

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Aubenas

Département de l'Ardèche



1 Rapport de présentation

Modification simplifiée n°2

Approbation du P.L.U. : DCM du 24/06/2005

Approbation de la 1^{ère} modification : DCM du 26/09/2007

Approbation de la 1^{ère} révision : DCM du 22/12/2011

Approbation de la 1^{ère} modification simplifiée : DCM du 30/10/2014

Prescription de la 2^{ème} modification simplifiée : DCM du 21/12/2017

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 - PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....	4
1. RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	5
2. ÉTAPE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU.....	6
3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....	6
4. DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES.....	6
PARTIE 2 - DESCRIPTION DETAILLEE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES.....	7
1. CRÉATION D'UN SECTEUR PARTICULIER UB _{GV} AU CŒUR DE LA ZONE UB, AU QUARTIER DE LA GARE, DÉLIMITANT L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE NORMALISÉE.....	8
2. SUPPRESSION DES SECTEURS UC _{GV} SITUÉS AU LIEU-DIT DE LA GARE ET DANS LE PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES PONSON-MOULON.....	16
PARTIE 3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25

PARTIE 1 - PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'AUBENAS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2005.

Depuis son application, le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2007 et d'une révision générale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2011 et d'une modification simplifiée approuvée le 30 octobre 2014.

Il a permis ainsi d'offrir à la ville d'AUBENAS les conditions réglementaires pour assurer son dynamisme économique et démographique et de favoriser la qualité du cadre de vie environnemental des différents quartiers. Ces différentes procédures mises en place ont permis au PLU de s'ajuster afin de mettre en œuvre les différents projets urbains portés par le territoire

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ainsi en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque « *la commune envisage de modifier le règlement (NDLR graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Selon l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, les adaptations ainsi portées au document d'urbanisme de la commune ne devront alors en aucun cas avoir pour conséquence :

- de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N),
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance .

Sinon dans ces cas, il s'agira d'avoir recours directement au champ d'application de la révision qui est alors soumise à enquête publique

En vertu de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée ne peut pas :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire d'une zone,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU

Dans ces cas, il s'agira d'avoir recours directement au champ d'application de la modification qui est alors soumise à enquête publique

La mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée si elle n'est pas soumise à enquête publique nécessite :

- la notification officielle du projet de modification aux personnes publiques associées (Préfet, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Général, Président de la Communauté de Communes...) qui peuvent émettre un avis sur le projet
- une mise à disposition du public pendant une durée minimum d'1 mois du projet détaillé, de l'exposé des motifs et le cas échéant de l'avis émis par les personnes associées afin qu'ils puissent consigner leurs observations qui seront conservées et enregistrées. Les modalités de mise à disposition du public sont précisées, par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Ainsi, à l'issue de cette mise à disposition, le maire en présente le bilan au Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

2. ETAPE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil Municipal de la ville d'AUBENAS a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 de PLU et a fixé les modalités de mise à disposition du public.

Une parution de cette délibération a été faite dans un journal local (Hebdomadaire la Tribune en date du 3 juillet 2014) et son affichage a été effectif à partir du 28 décembre 2017.

Concernant les modalités de mise à disposition du public, on notera :

- La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 et l'exposé de ses motifs sur le site internet de la ville à l'adresse suivante www.aubenas.fr et sur celui de la CCBA à l'adresse suivante www.paysaubenasvals.fr
- La mise à disposition d'un registre à feuillets non mobiles, paraphés par Monsieur le Maire de la commune d'AUBENAS. Ce registre sera disponible :
 - o en mairie (service urbanisme – 2ème étage de l'Hôtel de Ville) aux jours et heures habituels d'ouverture à la population, à partir du lundi 12 février 2017 à 9h30 au vendredi 16 mars 2018 à 17h00 inclus permettant au public de consigner ses observations
 - o à la communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (pôle aménagement - Urbanisme – Economie 18 Avenue du Vinobre à Saint-Sernin) aux jours et heures habituels d'ouverture à la population, à partir du lundi 12 février 2017 à 9h00 au vendredi 16 mars 2018 à 12h00 inclus permettant au public de consigner ses observations

