

Commune de Saint-Martin-de-Valgalgues

Département du Gard

1^{ère} Modification et 2^{ème} Modification Simplifiée du PLU

Notice de présentation des deux procédures

Documents approuvés en CM le 20 février
2013



Présentation des deux procédures :

 **La 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme voulue par la municipalité poursuivait un objet unique.** Il s'agissait de créer un secteur Np destiné à permettre l'implantation d'un merlon antibruit afin d'atténuer les nuisances sonores pouvant être engendrées par le pôle mécanique.

Par conséquent, les exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre « d'infrastructures d'isolation phonique » ont été autorisés sur cette zone ainsi que les infrastructures d'isolation phonique.

Suite à l'enquête publique relative à la modification du PLU, qui s'est déroulée du lundi 4 juin au jeudi 5 juillet 2012, la commissaire enquêtrice a eu recours à la théorie de droit administratif du « bilan coût avantage » permettant d'évaluer du point de vue de l'intérêt général, les avantages et inconvénients du projet poursuivi par la première modification du PLU de Saint Martin de Valgalgues.

Afin de répondre aux interrogations soulevées lors de l'enquête publique, la commune de Saint Martin de Valgalgues a retardé l'approbation de la présente modification afin de présenter plusieurs garanties.

 Dans le même temps, la commune de Saint Martin a lancé également une modification simplifiée visant à :

- **Corriger une erreur matérielle de zonage dans le secteur du Soulier.**
- **Supprimer la zone IV AU car elle n'a d'existence ni dans le zonage ni dans le règlement alors qu'elle figure dans le rapport de présentation.**
- **Reclasser la parcelle AT132 située au Grand Devois. Cette zone était classée UC dans le POS et elle a été classée en zone N dans le PLU.**
- **Introduire la notion de Surface de Plancher suite à la réforme du Code de l'Urbanisme.**

Il s'agit de la deuxième modification simplifiée du PLU, elle a été approuvée concomitamment à la première modification du PLU soit le 20 février 2013.

Commune de Saint-Martin-de-Valgalgues

Département du Gard

Synergies
territoriales

1^{ère} modification du PLU Pièce n°1 : Rapport de présentation



Dossier d'approbation – Février 2013

Chargés d'études :

Fabien CLAUZON, juriste urbaniste

479 route de Barjac

30500 SAINT-AMBROIX

Tel. : 04 66 25 19 61

f.clauzon@synergies-territoriales.fr

Benoit ROBIN, architecte urbaniste

3 Rue Du Guesclin – 34000 MONTPELLIER

Tel. : 04 67 02 89 91

b.robin@synergies-territoriales.fr

Notice de présentation du dossier de modification du PLU

La présente modification du PLU a été mise en œuvre par la mairie de Saint-Martin-de-Valgalgues dans le but de permettre la régularisation et la valorisation paysagère d'un dépôt de matériaux inertes faisant office de merlon antibruit aux abords du pôle mécanique d'Alès Agglomération. Cette modification a été instaurée sur l'initiative d'un courrier de la Préfecture du Gard reçu en mairie le 21 décembre 2011. Elle a reçu un avis favorable de la part des personnes publiques associées.

Suite à l'enquête publique relative à la modification du PLU, qui s'est déroulée du lundi 4 juin au jeudi 5 juillet 2012, la commissaire enquêtrice a eu recours à la théorie de droit administratif du « bilan coût avantage » permettant d'évaluer du point de vue de l'intérêt général, les avantages et inconvénients du projet poursuivi par la première modification du PLU de Saint Martin de Valgalgues.

Par application de ladite théorie du « bilan », la commissaire enquêtrice a émis un avis défavorable en invoquant les moyens suivants :

- **L'inadéquation entre le sous-secteur Np créé et l'emprise du merlon,**
- **L'absence de hauteur maximale d'exhaussement du sol dans le règlement proposé pour le sous secteur spécifique au merlon,**
- **L'absence de justification technique du merlon antibruit,**
- **L'absence d'analyse des dangers liés aux dimensions importantes du merlon,**

C'est pourquoi, afin de répondre aux inquiétudes du public et aux moyens soulevés par la commissaire enquêtrice, la commune de Saint Martin de Valgalgues a retardé l'approbation de la présente modification afin de présenter plusieurs garanties.

Ces dernières sont de deux ordres :

- Il s'agit en premier lieu de la mise en œuvre **de garanties juridiques supplémentaires** exprimées dans le zonage et dans le règlement du PLU (zonage coïncidant à la stricte emprise du merlon, définition d'une hauteur maximale).
- Il s'agit en second lieu de la mise en œuvre **de garanties techniques supplémentaires**. Ces dernières se sont concrétisées notamment par l'élaboration d'une étude spécifique destinée à déterminer la stabilité du merlon considéré. Elle traite également des aménagements envisageables afin de garantir l'équilibre du talus. Une étude acoustique a été également mandatée par Alès Agglomération et le protocole a été proposé à l'Agence Régionale de Santé (ARS). L'ensemble des études techniques est produite en annexe du présent dossier de modification.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OBJET DE LA MODIFICATION	3
ANALYSE DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
ANALYSE DES DANGERS DU MERLON ANTIBRUIT	7
LA JUSTIFICATION TECHNIQUE DU MERLON ANTIBRUIT	14
PIECES MODIFIEES DU PLU ET JUSTIFICATION	15
INCIDENCES DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU PLU	19
TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES	20
TABLEAU DES SURFACES AVANT MODIFICATION	20
TABLEAU DES SURFACES APRES MODIFICATION	21
ANNEXES.....	22

OBJET DE LA MODIFICATION

La 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme voulue par la municipalité poursuit un seul objet. Il s'agit de créer un secteur Np destiné à permettre l'implantation d'un merlon antibruit afin d'atténuer les nuisances sonores pouvant être engendrées par le pôle mécanique.

Par conséquent, les exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre « d'infrastructures d'isolation phonique » seront autorisés sur cette zone.

En outre, lesdites infrastructures d'isolation phonique seront par ailleurs autorisées sur cette zone.

ANALYSE DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le PLU de Saint-Martin-de-Valgugues a été prescrit le 27 septembre 2001 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 mars 2010.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 juillet 2011.

Cette modification simplifiée poursuivait 6 objets :

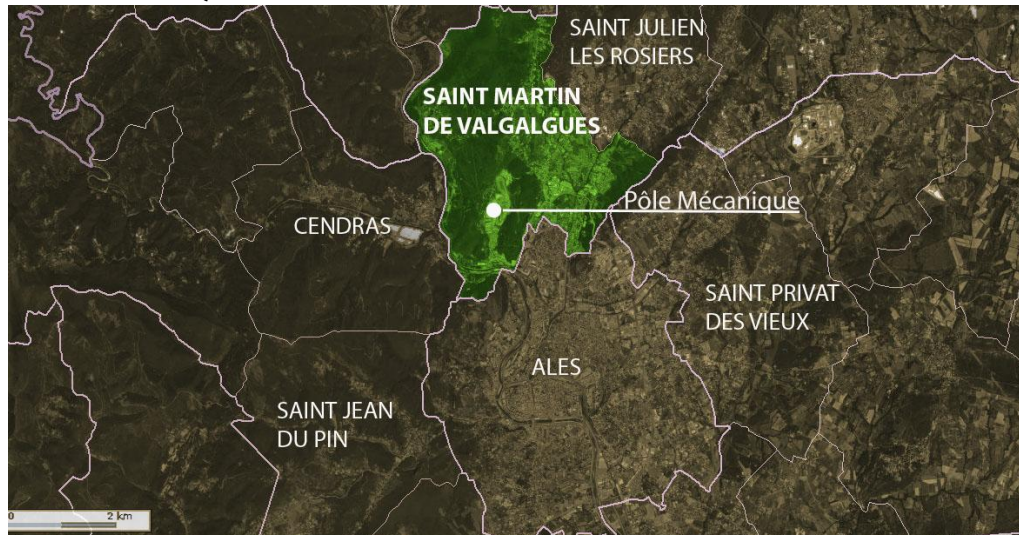
- La rectification d'une erreur matérielle quartier de Destival : il s'agissait de rajouter l'indice « a » oublié au zonage U4 du P.L.U. qui permettra la réalisation de projets hôteliers (conformément aux orientations du P.A.D.D.).
- La rectification d'une erreur matérielle afférente à des Espaces Boisés Classés. Il s'agissait de rétablir un Espace Boisé Classé qui figurait antérieurement dans le Plan d'Occupation des Sols. L'Espace concerné se situait entre la RN 106 (Avenue de Ladrecht) et le carreau de Destival.
- La rectification d'une erreur matérielle concernant la marge de recul des constructions de 35 mètres par rapport aux voies et emprises publiques de la RN106. Ce recul a été porté à 35 mètres lors de la troisième modification du POS et a été confirmé à l'occasion de la 4^{ème} modification de l'ancien document d'urbanisme.
- La rectification d'une erreur matérielle (de frappe) au lieu dit « La Vabreille ». En effet, l'indice « a » se trouve notifié par erreur sur cette zone U2 pour laquelle ce libellé n'existe pas dans le règlement qui lui est associé.
- La rectification d'une erreur matérielle sur le règlement du PLU relatif aux bassins de rétention. Le règlement du PLU prévoyait des bassins de rétention ayant la capacité de recevoir 200 litres d'eau par m² de surface à imperméabiliser. Or, une délibération du Conseil Municipal précise 100 litres d'eau par m² imperméabilisé.
- La rectification d'une erreur matérielle (de frappe) concernant la zone AO du P.L.U. qui n'a aucune raison d'être. En effet, cette zone n'est associée à aucun règlement.

La présente modification constitue la seconde procédure de gestion du PLU. Elle vise à compléter la réalisation d'infrastructures prévues dès l'origine du pôle.

Le contexte initial de la mise en œuvre du merlon Antibruit :

Le projet de merlon antibruit se situe en périphérie immédiate du Pôle mécanique de la Communauté d'Agglomération : Alès Agglomération situé sur la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues.

LE POLE MECANIQUE AU SEIN DE LA COMMUNE DE ST MARTIN :



Cartographie Synergies Territoriales d'après Geoportail.

