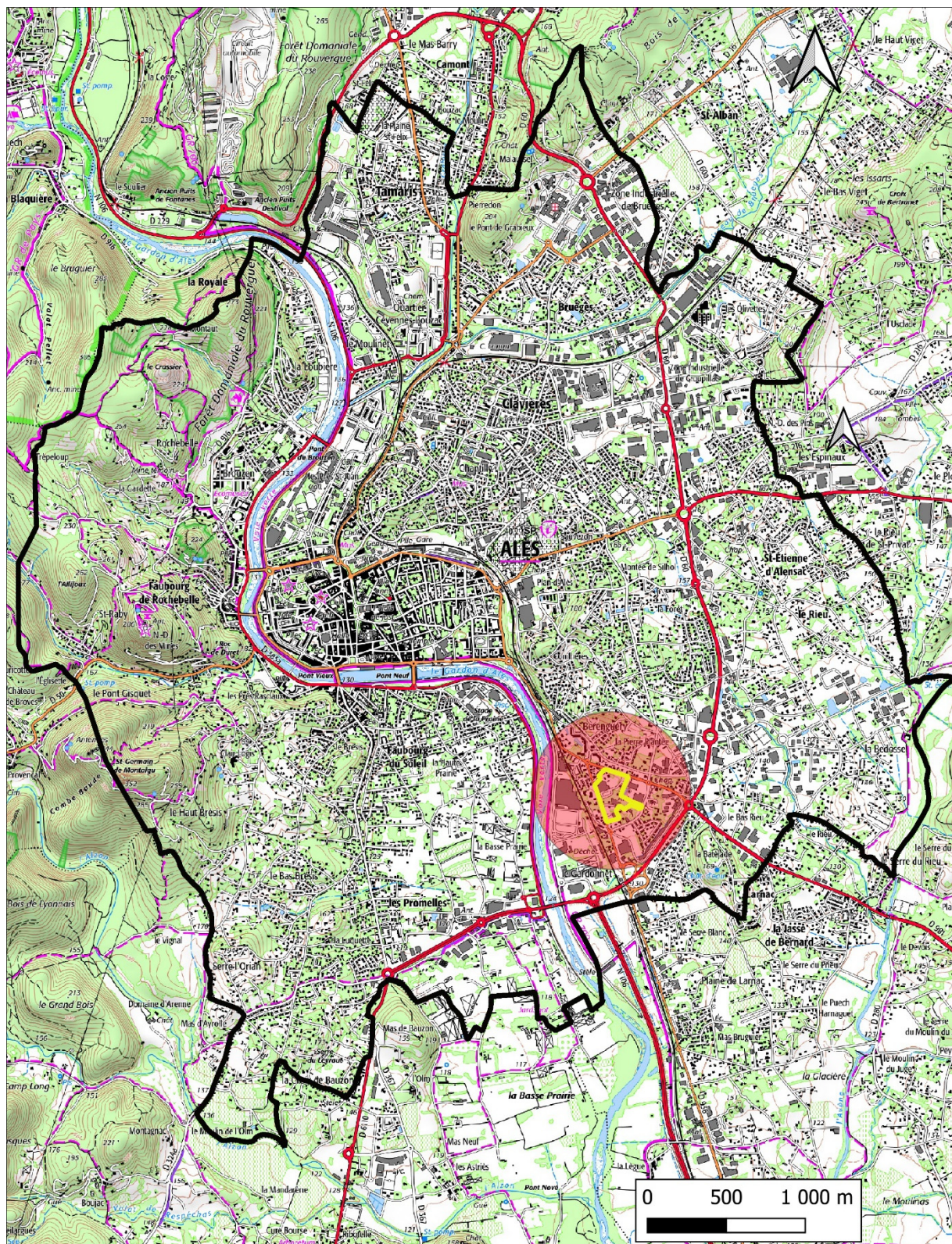


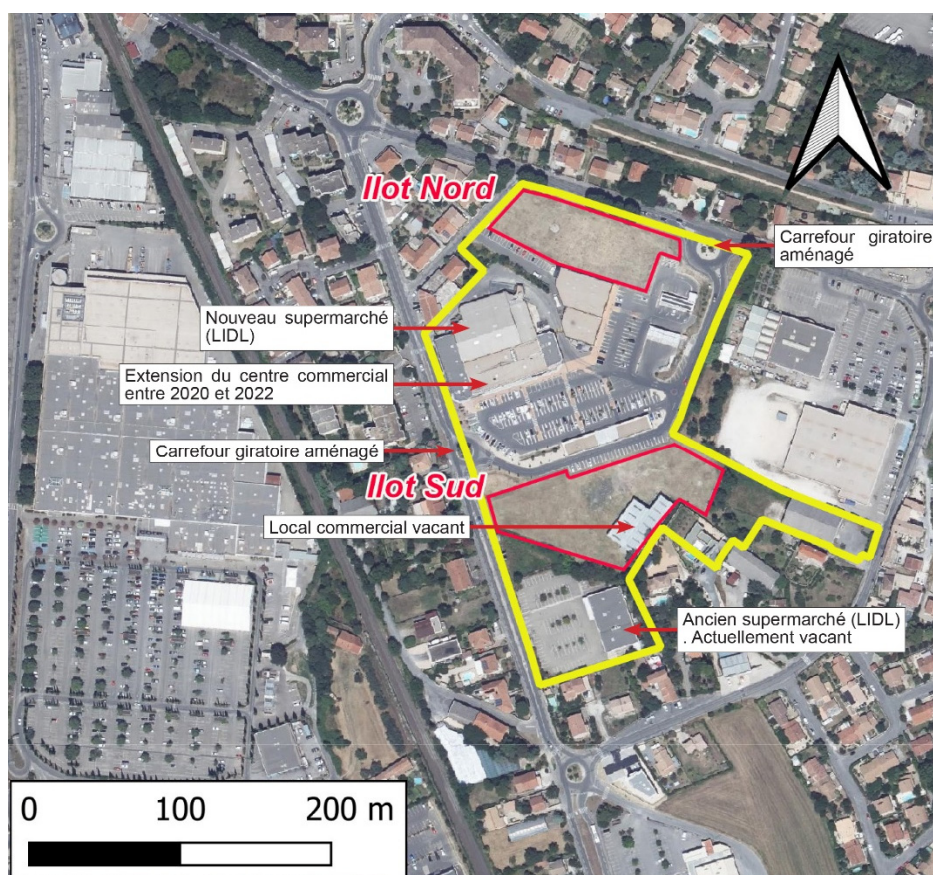
Figure 5 : carte de localisation du secteur de La Pierre Plantée soumis à OAP n°10



Le périmètre des OAP de la Pierre Plantée avec en fond l'Orthophoto de 2015.

Depuis la révision du PLU en 2021, le centre commercial, au milieu du secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, a été sensiblement agrandi. Son parking a aussi été remanié. A la pointe Nord-Ouest, plusieurs maisons ont été détruites pour laisser place à un terrain prêt pour recevoir une urbanisation nouvelle (ilot Nord).

On remarque aussi que la connexion entre le centre commercial et la route d'Uzès au Nord est désormais assurée par un carrefour giratoire (au bénéfice de la sécurité routière).



La partie Sud a aussi évolué : entre le supermarché à la pointe Sud et le centre commercial en position médiane, ici aussi, en lieu et place de terrains occupés par quelques maisons démolies, on retrouve un îlot en attente d'urbanisation, (ilot Sud). Les deux bâtiments commerciaux sont aujourd'hui vacants.

Le périmètre des OAP de la Pierre Plantée avec en fond l'Orthophoto de 2024.

Figure 6 : évolutions de l'urbanisation dans le périmètre des OAP depuis la révision du PLU