Le projet a ensuite été soumis aux organes délibérants de la ville et de l'intercommunalité après l'expiration du délai de mise à disposition du public,

3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Conformément au Code de l'urbanisme, et plus particulièrement des articles L123-13-1, L123-13-2 et L123-13-3 ; la présente procédure de modification simplifiée n°2 concerne :

- la création d'un secteur particulier UBgv au cœur de la zone UB quartier de la Gare délimitant l'aire d'accueil des gens du voyage normalisée ;
- la modification du caractère de la zone UB et des articles 1 - 2 – 4 – 6 – 11 et 12 du règlement de la zone UB afin d'y rajouter les règles spécifiques au secteur UBgv
- la suppression des plans de zonage, du secteur particulier UCgv, situé sur l'ancienne voie de chemin de fer ;
- la suppression des plans de zonage, du secteur particulier UCgv, situé sur dans le Parc d'Activités Commerciale Ponson-Moulon ;

4. DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES

La modification simplifiée envisagée concerne les pièces du Plan Local d'Urbanisme suivantes :

- Le règlement dans sa totalité (Pièce 4)
- Les documents graphiques (Pièce 5) :
 - o 5.1- plan général
 - o 5.3 – plan de zonage Centre

PARTIE 2 - DESCRIPTION DETAILLEE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1. CRÉATION D'UN SECTEUR PARTICULIER UB_{GV} AU CŒUR DE LA ZONE UB, AU QUARTIER DE LA GARE, DÉLIMITANT L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE NORMALISÉE

La révision du PLU approuvée le 22 décembre 2011 prévoit l'aménagement de 2 aires d'accueil pour les gens du voyage, conformément au schéma départemental d'aire d'accueil des Gens du Voyage. Le 1^{er} site est situé au quartier de la GARE, sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer pour une surface d'environ 5 800 m². Le 2nd site, quant à lui, est prévu quartier PONSON à proximité direct du groupe d'habitations adaptées aux populations en voie de sédentarisation pour une surface d'environ 1 700 m².

a. Description

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson II, reprend le dispositif de la loi Besson I qui imposait aux communes de plus de 5 000 habitants de prévoir des emplacements de séjour pour les populations nomades. En cette qualité, la ville d'AUBENAS se devait de mettre à disposition un tel équipement. C'est pourquoi, outre l'existence de l'aire d'accueil non normalisée du quartier de la Gare, le PLU prévoyait des secteurs identifiés pour accueillir les besoins communaux pour l'accueil des gens du voyage, à savoir 10 emplacements soit 20 places de caravanes.

Le site non normalisé de la gare n'avait donc pas été retenu c'est pourquoi en terme de planification urbaine, la globalité de l'ancienne plate-forme de la gare était classée en zone UB, c'est à dire comme espace urbain relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien, faisant ainsi écho à la création de ce quartier au moment de la mise en service de la desserte par le chemin de fer en 1879.

Suite à la loi NOTRE et aux modifications de compétences obligatoires, la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) est devenue compétente en matière d'aménagement et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage à compter le 1^{er} janvier 2017. Dès lors, un travail a été engagé entre la CCBA, la communes et les services de l'État pour que l'aire existante soit mise aux normes actuelles.

Ainsi, par délibération n°27 du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal a voté la cession du terrain de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage à la CCBA qui aura alors la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation de l'équipement.

b. Avant modification n°1 du PLU

La zone UB, située en continuité du cœur historique de la cité, représente une surface totale de 145,49 ha dont une partie répartie sur 2 secteurs spécifiques (UBa pour les secteurs de coteaux pour environ 35,12 ha et UB1 pour les secteurs de coteaux ayant des dispositions renforcées en matière de gestion des eaux de pluie pour environ 23,88 ha).