Le Pôle mécanique a vu le jour en 1998 dans le cadre d'un développement industriel et pour réunir en un même lieu des entreprises travaillant dans des domaines liés à la mécanique et l'automobile. Sa première vocation était en priorité de créer de l'emploi dans la région en louant des infrastructures à des sociétés résidentes. Il y a aujourd'hui près de soixante sociétés affiliées au Pôle qui totalisent un millier d'emplois dont les entreprises suivantes.

Plate-forme ex SCORPA:

- DD RACING TEAM
- CABSICUM (transaction en cours)
- MATERIAU INGENIERIE (transaction en cours)

Plate-forme basse DESTIVAL :

- CATERHAM
- VOLVO TRUCKS
- Groupe VEOLIA

Plate-forme haute DESTIVAL:

- EICB
- ACR
- FBV
- Bâtiments « FAGGIO » et « DUMAS » (non occupés)
- Pôle espoirFFM
- Sud carrelages
- Cabinet d'expertise comptable AGCAG
- Carrosserie du pôle mécanique
- Pôle Mécasport
- Résidents Pôle Mécanique (Propriété Alès Agglomération) :
 - Alès Racing System
 - Tip top
 - DB sport Factory
 - Asa Pôle Mécanique
 - SEV
 - Ohwell
 - Dafy Moto
 - Racing Composites
 - gaffachop
 - MGB
 - 4G
 - YJC
 - Speed Car
 - PMMC
 - eRF
 - Ecodime Academy
 - PPAC
 - eIP

Résident Show Room (Propriété SAEM) :

- Un temps pour soi
- SARL Pits organisation

Le Pôle couvre cent hectares qui comprennent les bâtiments, les circuits et un domaine forestier. L'attrait qu'il génère lors de compétitions sportives ou de rendez-vous automobile s'étend à toute la région qui profite ainsi de son rayonnement économique.

La création de merlons antibruits a été prévue dès la création du Pôle mécanique. Ce merlon a été créé en renforcement du dispositif existant afin de préserver les riverains résidant au Nord du site des activités accueillies sur les circuits du Pôle. Il a donc été constitué, dans un premier temps, de déblais issus même du Pôle mécanique, puis de matériaux inertes en provenance des chantiers de déconstruction et des déchetteries d'Alès Agglomération.

On dénombre notamment les opérations suivantes :

- Le nettoyage consécutif aux inondations de 2002.
- Le chantier de démolition de la Maison de retraite suite à la construction du nouvel hôpital d'Alès.
- La démolition de la barre André CHENIER au Près Saint Jean.
- La démolition d'un collège.
- Les bassins de rétention notamment sur les communes de Saint-Martin et de Saint-Christol.

SITUATION DU MERLON :



Cartographie Synergies Territoriales d'après Google Earth

CONTEXTE INITIAL DU SITE :



Photographies Synergies Territoriales mars 2012

Le permis d'aménager relatif à la création du merlon ayant été refusé en raison d'une incompatibilité avec le zonage et le règlement du PLU (cf Annexe n°1). Il convient de régulariser la réalisation du merlon dont l'achèvement sera effectué au sein d'une approche qualitative. L'adaptation du PLU permettra de satisfaire à la demande du Préfet du Gard en date du 19 décembre 2011 (cf Annexe 2). Elle est conditionnée à l'approbation de la modification du PLU (cf Annexe 3).

Ainsi, dans le cadre de la création du merlon antibruit, un plan de végétalisation du site sera mis en œuvre par les services d'Alès Agglomération (page 12). Il s'agit de favoriser un aspect harmonieux de l'infrastructure et de maintenir la terre en revégétalisant les talus et les parties plates. Il s'agit également de rétablir les chemins afin qu'ils soient carrossables pour les véhicules d'intervention et les services de secours et d'incendie.

Suite aux remarques des Personnes Publiques associées et à l'enquête publique, le plan de végétalisation du merlon et le zonage du PLU associé ont été modifiés afin de coïncider strictement à l'emprise du merlon (pages 13 et 16).

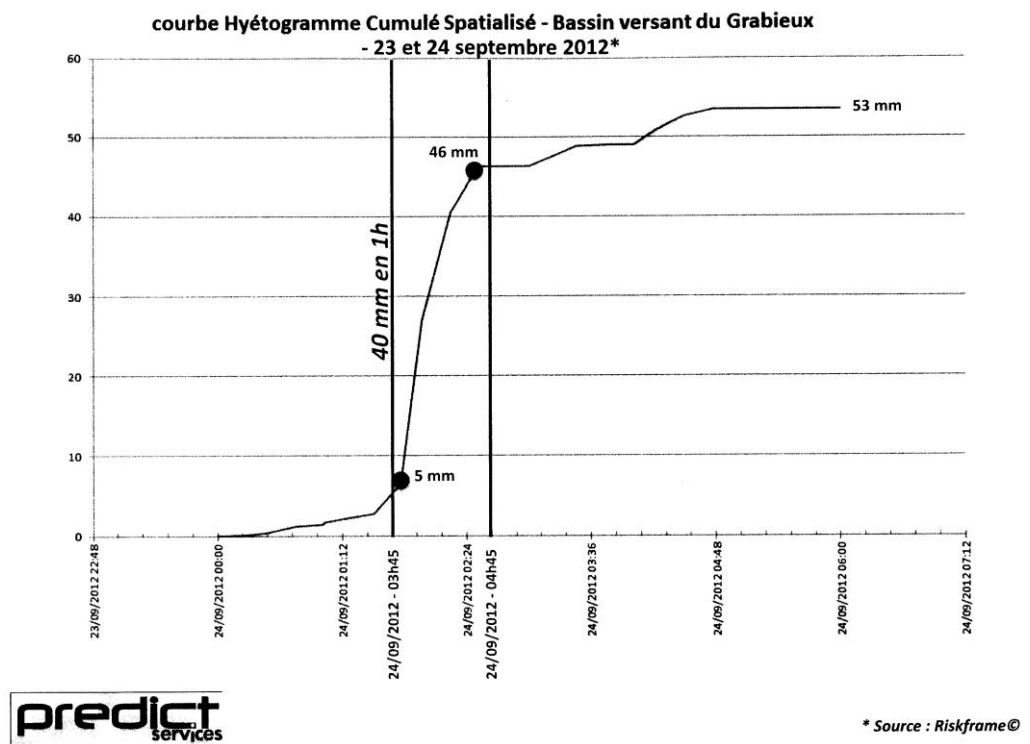
ANALYSE DES DANGERS DU MERLON ANTIBRUIT

L'aléa mouvement de terrain

La localisation du projet de merlon correspond à une zone soumise à l'aléa tassement de niveau faible dans le cadre de l'étude GEODERIS mandatée par l'Etat comme l'atteste un courrier du 15 mai 2012 qui comprend également la cartographie ci-après. Par ailleurs, un rapport de constatations et d'information a été établi par le garde champêtre (annexe 10) de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès en date du 28 septembre 2012. Ce dernier été établi suite aux fortes précipitations qui ont eu lieu dans la nuit du dimanche 23 septembre au lundi 24 septembre 2012. Il atteste de la présence de ruissellements mineurs en certains lieux. Les ruissellements observés ne portaient pas atteinte à la stabilité de la bute et étaient dus à « l'absence de végétation sur ces endroits. »

En conclusion, les fortes pluies sur le merlon nord, n'ont pas occasionné de ravinement pouvant provoquer une déstabilisation de celui-ci.

PRECIPITATIONS DE LA NUIT DU 23 AU 24 SEPTEMBRE 2012



Par ailleurs, il a été mandaté une étude de sol spécifique au merlon comme en atteste le procès verbal de constat d'huissier en date du 20 novembre 2012 (annexe 11). Cette étude confiée au cabinet ABESOL (annexe 7) est intitulée « expertise du talus Nord » et date du 14 novembre 2012.

Le talus Est du merlon Nord se décompose en deux talus séparés par une risbermeⁱ :

- Le talus inférieur possède un profil couché avec un dénivelé de 8 mètres de hauteur pour une distance de 35 mètres environ.
- Le talus supérieur est plus redressé, avec un dénivelé de 10 mètres de hauteur et une distance de 18 mètres environ.

Côté Ouest, le merlon Nord forme un plateau. Les altitudes sont comprises entre 228 m NGF et 248 m NGF (cf relevé du géomètre).

Afin de déterminer la nature des sols et d'évaluer la résistance mécanique des divers horizons traversés, la campagne de reconnaissance a consisté à l'exécution de :

- **4 sondages géologiques profonds).**
- **1 prélèvement au carottier échantillonneur.**
- **3 sondages destructifs profonds.**

Selon l'étude, et compte tenu du contexte géologique et de la configuration actuelle du merlon, la stabilité du talus supérieur est précaire sans nuire la stabilité d'ensemble du merlon. Par ailleurs, l'équilibre actuel du talus remblayé est simplement assuré par l'absence d'eau. En effet, la saturation des sols provoquerait un cisaillement selon une ligne de rupture. Elle pourrait engendrer un mouvement de terrain. Toutefois, des travaux ont été entrepris suivant les aménagement préconisés par le bureau d'études ABESOL comme en atteste le constat d'huissier.

Il convient par ailleurs de noter que le terrain est soumis à un aléa a priori nul au retrait/gonflement des argiles par variations hydriques.