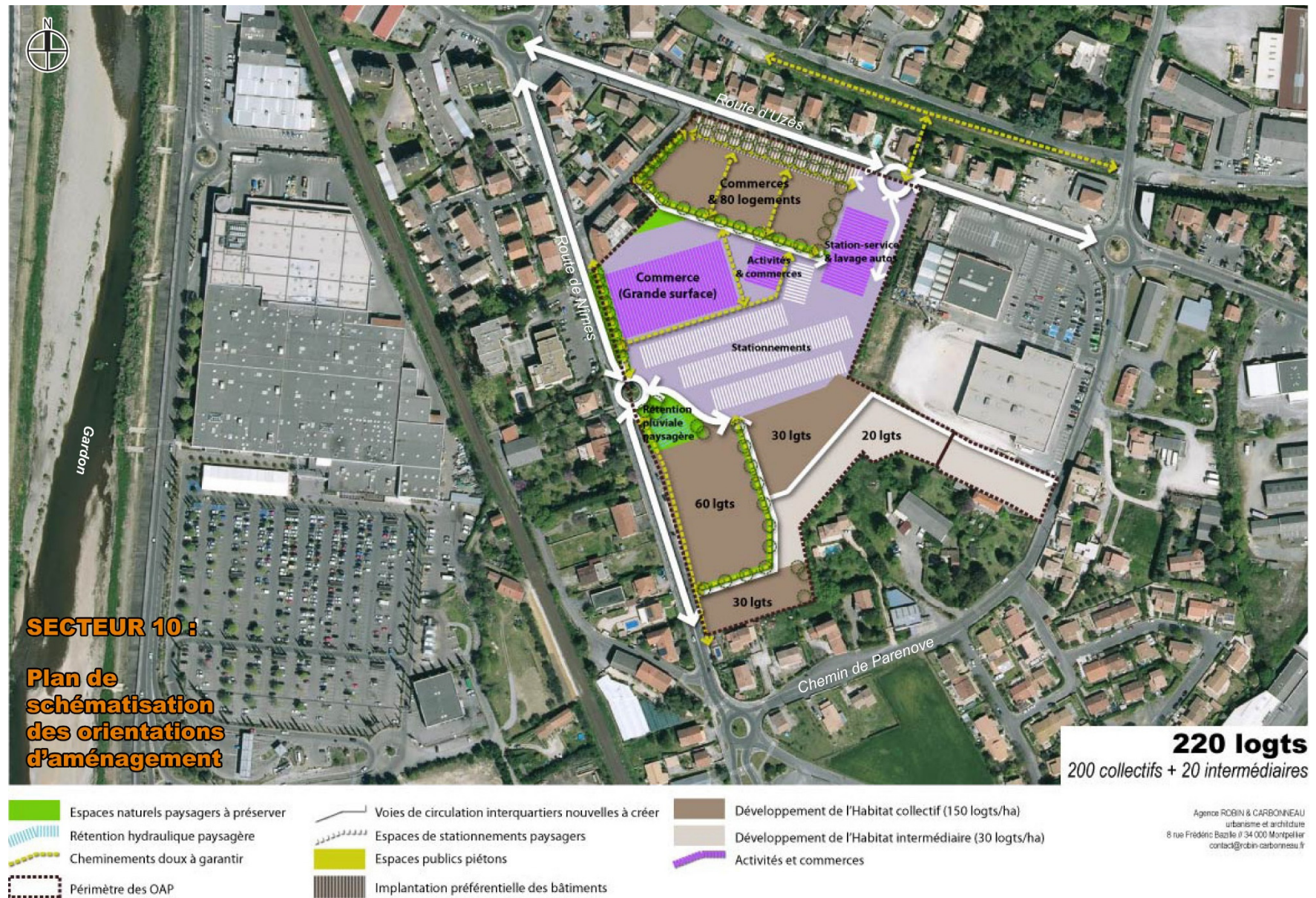


Figure 7 : plan de schématisation des OAP actuelles

L'objectif de la modification est de recomposer les OAP actuelles pour tenir compte du potentiel réel des terrains qui demeurent dans l'attente d'urbanisation (au Nord et au Sud du centre commercial :

- en modulant les ratios entre le développement économique et commercial et le nombre de logements souhaités au regard des potentiels réels,
- en modulant les densités et en réduisant le nombre de logements attendus pour préserver l'objectif de création d'un quartier d'habitat dense mais mixte, comprenant des espaces verts, des jardins...
- Il s'agit aussi, pour une offre mieux adaptée aux besoins, d'indiquer clairement que les programmes de logements pourront prévoir des logements pour les seniors, des logements pour les étudiants.

Localisation des secteurs soumis à OAP

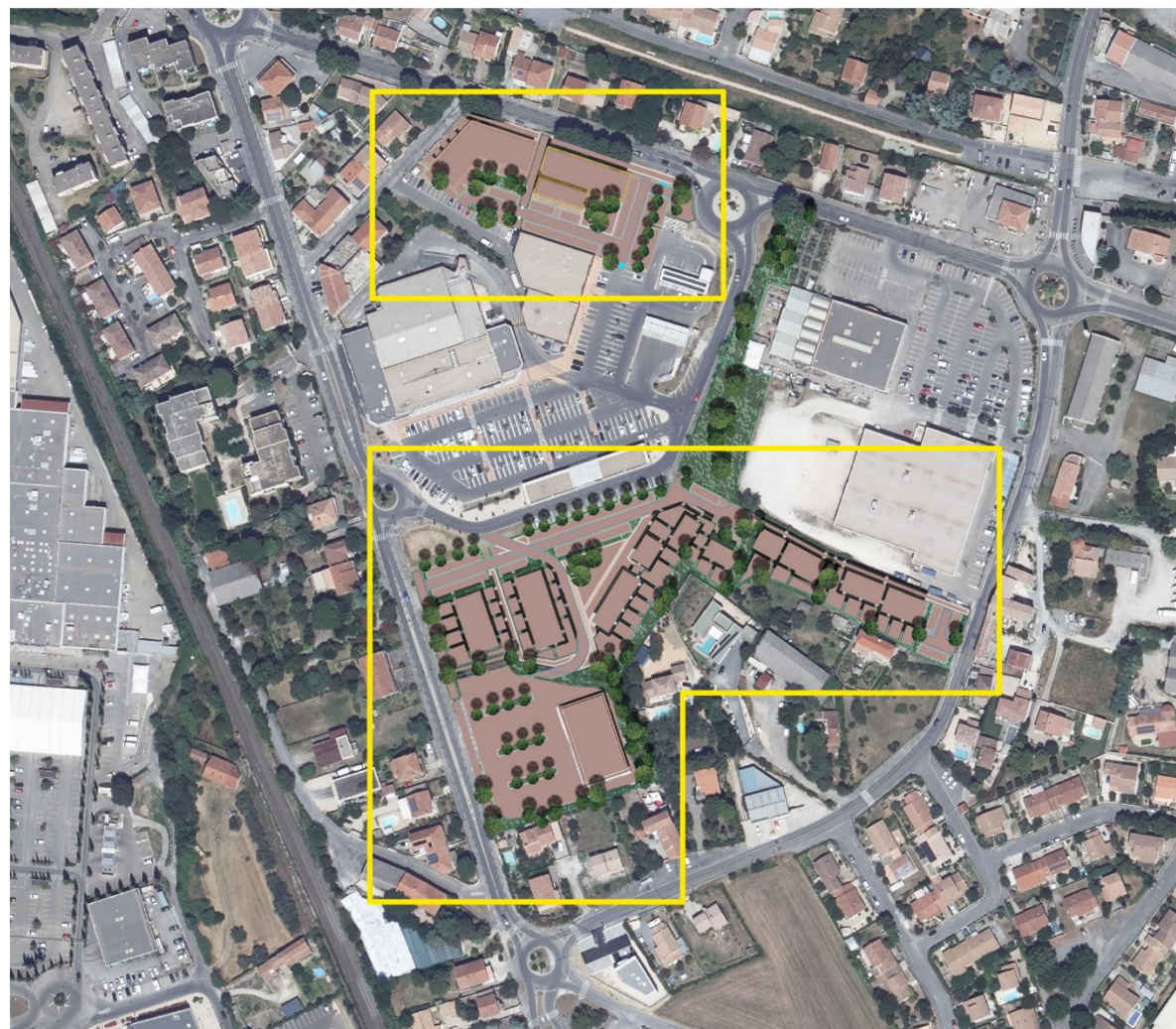


Figure 8 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 1

b. Principales modifications apportées

Les OAP sont modifiées :

OAP 10 - Pierre plantée

Au Nord du centre commercial, l'objectif est de produire un front bâti le long de la route d'Uzès : bâtiments à étages, avec des toits à pans, des volumétries simples et alignées. Maintenir, voire densifier les arbres d'alignement.

Les activités économiques seront prédominantes (bureaux, commerces, services...) mais l'implantation de logements sera possible.

Au Sud du centre commercial, l'objectif est de produire très majoritairement des logements en utilisant au mieux les voies existantes.

Les programmes pourront prévoir des logements destinés aux seniors, aux étudiants, ainsi que des maisons en partage.

L'urbanisation conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Sur l'ensemble des deux secteurs, il est attendu une centaine de logements.

OAP - Principes de composition



Figure 9 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 2

Les règlements sont aussi modifiés en conséquences.