L'évolution du zonage lors de la révision du PLU du 22 décembre 2011 est donc la suivante :

TYPES DE ZONES	P.L.U. 2011 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2011	ÉVOLUTION P.L.U. 2005 / P.L.U. 2011 (EN HA)
Zones Urbaines	679,87	46,6%	+ 38,82
UA		39,61	
UA1		0,85	
UAc		7,24	
UAh		1,03	
UB	86,49		
UBa	35,12		
UB1	23,88		
UC		117,03	
UC1		71,03	

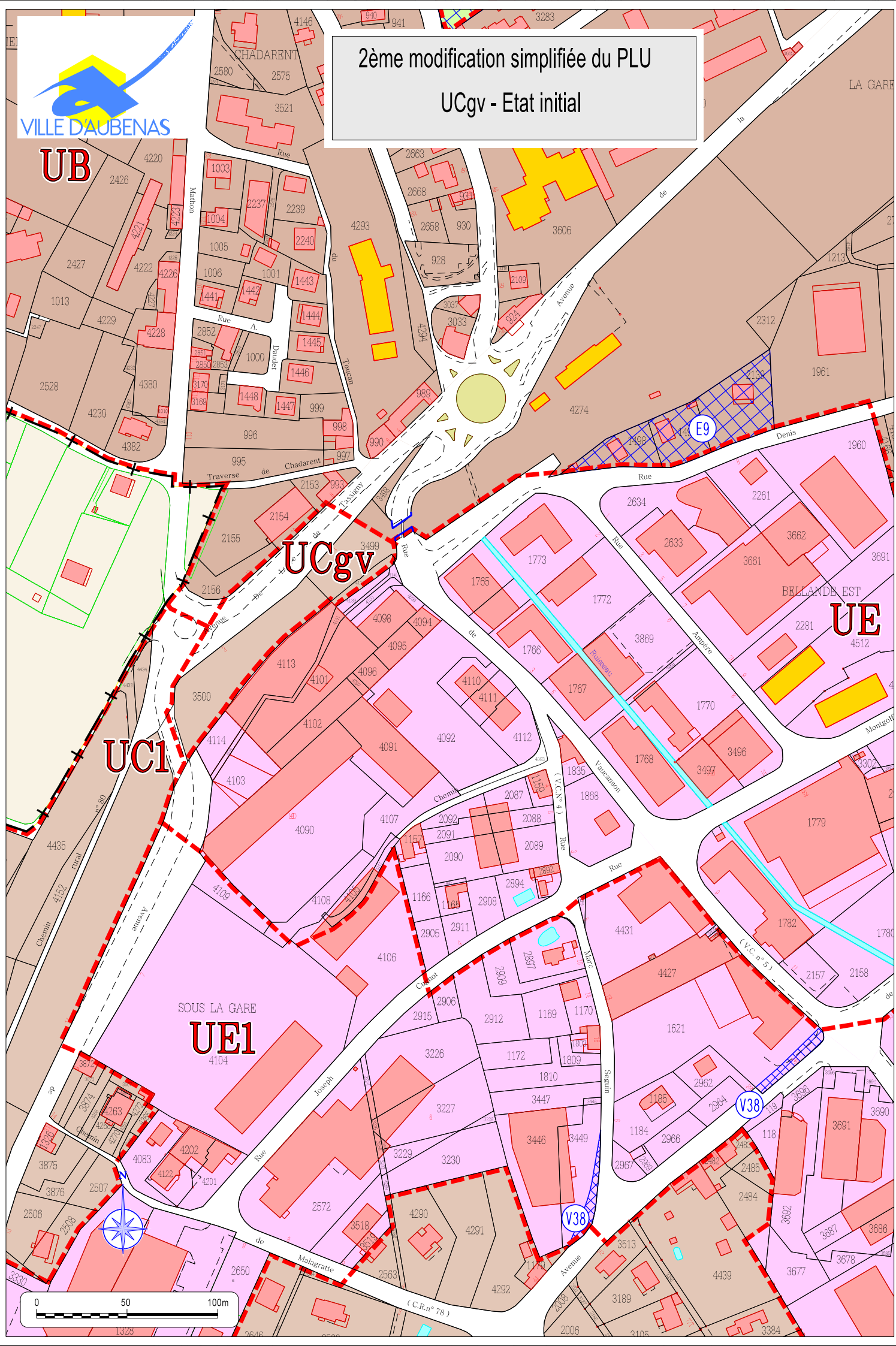
UCa	42,44	
UCa1	86,50	
UCc	8,51	
UCgv	1,20	
UD	22,17	
UDa	10,71	
UE	93,46	
UE1	28,03	
UL	4,57	

Suite à la révision de 2011, la zone UB ne dispose donc pas de secteurs spécifiques permettant l'accueil des gens du voyage, seule la zone UC dispose de tels secteurs notés UCgv.