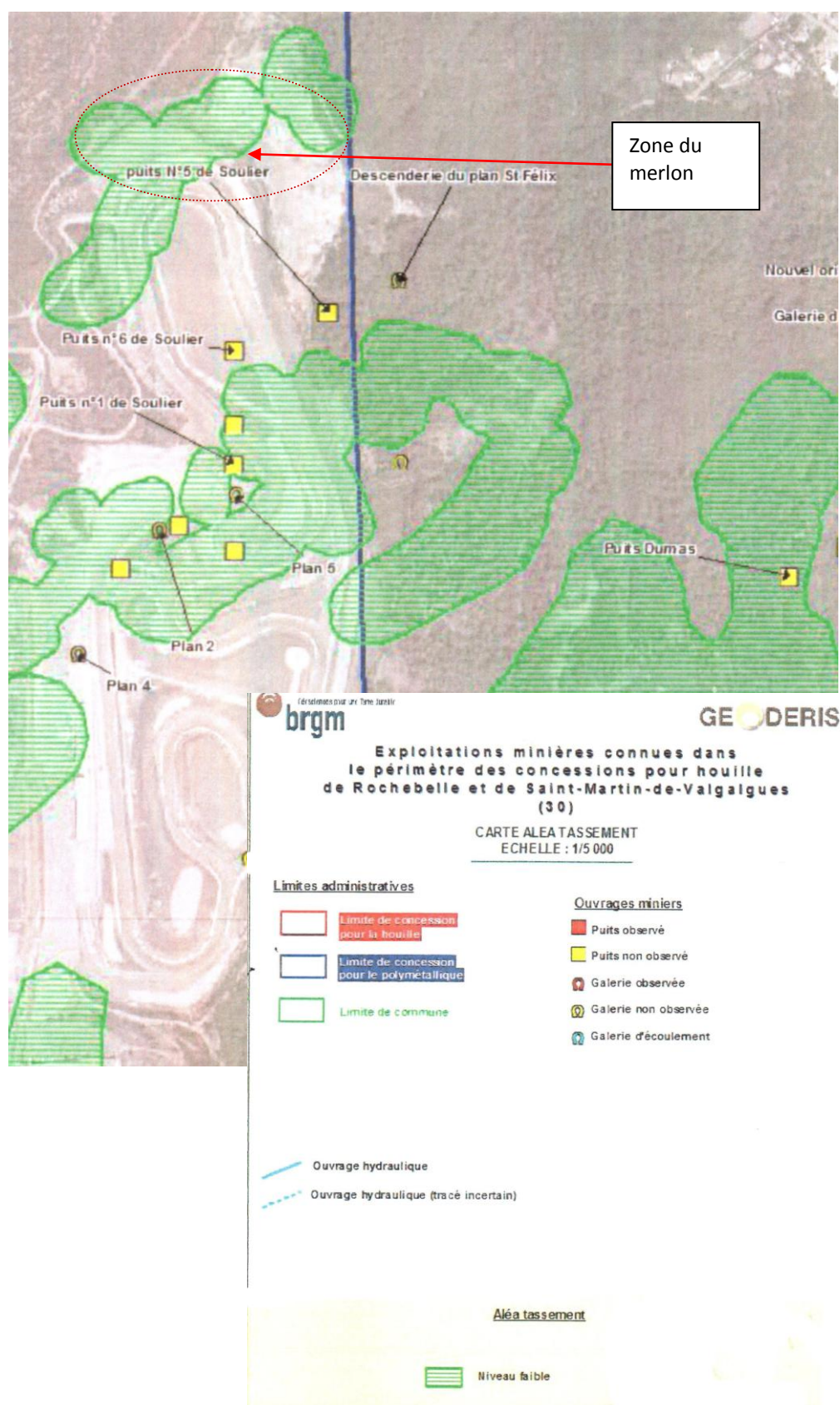
En outre, le merlon n'est pas concerné par une zone inondable au titre du PPRi et la commune de St Martin est soumise à un aléa sismique de niveau 2 (risque faible).

ⁱ Une risberme est soit un ouvrage de consolidation d'un mur, soit un espace aménagé dans un talus.
Saint-Martin-de-Valgalgues 1^{ère} modification du PLU : RP complémentaire

Pour améliorer l'équilibre du talus Est merlon Nord, l'étude préconise de :

- Drainer les zones de rétention superficielles au niveau du plateau,
- Améliorer la gestion des écoulements et des ruissellements, en limitant l'érosion des talus en créant des déversoirs durables et résistants aux pluies torrentielles,
- Envisager une zone de rétention temporaire, pour ne pas accentuer les écoulements par ruissellement direction de l'aval,
- Végétaliser l'ensemble du talus Est du merlon Nord, avec des arbres à hautes tiges sur la zone du plateau et de la risberme, et des arbustes rampants le long des talus supérieurs et inférieurs.

CARTE DE L'ALEA TASSEMENT :



L'écoulement des eaux

Suite à l'étude réalisée par le cabinet ABESOL qui a notamment suggéré la création d'un exutoire destiné à l'évacuation des eaux des terrasses supérieures. Un constat d'huissier a été réalisé le 20 novembre 2012 afin de constater la bonne exécution des travaux effectués (annexe 11).

Il ressort de ce constat qu'il a été réalisé dans un axe Ouest-Est, un ensemble cimenté qui consiste en un exutoire matérialisé par une large bande bétonnée avec bourrelets latéraux qui descend dans un axe Ouest-Est.

Le conduit prend naissance sur le plateau supérieur, et est destiné à recueillir et canaliser les eaux des précipitations des plateaux supérieurs pour les diriger en direction des parties situées plus en aval de ce massif.

En partie basse, il existe également une canalisation qui est constituée d'un tuyau annelé qui s'insère dans un regard maçonné pour déboucher au-delà du chemin.

L'ensemble maçonné est d'une largeur d'environ un mètre, et possède des bords relevés sur les côtés afin de capter et conduire les eaux en provenance des plateaux supérieurs.

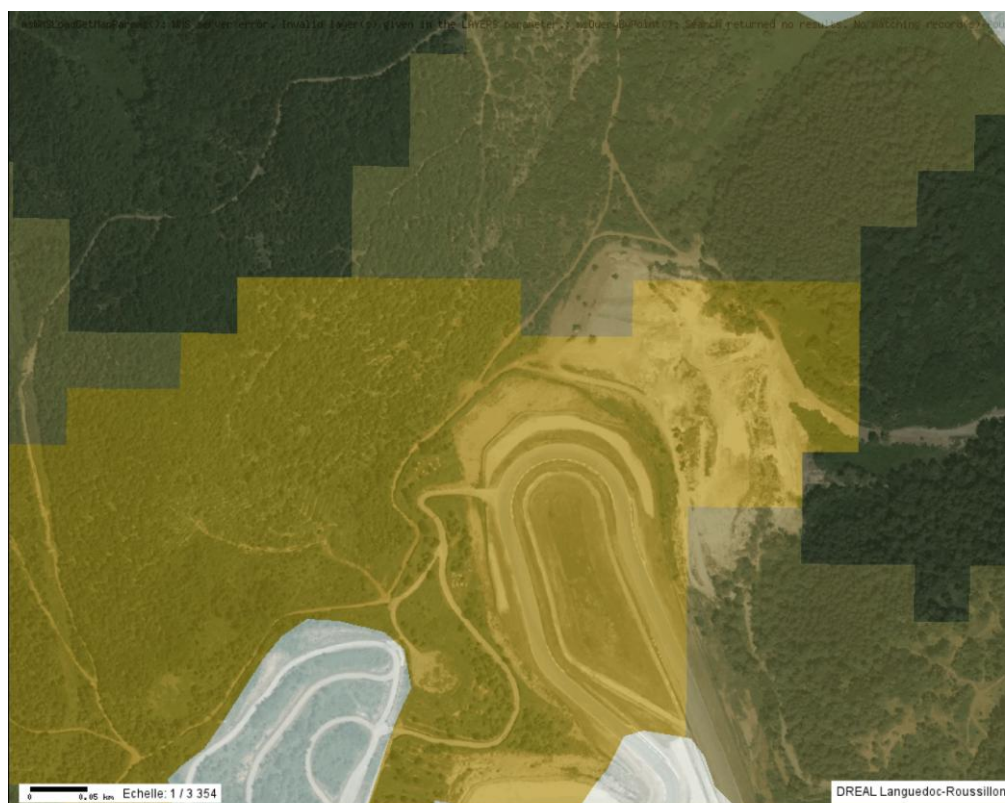
En conclusion, les eaux en provenance du merlon s'écoulent désormais de façon optimale en suivant le talweg originel qui est reconstitué.

L'atteinte à la ressource en eau

Certains requérants ont manifesté leur inquiétude lors de l'enquête publique en ce qui concerne les matériaux polluants que pourrait contenir le merlon. Toutefois, la commissaire enquêtrice a estimé lors de l'enquête publique que l'aspect lié à la pollution n'est pas directement lié à la modification du zonage de PLU et ne devrait pas être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. Par ailleurs, il n'existe aucune nappe phréatique en zone superficielle (étude ABESOL).

L'aléa feu de forêt

Le secteur considéré est situé majoritairement dans une zone d'aléa modéré comme en atteste la base de données de la DREAL Languedoc Roussillon 2013. Par ailleurs, un plan de végétalisation intégrant l'aléa feu de forêt sera mis en œuvre. Ce dernier prévoit de favoriser un aspect harmonieux de l'infrastructure en revégétalisant les talus et les parties plates. Il comportera des aires de reboisement avec la plantation de feuillus de hautes tiges, une prairie fleurie avec engazonnement sur 5000 m², la plantation de buissons et de bosquets sur les talus. **Enfin, il s'agit également de rétablir les chemins afin qu'ils soient carrossables pour les services de secours.**



Tous droits réservés.
Document imprimé le 18 Janvier 2013, serveur Carmen v2, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL Languedoc- Roussillon.

