

ALÈS



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Exposé des motifs et Notice de
Présentation valant complément du
rapport de présentation

Approbation par DCM du 15/12/2025



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. Objectifs poursuivis	1
1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	1
2. Les règlements	2
II. Contexte juridique	2
III. Déroulement de la procédure	3
IV. Modifications des règles de protection des linéaires commerciaux en centre-ville	5
1. Contexte	6
2. Traduction réglementaire – Modification des OAP 9 et du règlement écrit et graphique	7
a. OAP n°9 actuelles.....	8
b. OAP n°9 modifiées.....	9
V. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°10 « La Pierre Plantée »	13
1. OAP actuelles	15
2. Exposé des motifs.....	17
3. Les enjeux et objectifs portés par les OAP actuelles et les évolutions à apporter.....	18
4. Les nouvelles OAP proposées.....	23
VI. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°11 « Faubourg du Soleil »	28
1. Exposé des motifs.....	29
2. Modifications des OAP	31
a. OAP actuelles	31
b. Nouvelles OAP.....	33
3. Modification des règlements	34
4. Suppression de l'emplacement réservé n°47	36
VII. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°6 du Mas d'Hours	37
1. Exposé des motifs.....	38
2. Traduction réglementaire	40
a. Modification des OAP du Mas d'Hours	41
b. Suppression de L'ER33	42
VIII. Reclassement d'une partie de la zone UC en zone UE à Tamaris.....	43
1. Exposé des motifs.....	44
2. Traduction réglementaire	47

IX. Réduction de l'emprise de l'Emplacement réservé n°44	48
1. Exposé des motifs.....	48
2. Traduction réglementaire	49
X. Modifications diverses du règlement écrit.....	50
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.....	50
a. Exposé des motifs.....	50
b. Traduction réglementaire	51
2. Zone UA (Centre-ancien) – modification des règles de stationnement en zone UA.....	51
a. Exposé des motifs.....	51
b. Traduction réglementaire	52
3. Zones UC (quartiers pavillonnaires) et 1AU (futurs zones d'urbanisation) - modification des conditions d'implantation des constructions en limites séparatives.....	52
a. Exposé des motifs.....	52
b. Traduction réglementaire	52
4. Zones UA et UC – Suppression de la référence aux matériaux pour l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments	53
a. Exposé des motifs.....	53
b. Traduction réglementaire	53
5. Zones urbaines (UA, UC, UE, UP) – Précisions concernant les modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)	53
a. Exposé des motifs.....	53
b. Traduction réglementaire	54
6. Zones Urbaines et A Urbaniser – Précisions sur les modalités de desserte (accès pompiers notamment)	54
a. Exposé des motifs.....	54
b. Traduction réglementaire	54
7. Zones UA, UC, UE et UP – évolution des obligations de création de stationnements pour les vélos	55
a. Exposé des motifs.....	55
b. Traduction réglementaire	55
8. zones U, AU, A et N – Assouplissement des règles d'aspect extérieur pour les toitures.....	56
a. Dérogation pour les pergolas et abris auto – éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaires » - Exposé des motifs.....	56
b. Dérogation pour les pergolas et abris auto – traduction réglementaire	58
c. éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaire » – traduction réglementaire	58
9. Zones UA, UC, 1AU, A et N – Modification des règles d'aspect extérieur pour les toitures	59
a. Exposé des motifs.....	59

b. Traduction réglementaire	59
10. Zones UA, UC, 1AU, A et N – modifications des règles relatives aux clôtures en bordure des voies et emprises publiques.....	60
a. Exposé des motifs.....	60
b. Traduction réglementaire	60
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	61
a. Exposé des motifs.....	61
b. Traduction réglementaire	61
12. Autorisation des ombrières photovoltaïques sur des aires de stationnement existantes en zones agricole et naturelle.....	62
a. Exposé des motifs.....	62
b. Traduction réglementaire	62

Table des illustrations

Figure 1 : Localisation du secteur soumis aux OAP "centre-ville"	5
Figure 2 : carte de localisation des commerces - source : PLU	7
Figure 3 : OAP 9 actuelles.....	8
Figure 4 : nouvelles OAP 9.....	9
Figure 5 : réduction des linéaires commerciaux protégés aux règlements graphiques - zonage avant	10
Figure 6 : réduction des linéaires commerciaux protégés aux règlements graphiques - zonage après	11
Figure 7 : carte de localisation du secteur de La Pierre Plantée soumis à OAP n°10.....	13
Figure 8 : évolutions de l'urbanisation dans le périmètre des OAP depuis la révision du PLU	14
Figure 9 : plan de schématisation des OAP actuelles	16
Figure 10 : Evolution du périmètre des OAP 10	18
Figure 11 : évolutions du tableau des OAP 10	23
Figure 12 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 1	24
Figure 13 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 2	25
Figure 14 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 1.....	26
Figure 15 : : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 2.....	27
Figure 16 :carte de localisation du secteur « Faubourg du soleil »	28
Figure 17 : plan de composition d'ensemble final de l'aménagement du quartier du Faubourg du Soleil	30
Figure 18 : secteur du Faubourg du Soleil - OAP graphiques actuelles.....	32
Figure 19 : secteur du Faubourg du Soleil - nouvelles OAP graphiques et programmatiques.....	33
Figure 20 : carte de localisation du secteur "Le Mas d'Hours"	37
Figure 21 : Evolution des OAP de Mas d'Hours (suppression du principe de liaison interne Nord-Sud)	41
Figure 22 : carte de localisation du quartier de Tamaris.....	43
Figure 23 : terrains concernés par un reclassement en zone d'activités UE1	44
Figure 24 : zonage "avant - après" à Tamaris	47

I. OBJECTIFS POURSUIVIS

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'expliciter 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.

II. CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis, respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Une partie des modifications apportées relève des 1°, 2° ou 3°. Dès lors, la modification du PLU sera soumise à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

III. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

CHAMPS D'APPLICATION

(Articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification peut être utilisée si :

- 1° les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ne sont pas changées,
- 2° il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- 3° il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La modification est prescrite par arrêté du maire (arrêté facultatif)



ETUDES / REALISATION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le maire conduit la procédure

Elaboration du rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification



SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

(L.104-2 et R.104-8)

Saisine de l'autorité environnementale pour la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en oeuvre ou pas d'une évaluation environnementale (2 mois). Si l'avis impose le recours à une évaluation environnementale : engagement des études nécessaires à cette évaluation. Sinon, poursuite de la procédure.



NOTIFICATION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

ENQUETE PUBLIQUE

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)

15 jours au moins d'enquête publique + 1 mois de délais pour la remise du rapport du Commissaire Enquêteur

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.



Possibilité de modification du projet de modification du PLU après enquête pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (Art. L.153-43 du code de l'urbanisme)

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

(L.153-43 et svt du code de l'urbanisme)

_Affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois
_Mention dans un journal
_Publication au recueil des Actes Administratifs
Articles R. 153-20 et svts du code de l'urbanisme.

La modification du PLU est opposable après approbation par le Conseil Municipal, réception du dossier par le préfet, exécution des mesures de publicité (Art. L.153-23 et L.123-15 du code de l'urbanisme) et publication sur le Geoportail de l'urbanisme.

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

Cette modification implique d'apporter des changements aux OAP n°9 et aux règlements écrits et graphiques

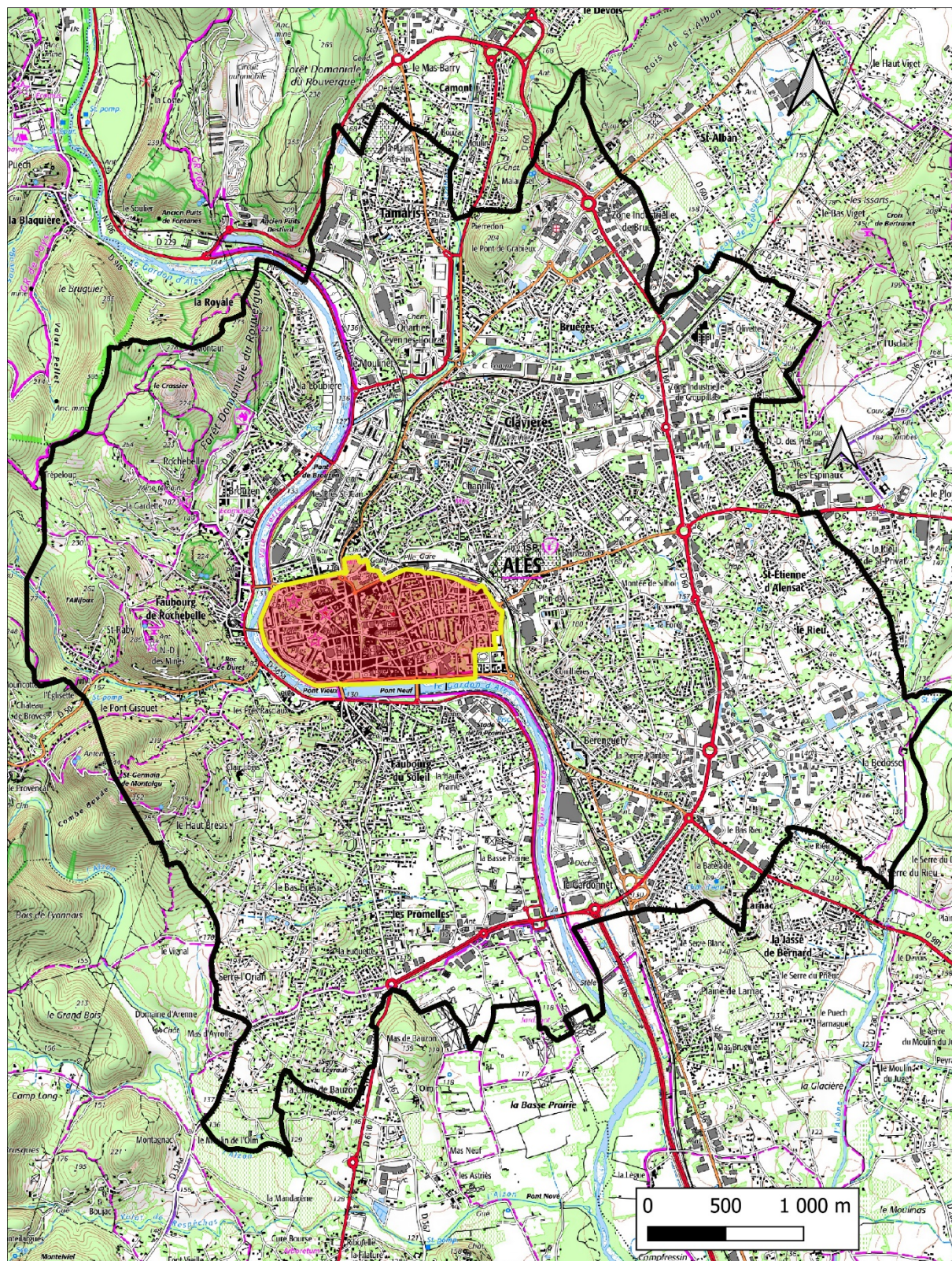


Figure 1 : Localisation du secteur soumis aux OAP "centre-ville"

1. CONTEXTE

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.

Le rapport de présentation du PLU actuel décrit des actions à mener :

Les États généraux du Cœur de ville ont mis en place des actions afin de faire vivre le centre-ville :

- Mesures tarifaires pour faciliter le stationnement,
- Aides à la rénovation de l'habitat pour embellir le centre-ville et y fixer les riverains,
- Subventions pour la modernisation des devantures commerciales,
- Espaces partagés permettant de circuler plus facilement,
- Fiscalité avantageuse pour les boutiques, par rapport aux zones de périphérie.

Le programme Action Cœur de Ville met en avant que le centre-ville d'Alès présente plusieurs enjeux en rapport avec son attractivité, dont notamment :

- Maintien de l'attractivité du cœur de ville grâce, notamment, au renforcement de la dynamique économique et de la modernisation de l'offre commerciale,
- Amélioration de l'accessibilité du cœur de ville.

*L'offre de stationnement et de transports en commun, ainsi que la piétonisation de certaines rues, ont un effet immédiat sur le commerce du centre-ville, leur accessibilité étant ouverte à tous. **Aussi, les commerces de centre-ville se doivent d'être protégés, notamment les destinations des rez-de-chaussée afin de conserver la mixité fonctionnelle propre aux centres-villes.***

Ainsi, plusieurs mesures de protection des petits commerces avaient été définies dans le PLU : une partie des orientations des OAP n°9 « centre-ville » ont établi des « linéaires commerciaux à valoriser en rez-de-chaussée des immeubles ».

En cohérence, le règlement graphique a aussi protégé au titre de l'article L151-16* du code de l'urbanisme les linéaires commerciaux identifiés dans les OAP 9. Dans ces linéaires, « *le changement de destination ne peut s'opérer que pour des destinations de commerce et activité de service et équipement d'intérêt collectif et services publics* ».

**Article L151-16 du code de l'urbanisme :*

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

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 :

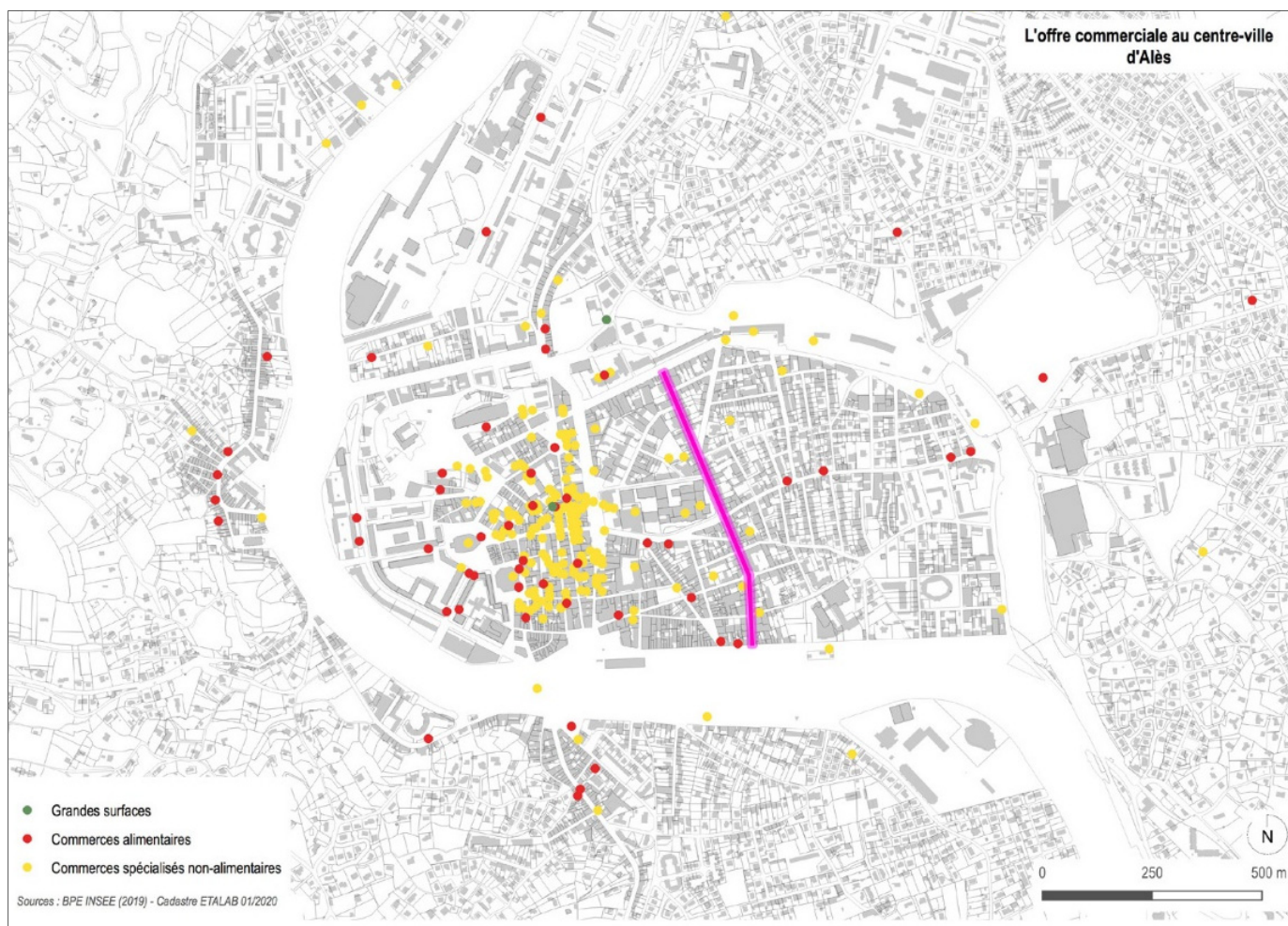


Figure 2 : carte de localisation des commerces - source : PLU



Le boulevard Gambetta.

La carte de localisation montre clairement la rupture de densité des commerces à l'Est du boulevard Gambetta. L'aire de chalandise des commerces y est moins dense et l'attractivité des locaux commerciaux bien moins forte. Ainsi, l'obligation de préserver la destination commerciale des quelques locaux présents se heurte à la réalité du marché : les perspectives de chiffre d'affaire de ces locaux étant faibles, aucun repreneur ne se manifeste et l'interdiction de transformer ces petites surfaces commerciales pour leur donner une destination différente (services, logements) fait qu'elles demeurent vides et se dégradent.

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).