Afin de normaliser l'aire d'accueil, actuellement existante sur le site de la Gare, et pour rester en cohérence avec l'usage et le zonage des propriétés voisines, il est donc décidé de maintenir le zonage UB et de créer un nouveau secteur spécifique « UBgv », au cœur de la zone UB de la gare.

2ème modification simplifiée du PLU

UCgv - Etat initial



c. Après modification simplifiée n°1

Le Zonage :

Le périmètre du terrain ainsi cédé à la CCBA est donc retiré de la zone UB et intégré dans un nouveau secteur nouvellement créé, noté UBgv. Le plan de zonage est donc modifié afin de matérialiser la création du nouveau secteur UBgv (cf. extrait du plan de zonage modifié page 15).

Le règlement :

Les règles applicables à la zone UB restent inchangées. Cependant, la zone est complétée par la création d'un nouveau secteur dédié à l'aménagement d'une aire permettant l'accueil de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs noté UBgv. La spécificité des règles de ce secteur concerne le caractère de la zone mais aussi les articles 1 - 2 - 4 - 6 - 11 et 12 du règlement de la zone UB. Ces compléments sont donc inscrits en rouge ci-dessous par rapport aux règles initiales inscrites en noir.

Extrait du règlement de la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien, qui se sont déployées sur la colline d'Aubenas et en continuité de Pont d'Aubenas.

Cet espace regroupe principalement des constructions individuelles ou collectives à usage d'habitat, édifiées en ordre continu ou discontinu. Il accueille également des services et équipements de proximité.

Elle comprend différents secteurs :

- *Le secteur UB1, qui correspond aux zones de coteaux où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées,*
- *Le secteur UBa, qui correspond au secteur moins dense et fortement exposé aux vues, situé à flanc de coteau au niveau du Quartier Baza / Chaussades.*
- ***Le secteur UBgv, qui correspond à une aire permettant l'accueil de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, située sur l'ancienne plate-forme de la gare ferroviaire.***

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation lié à l'Ardèche repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U. (cf. PPRI « Ardèche amont » approuvé par arrêté préfectoral du 07 octobre 2005). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;*
- *Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes (hormis dans le secteur UBgv),*
- *Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;*
- *Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;*
- *L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UB 2 suivant ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UB2 suivant.*
- ***Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié à l'Ardèche et repérés par une trame sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : toute occupation et utilisation du sol qui ne sont pas admises aux conditions de l'article UB 2 suivant.***

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition :*

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- **Uniquement dans le secteur UBgv sont autorisés le stationnement des caravanes, le camping et le caravanning ainsi que les constructions et les équipements nécessaires au bon fonctionnement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles UBgv4, UBgv6, UBgv11 et UBgv12.**

...

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

...

Collecte et gestion des eaux pluviales :

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de
 - 45 l/m² de terrain imperméabilisé minimum en UB, UBa et UBgv,
 - 80 l/m² de terrain imperméabilisé minimum en UB1.

Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée.

Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées :

- en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation
- à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines

Des implantations autres peuvent être admises :

- Aux chemins piétonniers pour lequel l'implantation en limite sera autorisé
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- A la réalisation d'annexes à l'habitat et autres garages,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.
- **Pour l'ensemble des installations et constructions autorisées du secteur UBgv**

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

...

Toitures et couvertures

Les couvertures des toitures seront généralement réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Dans les cas où la toiture s'y prête, des tuiles plates vernissées sont autorisées (cas des tourelles existantes). Les

généralistes ou passes de toit à l'égout de toiture seront conservées.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.