Contenu de la carte

Annotations

Administratif

■ Départements

▲ Communes

Risques

Feu forêt

Aléa feu forêt Gard

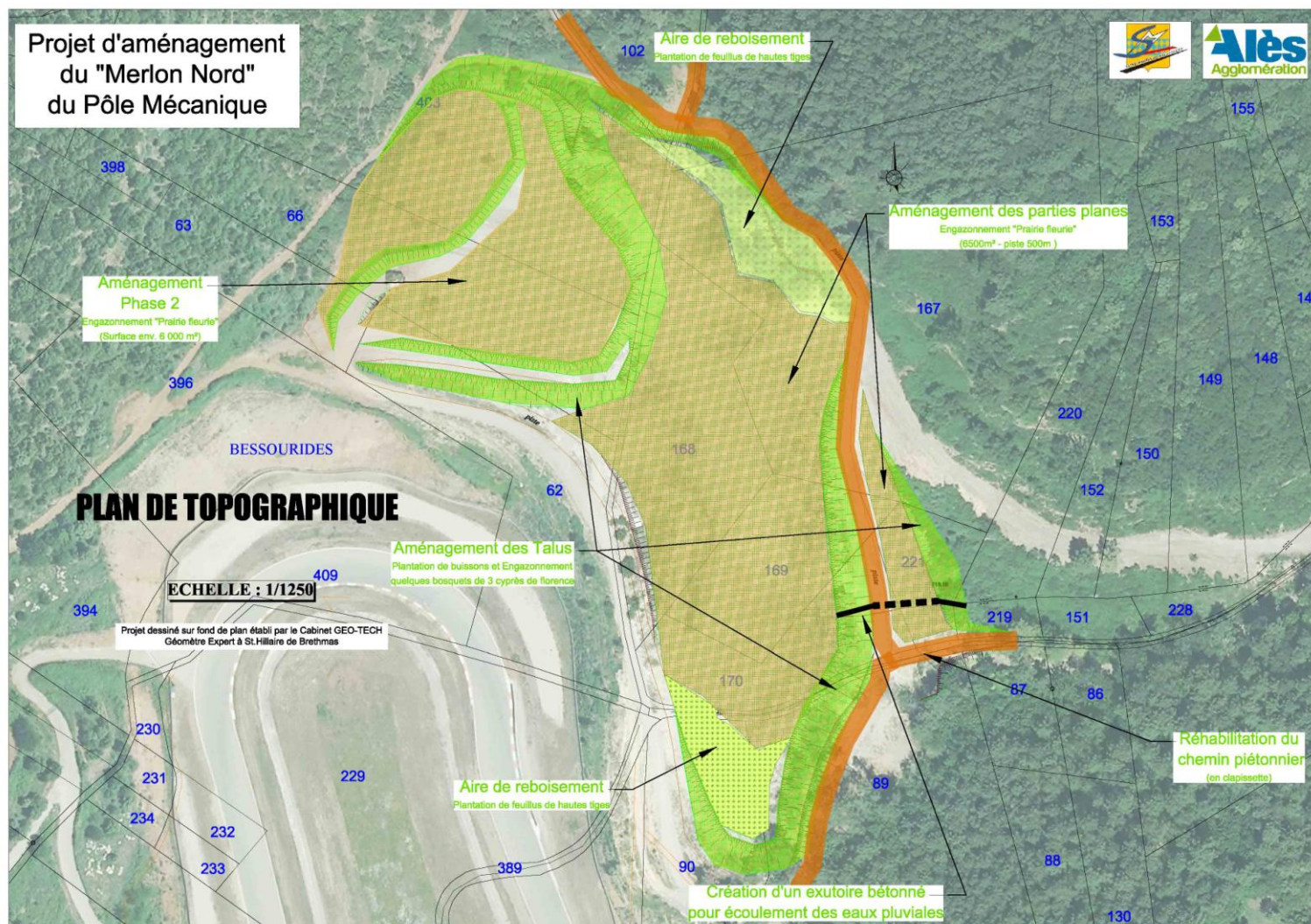
■ Aléa faible,

■ Aléa modéré,

■ Aléa élevé,

■ Aléa très élevé,

■ Aléa nul



Source : Alès Agglomération

LA JUSTIFICATION TECHNIQUE DU MERLON ANTIBRUIT

A la demande de l'ARS, une étude globale va être réalisée par un acousticien. Il s'agit d'une étude multifocale qui va mettre en perspective les activités du pôle et la gêne ressentie ainsi que les mesures réelles réalisées au sonomètre (annexe 9).

A l'issue de cette étude qui va être réalisée sur un an, des mesures compensatoires vont être proposées en accord avec l'ARS.

Les premières conclusions ont été réalisées par le cabinet SERIAL en date du 14 novembre 2012 (annexe 8). Il s'agissait d'effectuer une comparaison entre l'état initial c'est-à-dire sans merlon, et l'état actuel avec la présence du merlon au nord du circuit afin d'en évaluer l'efficacité. Cette comparaison a été effectuée à l'aide d'un logiciel de simulation acoustique en application des normes actuellement en vigueur en France.

Les mesures réalisées démontrent la pertinence de la construction d'un merlon d'un point de vue acoustique.

Suite aux remarques des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le plan d'aménagement du merlon a été modifié afin de coïncider strictement à l'emprise de ce dernier (page 17).

PIECES MODIFIEES DU PLU ET JUSTIFICATION

L'objectif de la municipalité consiste à créer un secteur spécifique au merlon antibruit.

En effet, la loi du 2 juillet 2003 (« Urbanisme et Habitat ») a modifié l'article L 123-13 du CU issu de la loi SRU. Certes, la distinction entre la procédure de révision et de modification a été conservée. Mais les conditions d'utilisation ont été modifiées. La modification, qui est plus souple que la révision, est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1. La nouvelle rédaction est importante car il y a un changement notable dans la mise en œuvre du critère de « l'absence d'atteinte à l'économie générale ».

Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

b) Ne comporte pas de graves risques de nuisance,

Dans tous les cas où la modification ne peut être utilisée, c'est la procédure de révision qui s'applique selon les modalités d'une élaboration (art. L 123-6 à L 123-12 du CU).

C'est pourquoi, face aux contingences légales, le recours à la procédure de modification est apparu le plus pertinent car la municipalité souhaite pouvoir mettre en œuvre le merlon antibruit rapidement.

Dans cette optique, les documents du PLU sont modifiés comme suit :

- Le rapport de présentation du PLU (pièce n°1) est complété par le présent document.
- Le règlement du PLU (pièce n°2) est modifié. Un secteur Np est rajouté à la zone N.
- Le plan de zonage (pièce n°3) est modifié afin de créer le secteur Np. Ce dernier correspond strictement à l'emprise du merlon antibruit.

Contenu du règlement modifié :

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N :

La référence à un secteur Np est rajoutée au sein des dispositions générales afin de créer un secteur spécifique voué à la réalisation du merlon antibruit.

Le règlement de la zone N mentionne désormais l'existence d'un secteur Np. Ce dernier, à proximité immédiate du pôle mécanique est destiné à permettre l'implantation d'un merlon antibruit afin d'atténuer les nuisances sonores pouvant être engendrées par le pôle mécanique.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il est fait mention du secteur Np au sein des occupations et utilisations du sol admises. Afin de faciliter la mise en œuvre du merlon antibruit, le règlement fait référence à des infrastructures d'isolation phonique et aux exhaussements du sol nécessaires à leur mise en œuvre. Une approche qualitative est également recherchée par la référence à des aménagements paysagers destinés à améliorer la perception visuelle de l'infrastructure.

La finalité de cette rédaction consiste à permettre une amélioration des performances du merlon tout en garantissant son intégration dans le paysage. Il convient de préciser que le zonage associé au secteur Np se cantonne strictement à l'emprise actuelle du dépôt d'inerte. Conformément à l'étude ABESOL précité, les bassins de rétention destinés à limiter le ruissellement pluvial sont autorisés.

Le secteur Np autorise :

- Les infrastructures d'isolation phonique.
- Les exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre « d'infrastructures d'isolation phonique »
- Les aménagements paysagers destinés à améliorer la perception visuelle des infrastructures d'isolation phonique.
- Les ouvrages de rétentions destinés à limiter le ruissellement pluvial ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.

N ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Suite aux remarques issues de l'enquête publique, une hauteur maximale d'exhaussement du sol a été définie. Ainsi, la hauteur des exhaussements ne devra pas excéder 18 mètres. Le merlon restera figé dans les hauteurs altimétriques du plan topographique en date du 15 septembre 2012 (annexe 6). Seul un apport minime de terre végétale sera mis en œuvre afin de faciliter la végétalisation du site. La hauteur maximum autorisée pour cet apport éventuel est de 1 mètre.

Dans le secteur Np :

La hauteur des exhaussements ne devra pas excéder 18 mètres et le merlon restera figé dans les hauteurs définies par l'étude réalisée.

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

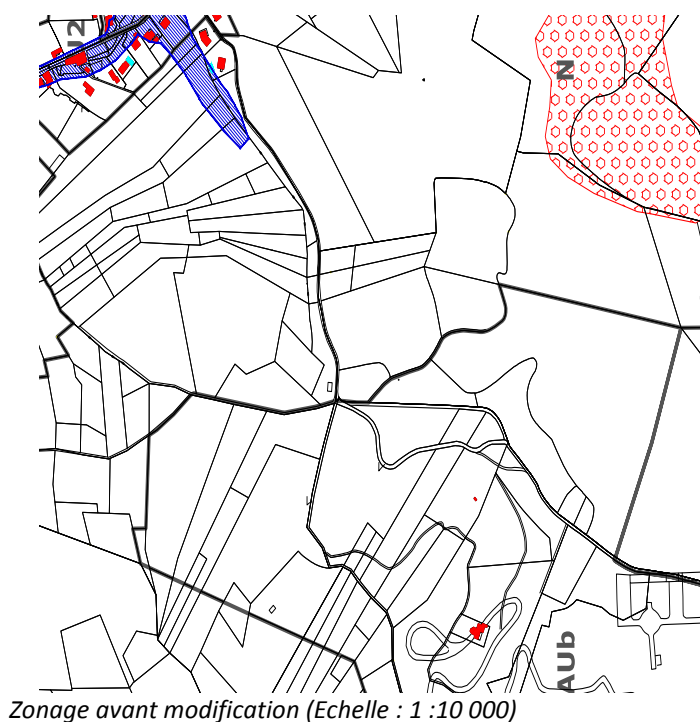
Afin de minimiser les risques liés à l'incendie le règlement afférant aux espaces libres et plantation a été modifié pour éviter la présence d'essences inflammables.

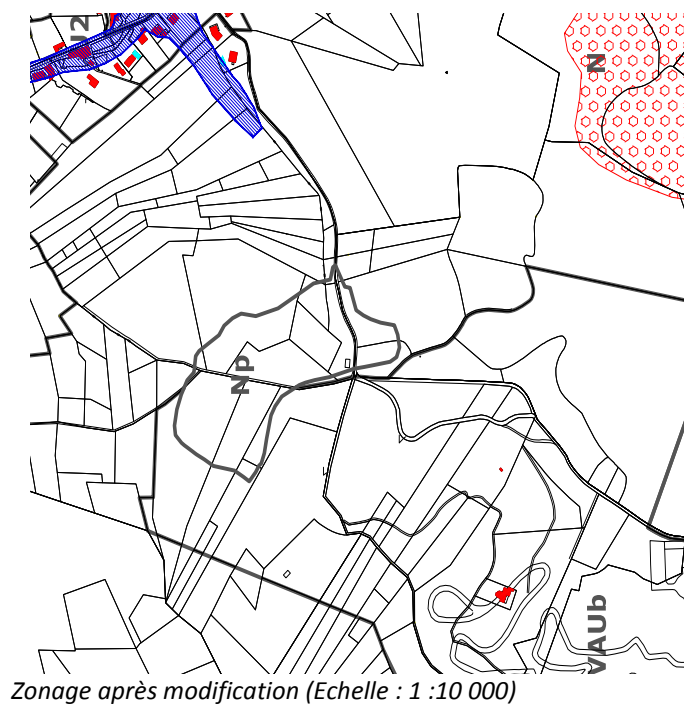
Dans le secteur Np :

Des essences peu inflammables destinées à favoriser la fixation du talus devront être plantées.