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE – MODIFICATION DES OAP 9 ET DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Ci-après, les OAP 9 actuelles et les OAP 9 modifiées, puis le règlement graphique actuel et modifié.

a. OAP n°9
actuelles

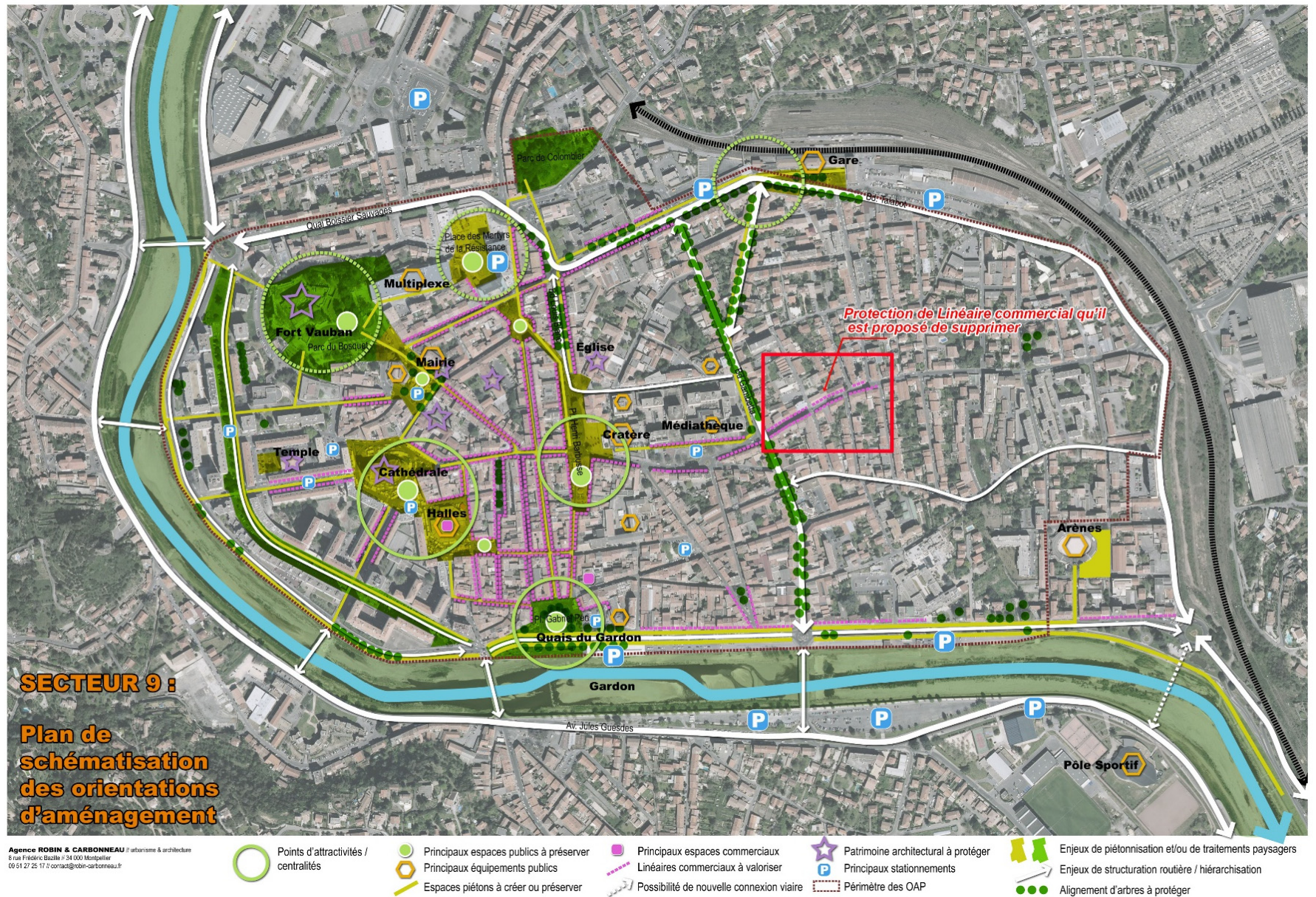


Figure 3 : OAP 9 actuelles

b. OAP n°9
modifiées

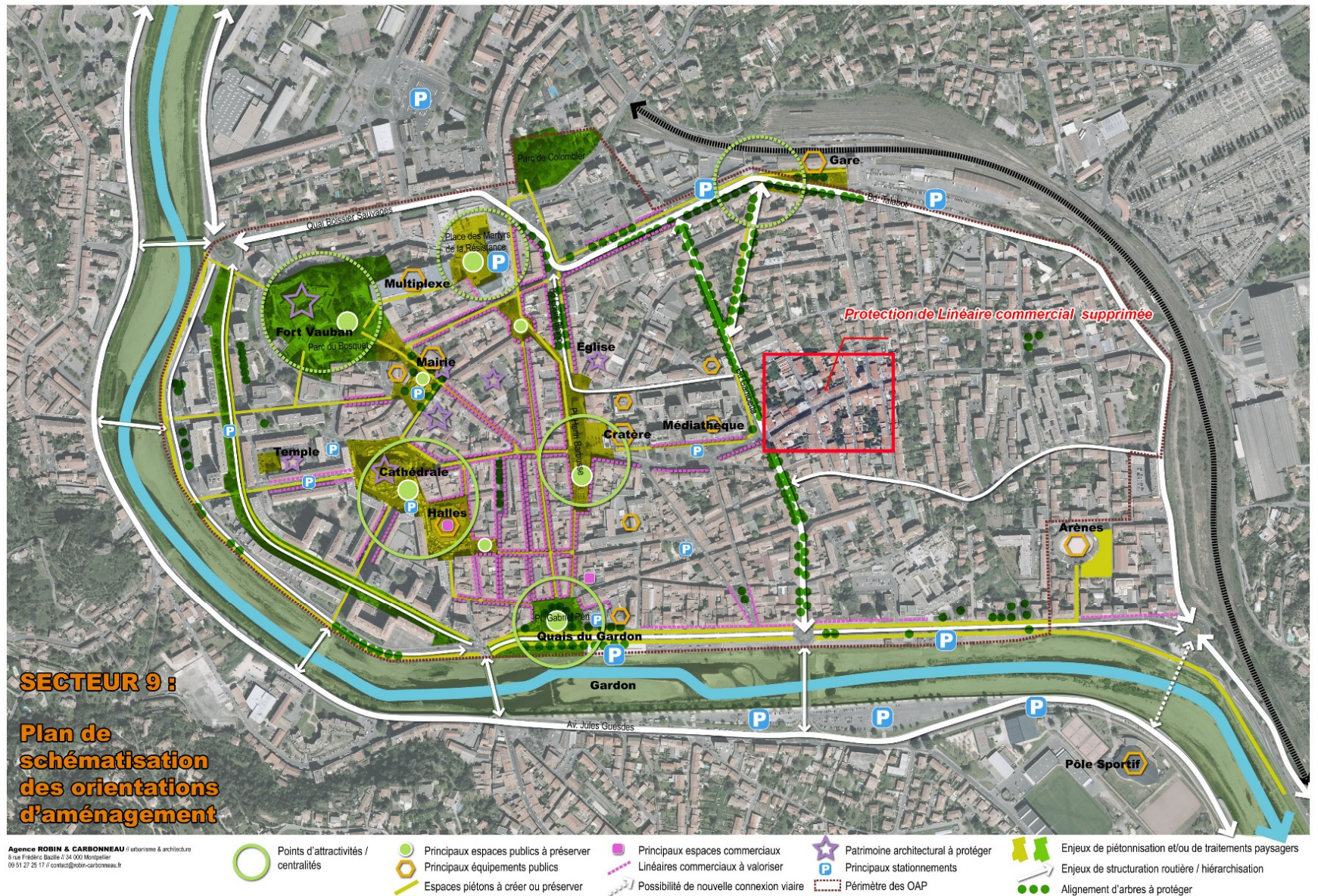
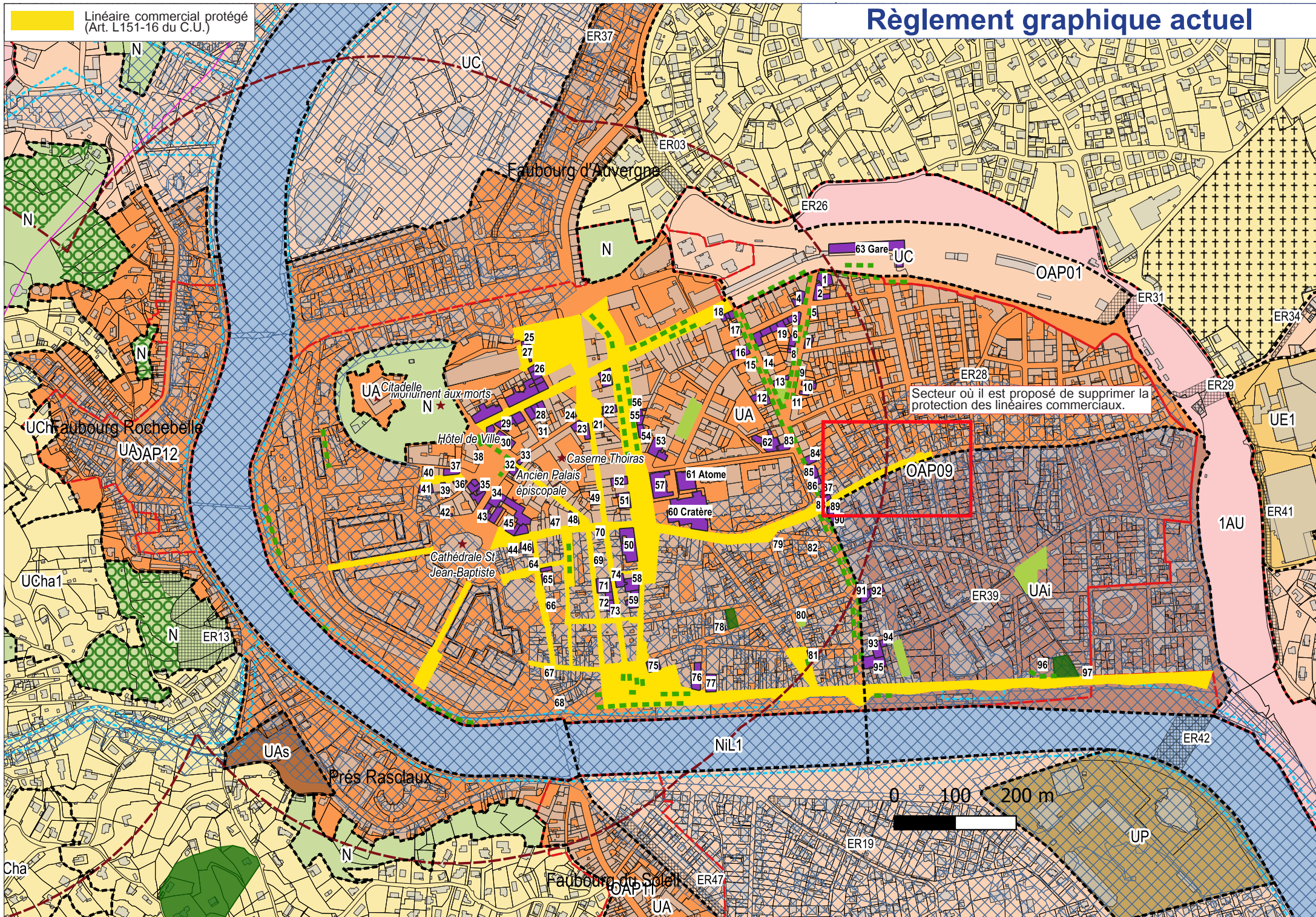
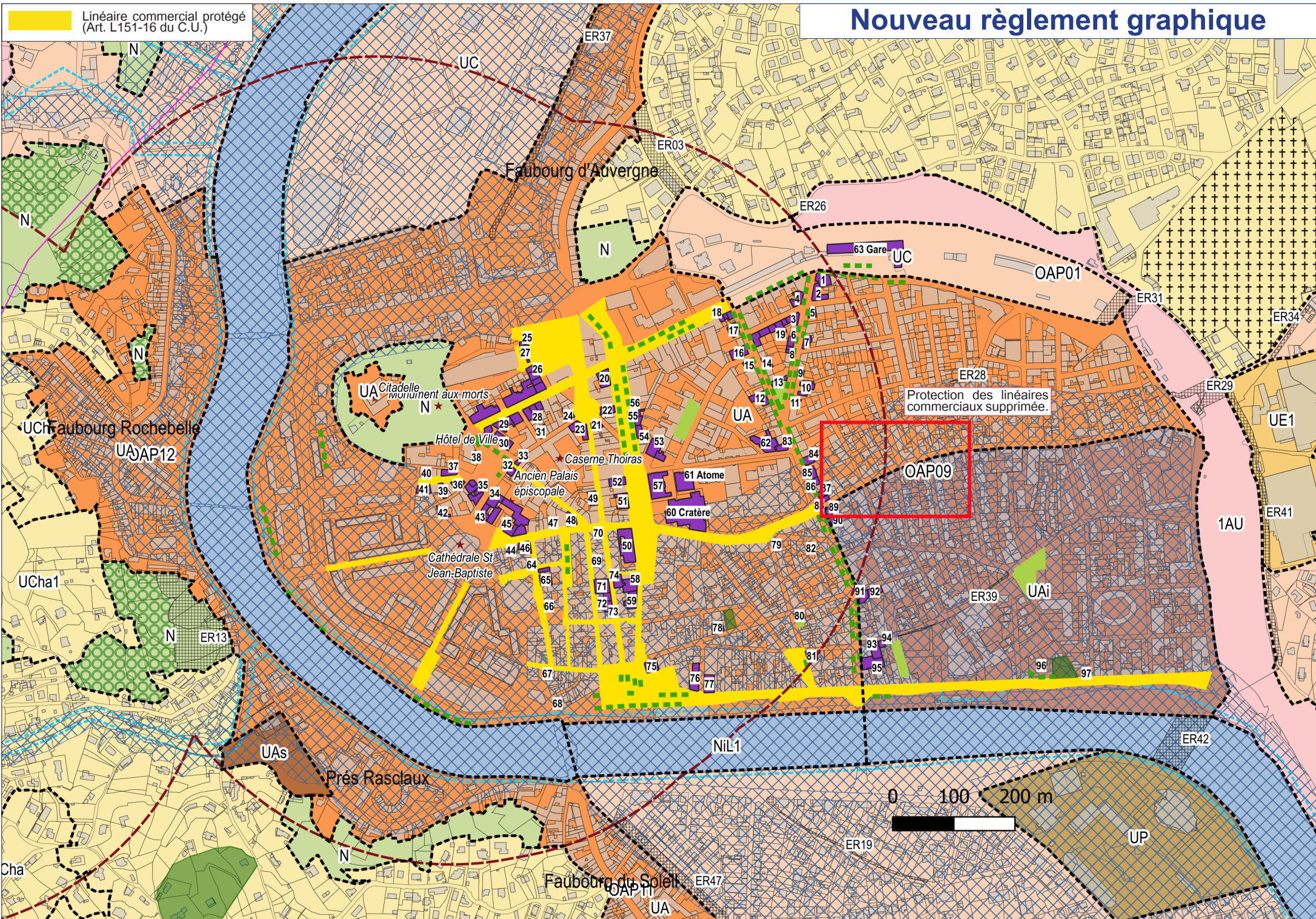


Figure 4 : nouvelles OAP 9

Linéaire commercial protégé
(Art. L151-16 du C.U.)

Règlement graphique actuel





Dans le règlement écrit, l'avenue Stalingrad est retirée de la liste des voies où les linéaires commerciaux sont protégés en rez-de-chaussée :

Article 1.3.1. de la zone UA dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
<p>1.3. // Mixité fonctionnelle et sociale 1.3.1 // Modalités fonctionnelle</p> <p>Certains rez-de-chaussée, dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 (activités et commerces pour la plupart) sont protégés pour préserver et développer la diversité économique et commerciale du centre-ville.</p> <p>Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5. (Notamment, le changement d'un commerce en logement est interdit).</p> <p>Cette disposition concerne les RDC d'immeubles situés sur les voies et lieux publics suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rue d'Avéjan ➤ Rue Beauteville ➤ Rue Sauvages ➤ Rue de la République ➤ Rue Docteur Serres ➤ Rue Saint-Vincent ➤ Boulevard Louis Blanc ➤ Rue Taisson ➤ Rue Albert 1er ➤ Rue Edgar Quinet ➤ Avenue Général de Gaulle (en partie) ➤ Place de la Libération ➤ Avenue Carnot ➤ Place Gabriel Peri ➤ Place Henri Barbusse ➤ Place des Martyrs de la Résistance ➤ Avenue Stalingrad (en partie) ➤ Rue du Commandant Audibert ➤ Rue de la Meunière ➤ Rue Jules Cazot (en partie) ➤ Rue du 19 mars 1962 ➤ Rue Jean Castagno ➤ Grand'Rue ➤ Passage Champeyrache 	<p>1.3. // Mixité fonctionnelle et sociale 1.3.1 // Modalités fonctionnelle</p> <p>Certains rez-de-chaussée, dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 (activités et commerces pour la plupart) sont protégés pour préserver et développer la diversité économique et commerciale du centre-ville.</p> <p>Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5. (Notamment, le changement d'un commerce en logement est interdit).</p> <p>Cette disposition concerne les RDC d'immeubles situés sur les voies et lieux publics suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rue d'Avéjan ➤ Rue Beauteville ➤ Rue Sauvages ➤ Rue de la République ➤ Rue Docteur Serres ➤ Rue Saint-Vincent ➤ Boulevard Louis Blanc ➤ Rue Taisson ➤ Rue Albert 1er ➤ Rue Edgar Quinet ➤ Avenue Général de Gaulle (en partie) ➤ Place de la Libération ➤ Avenue Carnot ➤ Place Gabriel Peri ➤ Place Henri Barbusse ➤ Place des Martyrs de la Résistance ➤ Rue du Commandant Audibert ➤ Rue de la Meunière ➤ Rue Jules Cazot (en partie) ➤ Rue du 19 mars 1962 ➤ Rue Jean Castagno ➤ Grand'Rue ➤ Passage Champeyrache