En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve que la pente des toitures reste uniforme, que les généralistes soient conservées, si elles existent, et qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures. Les toits terrasses peuvent être autorisés pour les constructions nouvelles, à condition qu'un habillage décoratif soit mis en place pour les éléments et équipements techniques.

Dans le secteur UBa, les toits terrasses devront en outre être végétalisés. Par ailleurs, les lignes de faîtage seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

Dans le secteur UBgv, les toits terrasses sont autorisés.

Dans toute la zone, dans le cadre de projets novateurs, prenant en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisés.

...

Clôtures

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel de la ville ancienne. Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins ou de haies vives formées de végétaux d'essence variée, avec ou sans mur bahut.

Les murs et murets doivent avoir l'aspect de murs de pierres sèches ou jointées à fleur, ou être recouverts d'enduits d'aspect taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des pierres locales.

Tout dispositif à claire voie devra être intégré dans la végétation.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

...

Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

HABITAT	Une place par tranche de 60 m ² de SHON avec un minimum d'1,5 place par logement. Par ailleurs, 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.
AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	Le stationnement des véhicules des services gestionnaires de l'équipement. 2 places de stationnement par emplacement
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	1 place par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte
BUREAUX	La surface de stationnement doit être au moins égale à 80% de la SHON. Par ailleurs, 20% de places supplémentaires minimum devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les bureaux accueillant du public.
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON
COMMERCES	La surface de stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Toutefois, il sera réalisé un minimum : ETABLISSEMENTS SCOLAIRES du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée

	SALLE DE SPECTACLES Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique SALLE DE REUNIONS 1 place pour 20 m ² de SHON AUTRES INSTALLATIONS 1 place pour 40 m ² de SHON
AUTRES	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le tableau des surfaces :

Il est quant à lui modifié pour prendre en compte la création du nouveau secteur UBgv (cf. tableau récapitulatif des surfaces à la page 24)

La surface de la zone UB est alors diminuée d'environ 6 200 m² au profit du secteur UBgv ainsi créée.

d. Justifications des modifications apportées au PLU

Lors de la révision du PLU approuvée en décembre 2011, le choix retenu pour répondre aux exigences du schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage a consisté à réserver 2 sites distincts.

Site du Parc d'Activités commerciale de Ponson Moulon

Suite à la réalisation de l'opération de l'association KERETE 07 consistant en la réalisation de 10 logements adaptés pour les familles en voie de sédentarisation (soit 2 logements de plus que dans le dossier initialement pressenti), la surface résiduelle est à peine supérieure à 1 700 m² ce qui paraît faible pour la réalisation d'une aire répondant aux besoins actuels. Par ailleurs, la proximité avec l'opération Kéréte07 n'est pas souhaitée pour la bonne intégration des familles en voie de sédentarisation progressive.



Site du quartier de l'ancienne gare ferroviaire

Le site, de par sa configuration en long, reprenant le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer, n'est pas optimum et nécessiterait également une rampe d'accès importante coûteuse et peu adéquate pour les futurs usagers tractant des caravanes.

Par ailleurs, la situation d'encaissement entre le talus de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et les bâtiments industriels du centre économique VAUCANSON offre une exposition au soleil unique et assez défavorable caractérisée par une orientation unique vers le Nord-Nord Est.



Site de Bourdary

Un dernier site a été étudié au lieu-dit BOURDARY, sur le territoire de la commune de St Etienne de Fontbellon mais sa situation excentrée de tout équipement public et sa localisation dans la zone inondable n'ont pas été jugées favorables.

C'est pourquoi, lors de la prise de compétence au niveau intercommunal, de nouvelles discussions avec les services de l'État ont été entreprises. Le choix de la régularisation du site du quartier de la Gare a été retenu en raison d'une part de la configuration permettant une insertion aisée nonobstant un aménagement paysager à ne pas négliger mais aussi en raison de la desserte du site (voie communale et desserte par le réseau de transports en commun) et la proximité de l'ensemble des équipements, services et commerces du quartier.