Contenu du zonage modifié :

Un secteur Np d'environ 4 ha (3,7 ha) est ajouté au sein de la zone N





INCIDENCES DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU PLU

La 1^{ère} modification du PLU met en œuvre une approche qualitative en permettant de valoriser l'actuel dépôt d'inertes qui s'est constitué progressivement depuis le début des années 2000 (cf Annexe 4).

CONTEXTE INITIAL DU SITE :



Photographie Synergies Territoriales mars 2012

Vis-à-vis de l'état initial du dépôt, le Président de la Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération s'est engagé à la mise en œuvre d'un aménagement paysager (Cf Annexe 5) qui sera autorisé par le règlement du PLU modifié.

CONTEXTE ACTUEL :



Photographie Marie de Saint-Martin-de-Valgalgues janvier 2013

La présente modification promeut une approche qualitative des abords du pôle mécanique. Elle permet par ailleurs de répondre aux préoccupations des riverains et des autorités.

Le zonage associé au secteur Np se cantonne strictement à l’emprise actuelle du dépôt d’inertes, aucun nouveau dépôt n’est prévu.

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

La modification du PLU a peu d’incidences sur la répartition originelle des surfaces issues du PLU. On note une légère extension des zones N au détriment de la zone VAU en raison de la création de la zone Np.

TABLEAU DES SURFACES AVANT MODIFICATIONⁱⁱ

PLU	
Zones urbaines	218 ha
U1	153 ha
U2	
U4	65 ha
Zones d’aménagement futur pour habitat	101 ha
IAU	50 ha
IIAU	51 ha
Zones d’aménagement futur pour activités	67 ha
IVAU	15 ha
VAU	52 ha
Zones naturelles	925 ha
A	82 ha
N	843 ha
-	-
TOTAL	1311 ha

ⁱⁱ Source cabinet GER

TABLEAU DES SURFACES APRES MODIFICATION

PLU	
Zones urbaines	218 ha
U1	153 ha
U2	
U4	65 ha
Zones d'aménagement futur pour habitat	101 ha
IAU	50 ha
IIAU	51 ha
Zones d'aménagement futur pour activités	65,7 ha
IVAU	15 ha
VAU	50,7 ha
Zones naturelles	926,3 ha
A	82 ha
N	840,6 ha
Np	3,7 ha
-	-
TOTAL	1311 ha

L'économie générale du plan est préservée.

ANNEXES

Annexe n°1 : Arrêté du 12 juillet refusant un permis d'aménager au nom de la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues.

Annexe n°2 : Courrier du Préfet du Gard en date du 19 décembre 2011.

Annexe n°3 : Courrier du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès en date du 21 février 2012.

Annexe n°4 : Courrier du Sous-Préfet d'Alès relatif aux plaintes concernant le merlon du pôle mécanique en date du 20 février 2012.

Annexe n°5 : Courrier du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès en date du 29 février 2012.

Annexe n°6 : Plan topographique dressé par le cabinet Geo-Tech.

Annexe n° 7 : Etude ABESOL

Annexe n° 8 : Etude SERIAL

Annexe n° 9 : Protocole SERIAL

Annexe n° 10 : Constat Garde Champêtre

Annexe n° 11 : Constat d'huissier

Commune de Saint-Martin-de-Valgalgues

date de dépôt : 13 mai 2011

demandeur : COMMUNAUTE D'AGGLO DU
GRAND ALES, représenté par Monsieur
ROUSTAN Max

pour : la réalisation d'un merlon anti-bruit, à
base de déchets inertes

adresse terrain : Chemin de la Pyrite, à Saint-
Martin-de-Valgalgues (30520)

ARRÊTÉ
refusant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues

Le maire de Saint-Martin-de-Valgalgues,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 13 mai 2011 par COMMUNAUTE D'AGGLO DU GRAND ALES, représenté par ROUSTAN Max demeurant 1642 Chemin de Trespeaux lieu-dit Hôtel de Commune BP 60249 30105 ALES CEDEX;

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un merlon anti-bruit, à base de déchets inertes ;
- sur un terrain situé Chemin de la Pyrite, à Saint-Martin-de-Valgalgues (30520) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 15.03.2010 ;

Vu le règlement des zones V AUb et N du PLU

Vu le Plan de prévention des risques inondation du Gardon d'Alès approuvé le 09.11.2010 ;

Considérant les dispositions de l'article N2 du règlement du PLU qui autorisent " les exhaussements et les affouillements du sol strictement nécessaires aux recherches dans le sous-sol " ;

Considérant que le projet n'a pas de lien avec les recherches dans le sous-sol et qu'il aurait pour effet de créer un merlon anti-bruit destiné à atténuer les nuisances sonores générées par les activités du pôle mécanique ;

Considérant les dispositions de l'article N 1 du règlement du PLU qui précisent " sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article N 2 " ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires du PLU

Considérant en outre que les pièces constituant le dossier étant notoirement insuffisantes et notamment : PA1, PA 2, PA 3 et PA 4, l'ensemble des caractéristiques du projet ainsi que sa conformité aux dispositions réglementaires applicables n'ont pas pu être appréciées..

Considérant que le projet ne nécessite pas une autorisation de défrichement

.../...

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est REFUSE.

A SAINT MARTIN DE VALGALGUES, le

12. juillet 2011

Le maire : Guy MARROT

Genoëve LOPEZ
Adjointe au Maire
déléguée à l'urbanisme



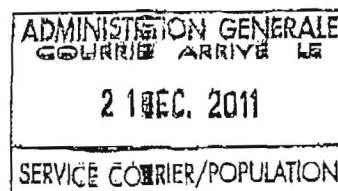
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Annexe 2



PRÉFET DU GARD



Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Environnement et Forêt

XXXXXXXX

Réf : XX

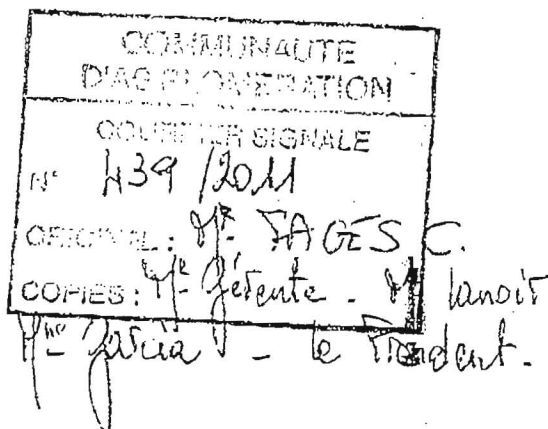
Affaire suivie par : Agnès Vidal

☎ 04 66 62 65 10

M&I agnès.vidal@gard.gouv.fr

ENVOI EN RECOMMANDÉ AVEC A.R.

Nîmes, le 19 décembre 2011



Monsieur le Président,

Un dépôt non autorisé de déchets majoritairement inertes a été constaté sur la commune de St Martin de Valgagues, à proximité immédiate du pôle mécanique, constituant un merlon de plus de 15 mètres de hauteur. Ce dépôt est ancien mais des apports y sont toujours réalisés.

La Communauté d'Agglomération du Grand Alès a déposé le 13 mai 2011 une demande de permis d'aménager pour un mur anti-bruit sur ce site.

La demande de permis a été refusée au motif que le document d'urbanisme de la commune n'autorise pas les exhaussements dans cette zone.

Il convient aujourd'hui de régulariser la situation administrative de ce dépôt.

Deux possibilités s'offrent à la Communauté d'Agglomération :

- la régularisation au travers de l'obtention d'un permis d'aménager reconnaissant au dépôt la fonction de mur anti-bruit. Pour ce faire, la commune de St Martin de Valgagues doit procéder préalablement à la modification de son document d'urbanisme afin de permettre les exhaussements dans cette zone.

La conséquence de la régularisation du dépôt en tant qu'aménagement est que l'apport de nouveaux déchets inertes doit impérativement cesser une fois que l'aménagement a atteint les dimensions et la configuration pour lesquelles il est autorisé.

* Dossier complet remis à
M. Fages Christian

- La régularisation sous la forme d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) dûment autorisée. Cette option est à privilégier si l'on envisage de poursuivre l'activité d'accueil et de stockage de déchets inertes avec des dépôts réguliers, triés, quantifiés et organisés. Elle présente l'avantage de permettre à la Communauté d'Agglomération de proposer aux entreprises du BTP de la région alésienne une solution sur la durée pour l'accueil encadré de leurs déchets inertes. Pour ce faire, il est nécessaire de déposer un dossier de demande d'autorisation d'ISDI auprès de la DDTM. Cette option ne nécessite pas nécessairement la modification du document d'urbanisme de la commune dès lors que le secteur concerné n'est pas défini comme zone à préserver pour des motifs paysagers, patrimoniaux ou liés à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore. Les ISDI sont régies par les articles L.541-30-1 et R.541-65 à R.541-75 du code de l'environnement, et par l'arrêté ministériel du 28 octobre 2010 dont vous trouverez une copie jointe à ce courrier.

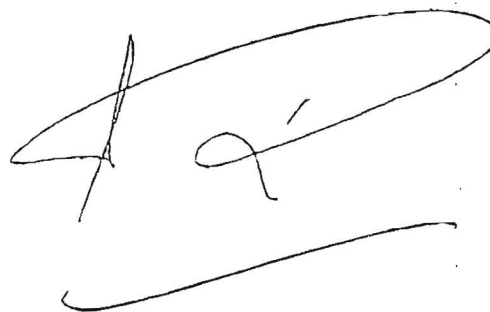
Les services de la DDTM, Service d'Aménagement Territorial des Cévennes à Alès et Service Environnement et Forêts à Nîmes, se tiennent à votre disposition pour étudier avec vous les solutions pour régulariser ce dépôt.

Vous voudrez bien me faire connaître sous trois mois l'option de régularisation que vous envisagez.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation.
Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer.