3. MODIFICATIONS DES MODALITES D'AMENAGEMENT DES OAP N°11 « FAUBOURG DU SOLEIL »

a. Principale raisons des modifications apportées

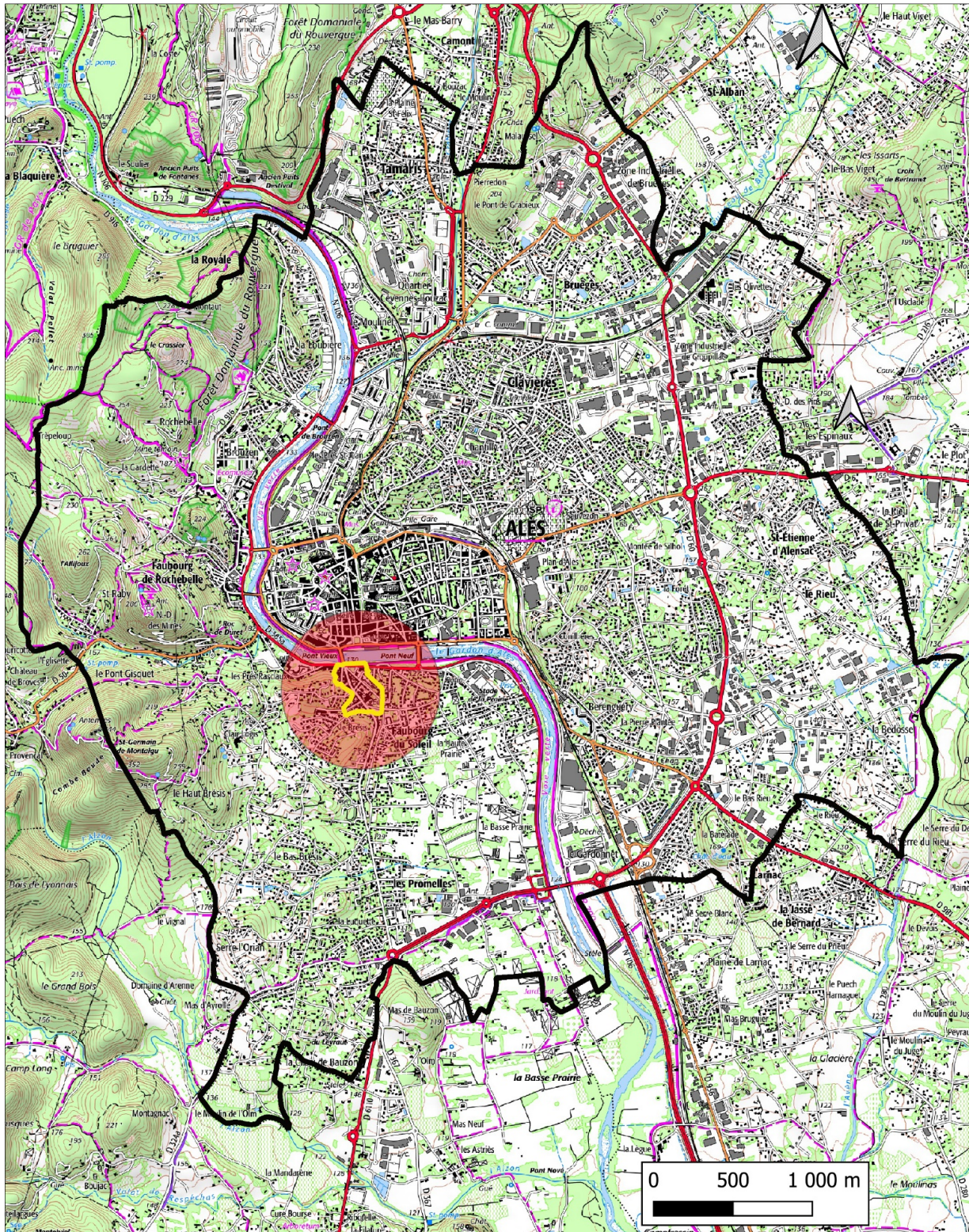


Figure 10 : carte de localisation du secteur « Faubourg du soleil »

L'aménagement du « Faubourg du Soleil » s'inscrit dans le « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain* (NPNRU) » dont bénéficie Alès.

**Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. Les objectifs des NPNRU peuvent être relatifs :*

- *A l'augmentation de la diversité de l'habitat.*
- *A l'adaptation de la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.*
- *A la favorisation de la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.*
- *Au renforcement de l'ouverture des quartiers et à la mobilité des habitants*
- *A l'efficacité énergétique et à la transition écologique des quartiers*
- *A la réalisation des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.*

Ces objectifs ont vocation à être priorisés et adaptés au contexte local par les porteurs de projet.

Dans ce cadre des études ont été menées pour définir les conditions de rénovation et d'aménagement du faubourg du Soleil. A l'approbation du PLU, ces études n'étaient pas terminées et les OAP du quartier ont été définies sans leurs conclusions finales, sur la base des derniers plans connus.

Les études sont désormais terminées et les aménagements projetés ont connu des évolutions par rapport à leur version lors de l'approbation du PLU. Il s'agit donc de modifier les règlements du PLU et les OAP n°11 pour qu'elles permettent la réalisation du projet tel qu'il est défini dans sa dernière mouture.

Plus particulièrement, il s'agit :

- de permettre une implantation en limite ou en recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques mais aussi par rapport aux limites séparatives.
- de revoir l'organisation des fonciers mutables libérés pour la création de logements, de locaux commerciaux et de services.
- de ne pas appliquer de coefficient de biotope qui empêcherait la création des bâtiments projetés, sachant que l'organisation future du quartier ouvre davantage les logements projetés sur des jardins publics, relativisant la création d'espaces verts au sein des îlots d'habitat qui seront rénovés dans l'opération.

b. Principales modifications apportées

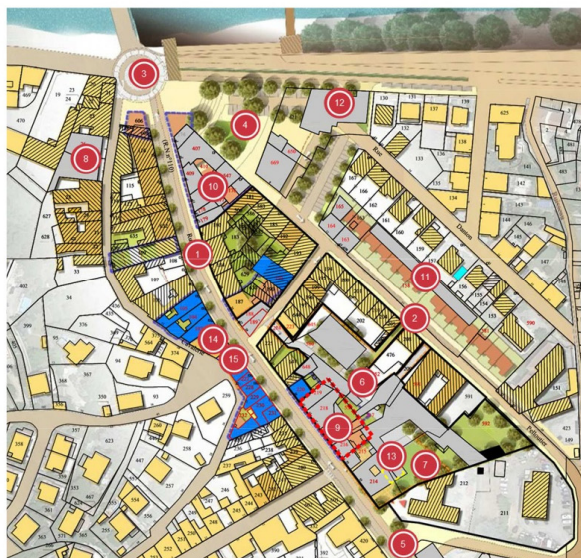
1. OAP ACTUELLES

Les prescriptions des OAP actuelles (extraits du PLU en vigueur) :

SECTEUR 11 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

(source : ANRU)



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Plan du projet sur existant // ANRU, Juin 2020

Aménagement d'ensemble:

- 1. Requalification de la rue du Fbg du Soleil (Mise en sens unique, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
- 2. Elargissement de la rue F. Pelloutier (Création de trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
- 3. Aménagement du carrefour rue du Fbg du Soleil / Quai / Pont Vieux
- 4. Aménagement d'une place en entrée de faubourg
- 5. Sécurisation du carrefour rue des Jardins / rue du Fbg du Soleil
- 6. Création d'une place en cœur d'îlot.
- 7. Création d'un parvis pour l'école et d'un jardin public intergénérationnel.
- 8. Démolition de deux bâtiments et création de stationnement
- 9. Contrepartie foncière pour Action Logement (21 logements)

- 10. Foncier libéré pour création de 55 logements en accession à la propriété + commerces éventuels
- 11. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété
- 12. Foncier libéré pour création locaux de bureaux, commerces et 30 logements

Équipement public de proximité:

- 13. Création d'un équipement social

Recyclage d'habitat ancien dégradé

- 14. Recyclage de l'îlot central

Acquisition / Amélioration

- 15. Création de 33 Logements locatifs sociaux



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Axiométrie du projet // ANRU, Juin 2020



Figure 11 : secteur du Faubourg du Soleil - OAP graphiques actuelles

2. NOUVELLES OAP

Dans les OAP du PLU actuel, le projet de plan d'aménagement avait été intégré « en copié-collé » dans les OAP. Sur le même principe, il est proposé de substituer le plan provisoire au plan définitif dans les OAP modifiées :