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

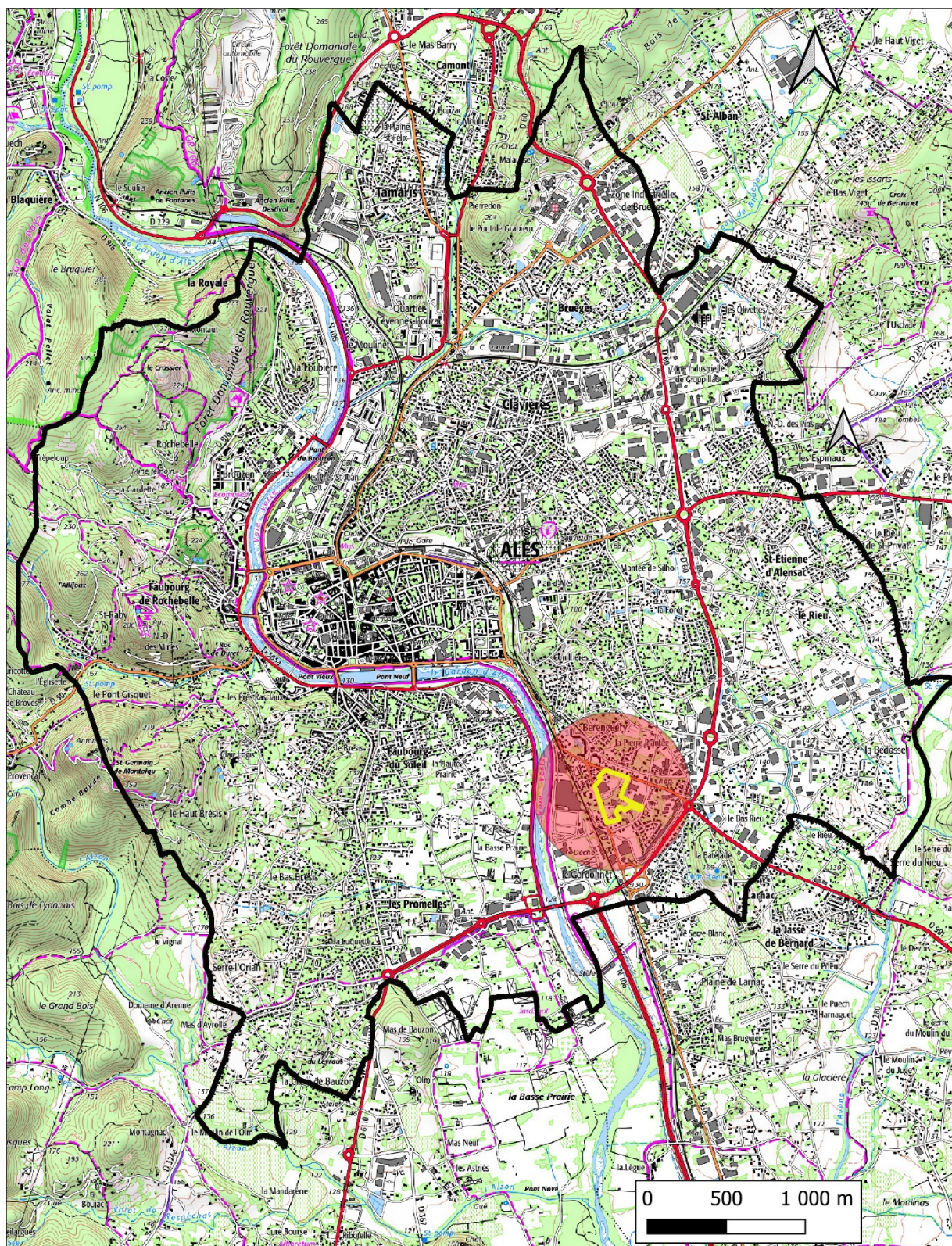


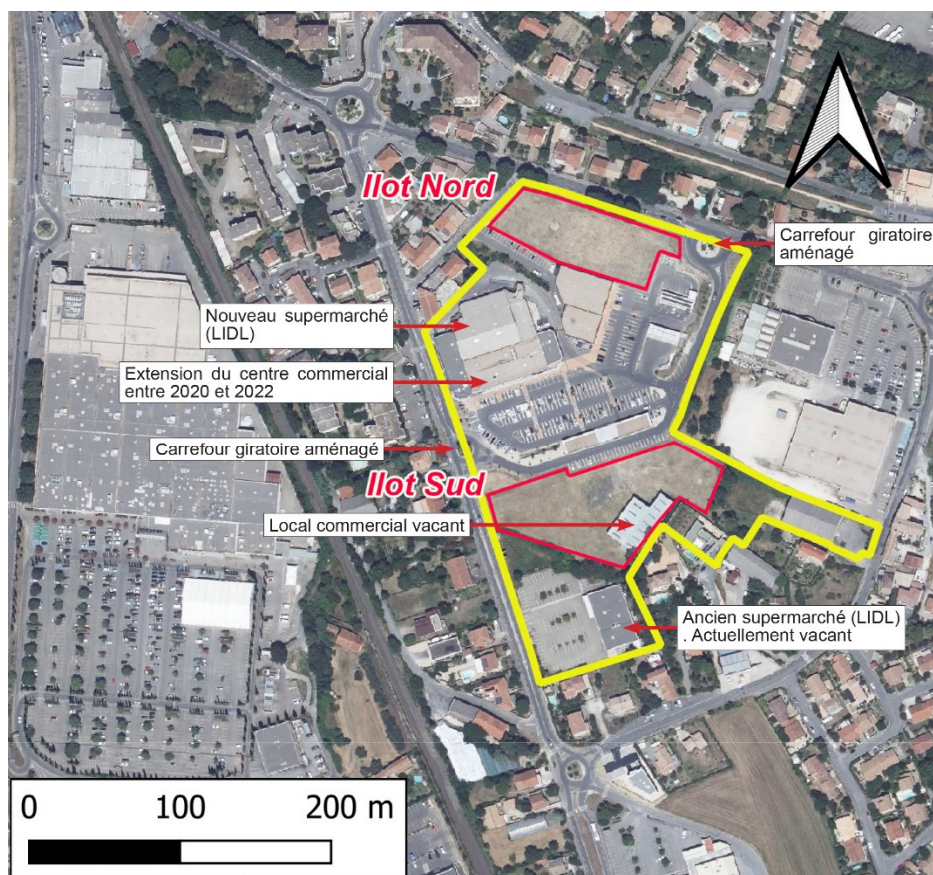
Figure 7 : carte de localisation du secteur de La Pierre Plantée soumis à OAP n°10

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

1. OAP ACTUELLES

Des OAP sectorielles ont été établies dans le PLU en vigueur pour le secteur de Pierre Plantée. Ces OAP relayaient une partie des objectifs établis dans le PADD, en terme de mixité urbaine, de développement économique et de production de logements notamment. Les OAP y définissent une vocation de « *Développement commercial, renouvellement urbain et densification // régénération et mixités.* »

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

Prescriptions

Les éléments définis sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en œuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir... Sur le secteur « Pierre Plantée », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- *Maintenir une offre commerciale de quartier.*
- *Créer une voie de liaison inter-quartiers entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.*
- *Structurer l'aménagement du quartier par les cheminements doux associés aux espaces paysagers et à la rétention pluviale.*
- *Créer des espaces publics piétons au niveaux des activités et commerces en RDC pour agrémenter la mixité des usages habitat / activités.*

Architecturales et paysagères :

- *Favoriser le gabarit et l'implantation des bâtiments en fonction de l'optimisation des facteurs climatiques : préférer des îlots et des espaces de vie dans les logements ouverts au Sud et des volumes bâtis opposés aux vents du Nord (cf schéma page suivante) ;*
- *Accompagner les besoins de rétention pluviales par des aménagements paysagers en accompagnement des espaces publics piétons ;*
- *Pour l'habitat collectif, gérer les stationnements en priorité en sous-sol ;*
- *Paysager et planter les cœurs d'îlots pour limiter au maximum les effets « d'îlots de chaleur urbains ».*

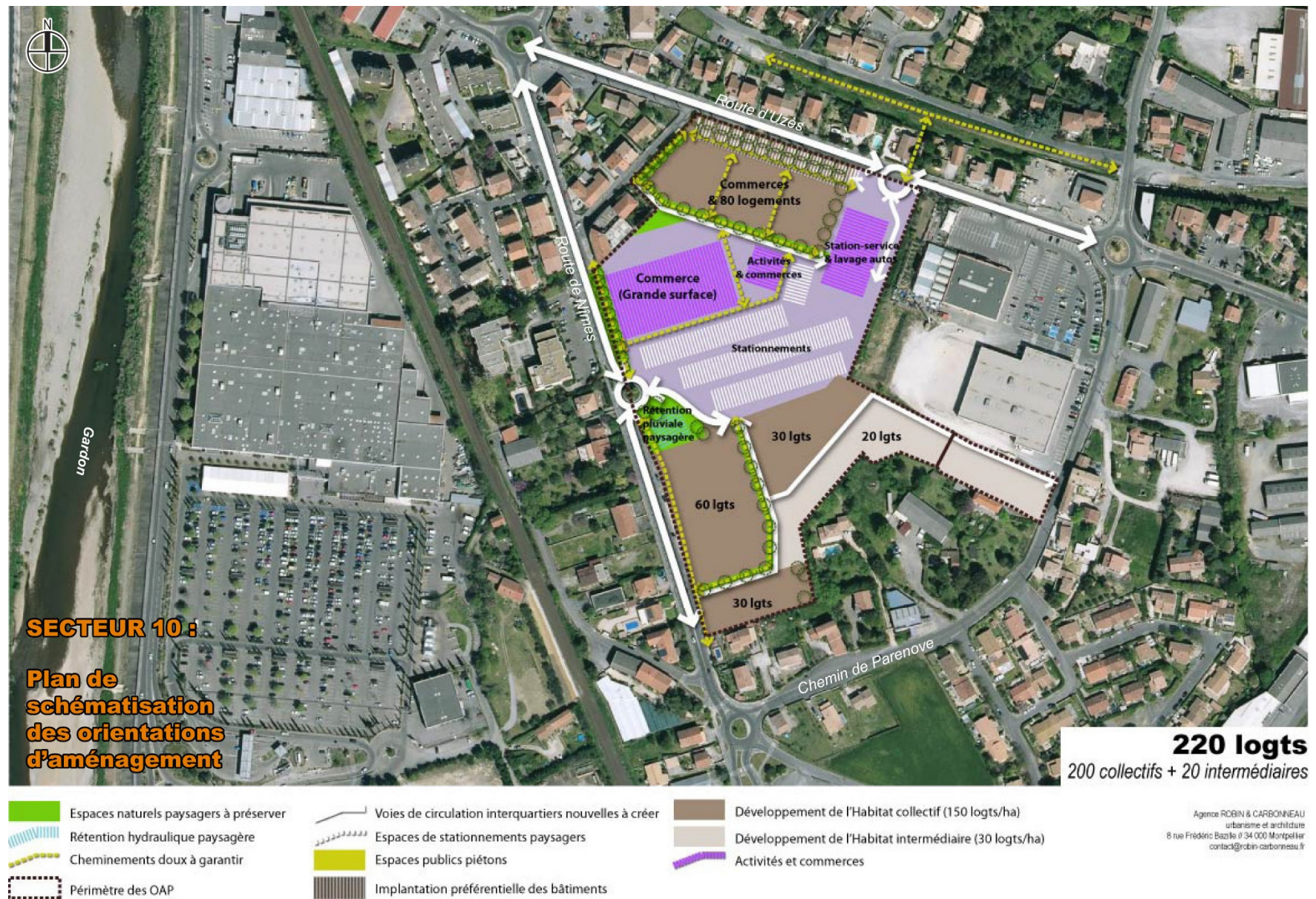
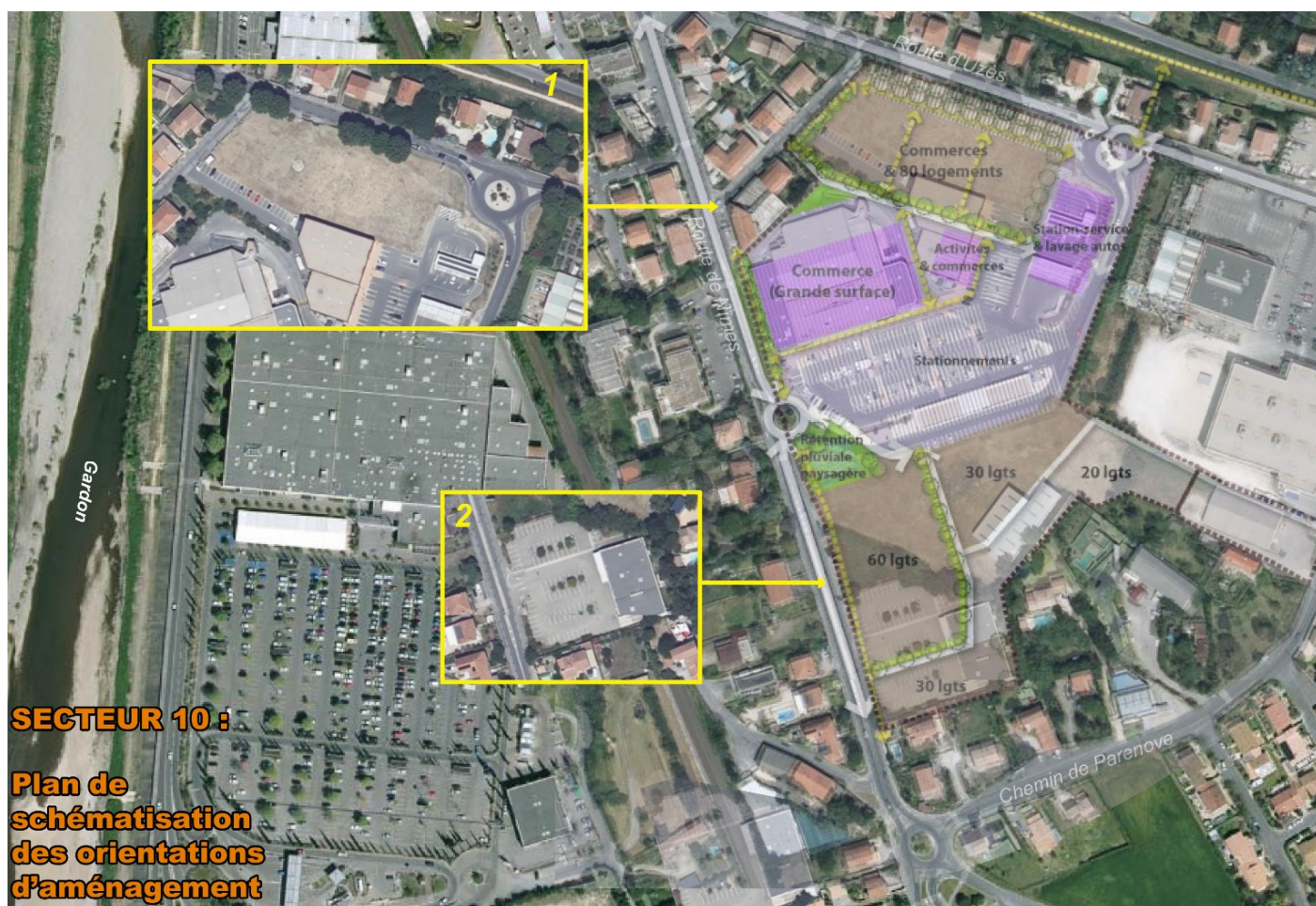


Figure 9 : plan de schématisation des OAP actuelles



« Sous la trame des OAP actuelles » :

- le terrain au Nord, en attente d'urbanisation (encadré 1).
- L'ancien supermarché LIDL au Sud, sur l'emprise duquel il est actuellement prévu des logements et des voies (encadré 2).

2. EXPOSE DES MOTIFS

Les deux ilots Nord et Sud inclus dans le périmètre des OAP n°10 (voir page 14), sont encore en attente d'urbanisation, en dépit de leur attractivité, de leur disponibilité immédiate pour l'urbanisation (les maisons qui y étaient présentes ont été rasées et les terrains sont entièrement équipés à leur périphérie immédiate).

Pour l'ilot Nord, cette situation résulte du décalage entre les règles définies dans les OAP (le ratio logements / commerces) et la capacité réelle (et très difficile) de commercialisation d'un tel projet compte-tenu de la situation du terrain, adjacent au centre commercial.

Pour l'ilot Sud, elle résulte du manque de corrélation entre les programmes de logements mixtes attendus (collectif, individuel groupé) et le nombre important de logements demandés, qui impliquerait des densités nettement plus importantes que ce que pourrait supporter un programme mixte.

La pointe Sud a aussi évolué : une opportunité de reprise du bâtiment de l'ancien supermarché LIDL par une entreprise s'est présentée, permettant de valoriser à moindre coût la construction actuelle et ses parkings tout en créant un gisement d'emplois nouveaux. Or, les OAP actuelles affectent l'emprise de ce supermarché à une reconversion en logements. Dans les OAP actuelles, la répartition en 4 ilots pour lesquels sont définies des densités moyennes à l'ilot différentes s'avère aussi trop rigide pour une mise en œuvre effective et incompatible avec le nombre total de logements demandés.

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.