UB

2ème modification simplifiée du PLU

UBgv- Etat modifié (création)

UBgv

UE

UC1

SOUS LA GARE

UE1

2. SUPPRESSION DES SECTEURS UCgv SITUÉS AU LIEU-DIT DE LA GARE ET DANS LE PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES PONSON-MOULON

La normalisation de l'aire d'accueil des Gens du Voyage actuellement située quartier de la Gare permet ainsi à la collectivité de remplir ses obligations en matière d'accueil des Gens du voyage.

Comme détaillé en page 14, les emplacements initialement pressentis pour la réalisation de l'aire de passage n'ont donc plus d'intérêt à être dédiés à la réalisation d'un tel équipement. Il est donc proposé de les réintégrer dans des zonages moins spécifiques.

a. Description

Il s'agit plus particulièrement de supprimer les 2 secteurs spécifiques UCgv suivants :

- le secteur de la gare d'une surface de 5 800 m²
- le secteur du Parc d'activités commerciales de Ponson-Moulon d'une surface de 1 700 m²

b. La situation avant la modification simplifiée n°2

Le site de la Gare

Le secteur UCgv de la gare est actuellement riverain de 2 zones et d'1 secteur :

- d'une part au Nord la **zone UB**, à vocation résidentielle d'une certaine densité avec des hauteurs de construction pouvant monter à 16 m et,
- d'autre part au Sud et à l'Est, la **zone UE**, à vocation économique. Il s'agit de la zone de Vaucanson sur laquelle ont été édifiées des bâtiments commerciaux et des entrepôts depuis le début des années 1950 ;
- et enfin, à l'Ouest, le **secteur UC1**, à vocation résidentielle moins dense sur lequel les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées en raison de sa localisation dans le sous bassin versant du ruisseau du Bourdary.

Ce secteur est actuellement desservi l'avenue du Lattre de Tassigny, par l'ancienne voie de chemin de fer qui sert actuellement de cheminement pour les piétons permettant la liaison depuis la commune de St Etienne de Fontbellon à la rue de Vaucanson

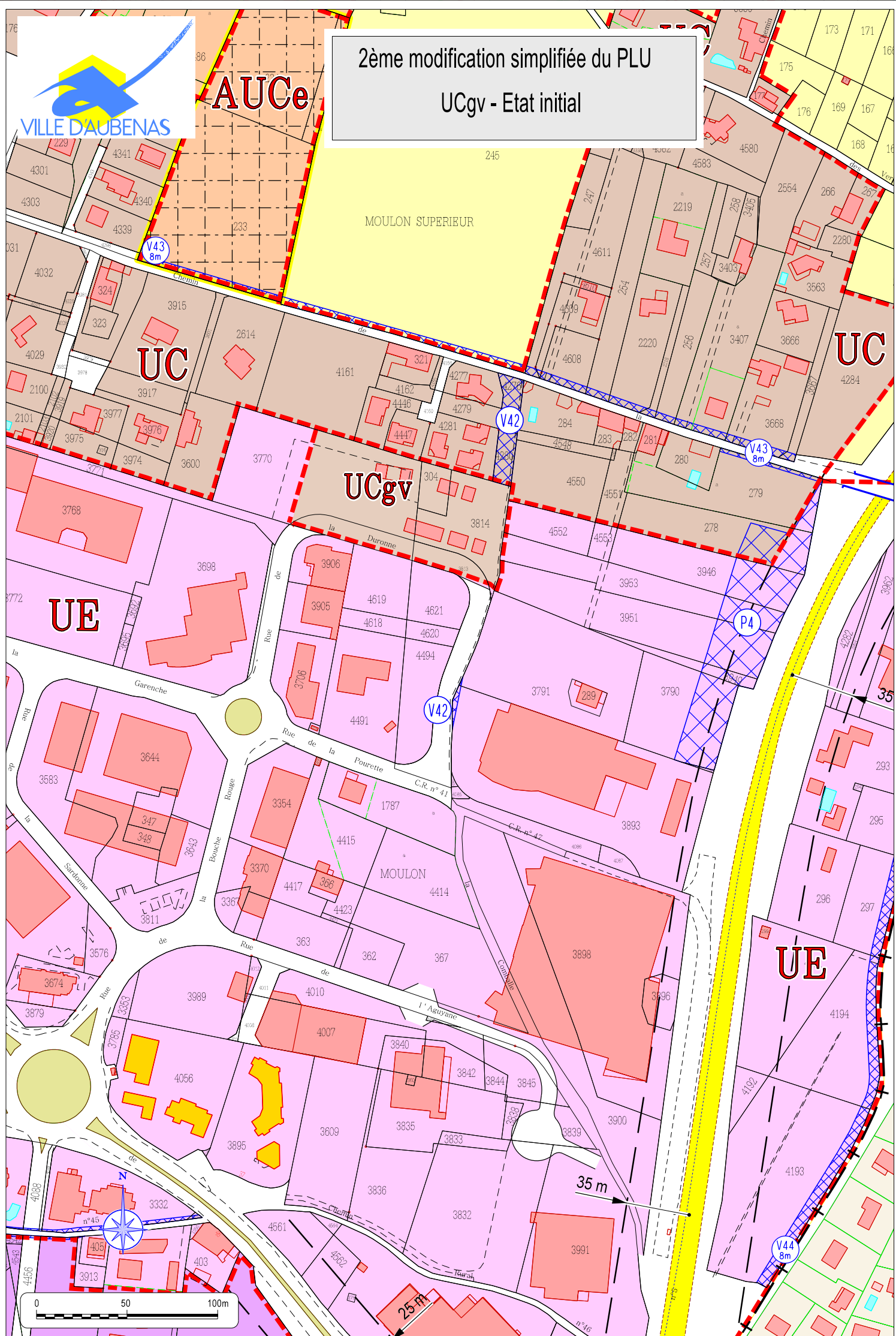
Le site du Parc d'activités Ponson Moulon