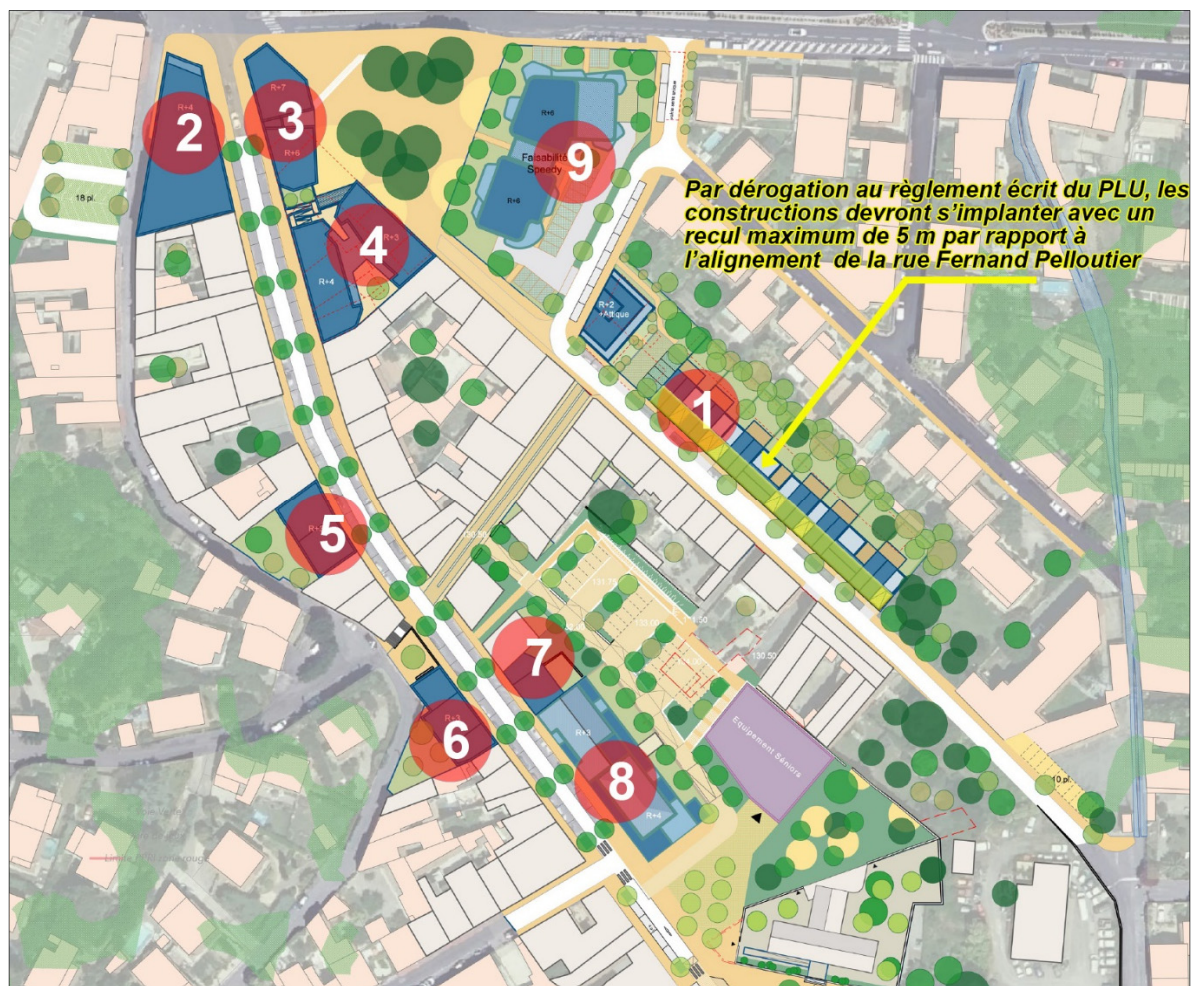


Figure 12 : secteur du Faubourg du Soleil - nouvelles OAP graphiques et programmatiques

Programme attendu : 160 logements environ et des locaux commerciaux.

- 1 : 8 logements individuels en bande et 8 logements collectifs.
- 2 : 15 logements collectifs.
- 3 : 25 logements collectifs.
- 4 : 27 logements collectifs.
- 5 : 10 logements sociaux collectifs
- 6 : 12 logements sociaux collectifs
- 7 : 10 logements sociaux collectifs
- 8 : 21 logements collectifs.
- 9 : 30 logements collectifs au moins.

Répartition indicative pouvant évoluer selon les projets

- **Privilégier les locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans les secteurs 2, 4, 8 et 9.**

Les règlements écrits et graphiques sont aussi modifiés en conséquence.

4. MODIFICATIONS DES MODALITES D'AMENAGEMENT DES OAP N°6 DU MAS D'HOURS

a. Principale raisons des modifications apportées

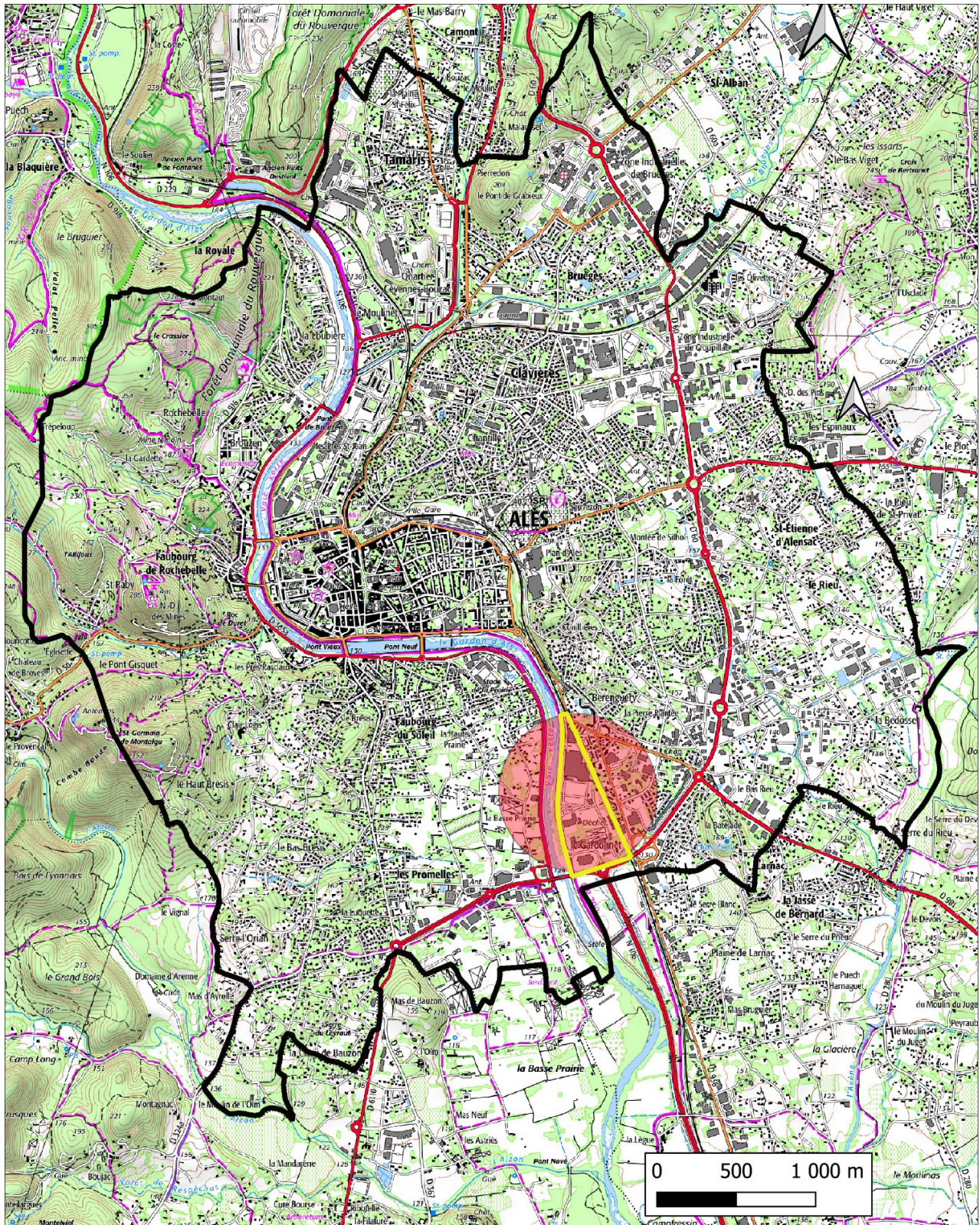


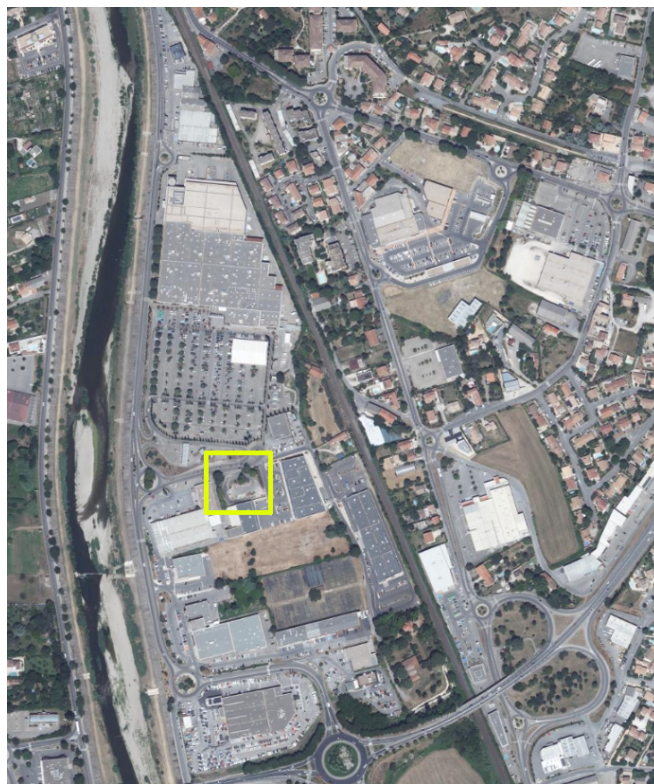
Figure 13 : carte de localisation du secteur "Le Mas d'Hours"

il est nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux conditions d'accès et de desserte définies dans les OAP actuelles et au travers de l'emplacement réservé n°33, car depuis l'approbation du PLU :

- Une partie substantielle du secteur a été aménagée rendant obsolète des dispositions relatives à la desserte,
- La déchetterie, qui occupe la partie centrale du site sera prochainement relocalisée, laissant disponibles environ 0,25 ha qui ne pourraient pas être valorisés sans modifications des conditions de desserte du site.