3. LES ENJEUX ET OBJECTIFS PORTES PAR LES OAP ACTUELLES ET LES EVOLUTIONS A APPORTER

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur et du texte dans les OAP	Commentaires et changements à apporter
<p>Enjeux et objectifs urbains</p> <p><i>Le site de la Pierre Plantée est actuellement occupé par des moyennes surfaces commerciales en friche ou en passe d'être délocalisées. L'emprise foncière de 4,5 ha laissée libre permet un projet ambitieux de renouvellement urbain et de densification sur un secteur stratégique entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.</i></p>	<p>De l'emprise initiale de 4,5 ha, ne demeurent que 2 secteurs pour lesquels des évolutions sont attendues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 secteur au Nord, en front de la route d'Uzès, pour une superficie d'environ 0,5 ha, ➤ 1 secteur de 1,8 ha environ, « coincé » entre l'aménagement récent du centre commercial au Nord et un ensemble éclectique au Sud, composé de hangars et accueillant un supermarché désaffecté (le terrain d'assiette du supermarché est d'environ 0,6 ha). <p>Une partie significative du secteur soumis à OAP été récemment aménagée, il serait donc cohérent de modifier le périmètre de ces OAP pour les centrer sur les secteurs encore en attente d'aménagements.</p>

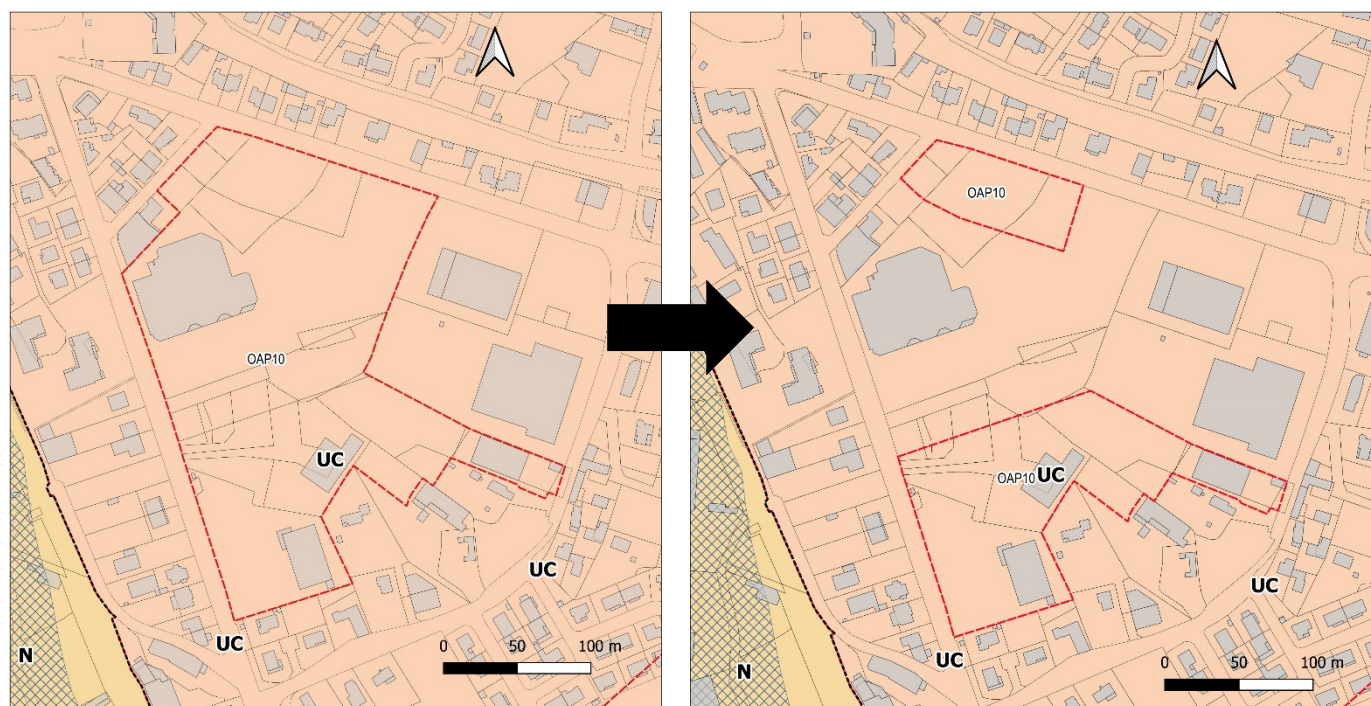


Figure 10 : Evolution du périmètre des OAP 10

Extraits du rapport de présentation et des OAP du PLU en vigueur	Commentaires et changements à apporter
<p><i>Les OAP programment la création de 220 logements, ce qui permet l'émergence d'un quartier urbain, mixte et durable. Les supermarchés peuvent être remplacés par des commerces plus urbains, à l'échelle du quartier et de ses environs et pouvant être logés en RDC des programmes de logements collectifs.</i></p> <p><i>*Le texte actuel parle de 380 logements, parfois de 330. Dans le schéma des OAP, il est indiqué 220. c'est ce chiffre qui est le bon. Par souci de cohérence, il remplace dans les textes qui parlaient, de manière erronée, de 330 ou 380 logements.</i></p>	<p>Sans remettre en cause la mixité du programme, il s'agit de faire évoluer les objectifs de création de logements en les réduisant de moitié, soit environ 100 logements. Pour que l'urbanisation soit engagée sur les îlots encore en attente au Nord et au Sud du centre commercial, des modifications des OAP sont nécessaires, afin qu'elles soient davantage en phase avec les évolutions du site, ses potentiels et les spécificités du marché local de l'immobilier.</p> <p>Les échanges menés avec plusieurs aménageurs ont mis en évidence un défaut d'attractivité de l'îlot Nord pour la création de 80 logements, en raison de la proximité immédiate de la route d'Uzès, des prospects imposants des bâtiments du centre commercial au Sud et des nuisances induites par l'activité commerciale. L'îlot Nord est davantage attractif pour y développer le commerce, surtout dans sa partie Est, celle qui donne directement sur le centre commercial, connexe avec son grand parking. La proximité immédiate du centre commercial, produit un effet de concentration et de diversité des commerces qui constitue aussi un avantage pour la fréquentation des enseignes. Dès lors, pour l'îlot Nord, il est privilégié l'activité économique (commerces, services, bureaux) en permettant toutefois la réalisation de logements.</p> <p>Au Sud, le choix de laisser la possibilité d'installation d'activités économiques sur l'emprise de l'actuel supermarché pourrait ramener l'emprise disponible pour du logement à environ 1,2 ha. En limitant le nombre de logements potentiels au Nord, cela reviendrait à devoir réaliser les 220 logements actuellement attendus sur 1,45 ha au lieu des 2,3 ha initiaux (0,5 ha au Nord et 1,8 au Sud). Cette évolution impliquerait donc de devoir réaliser environ 180 logements au Sud, soit une densité moyenne de 125 logements par hectare. Or, même en faisant l'hypothèse d'une occupation de l'ensemble de la partie Sud par de l'habitat collectif, la densité maximale de ce type de logements, avec une hauteur de 12 m, soit R+2, telle qu'elle est définie dans le règlement du PLU ne permet pas, dans la plus optimiste des hypothèses, de dépasser 100 logements par hectare. Dès lors, pour préserver une diversité de logements (du collectif, de l'intermédiaire, de l'individuel groupé) pour préserver des espaces verts, des coupures vertes, des voies douces, des jardins et pour garantir suffisamment de places de stationnement, il est nécessaire de réduire le nombre de logements à construire.</p> <p>Sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ d'une densité médiane de 80 logements par hectare, qui permettrait de réaliser une mixité d'habitat, comprenant du collectif, de l'individuel groupé tout en créant jardins, espaces verts et voies douces ➤ du report d'une partie des logements à créer de l'îlot Nord vers l'îlot Sud (pour débloquer l'urbanisation au Nord, avec plus d'activités économiques et moins de logements), <p>il est proposé de ramener le programme d'habitat à une centaine de logements sur ces OAP et d'ajouter qu'il pourra être prévu des logements destinés aux seniors et aux étudiants, compris des maisons en partage.</p>

Il est privilégié l'activité économique (commerces, services, bureaux) en permettant toutefois la réalisation de logements. Au Sud, le choix de laisser la possibilité d'installation d'activités économiques sur l'emprise de l'actuel supermarché pourrait ramener l'emprise disponible pour du logement à environ 1,2 ha.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires et changements à apporter
<p><i>L'objectif est de permettre le renouvellement et la densification du centre-ville et de ses quartiers directement périphériques pour répondre aux objectifs de développement urbain et d'accueil de nouveaux habitants tout en proposant une offre en logements qualitative : bien implantée en ville avec des services qui peuvent y être associée.</i></p> <p><i>La structure de l'aménagement est basée sur la trame des espaces piétons et paysagers qui permettent également une gestion intégrée des problématiques hydrauliques et pluviales.</i></p>	<p>Ces objectifs demeurent d'actualité et ne nécessitent pas d'évolution. Seules doivent changer les rapports de proportions entre les type d'occupation du sol souhaitées.</p>

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires
<p>Justification des OAP <i>Le secteur n°10 correspondant au quartier de La Pierre Plantée répond à plusieurs objectifs issus du PADD.</i></p> <p>Espaces urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Porter la population communale à environ 52 500 habitants en 2035 :</i> <p style="padding-left: 40px;"><i>L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : l'OAP « La Pierre Plantée » prévoit la création de 220 nouveaux logements pour répondre aux besoins à l'horizon du PLU.</i></p>	<p>Le PLU en vigueur définit un objectif de 5250 logements à l'horizon 2035. Le secteur de la Pierre Plantée, dans les OAP actuelles est destiné à accueillir 220 logements, soit 4,2 % du total.</p> <p>Le retour d'expérience sur le potentiel urbain du secteur de La Pierre Plantée a montré une ambition trop forte de réalisation de logements pour le site, d'autant que la pointe Sud de l'emprise des OAP, qui requalifie un ancien supermarché en secteur d'habitat n'est plus d'actualité, dans un secteur en front de R.N.106, davantage adaptée aux activités économiques qu'à l'habitat.</p> <p>Comme cela a été explicité plus haut (tableau « enjeux et objectifs urbains »), il est donc proposé de reconsidérer l'objectif de 220 logements pour le ramener à environ 100 logements.</p> <p>Cette réduction ne fera varier que de 2 % le nombre de logements attendus dans le PLU. Cette variation est suffisamment faible pour ne pas porter atteinte au projet de croissance démographique et de développement de l'offre en logements.</p> <p>De plus, certains secteurs non soumis à OAP ont été urbanisés avec des densités supérieures à celles qui avaient été imaginées. Cette densité plus forte compense, à l'échelle de la ville, la réduction du nombre de logements attendus dans les OAP de La Pierre Plantée. Par ailleurs, il est nécessaire de traiter le paradoxe entre un marché de l'habitat tendu et un secteur où la construction de logements ne démarre pas. Ce paradoxe résulte en grande partie de règles définies aux OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ trop de logements à réaliser au Nord, dans un secteur plus adapté à l'activité économique, ➤ des règles de densité par ilot qui ne sont pas cohérentes avec le nombre total de logements à créer. <p>Le déblocage de l'urbanisation à la Pierre Plantée est d'autant plus nécessaire que les possibilités de création de programmes de logements en extension de l'enveloppe urbaine sont de plus en plus rares compte tenu des règles de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p>

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires
<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Mobiliser les friches et les espaces non-bâtis : Il s'agit de densifier des parcelles déjà construites afin de ne pas consommer davantage d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de densifier des zones urbanisées pour profiter des équipements déjà en place.</i> 	<p>Cet objectif est maintenu.</p>

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires
<p>Vie urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Organiser et diversifier les déplacements.</i> <i>Au-delà de définir les principes de structuration et de desserte viaire pour les véhicules motorisés, le projet prévoit de développer, structurer et mailler des espaces publics piétonniers et des itinéraires « modes doux » : il s'agit de reconstituer un tissu urbain maillé, facilitant les cheminements et les traversées, évitant les enclaves. Il s'agit de favoriser les liens inter-quartiers. L'OAP La Pierre Plantée prévoit ainsi un maillage de cheminements piétons qui relient les différents îlots et ouvrent le quartier sur les quartiers voisins.</i> <p><i>L'OAP La Pierre Plantée prend aussi en considération les besoins en matière de stationnement en accompagnement de l'habitat et de l'offre commerciale.</i></p>	<p>Cet objectif est maintenu, en affirmant le maillage piétons – cycles mais sans pour autant rechercher systématiquement le maillage des voies carrossables lorsqu'il n'est pas nécessaire ou impliquerait des circulations importantes dans des voies secondaires, d'abord destinées à la desserte des logements existants ou projetés.</p> <p>Il est rajouté que tout nouvel accès sur la route d'Uzès est interdit pour des raisons de sécurité. Les accès se feront par la rue de la Pierre Plantée ou le carrefour giratoire de la route d'Uzès.</p>

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur	Commentaires
<p>Nature et paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Maintenir la biodiversité et la végétation en ville.</i> <i>Le projet entend, d'une manière générale, préserver les entités végétales et la naturalité dans les espaces urbains. Dans cette optique, l'OAP La Pierre Plantée définit des principes de traitements paysagers en accompagnement des espaces publics et des liaisons douces. Dans la même logique, l'OAP programme le verdissement des aires de stationnement qui sont souvent des espaces très minéraux, qui peuvent créer des îlots de chaleur. Cela relève aussi d'une approche d'urbanisme durable.</i> ➤ <i>Adopter une approche d'urbanisme durable</i> <i>Le développement de la densité est à envisager avec la préservation et la mise en valeur des éléments naturels du paysage qui font repères et structurent les entités paysagères. Cette approche est conjugée avec l'approche environnementale qui s'attache à préserver les trames vertes et bleues.</i> <p><i>Ainsi, l'OAP La Pierre Plantée prend en compte les espaces naturels paysagers à préserver, en lien avec les impératifs d'assainissement pluvial.</i></p>	<p>Ces objectifs sont préservés.</p>

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur	Commentaires
<p>➤ <i>Favoriser les mixités urbaines</i> <i>Le projet entend favoriser la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire associer les fonctions résidentielles, les activités compatibles, les commerces, les équipements, etc., sans promouvoir une démarche de zoning. L'OAP La Pierre Plantée programme et localise les différentes fonctions urbaines en proposant des typologies de logements denses (logements collectifs) et des espaces consacrés à l'offre commerciale.</i></p>	<p>L'objectif de mixité urbaine n'est pas remis en question dans ses fondements. Il nécessite toutefois des adaptations pour déclencher l'urbanisation, aujourd'hui en grande partie bloquée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en redistribuant partiellement les logements au sein de l'emprise des OAP, pour tenir compte des évolutions du site, ➤ en faisant varier le rapport de proportions entre logements et activités économiques en partie Nord du secteur, pour mieux coller à la réalité économique du marché local de l'immobilier.

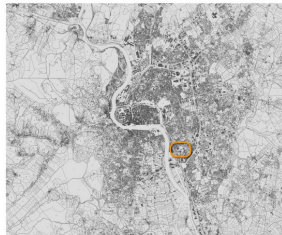
4. LES NOUVELLES OAP PROPOSEES

Elles traduisent les évolutions souhaitées décrites plus haut en se substituant aux OAP actuelles. Les tableaux des OAP définissant les occupations et utilisations du sol, les surfaces de plancher sont simplifiées et adaptées, compte-tenu de la réduction de l'objectif de production de logements et considérant que des OAP établissant des orientations, ces orientations n'ont pas besoin de préciser des surfaces de plancher ou d'établir des règles déjà définies dans le règlement écrit :

Tableau actuel des OAP 10 « la Pierre Plantée »	Nouveau tableau actuel des OAP 10 « la Pierre Plantée »																																																		
<p>10 // PIERRE PLANTÉE</p> <table> <tr> <td>Emprise du secteur (ha)</td><td>4,7</td></tr> <tr> <td>Emprises urbanisables (hors existants) (ha)</td><td>4,7</td></tr> <tr> <td>Nombre total de logements (unités)</td><td>220</td></tr> <tr> <td>Surface constructible (m2 de SDP)</td><td>18000</td></tr> <tr> <td>Logements individuels libres (unités)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Surface constructible (m2 de SDP)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)</td><td>20</td></tr> <tr> <td>Surface constructible (m2 de SDP)</td><td>2000</td></tr> <tr> <td>Logements collectifs (unités)</td><td>200</td></tr> <tr> <td>Surface constructible (m2 de SDP)</td><td>16000</td></tr> <tr> <td>Part globale de logements locatifs sociaux (unités)</td><td>22</td></tr> <tr> <td>Surface constructible (m2 de SDP)</td><td>1760</td></tr> <tr> <td>Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)</td><td>300</td></tr> <tr> <td>Commerces (m2 de Surface de vente)</td><td>6000</td></tr> <tr> <td>Equipements publics (m2 de SDP)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)</td><td>60</td></tr> <tr> <td>Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)</td><td>44060</td></tr> </table>	Emprise du secteur (ha)	4,7	Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	4,7	Nombre total de logements (unités)	220	Surface constructible (m2 de SDP)	18000	Logements individuels libres (unités)	0	Surface constructible (m2 de SDP)	0	Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	20	Surface constructible (m2 de SDP)	2000	Logements collectifs (unités)	200	Surface constructible (m2 de SDP)	16000	Part globale de logements locatifs sociaux (unités)	22	Surface constructible (m2 de SDP)	1760	Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%	Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	300	Commerces (m2 de Surface de vente)	6000	Equipements publics (m2 de SDP)	0	Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0	Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	60	Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	44060	<p>10 // PIERRE PLANTÉE</p> <table> <tr> <td>Emprise totale des secteurs (ha)</td><td>2,3</td></tr> <tr> <td>Emprises urbanisables (hors existants) (ha)</td><td>2,3</td></tr> <tr> <td>Nombre total de logements (individuel libre interdit) (unités)</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Part globale de logements locatifs sociaux</td><td></td></tr> <tr> <td>Pourcentage minimal sur le programme global (%)</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)</td><td>0</td></tr> </table>	Emprise totale des secteurs (ha)	2,3	Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	2,3	Nombre total de logements (individuel libre interdit) (unités)	100	Part globale de logements locatifs sociaux		Pourcentage minimal sur le programme global (%)	10%	Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Emprise du secteur (ha)	4,7																																																		
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	4,7																																																		
Nombre total de logements (unités)	220																																																		
Surface constructible (m2 de SDP)	18000																																																		
Logements individuels libres (unités)	0																																																		
Surface constructible (m2 de SDP)	0																																																		
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	20																																																		
Surface constructible (m2 de SDP)	2000																																																		
Logements collectifs (unités)	200																																																		
Surface constructible (m2 de SDP)	16000																																																		
Part globale de logements locatifs sociaux (unités)	22																																																		
Surface constructible (m2 de SDP)	1760																																																		
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%																																																		
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	300																																																		
Commerces (m2 de Surface de vente)	6000																																																		
Equipements publics (m2 de SDP)	0																																																		
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0																																																		
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	60																																																		
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	44060																																																		
Emprise totale des secteurs (ha)	2,3																																																		
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	2,3																																																		
Nombre total de logements (individuel libre interdit) (unités)	100																																																		
Part globale de logements locatifs sociaux																																																			
Pourcentage minimal sur le programme global (%)	10%																																																		
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0																																																		

Figure 11 : évolutions du tableau des OAP 10

Secteur n°10 // La Pierre Plantée



Identification

- **Emprise** : Secteur Nord : 0,5 ha.
Secteur Sud : 1,8 ha.
- Réqualification et densification urbaine.
- Création d'un nouveau quartier urbain, mixte et central.
- Développement de commerces de proximités et mixités fonctionnelles.