Le secteur UCgv du Parc d'Activités Commerciales de Ponson-Moulon est actuellement riverain de 2 zones, et d'un secteur :

- d'une part au Nord, la **zone UC**, à vocation résidentielle, moyennement dense,
- d'autre part, au Sud et à l'Ouest, la **zone UE**, à vocation économique dont l'urbanisation a débuté dans les années 1990 ;
- et enfin, à l'Est, le **secteur UCgv**, à vocation résidentielle sur lequel le bailleur social Kéréte 07 a édifier en 2012, 10 logements sociaux adaptés à la sédentarisation des familles issues de la communauté des gens du voyage.

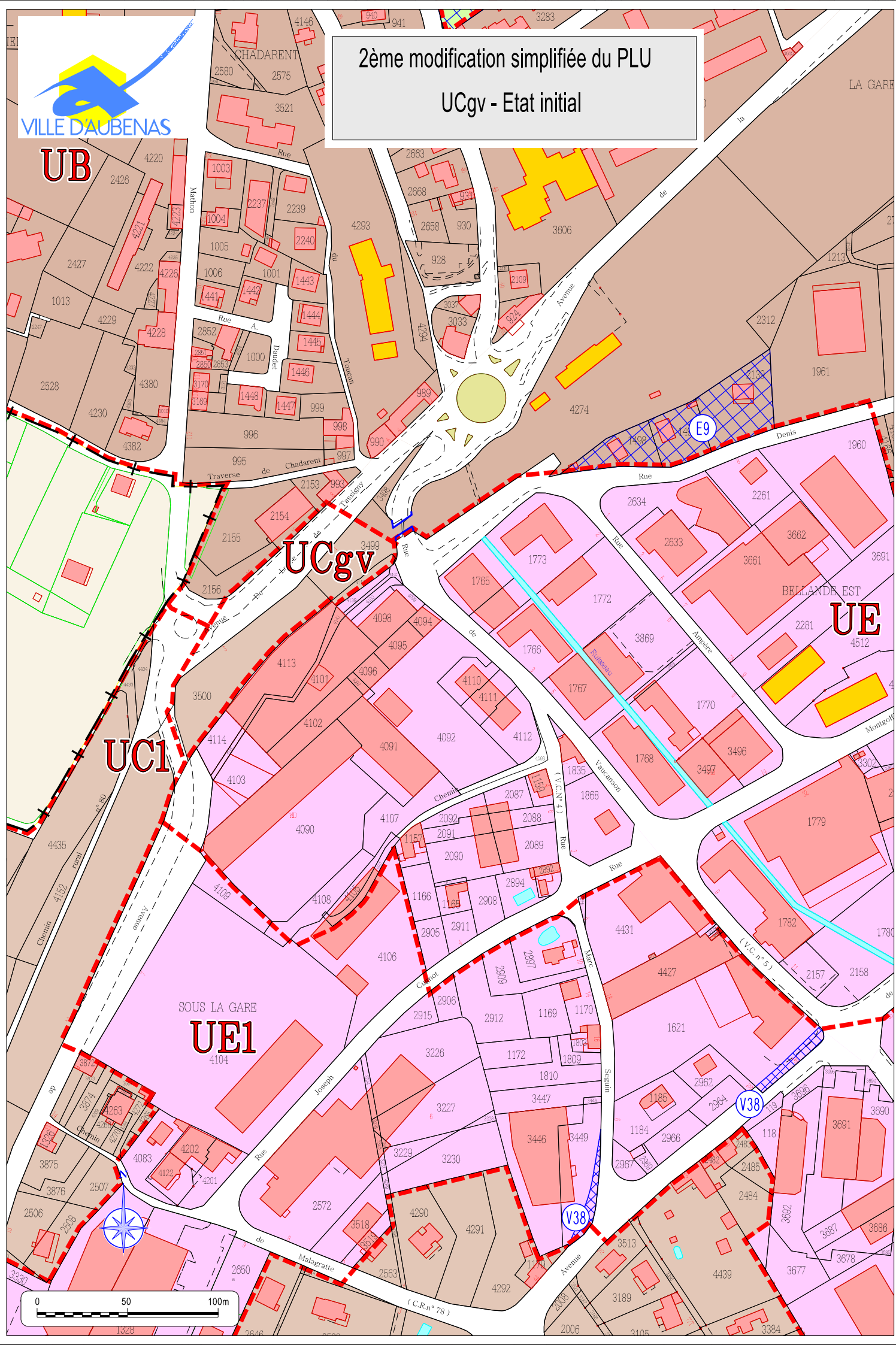
Ce secteur est actuellement desservi par la rue de la Sardonne, depuis le Sud. Cette voie dessert actuellement, uniquement des bâtiments à usage d'activités économiques

En terme de tableau de surfaces, la situation avant la modification simplifiée est la même que celle présentée pour les zones UC et UE des pages 8 et 9.





UCgv - Etat initial



c. La situation après la modification simplifiée n°2

Le Zonage (cf. extraits plans de zonage après modification pages 20 et 21) :

Le site du Parc d'activités Ponson Moulon