Le secteur du Mas d'Hours (photo aérienne 2015)



*Le secteur du Mas d'Hours (photo aérienne 2024)
Encadrée en jaune : l'emprise de la déchetterie qui va être relocalisée. Une partie de la zone a été réaménagée (aux abords de la déchetterie).*

Le projet initial, qui était de créer un carrefour giratoire central dans la zone traverser l'îlot du Mas d'Hours afin de connecter des voies existantes est devenu moins pertinent, dans la mesure où il ne permettrait pas d'améliorer les conditions de desserte de la zone.

En outre, compte-tenu des orientations générales du PLU en termes de déplacements, il apparaît pour ce secteur plus pertinent de valoriser les déplacements doux au cœur de l'îlot et de reporter un maximum des circulations motorisées en périphérie. Cette organisation correspond globalement au schéma actuel, avec des voies d'accès principales en bordure Ouest du secteur et seule voie pénétrante (qui débouche sur le carrefour giratoire en rouge ci-contre).



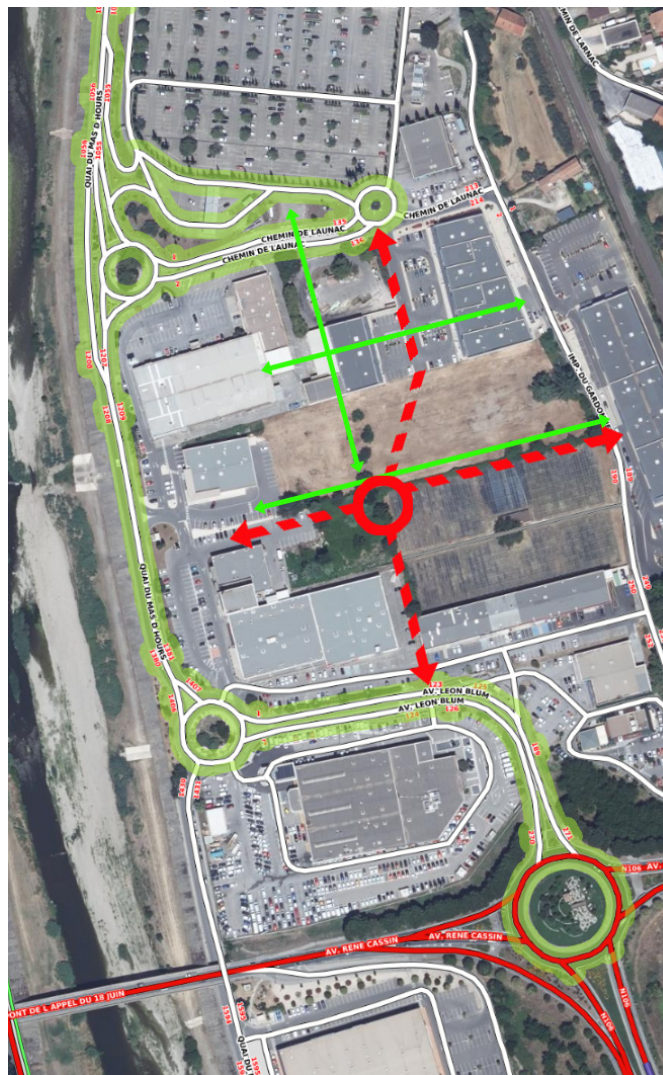
Les OAP actuelles et l'ER 33 définissent un principe de large voie centrale qui connecte le grand rond-point au Sud, sur la R.N.106 et le petit carrefour giratoire interne à la zone commerciale au Nord.



Ainsi il est proposé d'abandonner le projet d'itinéraire doux qui empiète sur le site de la déchetterie ainsi que le projet de carrefour central.



La desserte de l'ilot du Mas d'Hours continuera d'être assurée par des voies bien dimensionnées, à la périphérie de l'ilot en bordure du Gardon.



Il est proposé :

- de supprimer l'ER 33, qui n'a plus lieu d'être,
- de supprimer dans les OAP l'itinéraire doux à créer qui empiète sur le site de la déchetterie ainsi que le carrefour giratoire central.

b. Principales modifications apportées – modification des OAP du Mas d'Hours

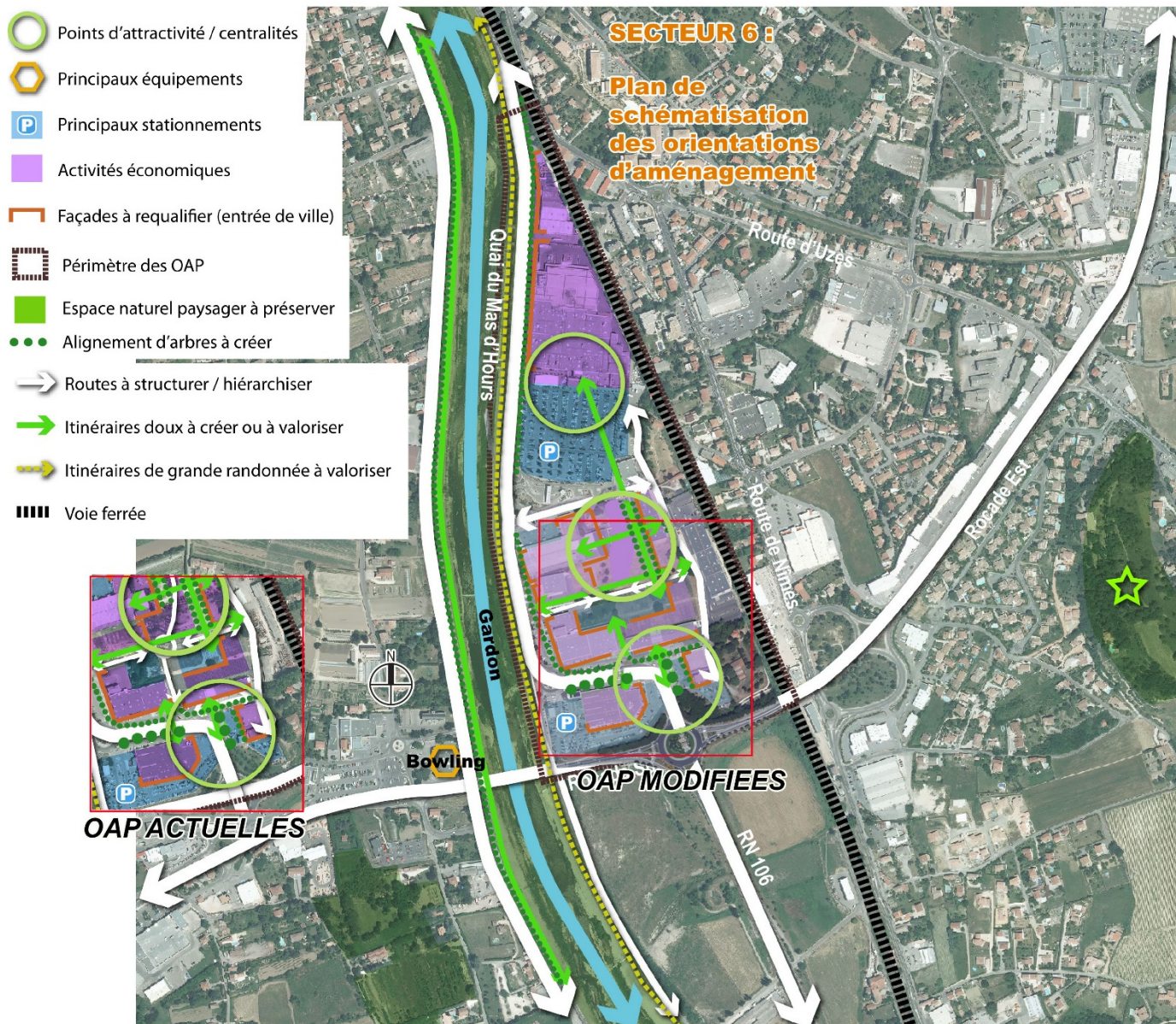


Figure 14 : Evolution des OAP de Mas d'Hours (suppression du principe de liaison interne Nord-Sud)

Les règlements écrits et graphiques sont aussi modifiés en conséquence.

5. RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UC EN ZONE UE A TAMARIS

a. Principale raisons des modifications apportées

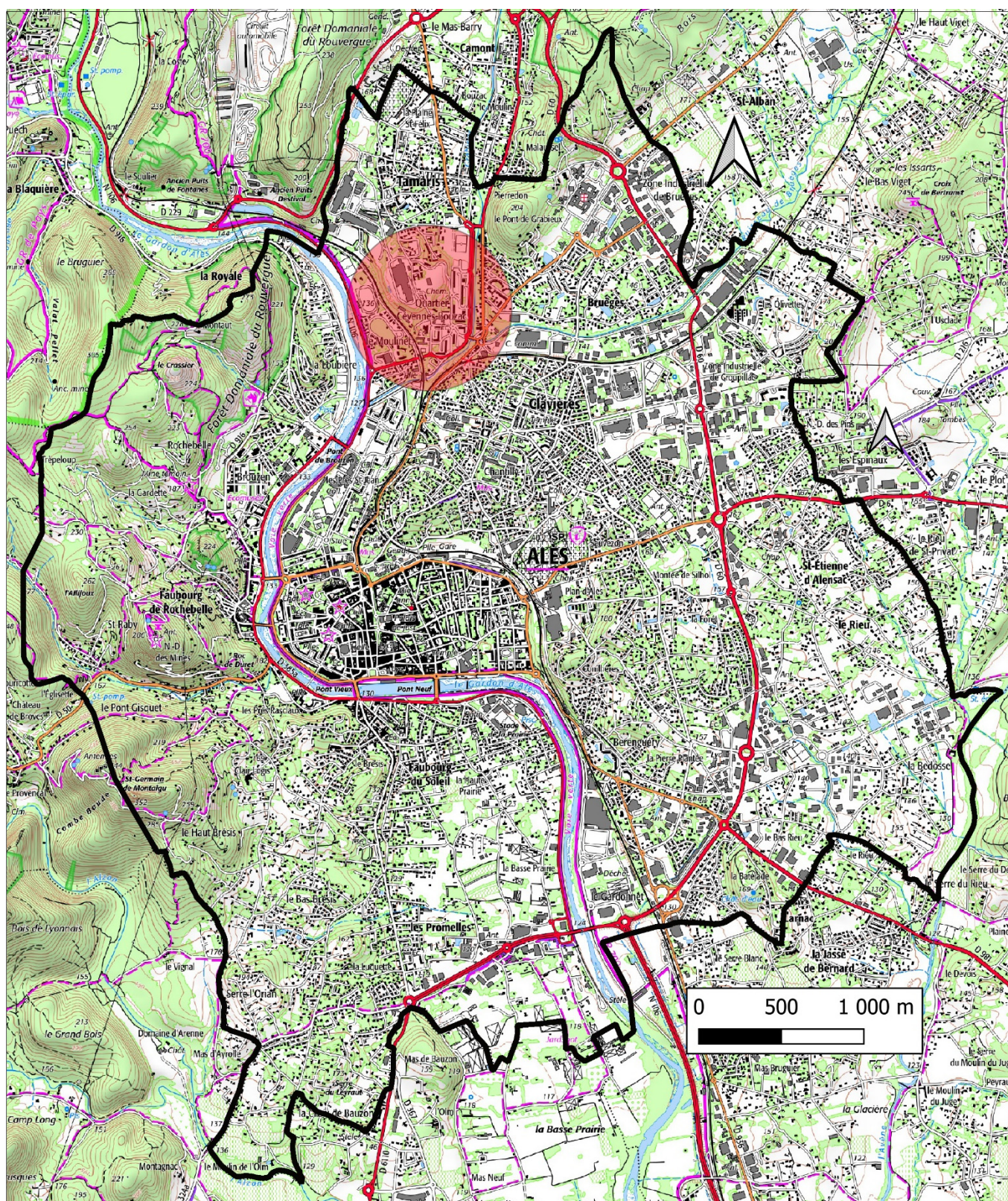


Figure 15 : carte de localisation du quartier de Tamaris

b. Principales modifications apportées

Il est proposé de reclasser les terrains ciblés de zone UC à zone UE1.

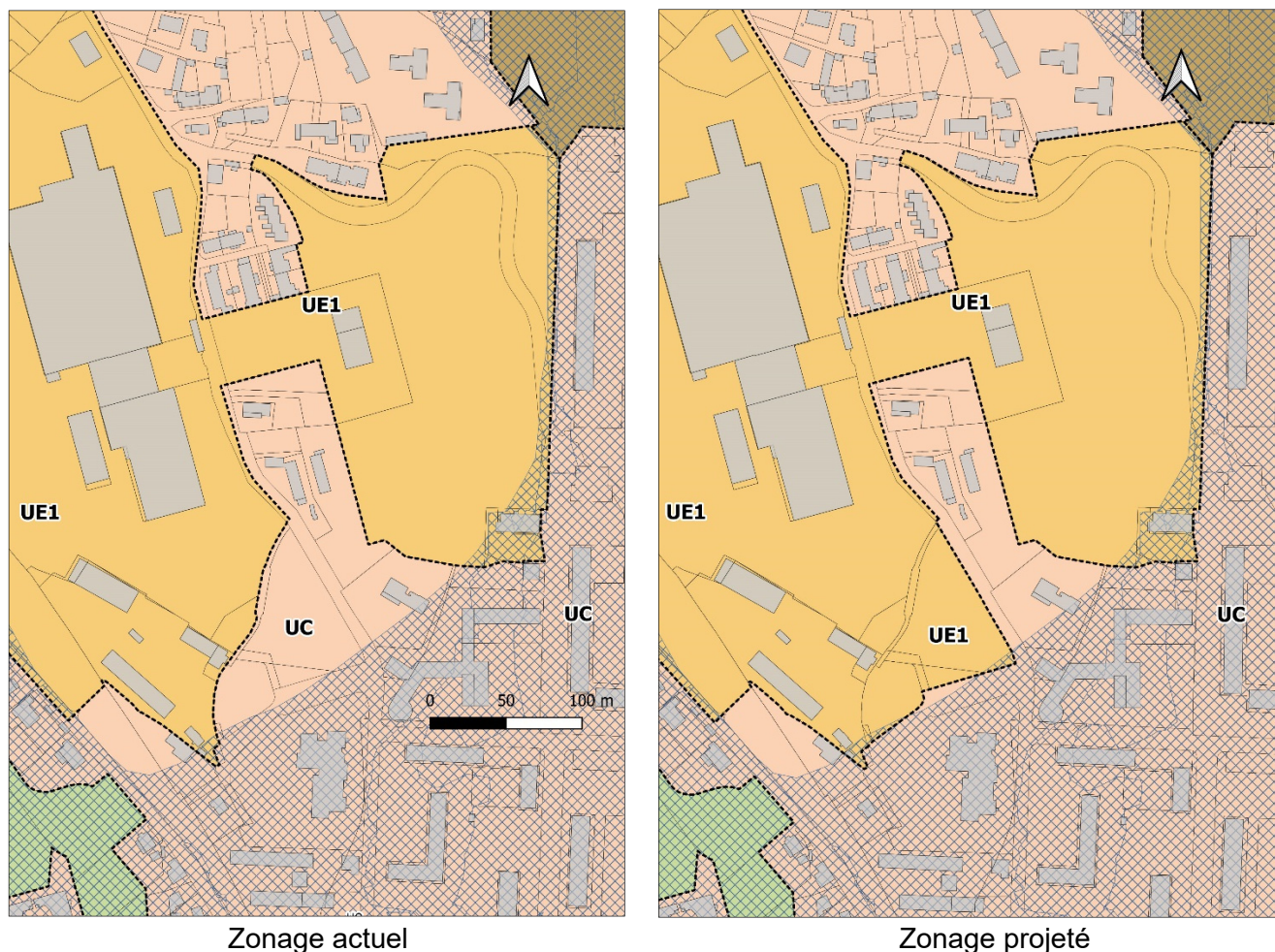


Figure 17 : zonage "avant - après" à Tamaris

6. REDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°44

a. Principale raisons des modifications apportées

L'emplacement réservé n°44 (2,12 ha) avait été défini pour la réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales dans le secteur des Promelles, à la frange d'un secteur d'urbanisation essentiellement pavillonnaire, mais situé en zone agricole. Sa surface est importante, avec plus de 2 ha et sa réalisation impliquerait des investissements importants alors qu'il n'est pas nécessaire de disposer d'une emprise aussi large dans la mesure où ce secteur n'est pas constructible (inondable au PPRi).

Or, il serait possible de réduire de manière importante la surface agricole qui serait consommée par ce bassin :

- en divisant sa superficie par 2 (sa moitié Nord serait supprimée, c'est-à-dire la partie qui présente le plus grand intérêt agricole),
- en étendant le bassin existant vers le Nord, sur un terrain qui a perdu sa vocation agricole et présente une superficie moindre (0,23 ha).