Enjeux et objectifs urbains

Le site de la Pierre Plantée est actuellement occupé par des moyennes surfaces commerciales en friche ou en passe d'être délocalisées.

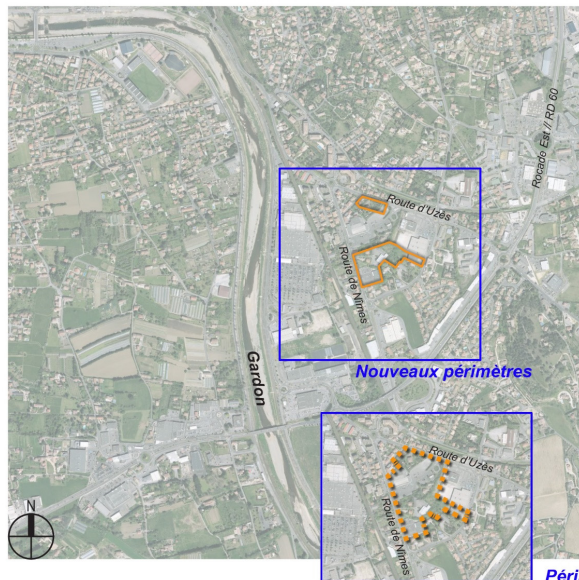
L'emprise foncière de 4,5 ha laissée libre permet un projet ambitieux de renouvellement urbain et de densification sur un secteur stratégique entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.

Les OAP programment la création d'une centaine de logements, ce qui permet l'émergence d'un quartier urbain, mixte et durable. Les supermarchés peuvent être remplacés par des commerces plus urbains, à l'échelle du quartier et de ses environs et pouvant être logés en RDC des programmes de logements collectifs (cf positionnement sur schéma en page suivante).

L'objectif est de permettre le renouvellement et la densification du centre-ville et de ses quartiers directement périphériques pour répondre aux objectifs de développement urbain et d'accueil de nouveaux habitants tout en proposant une offre en logements qualitative : bien implantée en ville avec des services qui peuvent y être associée.

Il pourra être prévu des logements destinés aux seniors, aux étudiants ainsi que des maisons en partage.

La structure de l'aménagement est basée sur la trame des espaces piétons et paysagers qui permettent également une gestion intégrée des problématiques hydrauliques et pluviales.



Périmètre actuel

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en œuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur « Pierre Plantée », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Maintenir une offre commerciale de quartier.
- Créer une voie de liaison inter-quartiers entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.
- Structurer l'aménagement du quartier par les cheminements doux associés aux espaces paysagers et à la rétention pluviale.
- Créer des espaces publics piétons au niveau des activités et commerces en RDC pour agrémenter la mixité des usages habitat / activités.
- Tout nouvel accès sur la route d'Uzès est interdit. Les accès se feront par la rue de la Pierre Plantée ou le carrefour giratoire de la route d'Uzès.

Architecturales et paysagères :

- Favoriser le gabarit et l'implantation des bâtiments en fonction de l'optimisation des facteurs climatiques : préférer des îlots et des espaces de vie dans les logements ouverts au Sud et des volumes bâtis opposés aux vents du Nord (cf schéma page suivante);
- Accompagner les besoins de rétention pluviales par des aménagements paysagers en accompagnement des espaces publics piétons ;
- Pour l'habitat collectif, gérer les stationnements en priorité en sous-sol;
- Paysager et planter les coeurs d'îlots pour limiter au maximum les effets « d'îlots de chaleur urbains ».

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'appliquent sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

10 // PIERRE PLANTÉE

Emprise du secteur (ha)	4,7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	4,7
Nombre total de logements (unités)	220
Surface constructible (m2 de SDP)	18000
Logements individuels libres (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	20
Surface constructible (m2 de SDP)	2000
Logements collectifs (unités)	200
Surface constructible (m2 de SDP)	16000
Part globale de logements locatifs sociaux (unités)	22
Surface constructible (m2 de SDP)	1760
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	300
Commerces (m2 de Surface de vente)	6000
Equipements publics (m2 de SDP)	0
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	60
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	44060

Tableau supprimé

agence
ROBIN & CARBONNEAU
ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
+ Diano JACQUET + ALPHAVILLE + ART Paysagistes + CAP TERRE + ECOTONE

10 // PIERRE PLANTÉE

Emprise totale des secteurs (ha)	2,3
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	2,3
Nombre total de logements (individuel libre interdit) (unités)	100
Part globale de logements locatifs sociaux	
Pourcentage minimal sur le programme global (%)	10%
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0

Nouveau tableau

Association noues paysagères / espaces de cheminements piétons // Romainville // SAA architectes



Mixité programmatique & coeur d'îlot paysager // Bordeaux (33) // Atelier du Pont, architectes.



Traitement de façades pigon en accroche sur l'espace public (cadrage avenue) // Sathonay Le Camp // Didier Delmas, architecte.

Cœurs d'îlots paysagers : limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain // Saint-Andrews (Angleterre) // Landezine architectes



Figure 13 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 2

OAP 10 - Pierre plantée

Localisation des secteurs soumis à OAP



Figure 14 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 1

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 15 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 2

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

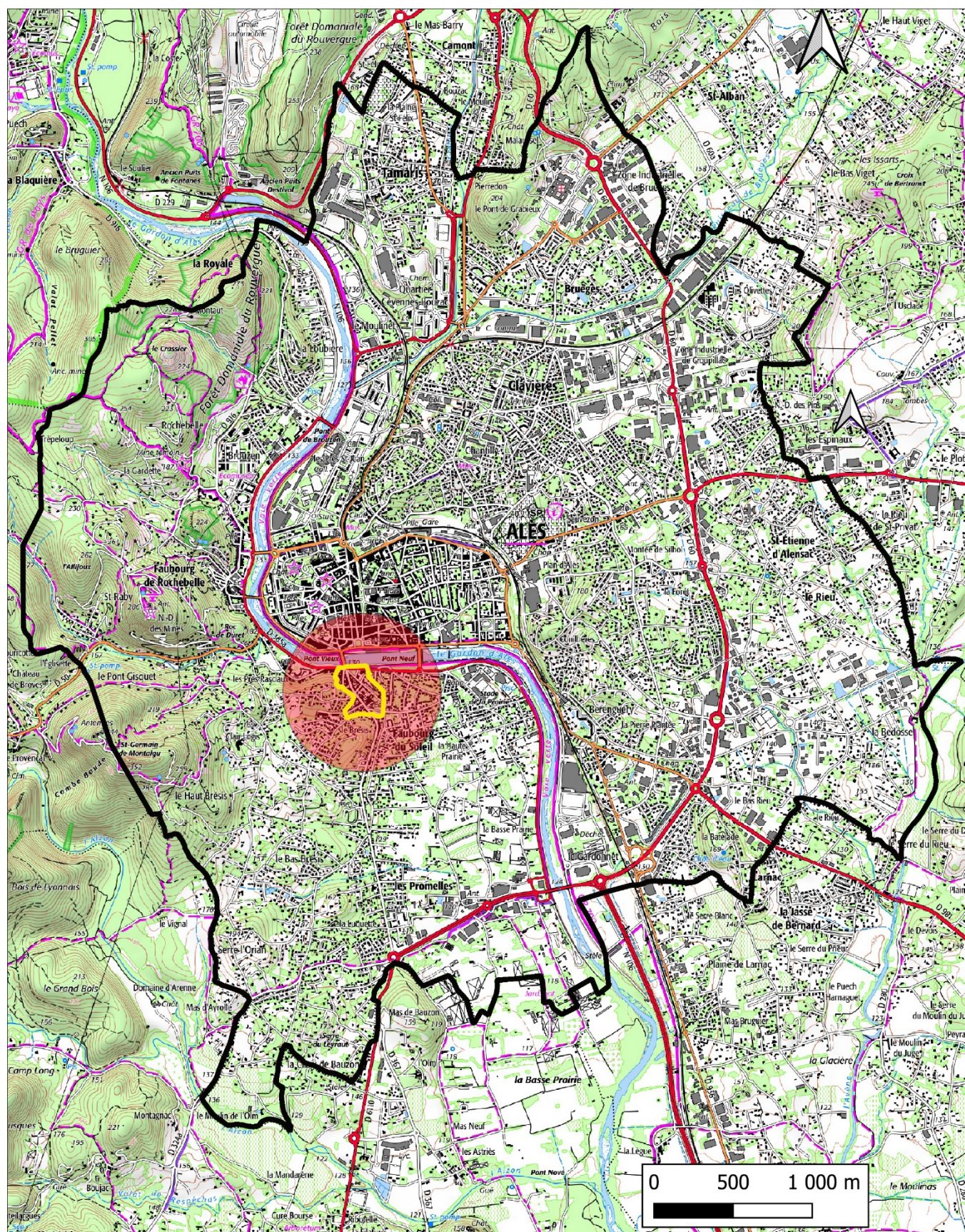


Figure 16 : carte de localisation du secteur « Faubourg du soleil »

1. EXPOSE DES MOTIFS

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 sureté 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.

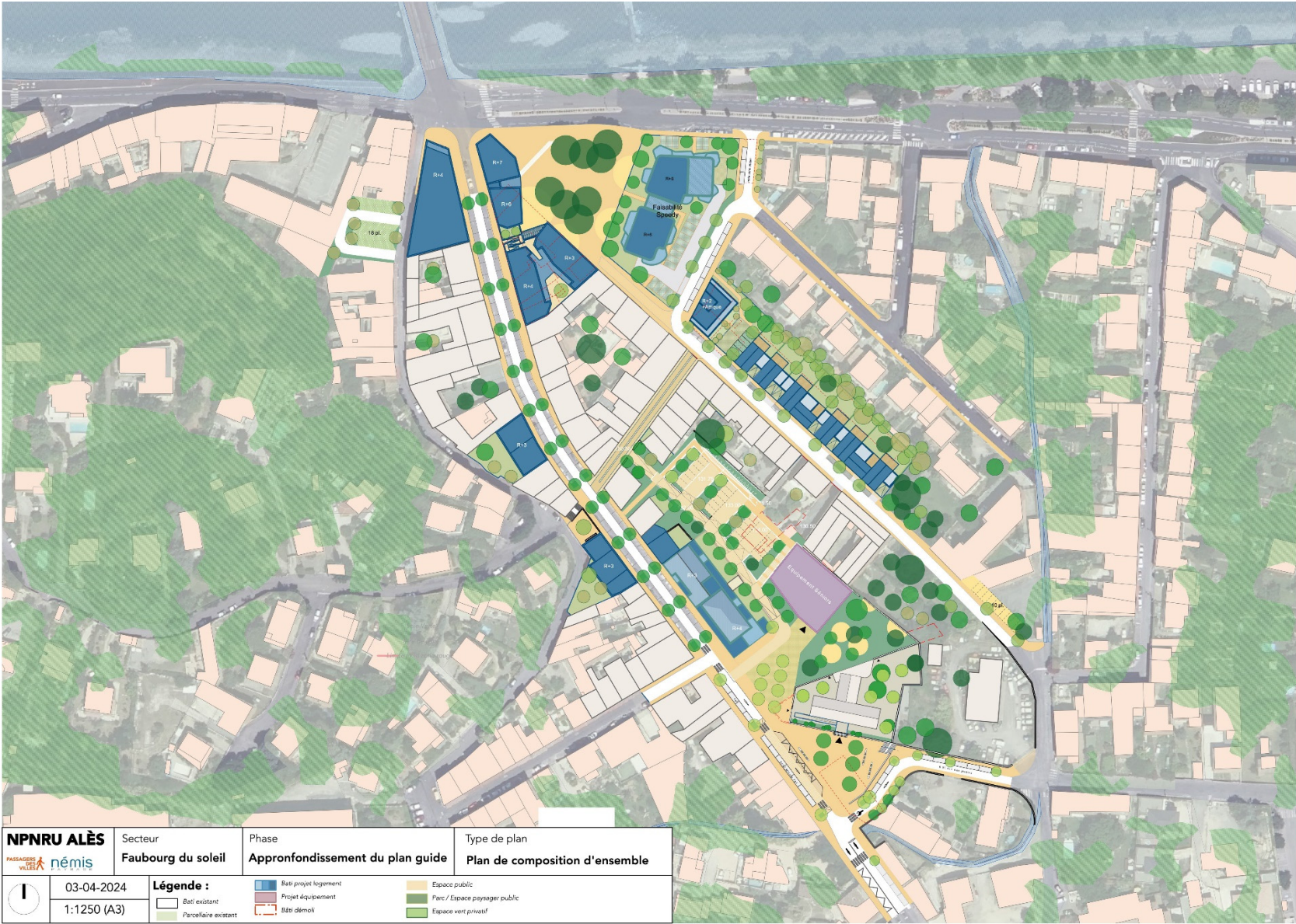


Figure 17 : plan de composition d'ensemble final de l'aménagement du quartier du Faubourg du Soleil

Le plan de composition.

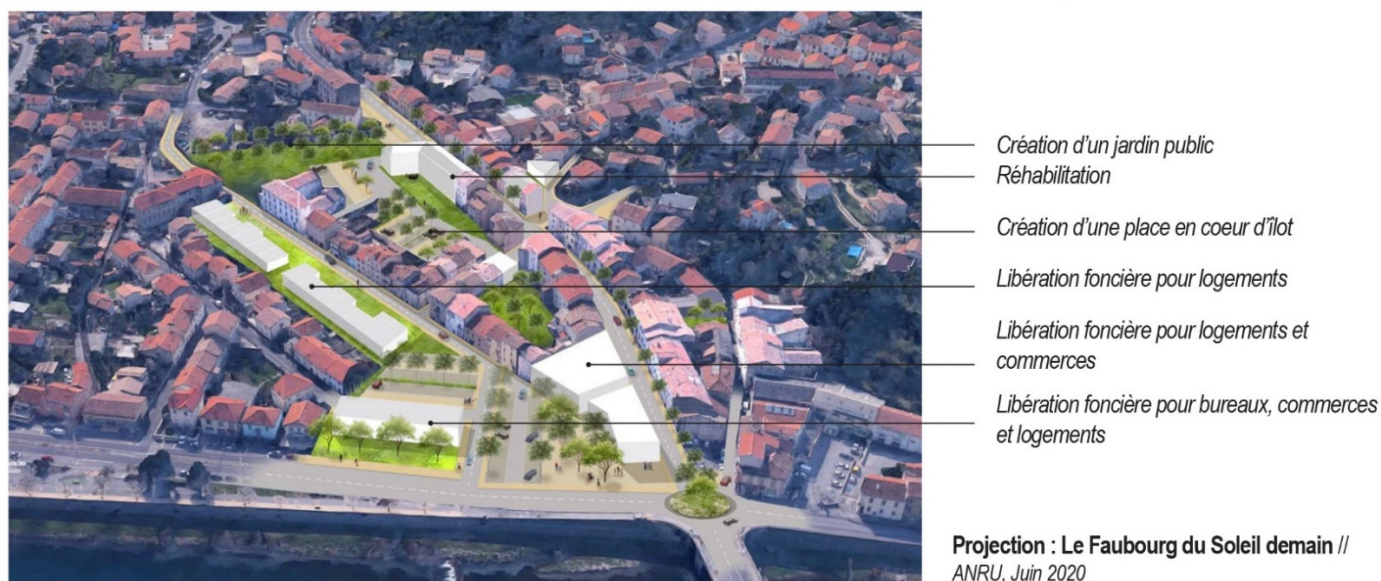
2. MODIFICATIONS DES OAP

a. OAP actuelles

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

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs :

ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en œuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir... Sur le secteur « Faubourg du Soleil », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :



Projection : Le Faubourg du Soleil demain // ANRU, Juin 2020

Prescriptions urbanistiques

Le site du Faubourg du Soleil fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine ANRU. L'emprise foncière de 6,7 ha s'articule à partir du Quai Sud du Gardon autour de la rue du Faubourg du Soleil qui marque la principale entrée de ville Sud-Ouest d'Alès (route d'Anduze).

Prescriptions architecturales et paysagères

- Réaménagement de l'avenue Jules Guesde et du carrefour, promenade en bord de Gardon, accès aux berges et à la passerelle.
- Requalification de la rue du faubourg du Soleil en sens unique : intégration des modes doux, plantations d'alignement, éclairage public.