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès
Hôtel de la Communauté
Chemin des Trespeaux
30100 - ALÈS



Jean-Pierre SEGONDS

Copie à :

- Monsieur le Procureur de la République d'Alès
 - Monsieur le Sous-Préfet d'Alès
 - DDTM/SATC - Madame Verdier
- P.J. : arrêté du 28 octobre 2010
relatif aux ISDI



GRAND ALÈS

Service Juridique

Affaire suivie par : Sandra CARCELLER

Tél. : 04 66 56 42 81

Fax : 04 66 56 42 60

service.juridique@ville-ales.fr

N Réf : SC/MP/194/2012/merlon antibruit

V Réf : Service Environnement et Forêt

Affaire suivie par Mme Agnès Vidal

Objet : Votre courrier RAR du 19/12/2011

Copie : M. Le Sous Préfet

COPIE POUR INFORMATION

Alès, le 21 Février 2012

Direction Départementale des Territoires et
de la Mer89 rue Weber
30907 NÎMES Cedex

à l'attention de M. Jean Pierre SEGONDS

Recommandé avec A.R.

Monsieur Le Directeur,

Je fais suite à votre courrier du 19 décembre dernier par lequel vous souhaitiez connaître la procédure choisie par la Communauté d'Agglomération du Grand Alès pour régulariser la situation administrative du merlon Nord du Pôle Mécanique sur la commune de Saint Martin de Valgalgues.

Cet ouvrage a pour vocation première de protéger les riverains de l'impact des activités du Pôle Mécanique, tel que cela avait été demandé par la commune et par les riverains. Cette mesure avait en outre été préconisée dans le cadre d'un rapport d'expertise relatif à l'évaluation de l'impact sonore de l'utilisation des pistes du complexe.

Après plusieurs rencontres avec M. le Maire de Saint Martin de Valgalgues et le service urbanisme de la commune, cette dernière nous a indiqué travailler à la mise en place d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'autoriser un tel exhaussement sur la zone et ainsi nous permettre l'obtention d'un nouveau permis d'aménager.

Ce permis d'aménager sera déposé dès l'approbation de la procédure conduite par la mairie de Saint Martin de Valgalgues. Il comprendra les principes retenus pour le paysagement du site ainsi que les calculs d'exhaussement à poursuivre pour parfaire la protection acoustique recherchée.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur Le Directeur**, l'expression de mes salutations distinguées.



Président de la communauté d'agglomération

Du Grand Alès

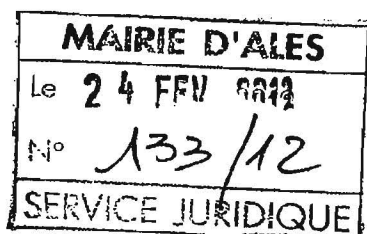
Député du Gard

Maire d'Alès

Max ROUSTAN

PRÉFET DU GARD

Sous-Préfecture d'ALÈS

Pôle Risques et
Développement durable
Dossier suivi par
M AMAT
Reg BA N° 45

Alès, le 20 Février 2011

Le sous-préfet

à

Monsieur le Maire d'ALÈS
CABINET
Hôtel de ville
30100 ALÈS**OBJET :** Plaintes concernant le merlon du pôle mécanique.

L'attention de Mme la Ministre de l'Ecologie, et de M. le Préfet du Gard a été récemment appelée à plusieurs reprises par des riverains concernant l'état du site à proximité du merlon du pôle mécanique. Les plaignants dénoncent et s'inquiètent notamment la présence de déchets divers et parfois même de fortes odeurs.

Je vous demande de bien vouloir me faire part de vos observations sur cette plainte et m'indiquer les mesures prises sur place ; il me paraît notamment indispensable de mettre en place un contrôle strict de l'accès au site et d'envisager rapidement une végétalisation de ce merlon.

Je vous demande également de m'indiquer si un dossier de demande d'autorisation en régularisation a été déposé auprès des services de M. le Directeur Départemental des territoires et de la Mer au titre de la réglementation des installations de déchets inertes (ISDI). Ce dossier avait été abordé lors de la réunion de la cellule « déchets » du Comité de Lutte contre les Outrages à l'Environnement (CLOE) du 19 Octobre 2011 et sera probablement évoqué à nouveau lors de la réunion plénière du CLOE prévue le 7 Mars prochain

Très cordialement.

Le sous-préfet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "MARX", written over a horizontal line.
Christophe MARX



Alès, le 29 Février 2012

Service Développement Economique

Tél. : 04 66 55 84 00

Fax : 04 66 55 84 09

N/Réf : PC/SL 2012.023

V/Réf : BA n°45

Objet : Plaintes du merlon
du Pôle Mécanique

Monsieur Le Sous Préfet,

Sous Préfecture d'Alès
BP 80339

30107 ALES CEDEX

Monsieur Le Sous Préfet,

En réponse à votre courrier du 20 février concernant le merlon du Pôle Mécanique, je tiens à vous communiquer les informations suivantes.

Ce merlon a été conçu dès son origine, comme un moyen de protection acoustique afin de préserver les riverains résidant au Nord du site, des activités accueillies sur les circuits du Pôle.

Il a donc été constitué, dans un premier temps, de déblais issus du site même du Pôle Mécanique, puis de matériaux inertes en provenance de chantiers de déconstruction et des déchetteries du Grand Alès.

En aucun cas, ce merlon n'a pu accueillir de déchets non conformes à sa destination, sauf survenance de dépôt sauvage. Cet événement exceptionnel a effectivement été constaté très récemment, et j'ai immédiatement demandé à l'entreprise responsable de la gestion du site, d'opérer une évacuation complète des matériaux déposés. Dans le même temps, j'ai demandé que soit mis en place un dispositif physique interdisant l'accès au merlon et la possibilité d'y déposer de nouveaux matériaux.

En parallèle, mes services et l'entreprise gestionnaire du site travaillent à un plan de végétalisation du merlon, afin d'en rendre l'aspect plus harmonieux. Ce plan sera effectivement mis en œuvre dans les semaines à venir.

Enfin, en lien étroit avec la commune de Saint Martin de Valgalgues, nous préparons une procédure juridique adaptée à la constitution de ce merlon acoustique. Ainsi, dès la modification du PLU organisée dès maintenant par la commune, serons-nous en mesure de déposer un permis d'aménager pour finaliser cet équipement de protection des riverains.

Souhaitant que ces informations répondent à votre attente,

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Sous Préfet**, ma considération distinguée.

Le Président de la
Communauté d'Agglomération
Du Grand Alès
Député du Gard
Maire d'Alès,
Max ROUSTAN

DEPARTEMENT DU GARD

**COMMUNE DE
ST MARTIN DE VALGALGUES**

SECTION AP
Lieudit "Bessourides et Rouvège"

Demandeur : M. VINOT Daniel

Dressé le 15/09/2012

Modifié le

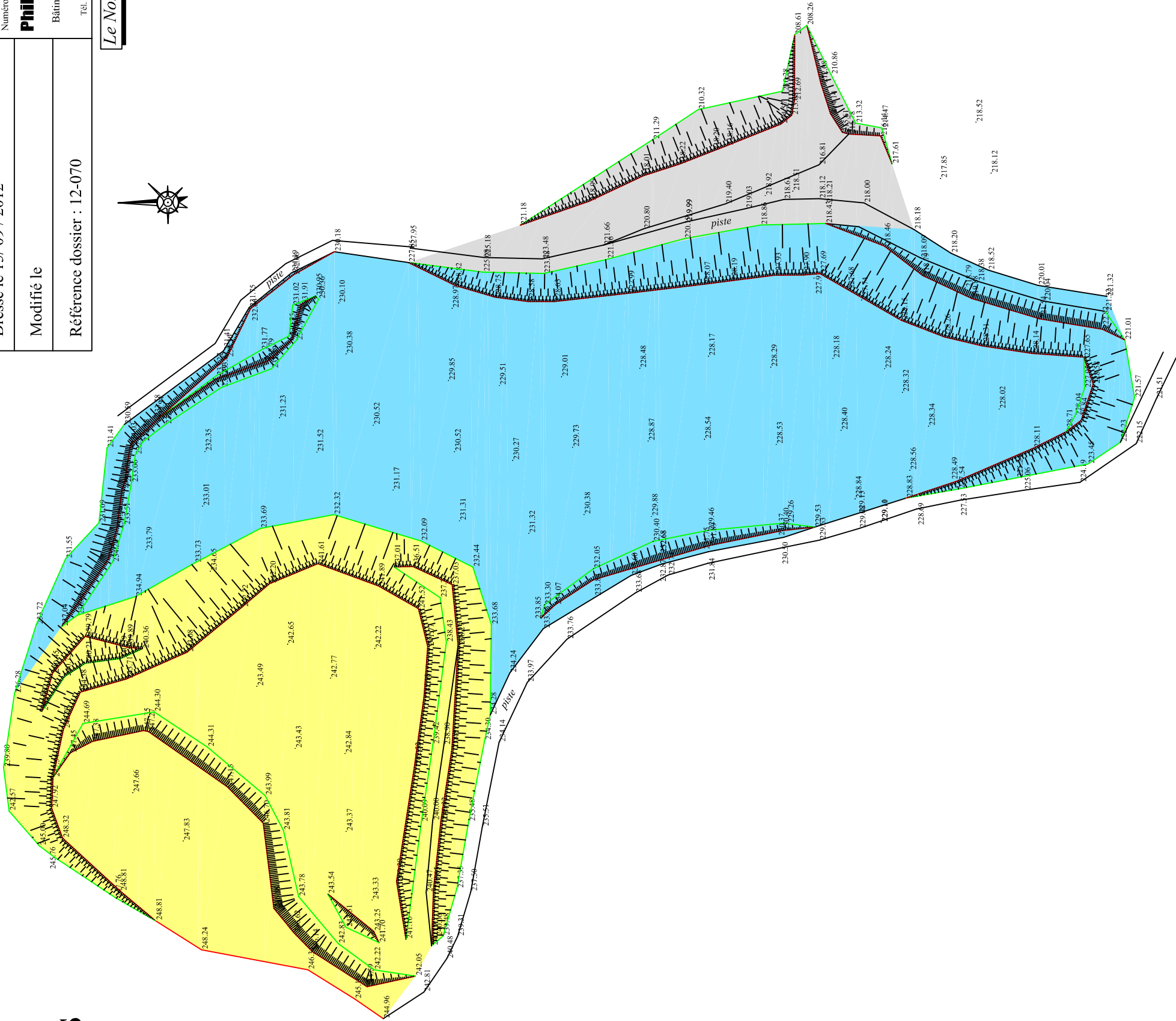
Référence dossier : 12-070



Philippe VIDAL
Géomètre Expert D.P.I.G.