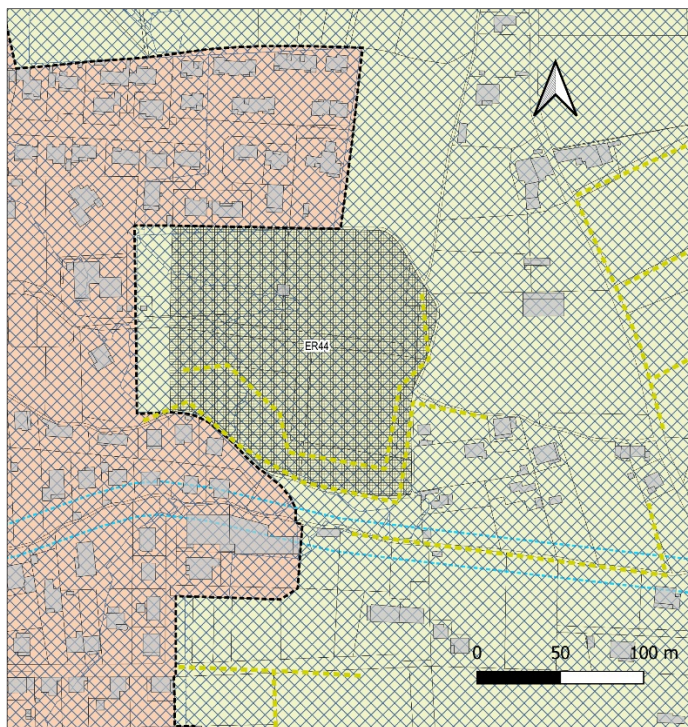
On pourra ainsi :

- assurer des besoins en volumes de rétention proches de ceux attendus,
- limiter la consommation d'espace agricole.

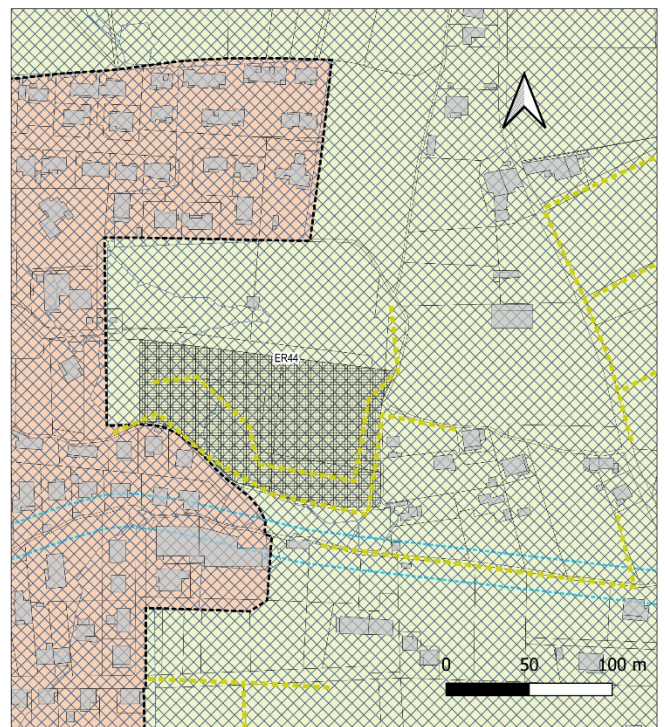


b. Principales modifications apportées

Il est proposé de supprimer la partie Nord de l'emplacement réservé n°44 :



Zonage actuel (2,12 ha)



Zonage projeté (1,08 ha).

IV. MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT

Les règlements (graphiques et écrits) doivent être respectés sous le régime de la conformité, niveau le plus élevé dans le degré des règles. Par exemple, lorsqu'un règlement indique une hauteur maximale à ne pas dépasser pour un bâtiment, aucune dérogation n'est possible pour dépasser cette hauteur, sauf si la dérogation est expressément inscrite aux règlements. Dès lors, la rédaction d'un règlement implique :

- La clarté, pour éviter des ambiguïté d'interprétation, sources de contentieux et d'instabilité de la règle pour les pétitionnaires.
- De traduire, sans la dénaturer, l'expression du projet communal (qui par essence comporte une partie conceptuelle) en règles à la fois simples, non génériques (puisque le projet est unique), facilement compréhensibles et aisées d'application.
- Une recherche d'efficacité (sans corseter) pour définir des règles « réellement applicables » qui portent un véritable intérêt pour la concrétisation du projet ou la gestion quotidienne de l'urbanisme (rapports de voisinages, respect des paysages urbains...) : l'équilibre est la juste mesure entre l'importance de l'objectif recherché et ce qu'il est raisonnable d'imposer en contraignant « la vie des gens et l'expression de leurs désirs ».

Par ailleurs, le droit de l'urbanisme étant souvent soumis à variations, à l'introduction de nouvelles normes, il est régulièrement nécessaire de mettre à jour certaines dispositions d'un règlement de PLU, notamment lorsque la loi ouvre de nouvelles possibilités ou en impose (comme en terme de production d'énergies renouvelables par exemple).

Les principales modifications apportées relèvent toutes de la modification ou de la réécriture d'articles du règlement écrit. On se reportera au rapport au document « Exposé des motifs et Notice de Présentation valant complément du rapport de présentation pour les détails

1. ZONE UA (CENTRE-ANCIEN) - MISE EN COHERENCE DES POSSIBILITES DE CHANGEMENTS DE DESTINATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX ENTRE L'ARTICLE 1.2.1 ET L'ARTICLE 1.3.1

a. Principale raisons des modifications apportées

La zone UA correspond au centre-ville d'Alès. Elle se caractérise notamment par une mixité entre habitat, services et commerces. Cette mixité est garante de l'attractivité du centre-ville, de son « foisonnement », élément immatériel mais fondamental de la vie en ville, de son attractivité. Dans l'objectif de préserver les fonctions de commerce et de services du centre, les règlements graphiques établissent des linéaires qui régulent les possibilités de changement de destination des locaux à usage de commerce ou de service en rez-de-chaussée des bâtiments. Or, alors que la destination 5 « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » est mentionnée à l'article 1.3.1 comme destination potentielle (mixité fonctionnelle), elle n'est pas reprise, par erreur, à l'article 1.2.1 (destinations autorisées sous conditions).

Il s'agit donc de corriger l'erreur matérielle en rajoutant la destination 5 dans la liste des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article 1.2.1. de la zone UA.

2. ZONE UA (CENTRE-ANCIEN) – MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT EN ZONE UA

a. Principale raisons des modifications apportées

En zone UA, très dense, il est très difficile pour les constructeurs de créer des parkings. Le souhait de maintenir et développer le logement dans le cœur d'Alès, de valoriser les logements vacants, conditions de la vie sociale du centre-ville, doit donc amener à moins d'exigences pour la réalisation de stationnements.

Ainsi, s'il n'est pas proposé de libérer la production de logements de toute obligation de création de stationnement (car la capacité de réalisation de parkings public demeure limitée et à la charge de la collectivité) un bon compromis serait de ne pas imposer la création de place de stationnement en cas de création de nouveaux logements par extension ou par aménagement d'un bâtiment existant.

3. ZONES UC (QUARTIERS PAVILLONNAIRES) ET 1 AU (FUTURES ZONES D'URBANISATION) - MODIFICATION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES

a. Principale raisons des modifications apportées

Il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions en limites séparatives pour intégrer le risque de ruissellement des eaux pluviales, qui concerne une grande partie des zones urbaines et A Urbaniser d'Alès. En zone urbanisée, pour prévenir les dégâts potentiels du ruissellement des eaux pluviales, il est imposé un vide sanitaire de 0,80 m au moins. Cette règle fait que la hauteur « utile » pour les constructions implantées en limites séparatives est réduite d'autant, surtout lorsque les toits présentent des pentes de l'ordre de 35%, comme cela est imposé en zone UC notamment. En passant de 3,5 m à 4 m, on ne compromettrait pas pour autant l'objectif d'une limitation de hauteur spécifiquement basse en limite séparative, qui vise à assurer l'intégration dans l'espace bâti des constructions nouvelles sans bouleverser les rapports de voisinages (conditions d'ensoleillement, co-visibilités...) dans des quartiers comprenant déjà plusieurs logements ou groupes de logements.

Il est aussi proposé, dans la rédaction du règlement de remplacer le terme « largeur » par le terme « profondeur », pour plus de clarté.

4. ZONES UA ET UC – SUPPRESSION DE LA REFERENCE AUX MATERIAUX POUR L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR DES BATIMENTS

a. Principale raisons des modifications apportées

L'isolation des logements est la garantie d'économie d'énergie, qu'il s'agisse de chauffer l'hiver ou de refroidir l'été. Ces économies permettent de limiter la pollution, d'alléger les coûts et d'améliorer le confort pour les occupants. L'isolation est aussi de plus en plus nécessaire, au regard des nouvelles normes de classement énergétique*, pour permettre la location. Sans mise aux normes, toute une partie du parc locatif pourrait ne plus être louable.

**Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre). Enfin, il informe l'acquéreur ou le locataire de la "valeur verte", donne des recommandations de travaux à réaliser pour l'améliorer, et des estimations de ses charges énergétiques.*

Dès lors, il est nécessaire de n'opposer que des règles réellement nécessaires à la possibilité d'isolation des bâtiments par l'extérieur (celle qui génère par ailleurs le moins de ponts thermiques).

