

**COMMUNE DE
ALBA-LA- ROMAINE**



MODIFICATION N°4 PLAN LOCAL D'URBANISME

CAS PAR CAS AD HOC

AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

MAI 2025



SOMMAIRE

RAPPEL DE L'OBJET DE LA PROCEDURE

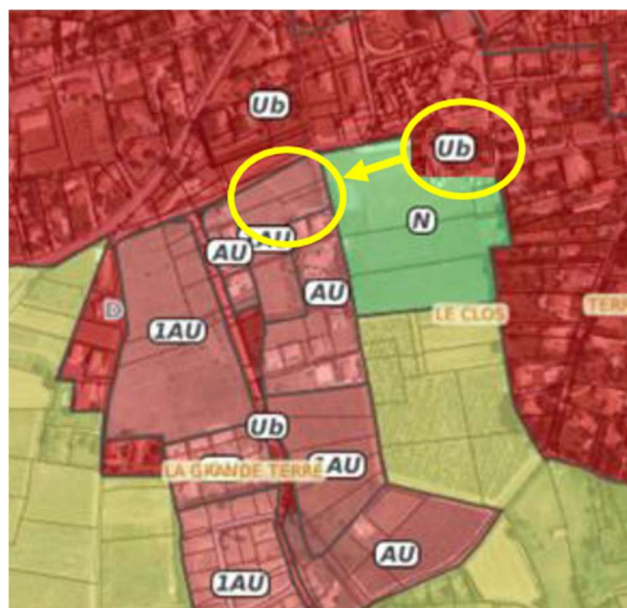
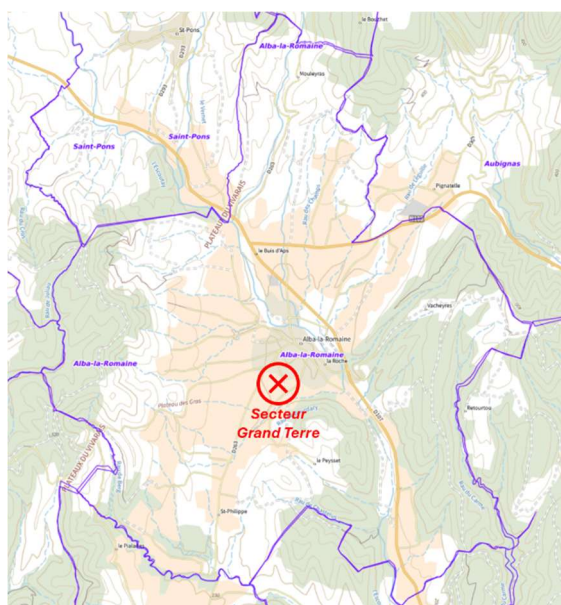
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT

- 1 - LA PROCEDURE EST-ELLE SUSCEPTIBLE D'AFPECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 ?
- 2 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ?
- 3 - LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIER ?
- 4 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE ?
- 5 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ?
- 6 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ?
- 7 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?
- 8 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI ?
- 9 - LA PROCEDURE CONCERNE-T-ELLE DES SOLS POLLUES, A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS ?
- 10 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES ?
- 11 - LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, L'ENERGIE, LE CLIMAT ?

RAPPEL DE L'OBJET DE LA PROCEDURE

La modification n°4 du PLU d'Alba-la-Romaine vise principalement la mise à jour de l'OAP « Grand Terre », la rectification d'erreurs matérielles issues de la DPMEC (Déclaration de Projet), l'adaptation des règlements écrit et graphique, ainsi que la révision d'emplacements réservés.