Bâtiment " Les Cèdres " - Route d'Uzès - La Jasse de Bernard
30 560 SAINT HILAIRE DE BRETHMAS
 Tél. : 04665549800 - Fax : 04665549801 - E-mail : tech.geo@wanadoo.fr

Le Nord n'est donné qu'à titre indicatif



Annexe 6

PLAN DE TOPOGRAPHIQUE

ECHELLE : 1/1250

Legende 1

	<i>Volume du remblai = 235577 m3</i>
	<i>Volume du remblai = 46704 m3</i>
	<i>réaménagement chemin d'accès</i>

Legende 2

	MUR		LIMITE DE BORNAGE
	CLOTURE		APPLICATION CADASTRALE
	TALUS		MUR EBOULE
	BATI		MUR DE SOUTÈNEMENT

Le Géomètre Expert
Philippe VIDAL

.....

Commune de Saint-Martin-de-Valgalgues

Département du Gard

2^{ème} Modification Simplifiée du PLU

Rapport de présentation

Document approuvé en CM le 20 février 2013



Chargé d'études :

Fabien CLAUZON, juriste urbaniste

479, route de Barjac - 30500 SAINT-AMBROIX

Tel. : 04 66 25 19 61

fabienclauzon@gmail.com

Sommaire

1) Historique et objets de la modification simplifiée	3
2) Justification de la procédure	4
3) Détail des objets de la modification.....	5
3.1 La rectification de l'erreur matérielle de zonage dans le secteur du Soulier.....	5
3.2 La suppression de la zone IVAU dans le rapport de présentation	7
3.3 Le reclassement de la parcelle AT 132 dans le secteur du Grand Devois	9
3.4 La mise en œuvre de la Surface de Plancher.....	11
4) Pièces modifiées du PLU et justifications.....	12
4.1 Modification du zonage dans le secteur du Soulier	12
4.2 Suppression du zonage IV AU dans le rapport de présentation.....	13
4.3 Classement de la parcelle AT 132 en U2 dans le secteur du Grand Devois	14
4.4 Modification du règlement.	14
5) Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	15
5.1 Modification du zonage dans le secteur du Soulier	15
5.2 Suppression du zonage IV AU dans le rapport de présentation.....	15
5.3 Classement de la parcelle AT 132 en U2 dans le secteur du Grand Devois	15
5.4 La mise en œuvre de la Surface de Plancher (SDP).....	16

1) Historique et objets de la modification simplifiée

Le PLU de Saint-Martin-de-Valgalgues a été prescrit le 27 septembre 2001 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 mars 2010. Il a fait l'objet d'une **1^{ière} modification simplifiée approuvée le 7 juillet 2011**. Elle poursuivait 6 objets :

- La rectification d'une erreur matérielle quartier de Destival : il s'agissait de rajouter l'indice « a » oublié au zonage U4 du P.L.U. qui permettra la réalisation de projets hôteliers (conformément aux orientations du P.A.D.D.).
- La rectification d'une erreur matérielle afférente à des Espaces Boisés Classés. Il s'agissait de rétablir un Espace Boisé Classé qui figurait antérieurement dans le Plan d'Occupation des Sols. L'Espace concerné se situait entre la RN 106 (Avenue de Ladrecht) et le carreau de Destival.
- La rectification d'une erreur matérielle concernant la marge de recul des constructions de 35 mètres par rapport aux voies et emprises publiques de la RN106. Ce recul a été porté à 35 mètres lors de la troisième modification du POS et a été confirmé à l'occasion de la 4^{ème} modification de l'ancien document d'urbanisme.
- La rectification d'une erreur matérielle (de frappe) au lieu dit « La Vabreille ». En effet, l'indice « a » se trouve notifié par erreur sur cette zone U2 pour laquelle ce libellé n'existe pas dans le règlement qui lui est associé.
- La rectification d'une erreur matérielle sur le règlement du PLU relatif aux bassins de rétention. Le règlement du PLU prévoyait des bassins de rétention ayant la capacité de recevoir 200 litres d'eau par m² de surface à imperméabiliser. Or, une délibération du Conseil Municipal précise 100 litres d'eau par m² imperméabilisé.
- La rectification d'une erreur matérielle (de frappe) concernant la zone AO du P.L.U. qui n'a aucune raison d'être. En effet, cette zone n'est associée à aucun règlement.

Ensuite, il a fait l'objet d'une **première modification en juin 2012** (procédure en cours). Il s'agissait de créer un secteur Np destiné à permettre l'implantation d'un merlon antibruit afin d'atténuer les nuisances sonores pouvant être engendrées par le pôle mécanique.

Enfin, la municipalité a souhaité entreprendre une **2^{ème} modification simplifiée**. Celle-ci comprend plusieurs objets :

- Il s'agit en premier lieux de corriger une erreur matérielle de zonage dans le secteur du Soulier. Ce dernier correspond à un hameau de caractère qui présente toutes les caractéristiques du centre ancien (U1a) dans lequel toute démolition doit faire l'objet d'une demande d'autorisation, hors il a été classé en zone U2 ce qui correspond à une urbanisation plus aérée.

- Il s'agit également de supprimer la zone IV AU car elle n'a d'existence ni dans le zonage ni dans le règlement alors qu'elle figure dans le rapport de présentation. Le tableau des surfaces sera également rectifié.
- Il s'agit également de reclasser la parcelle AT132 située au Grand Devois. Cette zone était classée UC dans le POS et elle a été classée en zone N dans le PLU.
- Enfin, il s'agit d'introduire la notion de Surface de Plancher suite à la réforme du Code de l'Urbanisme.

2) Justification de la procédure

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) du 17 février 2009 **a créé une procédure de modification simplifiée du PLU (et du POS), sans enquête publique.**

La procédure de modification simplifiée prévue par les articles R 123-20-1 et L123-13 du code de l'urbanisme peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

3) Détail des objets de la modification

3.1 La rectification de l'erreur matérielle de zonage dans le secteur du Soulier

Le secteur du Soulier a été classé en zone U2. Or, cette zone se définit comme une zone d'urbanisation récente dans le PLU approuvé. Néanmoins, le secteur du Soulier correspond à un hameau cévenol de caractère. Il s'agit par conséquent d'une erreur matérielle manifeste, c'est pourquoi, le secteur sera classé en zone U1 a dans lequel toute démolition devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- **Secteur du Soulier**



Le Soulier est actuellement situé en zone U2. Celle-ci se caractérise par une urbanisation aérée, recouvrant des zones d'urbanisation récente. Au regard d'une analyse approfondie de ce secteur, on constate que cette partie du territoire communal s'apparente plus aux caractéristiques de la zone U1, dans laquelle les constructions ont été réalisées en ordre continu dense et recouvre le centre ancien, qu'à celles de la zone U2.

En effet, l'aspect extérieur des constructions ne s'apparente en aucun cas à des constructions modernes et contemporaines. Bien au contraire, les façades témoignent d'une époque puisqu'elles sont marquées par le temps et sont construites selon des techniques ancestrales (pierres, briques....).



A cela s'ajoute l'étroitesse des ruelles qui caractérise les noyaux villageois anciens.



Par conséquent on est dans le cas d'une erreur matérielle. Ainsi, la présente modification entend affecter au secteur du Soulier un zonage approprié, c'est-à-dire U1a. L'indice (a) impose que toute démolition est soumise à autorisation au sein de la zone U1.

3.2 La suppression de la zone IVAU dans le rapport de présentation

La zone IVAU ne figure ni dans le corps de la justification du rapport de présentation, ni dans le règlement, ni dans le zonage. Elle est simplement mentionnée dans le tableau des différences entre le POS et le PLU. Par ailleurs, une analyse détaillée du zonage du PLU a révélé de nombreuses erreurs concernant les surfaces.

Tableau originel du PLU

POS		PLU		VARIATION
Zones urbaines	191 ha	Zones urbaines	218 ha	+27 ha
UA	4 ha	U1	153 ha	-
UB	25 ha	U2		
UC	35 ha	U4	65 ha	
UD	70 ha			
UE	57 ha			
Zones d'aménagement futur pour habitat	106 ha	Zones d'aménagement futur pour habitat	101 ha	-5 ha
INA	65 ha	IAU	50 ha	-
IINA	19 ha	IIAU	51 ha	
IIINA	22 ha			
Zones d'aménagement futur pour activités	98 ha	Zones d'aménagement futur pour activités	67 ha	-31 ha
IVNA	25 ha	IVAU	15 ha	-
VNA, ZAC	73 ha	VAU	52 ha	
Zones naturelles	916 ha	Zones naturelles	925 ha	+9 ha
NC	71 ha	A	82 ha	-
ND	780 ha	N	843 ha	
dont servitude A1	23 ha	dont EBC*	28 ha	
ND**	65 ha	-	-	
TOTAL	1311 ha**	TOTAL	1311 ha	0 ha

Tableau des différences entre le PLU approuvé et la modification simplifiée

PLU approuvé en janvier 2010		Analyse du PLU
Zones urbaines	218 ha	271
U1	153 ha	17
U2		201
U4	65 ha	
		53
Zones d'aménagement futur pour habitat	101 ha	170
IAU	50 ha	61
IIAU	51 ha	99
		IIIAU : 10 ha
Zones d'aménagement futur pour activités	67 ha	77
IVAU	15 ha	0
VAU	52 ha	77
Zones naturelles	925 ha	793
A	82 ha	57
N	843 ha	736
-	-	
TOTAL	1311 ha	1334 ¹ ha

¹ Source : Données DREAL 2012.

3.3 Le reclassement de la parcelle AT 132 dans le secteur du Grand Devois

La parcelle AT 132 figurait en zone UC du PLU. Cette dernière correspondait à une zone mixte de faible densité raccordable aux réseaux d'assainissement. Or, cette parcelle a été maintenue en zone constructible à l'occasion de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU. Par la suite, le zonage a été modifié et classé en zone N à l'occasion du PLU approuvé. Toutefois, aucune remarque en ce sens n'a été consignée dans le dossier d'enquête publique suite à l'arrêt du PLU. Par ailleurs, aucune remarque analogue des Personnes Publiques Associées² n'a été émise en ce sens. De ce fait, le Conseil Municipal n'a jamais statué sur une quelconque modification du changement de destination de la parcelle AT 132. Il ne peut s'agir par conséquent que d'une erreur matérielle.