5. ZONES URBAINES – PRECISIONS CONCERNANT LES MODALITES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

a. Principale raisons des modifications apportées

Cette modification relaie celles déjà apportées pour les zones UA et UC : il s'agit de préciser que le CBS s'applique globalement à une opération et non terrain par terrain : actuellement, le CBS s'apprécie à la parcelle selon le règlement, alors que dans un aménagement global, la distribution des espaces verts doit pouvoir être pensée à l'échelle du quartier (par exemple, en créant un vaste parc dans un secteur et *a contrario* en poussant la densité, avec moins d'espaces verts dans les groupes de bâtiments adjacents, dans un principe de mutualisation). Ainsi, dans une opération globale, qui définit déjà les rapports de proportions entre jardins et bâti, qui localise les espaces verts, l'application du CBS actuel est au mieux peu utile et au pire, peut contrarier un projet pensé comme un tout. Il est donc nécessaire de prévoir le cas de figure d'une opération globale pour le calcul du CBS :

6. ZONES URBAINES ET A URBANISER – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE DESSERTE (ACCES POMPIERS NOTAMMENT)

a. Principale raisons des modifications apportées

Il s'agit de mettre à jour les conditions d'accès aux constructions et opérations d'aménagement. Ces dispositifs traduisent la volonté de garantir l'accès des véhicules de secours et notamment des camions de pompiers, dans un objectif de renforcement de la sécurité publique, de protection des biens et des personnes. Le renvoi aux règles du guide édité par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU, permettra en outre des mises à jour plus faciles en cas d'évolution des normes.

7. ZONES URBAINES ET A URBANISER – EVOLUTION DES OBLIGATIONS DE CREATION DE STATIONNEMENTS POUR LES VELOS

a. Principale raisons des modifications apportées

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, lorsqu'un règlement du Plan local d'urbanisme prévoit des obligations en matière de stationnement automobile, il doit fixer également des normes en matière de stationnement vélos (Art. L. 151-30 du Code de l'urbanisme). Ainsi, le règlement du PLU d'Alès s'est conformé à ces dispositions. Cependant, à l'application, l'obligation de création de locaux dédiés pour le stationnement de vélos (dans les opérations d'aménagement de 200 m² ou plus de surface de plancher) peut générer des surcoûts significatifs et/ou consommer des surfaces dans les espaces communs des logements alors que les vélos pourraient avantageusement être parqués en extérieur, le cas échéant, avec des dispositifs antivols ou sous toit, pour la protection des vélos contre les intempéries. Il est donc proposé d'assouplir la règle, en autorisant de remplir les obligations en matière de stationnement de vélos avec également des emplacements extérieurs aux bâtiments.

8. ZONES U ET AU – ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR POUR LES TOITURES

a. Principale raisons des modifications apportées

Le règlement du PLU définit des règles qui encadrent l'aspect extérieur des constructions, notamment pour la cohérence avec le bâti historique, patrimonial et l'intégration paysagère, en milieu urbain comme en milieu rural. Par exemple : dans la zone UA, les règles pour l'aspect extérieur des toitures sont les suivantes :

2.2.3 // TOITURES

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple. Lorsqu'une nouvelle toiture en pente doit s'insérer dans un îlot constituant une unité architecturale, la nouvelle toiture doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes : la pente doit s'harmoniser à celle des constructions voisines.

Les couvertures des toitures tuiles ou similaires 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. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement ou noires sont interdites. Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%. Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)

Oltre la question des pergolas ou abris-auto, on note que le règlement parle de couvertures de toitures « tuiles ou similaires ». Pour plus de clarté, on indiquera que les toitures concernées sont celles qui ne relèvent pas de la catégorie des toits plats (pente inférieure ou égale à 5%).

S'il ne s'agit pas de remettre en cause le bien-fondé des règles actuelles, ces dernières, en interdisant sans distinction les couvertures en tôle et/ou bardage acier, empêchent la réalisation de pergolas et d'abris auto.

Or, les pergolas (qui peuvent par ailleurs être végétalisées) permettent de protéger terrasses et pièce de vies de l'impact direct du soleil, au bénéfice de l'agrément des logements et des jardins. Ces dispositifs, en contrôlant l'ensoleillement, permettent aussi d'éviter l'augmentation de la température dans les pièces sans recourir à la climatisation.



Exemples de Pergolas

Par ailleurs, les demandes d'abris auto augmentent fortement depuis quelques années. La plupart du temps, ils sont en métal ou d'aspect métal, avec un toit plat soutenu par des poteaux (4 ou 2 si l'abri s'appuie dans la maçonnerie de la maison). Dans un contexte où le stationnement automobile constitue une préoccupation importante, notamment quand il est omniprésent dans l'espace public, ce type d'abri participe au maintien durable de la capacité en stationnement sur les terrains d'assiette privés quand les garages maçonnés, attenants à la maison ou dans les immeubles, au fil du temps, sont transformés en pièces de vie ou en pièce de rangement, avec comme conséquence un report du stationnement sur la voie publique.



Exemples d'abris auto

Dès lors, compte-tenu des faibles surfaces des pergolas et abris autos, dont les volumétries ne remettent pas en cause la perception globale du bâti, il est proposé d'autoriser les couvertures en tôle et/ou bardage acier pour ces dispositifs.

9. ZONES UA, UC, 1AU, A ET N – MODIFICATION DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR POUR LES TOITURES

a. Principale raisons des modifications apportées

Les règles relatives aux toits (pentes, aspect des matériaux de couverture, fenêtres de toit...) traduisent l'objectif de cohérence avec le bâti historique et d'intégration paysagère, en milieu urbain comme en milieu rural. Parmi les règles établies, l'emploi de tuiles mouchetées ou vieillies artificiellement est interdit. Or :

- Les tuiles mouchetées sont traditionnellement présentes à Alès,
- Désormais, les progrès techniques font que les tuiles artificiellement vieillies font suffisamment illusion.



Bâtiment restauré en tuiles artificiellement vieilles



Bâtiment restauré en tuiles mouchetées.

Dès lors, leur mise en œuvre sans porter atteinte aux paysages urbains ou ruraux est possible et il n'y a pas lieu de les interdire.

A l'inverse, les tuiles sombres en toiture sont traditionnellement absentes dans l'architecture traditionnelle. L'été, en captant davantage de rayonnement solaire, elles contribuent à la surchauffe des logements. La rédaction actuelle du règlement, qui n'interdit que les tuiles noires, permet la mise en place de tuiles de couleurs sombres, elles aussi en décalage avec les coloris traditionnels de toitures et présentant les mêmes défauts thermiques que les tuiles noires. Il est donc nécessaire d'élargir l'interdiction des tuiles noires aux tuiles de couleurs sombres (grises, anthracites).

10. ZONES UA, UC, 1AU, A ET N – MODIFICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a. Principale raisons des modifications apportées

Dans le règlement actuel, il est obligatoire de réaliser des clôtures comportant un mur bahut de 0,8 m de hauteur au plus en bordure des voies et emprises publiques. Cette obligation interdit la réalisation de clôtures « plus douces » notamment en zones agricoles et naturelles ou au sein d'opérations d'aménagement. Pouvoir créer une clôture avec un simple grillage, noyé dans une haie vive par exemple, permettrait de clore à des coûts moindres et avec des impacts moins forts sur la petite faune, notamment celle qui fréquente encore les zones urbaines ou rurales. L'absence de mur contribue aussi à limiter les amplitudes thermiques dans les quartiers pavillonnaires (l'été par exemple les murs accumulent la chaleur et la restitue la nuit, créant de l'inconfort dans les logements).



Exemple de haie végétale en clôture.

L'objectif est aussi de limiter les hauteurs de clôtures à 2 m, pour lutter contre l'effet de cloisonnement de l'espace et préserver des échappées visuelles.

11. EN ZONES UC, UE, UP, 1AU ET A – MODIFICATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION DES DISPOSITIFS D'OMBRAGE DE STATIONNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a. Principale raisons des modifications apportées

Cette modification complète celle relative à l'aspect extérieur des toits en vue de permettre l'implantation d'abris auto : dans un contexte où le stationnement automobile constitue une préoccupation importante, notamment quand il est omniprésent dans l'espace public, les abris auto participent au maintien durable de la capacité en stationnement sur les terrains d'assiette privés alors que les garages maçonnés, attenants aux maisons ou dans les immeubles, au fil du temps, sont souvent transformés en pièces de vie ou en pièce de rangement.

Il est donc proposé d'exempter d'obligations de reculs par rapport aux limites séparatives ce type de construction, lorsque son emprise au sol demeure modeste (inférieure ou égale à 20 m², soit environ l'emprise d'une place de parking plus la surface nécessaire à l'implantation des poteaux de l'abri auto).

12. AUTORISATION DES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES SUR DES AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

a. Principale raisons des modifications apportées

Des aires de stationnement extérieures collectives existantes à la date d'approbation du PLU sont classées en zones A ou N au PLU en vigueur. L'objectif est de permettre leur équipement en ombrières photovoltaïques quelle que soit la nature et la fonction des constructions auxquelles elles sont associées, même si elles ne correspondent pas aux destinations autorisées en zone A ou en zone N.