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

Equipement 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



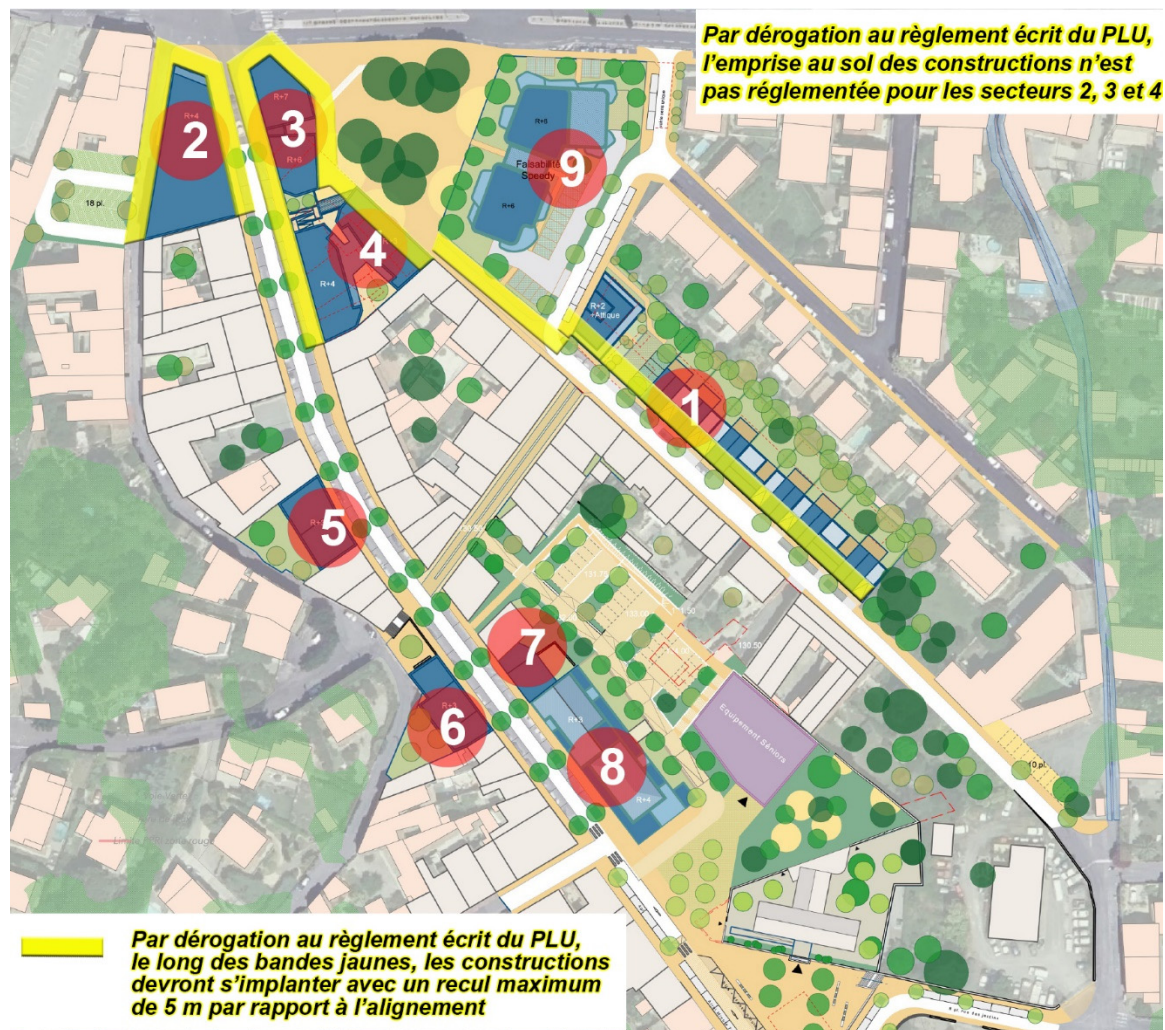
Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Axiométrie du projet // ANRU, Juin 2020



Figure 18 : secteur du Faubourg du Soleil - OAP graphiques actuelles

b. 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 :



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.**

Figure 19 : secteur du Faubourg du Soleil - nouvelles OAP graphiques et programmatiques

3. MODIFICATION DES REGLEMENTS

Le programme du Faubourg du Soleil est pour partie classé en zone UA et pour partie classé en zone UC dans le PLU actuel.

Dans le règlement, le coefficient de Biotope* présente une rédaction qui empêche le projet d'être réalisé :

**Définition établie dans le règlement du PLU : le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui 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 : CBS = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.*

Dans le règlement actuel, on a :

- **Dans l'ensemble de la zone UA, le CBS minimal est fixé à : 0,2. Toutefois,** Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².
- **Dans l'ensemble de la zone UB, le CBS minimal est fixé à : 0,4.** Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150m².

Ces CBS traduisent la volonté de préserver ou de développer des îlots de naturalité au sein de l'espace urbain. S'il ne s'agit pas de remettre en cause ce principe, dans certains cas, leur application peut poser des problèmes importants :

- lorsqu'il s'agit d'intervenir dans le cadre d'un projet global d'aménagement de quartier, où 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, pour les secteurs soumis à OAP, qui définissent déjà les rapports de proportions entre jardins et bâtis, qui localisent les espaces verts, l'application du CBS est au mieux peu utile et au pire, peut contrarier un projet pensé comme un tout.
- lorsqu'il s'agit d'intervenir sur des ensembles bâtis existants denses ou très denses, notamment quand des démolitions sont nécessaires : les curages d'îlots, la démolition de certains bâtiments dans le cadre de programme de rénovation urbaine sont parfois nécessaires. Dès lors, s'il s'agit de construire de nouveaux bâtiments après une phase de démolition de tout ou partie de l'existant, le CBS s'applique. Or, en zone UA par exemple, au sein d'un bâti ultra-dense, l'application du CBS en vigueur dans le règlement (0,2) peut compromettre la faisabilité d'opérations de rénovation : passer d'un CBS nul avant rénovation à un CBS de 0,2 constitue un bouleversement du rapport « plein/vide » en milieu urbain historiquement très dense et peut empêcher de créer suffisamment de surface de logements ou de surface de locaux d'activités pour permettre la faisabilité économique d'un projet.

De la même manière et sur les mêmes principes, l'obligation actuelle de préserver 20% d'espaces libres en zone UA ou 30% en zone UC ne tient pas suffisamment compte de l'état du terrain support d'une opération d'aménagement ou de construction : lorsqu'il s'agit de construire sur des terrains déjà urbanisés, de construire sur des friches urbaines, dont les surfaces sont déjà artificialisées pour l'essentiel, les pourcentages qui s'appliquent aujourd'hui peuvent compromettre les opérations, au détriment du processus de rénovation urbaine.

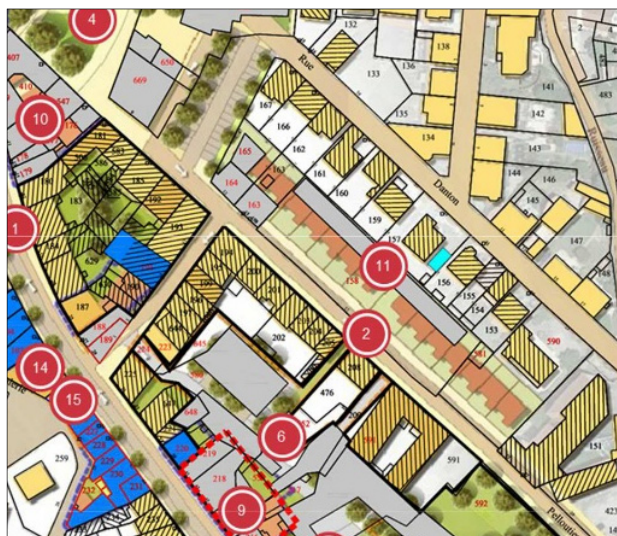
Il est donc proposé de faire évoluer les articles du règlement concernés de la manière suivante :

Zone UA et zone UC - 2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Zone UA et zone UC - 2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Article 2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE dans sa nouvelle rédaction proposée
<p>DÉFINITION : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui 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 : CBS = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.</p> <p>MÉTHODE DE CALCUL : La surface favorable à la biodiversité est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Le CBS se détermine en 4 étapes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet, 2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer, 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). <p>[...]</p>	<p>DÉFINITION : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui 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 : CBS = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.</p> <p>MÉTHODE DE CALCUL : La surface favorable à la biodiversité est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Le CBS se détermine en 4 étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mesurer les différentes surfaces relatives au projet, ➤ Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer, ➤ Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité. ➤ 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). <p>[...]</p>
<p>PRESCRIPTIONS / zone UA Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².</p>	<p>PRESCRIPTIONS / Zone UA Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2. Le CBS minimal est ramené à 0,1 lorsque le terrain d'assiette du projet est entièrement artificialisé à la date d'approbation du PLU. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m². Il n'est pas non plus applicable dans l'emprise des OAP 11 et 12.</p>
<p>PRESCRIPTIONS / zone UC 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.</p>	<p>PRESCRIPTIONS / Zone UC Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4. Le CBS minimal est ramené à 0,1 lorsque le terrain d'assiette du projet est entièrement artificialisé à la date d'approbation du PLU. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m². Il n'est pas non plus applicable dans l'emprise des OAP 11 et 12.</p>

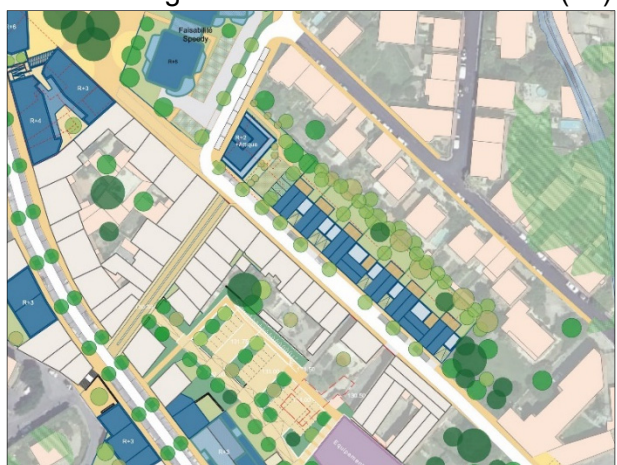
4. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°47

Définition : un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.

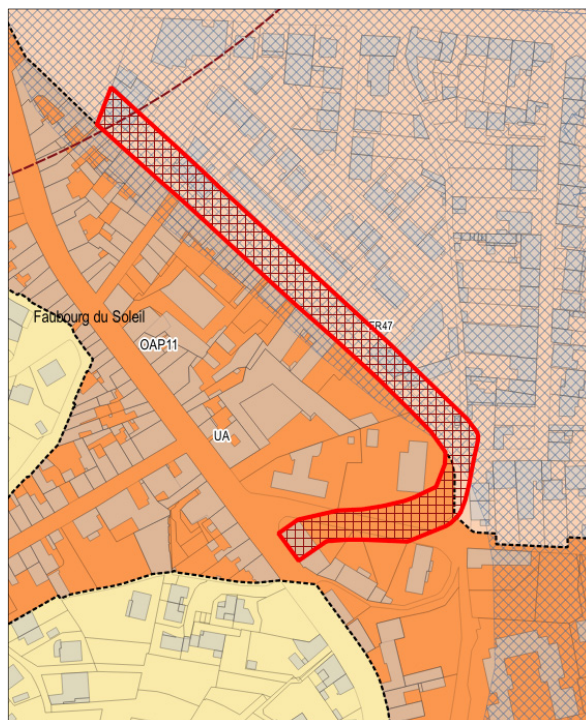
En cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11 établies pour le NPNRU du Faubourg du Soleil, lors de l'approbation du PLU, il avait été défini un emplacement réservé pour élargir la rue Fernand Pelloutier. Depuis, le programme a évolué et la rue sera élargie uniquement sur une parcelle maîtrisée par la collectivité. Il n'est donc pas nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.



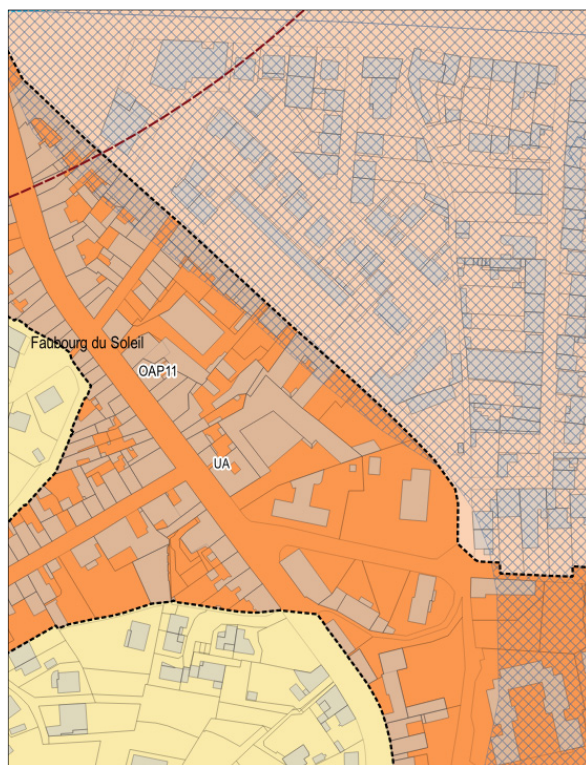
Le programme d'urbanisation prévu dans l'étude initiale le long de la rue Fernand Pelloutier (11).



Le programme d'urbanisation prévu dans l'étude le long de la rue Fernand Pelloutier dans sa dernière version. Les constructions sont désormais pour partie construites à l'alignement de la rue, sans besoin d'élargissement de la voie.



L'ER 47.



L'ER 47 supprimé.

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

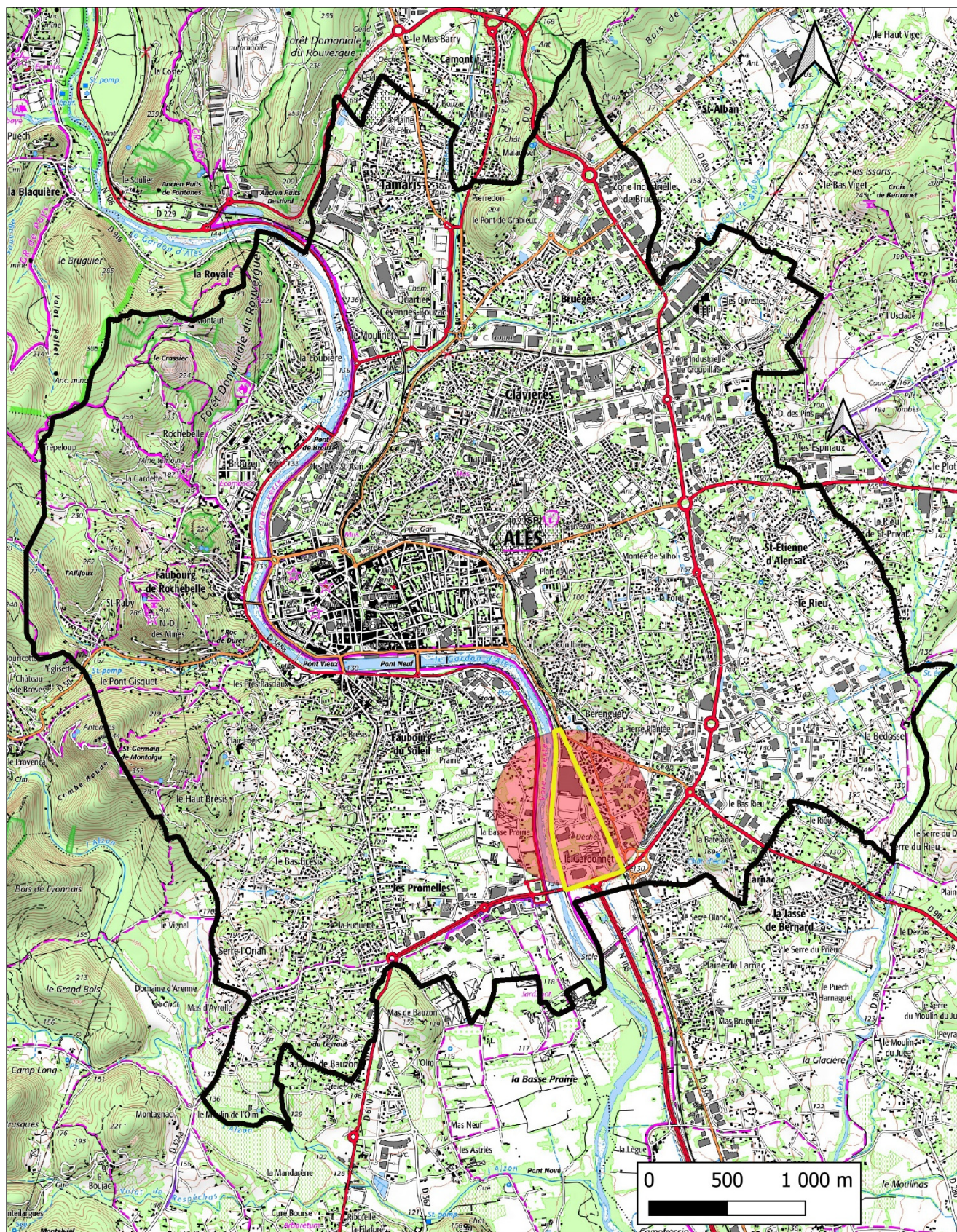


Figure 20 : carte de localisation du secteur "Le Mas d'Hours"

1. EXPOSE DES MOTIFS

Le secteur du Mas d'Hours est décrit ainsi dans le rapport de présentation du PLU en vigueur :

Le Mas d'Hours cristallise les problématiques urbaines et les enjeux de développement :

- *En bord de Gardon il est soumis au risque inondation mais doit permettre aussi la requalification des berges à long terme,*
- *En entrée de ville sur l'Axe Nîmes / Alès, il est positionné stratégiquement et devient la première image de la ville,*
- *En greffe sur la jonction Rocade Sud / Rocade Est, il est à la « croisée des chemins » et se trouve en position centrale,*
- *Urbanisé par une succession d'opérations commerciales mal ou peu maîtrisées, il souffre d'une forme de déshérence architecturale et paysagère qui pénalise l'image de la ville.*

Les enjeux portent surtout sur la requalification architecturale et paysagère de la première entrée de ville ainsi qu'au développement des parcelles non loties afin d'asseoir plus durablement cette polarité commerciale ouverte sur le territoire de l'Agglomération toute entière.

Dans ce contexte, le PLU avait déterminé une approche qualitative pour le secteur, au travers notamment d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°6) et d'un règlement de zone UE intégrant la dimension urbaine et paysagère.

Un emplacement réservé (n°33) avait aussi été créé pour une voie de liaison et deux carrefours giratoires entre l'avenue Léon Blum et le chemin de Launac.

Les OAP n°6 sont décrites ainsi dans le PLU actuel :

Les OAP programment à la fois le comblement des dents creuses libérées par l'ancienne station d'épuration pour poursuivre le développement commercial du site et à la fois des actions, tant architecturale sur les façades des bâtiments que paysagère sur le traitement des espaces publics d'entrée de ville, de requalification du site pour que l'image de la ville devienne plus attractive. Il s'agit en outre de lutter contre la « surenchère » commerciale qui pousse les enseignes à toujours plus d'effets voyants, toujours plus de distinction visuelle, toujours plus d'impact sur le paysage urbain. Pour cela, une forme de cohérence chromatique et architecturale sera soutenue par les OAP d'une part, et par les prescriptions du Règlement du PLU d'autre part. L'idée poursuivie repose sur le fait que si un cadre uniforme est constitué, le paysage est visuellement moins brouillé et les enseignes ne se distinguent en réalité que mieux, et plus simplement. Il faut donc coordonner l'ensemble des actions sur l'ensemble du site, car ces effets de requalification ne sont efficaces que conduits conjointement.