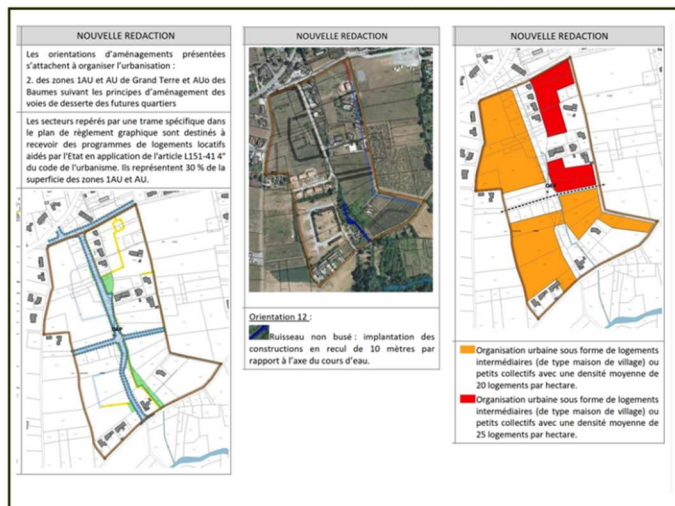
La commune d'Alba-la-Romaine avait, par une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 janvier 2023, défini un secteur UB devant permettre la réalisation d'équipements publics (crèche, centre de loisir, maison de santé). Néanmoins ce terrain en zone UB s'avère finalement impossible à mobiliser en raison de fouilles archéologiques conséquentes. La commune d'Alba-la-Romaine souhaite donc mobiliser un autre terrain déjà ouvert à l'urbanisation pour la réalisation de ces équipements publics qui répondent toujours à des besoins pour le territoire. Le seul secteur de la commune étant en capacité d'accueillir ces équipements correspond au secteur 1AU Grand Terre couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoyait la réalisation d'habitat.



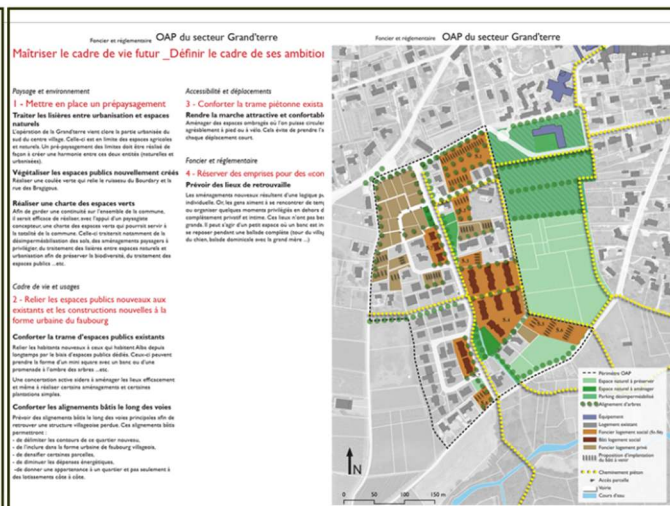
Afin d'intégrer le projet d'équipements publics au secteur Grand Terre, il est nécessaire de modifier et de mettre à jour le programme de l'OAP actuelle, de modifier les Emplacements Réservés initialement prévus pour la réalisation d'habitat, de mettre à jour le règlement écrit et le règlement graphique des zones 1AU et AU. Enfin, la zone UB initialement prévue pour la réalisation desdits équipements n'ayant plus vocation à être aménagée, il est cohérent de la reclasser en zone naturelle.

D'autre part, le dossier d'approbation de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU comportait des erreurs matérielles sur la programmation et les densités de l'OAP Grand Terre, la mise à jour de l'OAP Grand Terre pour l'intégration des équipements publics étant l'occasion de rectifier ces erreurs matérielles.

OAP Grand Terre M3 (extraits)



OAP Grand Terre DPMEC



D'autres modifications sont également apportées au règlement graphique. Celui-ci ne permettant pas de lire correctement les emplacements réservés et les différentes servitudes d'utilités publiques, la procédure de modification permet de réaliser un toilettage du règlement graphique du PLU.

Les règles d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux décrites aux articles 6 et 8 des zones Ub, Uc, AUo, 1AU, AU du règlement écrit du PLU ne sont pas compatibles avec la réalité des situations rencontrées lors de l'examen des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de reformuler ces règles pour les zones Ub, Uc, AU, 1AU et AUo lors de cette modification du PLU.