En outre, une visite sur le terrain a permis d'attester que le secteur considéré se situe aux abords d'un habitat pavillonnaire :

CONTEXTE PARTICULIER DE LA ZONE

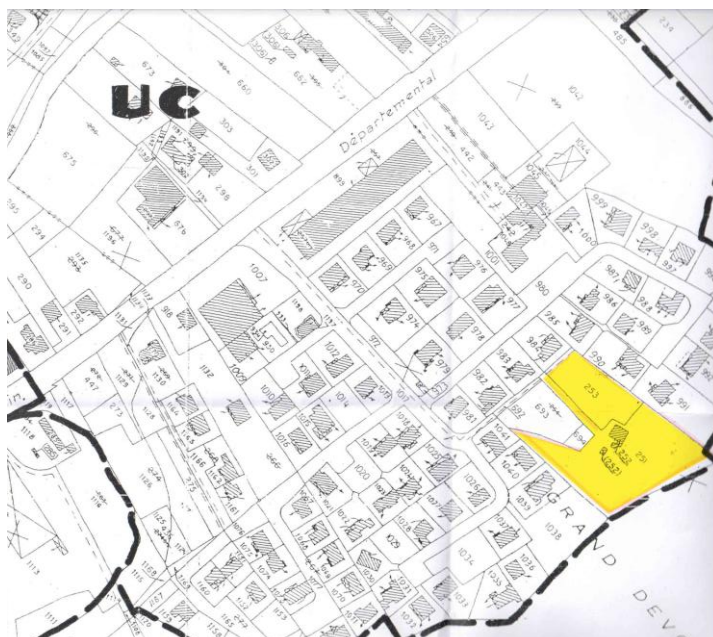


VUE D'ENSEMBLE DE LA ZONE



² Les partenaires institutionnels (Etat, Région, Département et chambres consulaires...) qui participent à l'élaboration du PLU sont appelés Personnes Publiques Associées.

CONTEXTE ORIGINEL DE LA PARCELLE CONSIDEREE AU SEIN DU POS



CONTEXTE DE LA PARCELLE LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU



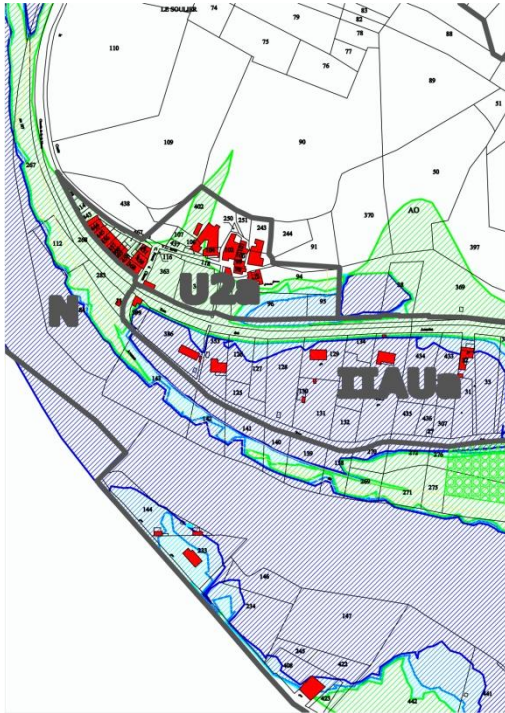
aux communes et EPCI de faire évoluer leur document d'urbanisme par modification simplifiée pour

4) Pièces modifiées du PLU et justifications

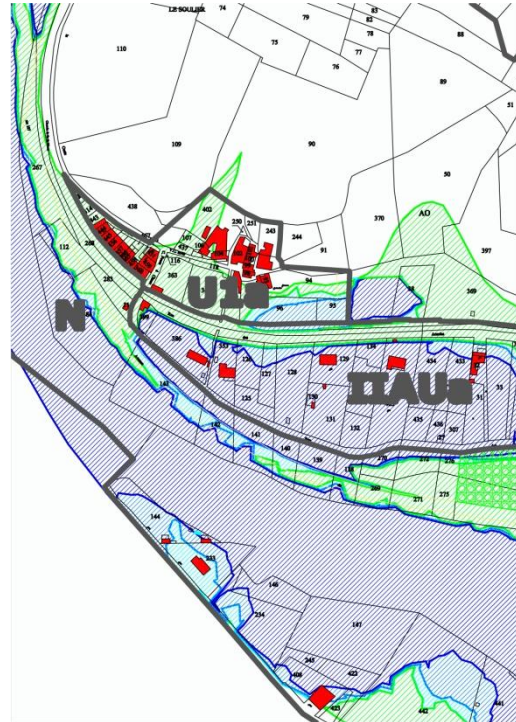
4.1 Modification du zonage dans le secteur du Soulier

- Le zonage du Soulier est modifié pour passer d'une zone U2a (habitat pavillonnaire) en zone U1a (habitat de caractère).

ZONAGE AVANT MODIFICATION :



ZONAGE APRES MODIFICATION :



4.2 Suppression du zonage IV AU dans le rapport de présentation

Toute référence à la zone IV AU est supprimée au sein du rapport de présentation. Le tableau des surfaces est rectifié comme suit.

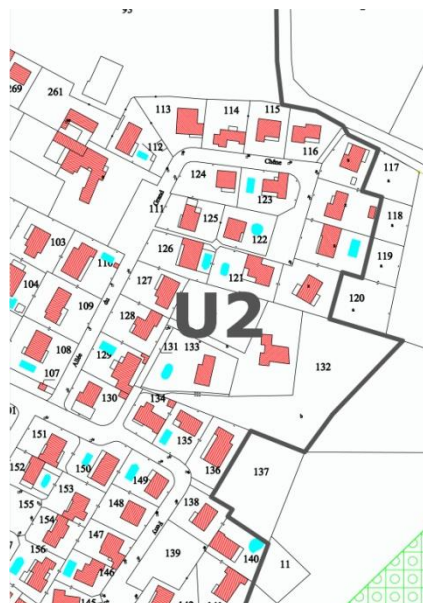
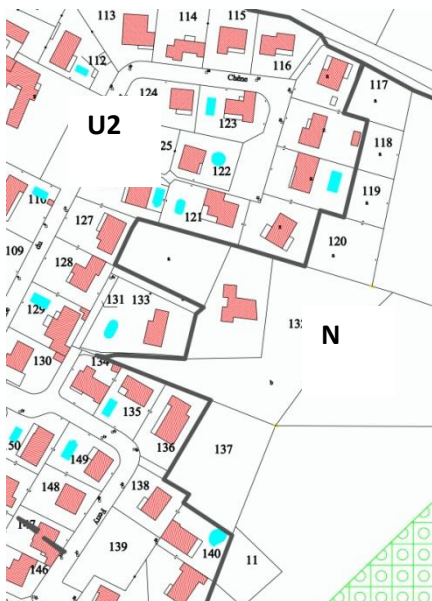
Tableau des surfaces

Zones urbaines	271
U1	17
U2	201
U4	
	53
Zones d'aménagement futur pour habitat	170
IAU	61
IIAU	99
	IIIAU : 10 ha
Zones d'aménagement futur pour activités	77
IVAU	0
VAU	77
Zones naturelles	793
A	57
N	736
-	
TOTAL	1334 ³ ha

³ Source : Données DREAL 2012.

4.3 Classement de la parcelle AT 132 en U2 dans le secteur du Grand Devois

La parcelle AT132 passe de la zone N en zone U2.



4.4 Modification du règlement.

Les notions de SHOB (Surface Hors OEuvre Brute) et de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont remplacées par la notion de Surface de Plancher (SDP) au sein du règlement. Le règlement comprend également une annexe explicative sur les deux notions.

5) Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

5.1 Modification du zonage dans le secteur du Soulier

Le projet de modification simplifiée assure une protection architecturale et paysagère du hameau du Soulier. La singularité du hameau est réaffirmée.

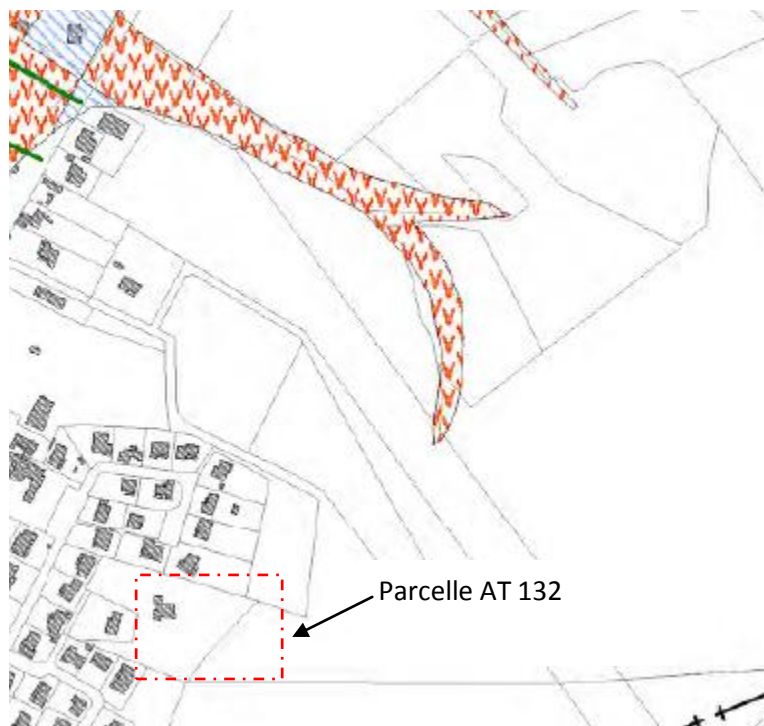
5.2 Suppression du zonage IV AU dans le rapport de présentation

Il permet également de mettre en œuvre une vision fiable de la répartition des zones constructibles et inconstructibles ce qui est indispensable assurer un suivi de l'évolution du PLU et garantir une moindre consommation de l'espace.

5.3 Classement de la parcelle AT 132 en U2 dans le secteur du Grand Devois

Le secteur du Grand Devois est un secteur urbanisé qui préexistait dans le POS et dans le projet soumis à enquête publique. Son urbanisation ne présente aucun risque vis-à-vis du risque inondation et du risque incendie.

CONTEXTE DE LA ZONE VIS-A-VIS DU PPRI « Gardon d'Alès ».



Source PPRI Gardon d'Alès