Si ces objectifs ne sont pas remis en cause par la proposition de modification, 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 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).



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).



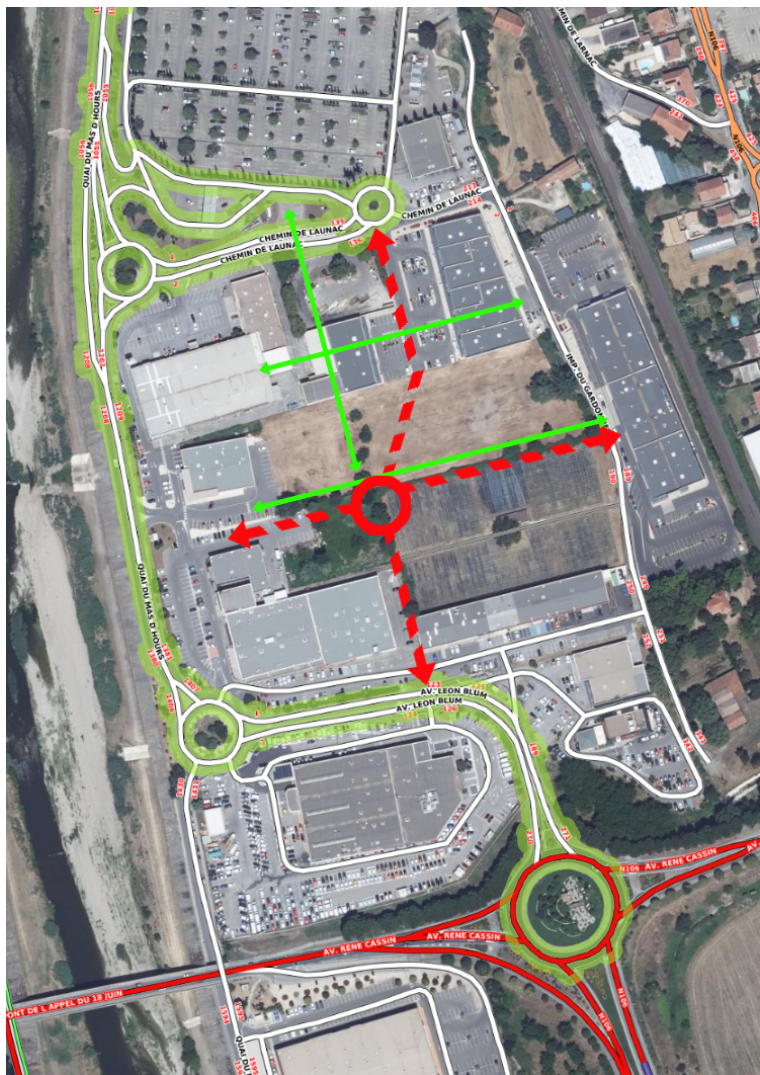
Les OAP actuelles et l'ER 33 définissent un principe de large voie centrale qui connecte le grand rond-point au Sud, sur la R.N.106 et le petit carrefour giratoire interne à la zone commerciale au Nord.



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



2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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.

a. Modification des OAP du Mas d'Hours

-  Points d'attractivité / centralités
-  Principaux équipements
-  Principaux stationnements
-  Activités économiques
-  Façades à requalifier (entrée de ville)
-  Périmètre des OAP
-  Espace naturel paysager à préserver
-  Alignement d'arbres à créer
-  Routes à structurer / hiérarchiser
-  Itinéraires doux à créer ou à valoriser
-  Itinéraires de grande randonnée à valoriser
-  Voie ferrée

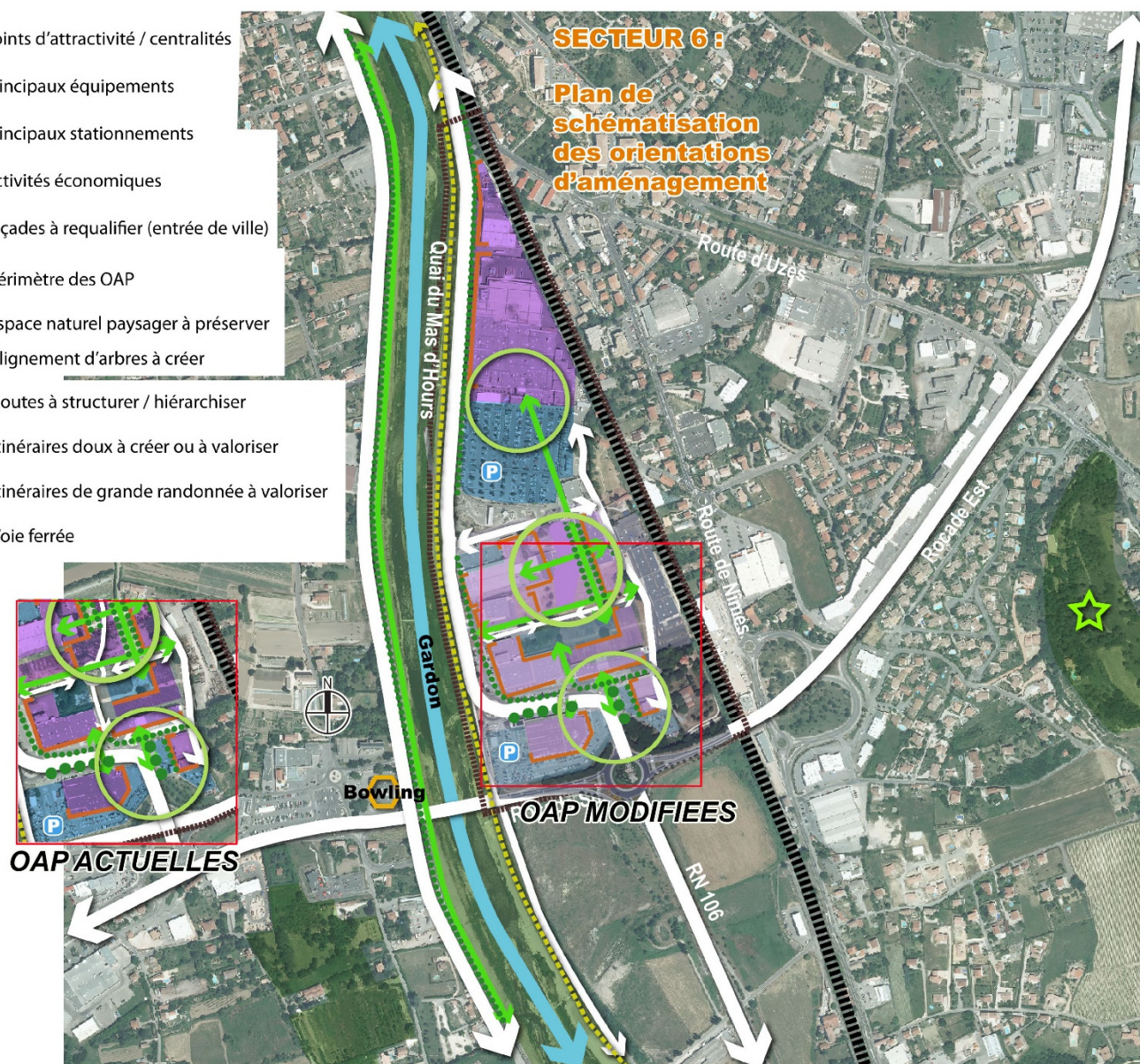
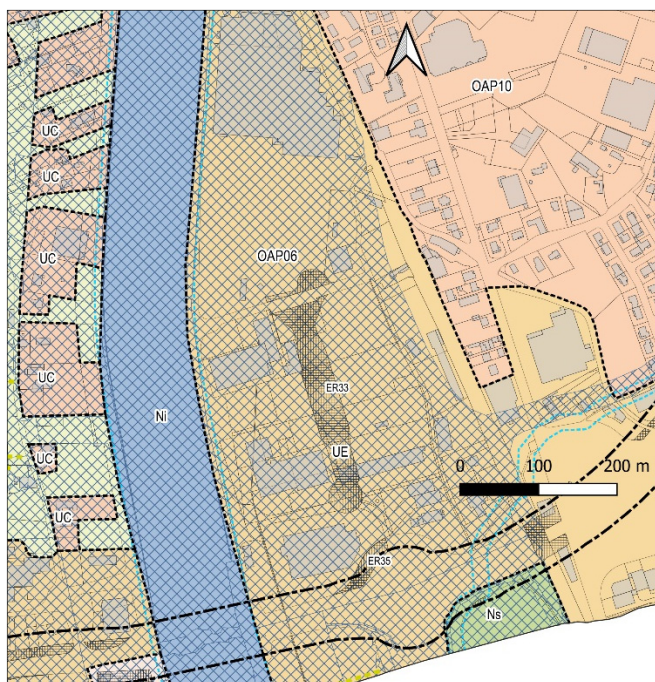
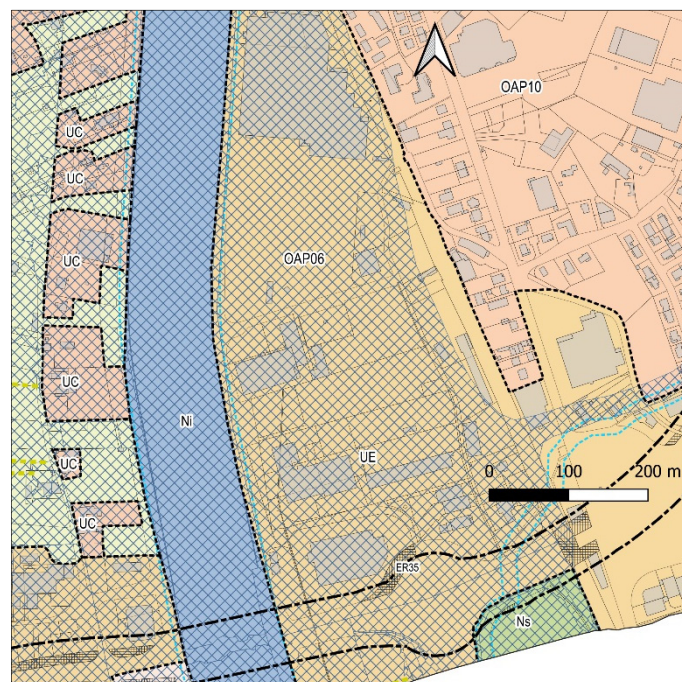


Figure 21 : Evolution des OAP de Mas d'Hours (suppression du principe de liaison interne Nord-Sud)

b. Suppression de L'ER33



Zonage actuel (comprenant l'ER 33)



Nouveau zonage (l'ER 33 est supprimé)

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

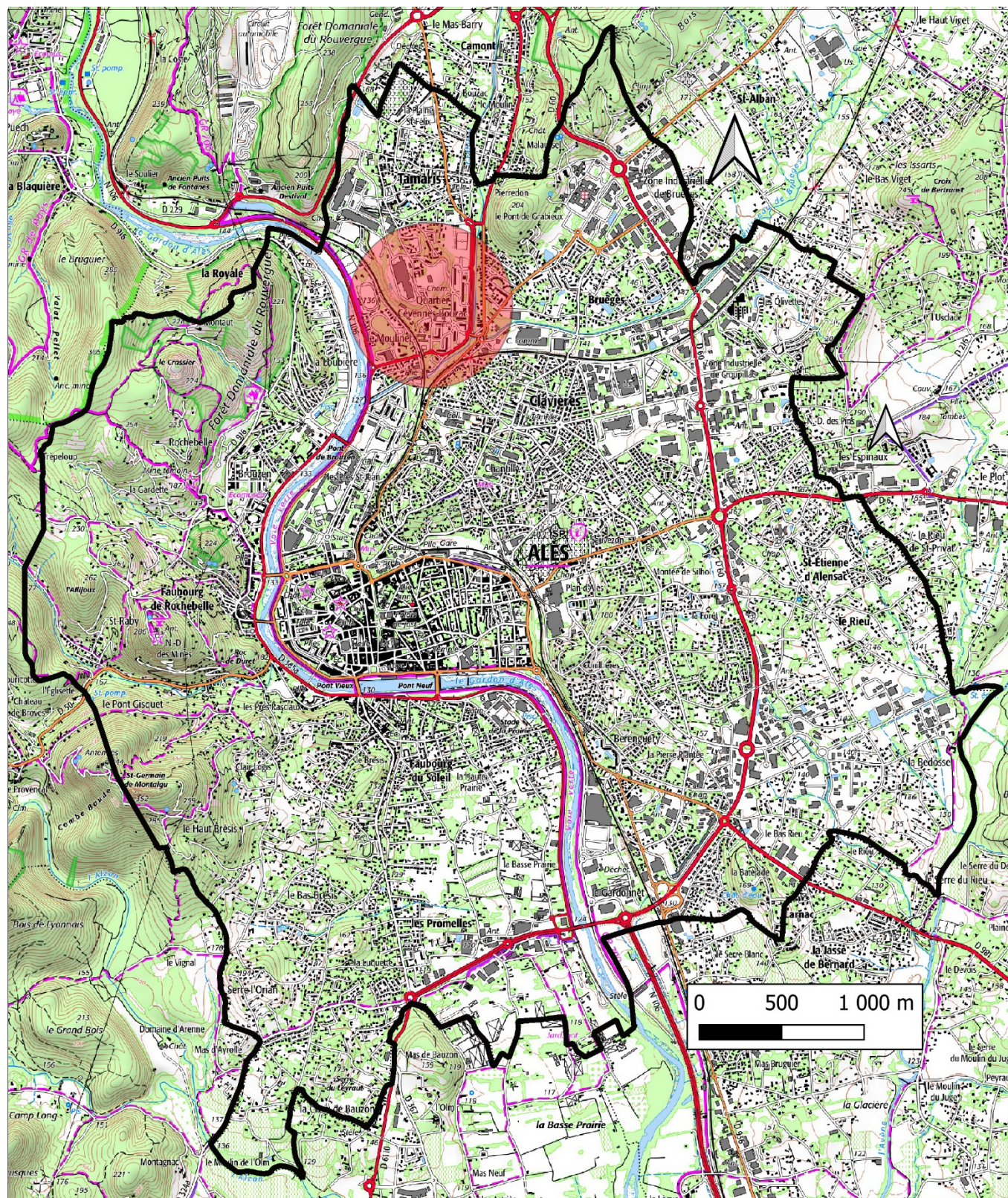
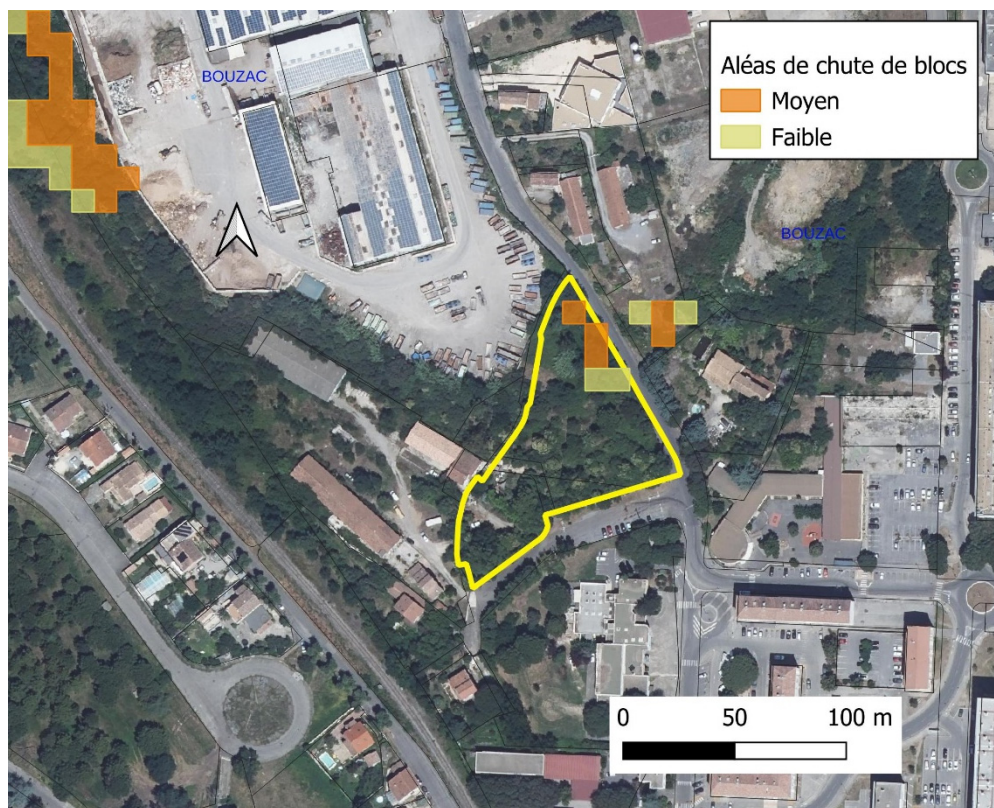


Figure 22 : carte de localisation du quartier de Tamaris

2. INTEGRATION DU RISQUE DE CHUTE DE BLOCS

La commune a été destinataire d'un « Porter à Connaissance chute de blocs », transmis par l'Etat le 10 octobre 2024, postérieurement à l'approbation du PLU.

Une faible partie du secteur concerné est affectée par cet aléa :



Seront imposées, en phase de permis de construire ou de permis d'aménager les règles d'intégration de cet aléa. Dans les zones de dangers :

Source : PAC de l'Etat du 10/10/2024.