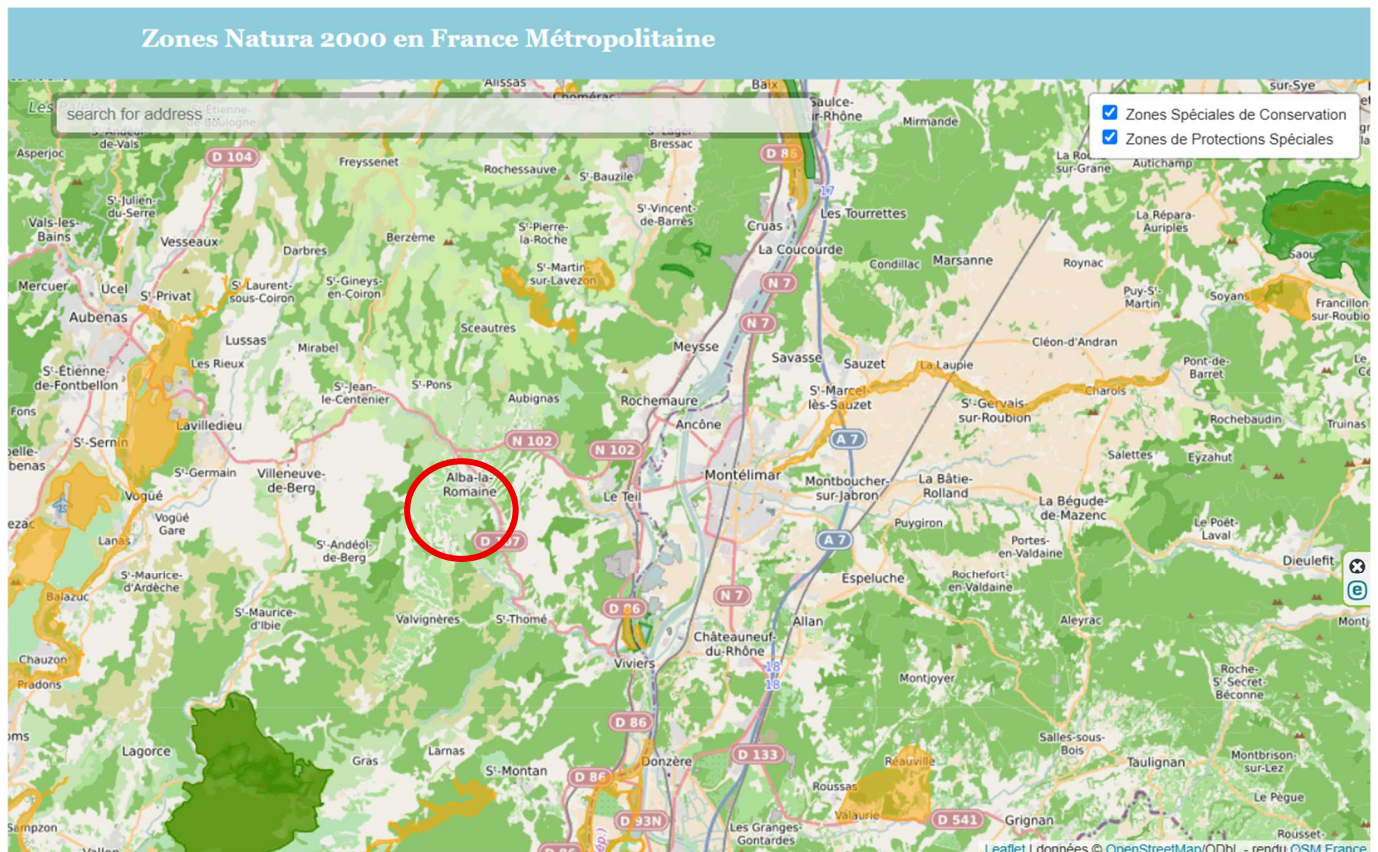
Enfin, les emplacements réservés n°4 et 5 nécessitent d'être mis à jour dans le cadre de la présente procédure.

Le détail des différentes modifications apportées au PLU est développé dans la notice de présentation de la Modification n°4 du PLU jointe au dossier de cas par cas ad hoc.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LA PROCEDURE EST-ELLE SUSCEPTIBLE D'AFPECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 ?

La commune d'Alba la Romaine n'est pas concernée par la présence d'un Site Natura 2000 sur son territoire communal.



La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'est pas susceptible d'affecter un site Natura 2000.

2. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine concerne la mise à jour d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Grand Terre classé en zones 1AU et AU par la relocalisation des équipements publics initialement prévus sur une zone UB vers une zone AU de l'OAP Grand Terre. La future emprise sur laquelle seront développés les équipements publics était initialement prévue pour la réalisation d'une opération de logement social. Le site d'implantation des équipements ne possède pas d'enjeu naturel et/ou environnemental particulier (pas de réservoir de biodiversité, pas de corridor écologique, pas de trame verte et bleue remarquable).

Néanmoins le projet d'OAP modifié réinsiste sur la création d'une coulée verte traversant le quartier Grand Terre pour relier ces équipements publics et les zones d'habitat au ruisseau de Bourdary et à sa ripisylve boisée situé au Sud du quartier Grand Terre. Ce ruisseau et cette ripisylve ne bénéficient pas d'une protection

ou d'un statut particuliers, ils restent néanmoins un élément de trame verte et bleue locale à proximité du quartier de Grand Terre dont celui-ci participera à la valorisation par une meilleure connexion.

D'autre part, la Modification n°4 du PLU prévoit de reclasser en zone naturelle la zone UB initialement prévue pour la construction des équipements. Ce secteur étant en dehors de l'enveloppe urbaine, en limite d'urbanisation, son reclassement en zone naturelle permettra de conforter la préservation de cette frange urbaine et de ne pas altérer son caractère naturel.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur les espaces naturels et la biodiversité.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine a donc une incidence positive sur les espaces naturels, elle n'a pas d'incidence sur la biodiversité.

3. LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine concerne la mise à jour d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Grand Terre classé en zones 1AU et AU par la relocalisation des équipements publics initialement prévus sur une zone UB vers une zone AU de l'OAP Grand Terre. La Modification n°4 du PLU prévoit de reclasser en zone naturelle la zone UB initialement prévue pour la construction des équipements. Ce secteur étant en dehors de l'enveloppe urbaine, en limite d'urbanisation, son reclassement en zone naturelle permettra de conforter la préservation de cette frange urbaine et de ne pas altérer son caractère naturel. La Modification n°4 du PLU a donc pour effet de réduire marginalement une zone UB (environ 0.36ha) et d'augmenter à la marge une zone N dans les mêmes proportions.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas pour effet d'entraîner une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine a donc une incidence positive sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

4. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine porte sur un secteur d'OAP qui n'est pas à proximité de la zone humide inventoriée sur la commune à savoir l'Escoutay située à 750m du site projet.

Néanmoins les orientations d'aménagement de l'OAP Grand Terre prévoient la création d'espaces de rétention des eaux pluviales (bassins naturels) sur les espaces publics et les parcelles d'habitat. Ces orientations sont inchangées par la modification. L'OAP prévoit également la préservation d'espaces verts et

humides autour d'un ru présent sur le Sud de la zone. La réalisation des équipements publics sur le Nord du secteur Grand Terre ne modifie pas ces orientations.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur une zone humide.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence sur une zone humide.

5. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine permet la relocalisation des équipements publics prévus sur une zone UB vers une zone 1AU. Cette relocalisation n'entraîne pas de besoins supplémentaires en termes d'eau potable ou de pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable existants.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur l'eau potable.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence positive sur l'eau potable.

6. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine modifie la programmation de l'OAP Grand Terre en y permettant la réalisation d'équipements publics sur un terrain initialement destiné à la réalisation d'habitat. Les équipements publics n'ayant pas entraîné la création d'une sous-zone avec un règlement spécifique, ils devront se conformer à la réglementation de la zone AU, à savoir :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain, permettant une meilleure infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle : sauf contrainte technique majeure liée à la configuration du terrain (pas d'espace disponible...), un volume minimal de récupération des eaux pluviales est imposé :
 - o 400 litres pour 10m² de surface d'emprise au sol des bâtiments implantés avec un minimum de 3 m³. Au-delà de 15m³ de récupération : non réglementé. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations et les extensions de bâtiments existantes.
 - o 200 litres par m² de surface de bassin de piscine. Au-delà de 20 m³ de récupération : non réglementé.
- Un minimum de 50% du nombre des places de stationnement devra être perméable, obligation s'appliquant également à la réalisation des stationnements liés au fonctionnement et à l'accueil des

équipements publics, afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluies sur les espaces dédiés au stationnement.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur les eaux pluviales.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence sur les eaux pluviales.

7. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine modifie la programmation de l'OAP Grand Terre en y permettant la réalisation d'équipements publics sur un terrain initialement destiné à la réalisation d'habitat. La capacité de la commune à raccorder ces équipements publics au réseau d'assainissement et l'impact de ces équipements sur le réseau avaient été intégrés lors de la procédure de Déclaration de Projet (2023) pour la création de la zone UB nécessaire à l'accueil des équipements. La relocalisation des équipements publics sur la zone AU Grand Terre ne remet pas en cause ces conclusions (pas d'évolution du dimensionnement ou de la programmation des équipements publics).

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur l'assainissement.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence sur l'assainissement.

8. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine modifie la programmation de l'OAP Grand Terre en y permettant la réalisation d'équipements publics sur un terrain initialement destiné à la réalisation d'habitat. Le secteur Grand Terre Nord est concerné par un périmètre de protection des abords de 500m des Monuments Historiques (Château). Le projet d'équipements publics initialement situé en zone UB était déjà concerné par ce périmètre de protection. Le projet d'équipements publics a été conçu en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France quant à son insertion architecturale, urbaine et paysagère. Ces caractéristiques du projet restent inchangées par la nouvelle localisation du projet en zone AU. Les prescriptions paysagères et d'insertion urbaine détaillées par l'OAP Grand Terre sont inchangées également par la Modification n°4.

La modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie en zones U et AU indique qu'« une implantation à l'alignement de la voirie et emprise publique est autorisée sous condition de ne pas porter atteinte ni à la sécurité routière ni à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la rue. »

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti.

9. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR DES SOLS POLLUES, A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS ?

La commune d'Alba la Romaine n'a pas identifié de sols pollués sur son territoire communal. La procédure de modification n°4 du PLU concerne essentiellement le secteur Grand Terre qui n'est pas identifié aujourd'hui comme possédant des sols pollués. La réalisation d'équipements publics de type crèche, maison médicale et centre de loisirs n'est pas susceptible d'entraîner une pollution remarquable des sols.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidence sur des sols pollués.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence sur des sols pollués.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine modifie la programmation de l'OAP Grand Terre en y permettant la réalisation d'équipements publics sur un terrain initialement destiné à la réalisation d'habitat. La relocalisation des équipements publics sur la zone AU Grand Terre ne génère pas une augmentation des volumes de déchets à traiter par rapport à l'implantation initiale des équipements publics en zone UB (pas d'évolution du dimensionnement ou de la programmation des équipements publics).

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidence sur les déchets.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence sur les déchets.

10. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine permet la modification du programme de l'OAP Grand Terre qui concerne un secteur sans risques ni nuisances identifiés. La création d'équipements publics

de type crèche, centre de loisirs et maison de santé en entrée de quartier, au Nord du secteur Grand Terre, n'est pas susceptible de générer des risques ou des nuisances sur le secteur.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont d'incidence ni sur les risques ni sur les nuisances.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence ni sur les risques ni sur les nuisances.

11. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, L'ENERGIE, LE CLIMAT ?

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine modifie la programmation de l'OAP Grand Terre en y permettant la réalisation d'équipements publics sur un terrain initialement destiné à la réalisation d'habitat. La relocalisation des équipements publics sur la zone AU Grand Terre ne génère pas une augmentation des flux routiers par rapport à l'implantation initiale des équipements publics en zone UB (pas d'évolution du dimensionnement ou de la programmation des équipements publics). L'impact sur l'air à l'échelle du secteur est inchangé. Les aspects liés à l'énergie des équipements publics ou leur adaptation au climat ne sont pas détaillés dans le cadre de la procédure de Modification n°4 du PLU.

Les autres modifications :

- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la voirie et au bâtiment principal en zone U et AU ;
- Amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- Modifications/Suppression d'emplacements réservés ;

n'ont pas d'incidence sur l'air, l'énergie ou le climat.

La procédure de Modification n°4 du PLU d'Alba la Romaine n'a donc pas d'incidence ni sur l'air, ni sur l'énergie, ni sur le climat.