Sont interdits **tout projet conduisant à augmenter la population exposée**. Les zones d'aléa faible étant concernées par des blocs susceptibles d'atteindre les enjeux de volume limité (inférieur à $0,25\text{m}^3$) et la probabilité d'atteinte des enjeux par ces blocs étant faible à moyenne notamment du fait d'une pente du terrain naturel inférieure à 38° , elles peuvent être exclues des zones de danger. Il convient ainsi en particulier :

- **d'interdire toute nouvelle construction dans les zones soumises à aléa fort** (y compris dans les zones de départ des chutes de blocs identifiées sur la carte d'aléa) et **en aléa modéré**. Dans ces zones, les modifications de construction et les changements de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité seront également à proscrire.
- **d'informer tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible de sa situation au regard de l'aléa et de lui recommander la mise en place de mesures constructives adaptées** (notamment éviter les ouvrants sur les façades exposées aux chutes de blocs), à définir par une étude de précision de l'aléa à l'échelle de la parcelle ou du projet.

Dans les zones inconstructibles en vertu de ces principes, certains projets peuvent néanmoins être autorisés sans relever d'une augmentation de l'exposition au risque des enjeux. Ces projets sont précisés ci-après :

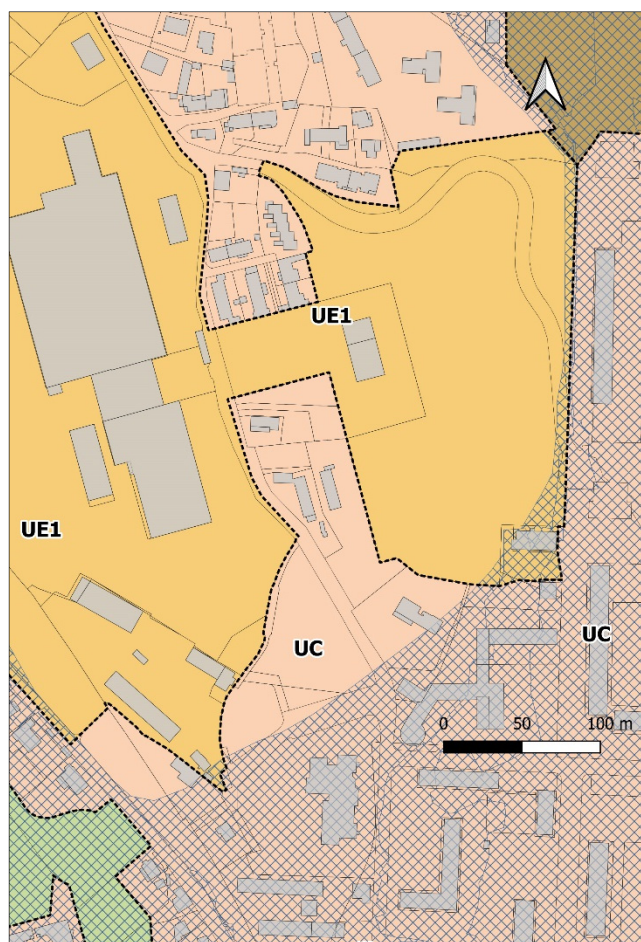
Dans les zones de danger (aléas fort et moyen) les projets suivants peuvent être autorisés :

- la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs,
- l'extension, dans la limite de 20m², de l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation, et dans limite de 20 % des locaux d'activité ou de stockage sous réserve que cela ne conduise pas à une augmentation du nombre de logements ou d'activité,
- l'extension des établissements recevant des personnes vulnérables et des établissements nécessaires à la gestion de crise dans la limite de 20 % de la surface de plancher et 20 % des effectifs,
- les annexes de moins de 20m² liées à une construction principale, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement ou d'une activité,
- les ombrières photovoltaïques,
- les centrales photovoltaïques au sol,
- les équipements techniques de réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes,
- les modifications de construction allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, par exemple :
 - transformation d'un logement en commerce,
 - transformation d'un établissement recevant des personnes vulnérables ou d'un établissement nécessaire à la gestion de crise en activité, ou en logements,
 - transformation d'un commerce en local de stockage...

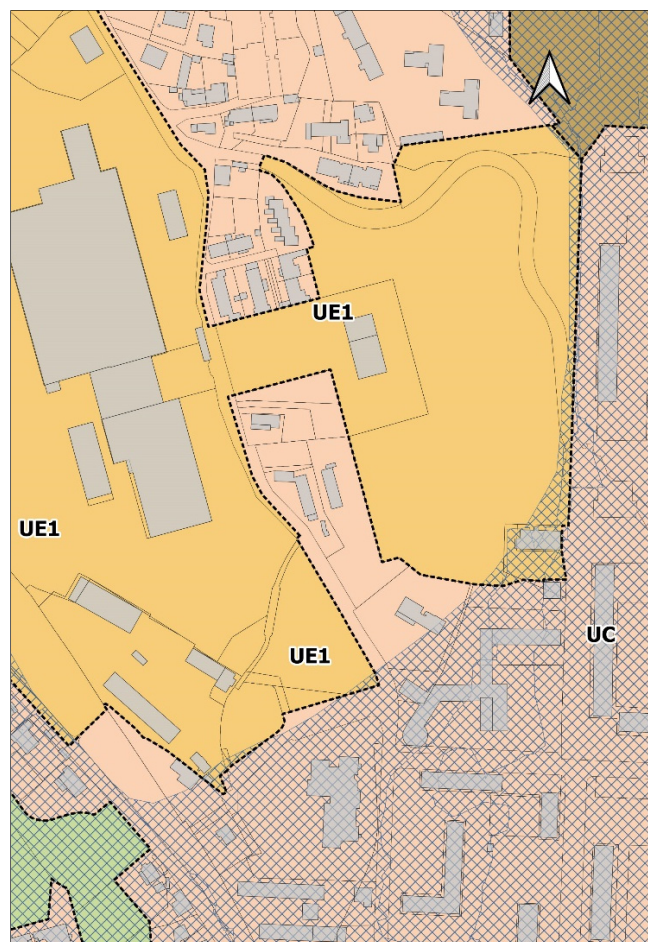
De façon générale, la vulnérabilité au titre du risque doit s'apprécier selon 4 catégories de vulnérabilité croissante : stockage < activité < logement < établissements recevant des personnes vulnérables et établissements nécessaires à la gestion de crise.

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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



Zonage actuel



Zonage projeté

Figure 24 : zonage "avant - après" à Tamaris

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

1. EXPOSE DES MOTIFS

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).

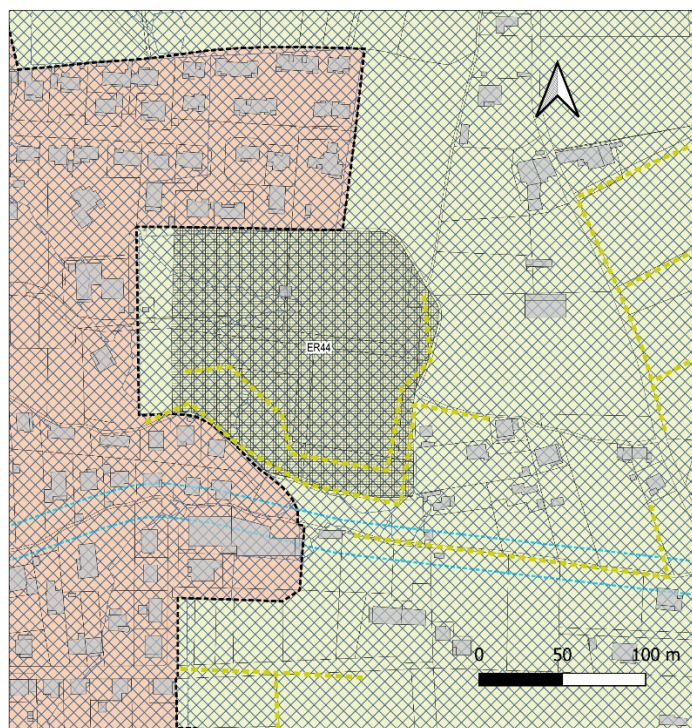
On pourra ainsi :

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

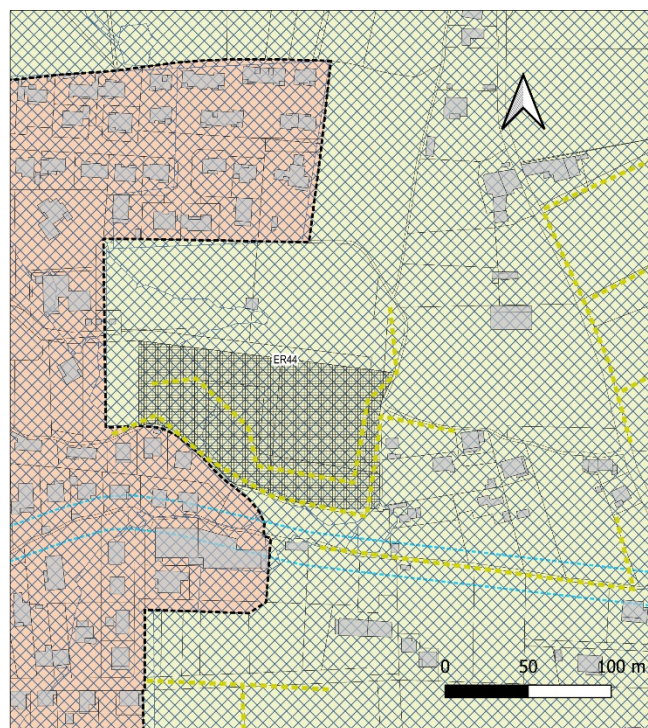


2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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



Zonage actuel (2,12 ha)



Zonage projeté (1,08 ha).

X. 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).

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. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Article UA 1.2.1. dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
<p>1.2.1 // Autorisations sous conditions « Est autorisé à condition de respecter les mesures de protection des linéaires commerciaux définis dans les OAP « Centre-ville » et les documents graphiques (le linéaire commercial repéré ne peut changer de destination que pour des destinations 3 et 4 : « Commerce et activité de service » et « équipements d'intérêt collectif et services publics ») et à condition de ne pas s'opérer sous forme d'habitation légère de loisir (HLL), ni d'habitat léger et démontable : - Logement [...] »</p> <p>1.3.1 // Mixité fonctionnelle « Certains rez-de-chaussée, dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 (activités et commerces pour la plupart) sont protégés pour préserver et développer la diversité économique et commerciale du centre-ville. Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5 (notamment le changement d'un commerce en logement est interdit). [...] »</p>	<p>1.2.1 // Autorisations sous conditions « Est autorisé à condition de respecter les mesures de protection des linéaires commerciaux définis dans les OAP « Centre-ville » et les documents graphiques (le linéaire commercial repéré ne peut changer de destination que pour des destinations 3, 4 et 5 : « Commerce et activité de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ») et à condition de ne pas s'opérer sous forme d'habitation légère de loisir (HLL), ni d'habitat léger et démontable : - Logement [...] »</p> <p>1.3.1 // Mixité fonctionnelle « Certains rez-de-chaussée, dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 (activités et commerces pour la plupart) sont protégés pour préserver et développer la diversité économique et commerciale du centre-ville. Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5 (notamment le changement d'un commerce en logement est interdit). [...] »</p>

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

a. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Article UA 2.4. dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4 // Conditions de réalisation des stationnements « [...] Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants lorsque le projet, même en cas d'extension, ne contribue pas à la création de logement(s) supplémentaire(s). En cas de création de logement(s) supplémentaire(s), les obligations de stationnements pourront être seulement calculées sur la partie supplémentaire. [...] »	2.4 // Conditions de réalisation des stationnements « [...] Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des bâtiments existants même si cela contribue à la création de logement(s) supplémentaire(s). [...] »

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

a. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Articles UC et 1AU 2.1.4 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « [...] Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées : - Soit en limite séparative à condition de ne pas excéder 3,5 mètres de hauteur totale, sur une largeur de 4 mètres ; [...] »	2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « [...] Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées : - Soit en limite séparative à condition de ne pas excéder 4 mètres de hauteur totale, sur une profondeur de 4 mètres ; [...] »

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

a. Exposé des motifs

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).

b. Traduction réglementaire

Il est proposé de lever l'obligation de l'utilisation de fibres végétales ou d'emploi d'enduits minéraux pour l'isolation extérieure.

Articles UA et UC 2.2.1 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements « [...] L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous conditions d'employer les matériaux adaptés pour favoriser la rénovation énergétique : fibres végétales et enduits minéraux compatibles avec la maçonnerie traditionnelle. [...] »	2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements « [...] L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous conditions d'employer les matériaux adaptés pour favoriser la rénovation énergétique. [...] »

5. ZONES URBAINES (UA, UC, UE, UP) – PRECISIONS CONCERNANT LES MODALITES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

a. Exposé des motifs

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 :

b. Traduction réglementaire

Articles 2.2.3 en toutes zones U dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.3.3// Coefficient de biotope par surface [...] Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une surface de plancher de 150 m² [...]	2.3.3// Coefficient de biotope par surface [...] Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2 [NDR : ou 0,3 ou 0,4 selon la zone concernée], calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une surface de plancher de 150 m² [...]

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

a. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Articles 3.1.2. en toutes zones U et AU dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
3.1.2// Voiries « [...] Toutes les voies ouvertes à la circulation publique, ou toute voie de desserte, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.) puissent faire demi-tour ou disposer d'une aire de retournement avec un rayon minimum de 10 mètres. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. [...] »	3.1.2// Voiries Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront être dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance des constructions ou des aménagements envisagés. Elles devront permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics. Les caractéristiques et le dimensionnement des voies, des impasses, des éventuelles plates-formes de retournement des véhicules devront être conformes au guide du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU.

7. ZONES UA, UC, UE ET UP – EVOLUTION DES OBLIGATIONS DE CREATION DE STATIONNEMENTS POUR LES VELOS

a. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Articles 2.4.2. en zones UA et UC dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4// Conditions de réalisation des stationnements 2.4.2 // Modalités quantitatives « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200 m ² de surface de plancher, un ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par logement. »	2.4// Conditions de réalisation des stationnements 2.4.2 // Modalités quantitatives « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200 m ² de surface de plancher, un ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2 m ² par logement. »
Articles 2.4.2. en zone UE dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4// Conditions de réalisation des stationnements 2.4.2 // Modalités quantitatives « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200 m ² de surface de plancher, un ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m ² par logement. »	2.4// Conditions de réalisation des stationnements 2.4.2 // Modalités quantitatives « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2m ² par tranche de 150m ² de SDP ».
Articles 2.4.2. en zone UP dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4// Conditions de réalisation des stationnements 2.4.2 // Modalités quantitatives Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m ² par tranche de 60m ² de SDP.	2.4// Conditions de réalisation des stationnements 2.4.2 // Modalités quantitatives Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2m ² par tranche de 60m ² de SDP.

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

a. Dérogation pour les pergolas et abris auto – éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaires » - Exposé des motifs

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)

Outre 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.

b. Dérogation pour les pergolas et abris auto – traduction réglementaire

Articles 2.2.3. en toutes zones dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.3 // Toitures [...]	2.2.3 // Toitures « [...] Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto ».

c. éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaire » – traduction réglementaire

Articles 2.2.3. en toutes zones dans leur rédaction actuelle (sauf zones UE et UP non concernées) et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.3 // Toitures [...] 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. Les couvertures « mouchetées » ou vieilles 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.) [...]	2.2.3 // Toitures [...] Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), 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. Les couvertures « mouchetées » ou vieilles 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).

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

a. Exposé des motifs

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 vieilles artificiellement est interdit. Or :

- Les tuiles mouchetées sont traditionnellement présentes à Alès,
- Désormais, les progrès techniques font que les tuiles artificiellement vieilles 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).

b. Traduction réglementaire

Articles 2.2.3. en toutes zones dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.3 // Toitures « [...] Les couvertures « mouchetées » ou vieilles artificiellement ou noires sont interdites. [...] »	2.2.3 // Toitures « [...] Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracite notamment) sont interdites. [...] »

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

a. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Il est proposé de ne plus imposer de mur bahut de 0,80 m de hauteur pour les clôtures en bordure des voies et emprises publiques et de limiter à 2 m la hauteur de toute clôture.

Articles 2.2.4. en zones UA, UC, 1AU dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
<p>2.2.4 // Clôtures « [...] <u>Clôtures sur voies et emprises publiques :</u></p> <p>Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.</p> <p>Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou grillages, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive. [...] »</p>	<p>2.2.4 // Clôtures « [...] <u>Clôtures sur voies et emprises publiques :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.</p> <p>Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité. [...] »</p>

Articles 2.2.4. en zones A et N dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
<p>2.2.4 // Clôtures « [...] <u>Clôtures sur voies et emprises publiques :</u></p> <p>Pour les habitations admises dans la zone, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.</p> <p>Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou grillages, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.</p> <p>[...] »</p>	<p>2.2.4 // Clôtures « [...] <u>Clôtures sur voies et emprises publiques :</u></p> <p><u>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.</u></p> <p>Pour les habitations, les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.</p> <p>[...] »</p>

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. Exposé des motifs

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).

b. Traduction réglementaire

Articles 2.1.4. en zones UC, UE, Up, 1AU, A dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
<p>2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques « [...] Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.</p> <p>[...] »</p>	<p>2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques « [...] Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs, <u>dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²</u>, peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.</p> <p>[...] »</p>

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

a. Exposé des motifs

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.

b. Traduction réglementaire

Article 2.4. dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier (extrait)	Evolutions proposées
<p>2.4 // Conditions de réalisation des stationnements</p> <p>[...]</p> <p>2.4.1 // MODALITÉS QUANTITATIVES</p> <p>[...]</p> <p>Dans tous les cas :</p> <p>Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements, • Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.), • Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires. <p>En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles. Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.</p>	<p>2.4 // Conditions de réalisation des stationnements</p> <p>[...]</p> <p>2.4.1 // MODALITÉS QUANTITATIVES</p> <p>[...]</p> <p>Dans tous les cas :</p> <p>Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), <u>toute nouvelle aire de stationnement extérieure collective doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements, • Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.), • Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires. • <u>Cas particuliers :</u> <u>Les aires de stationnement extérieures collectives existantes à la date d'approbation du PLU pourront être équipées d'ombrières photovoltaïques ou solaires.</u> <p>En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles. Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.</p>