Le secteur UCgv du Parc d'Activités Commerciales de PONSON-MOULON, d'une surface de 1 700 m² est alors supprimé et intégré en totalité à la zone UE, à vocation économique d telles que les parcelles situées directement au Sud et à l'Ouest.

Le site de la Gare

Le secteur UCgv de la gare, d'une surface de 5 800 m² est alors supprimé et intégré :

- pour partie à la zone UE, à vocation économique de Vaucanson pour une surface d'environ 200 m²
- pour partie au secteur UC1, à vocation résidentielle et située dans le sous bassin versant du Bourdary, pour une surface de 5 600 m²

Le tableau des surfaces

Il est modifié pour prendre en compte les modifications de surfaces de l'intégration des 2 secteurs UCgv dans la zone UC et dans le secteur UE.

Le tableau final, prenant en compte l'ensemble des modifications de surfaces est repris et présenté en page 24.

d. Justifications des modifications apportées au PLU

Concernant le site du Parc d'activités Ponson Moulon

Ce site a été étudié pour accueillir une aire de passage en lien avec le lotissement adapté aux populations en voie de sédentarisation, qui a été réalisée à proximité directe. Suite à la programmation de l'aire de passage sur le site de l'ancienne gare ferroviaire, le maintien de ce site n'a donc plus d'intérêt.

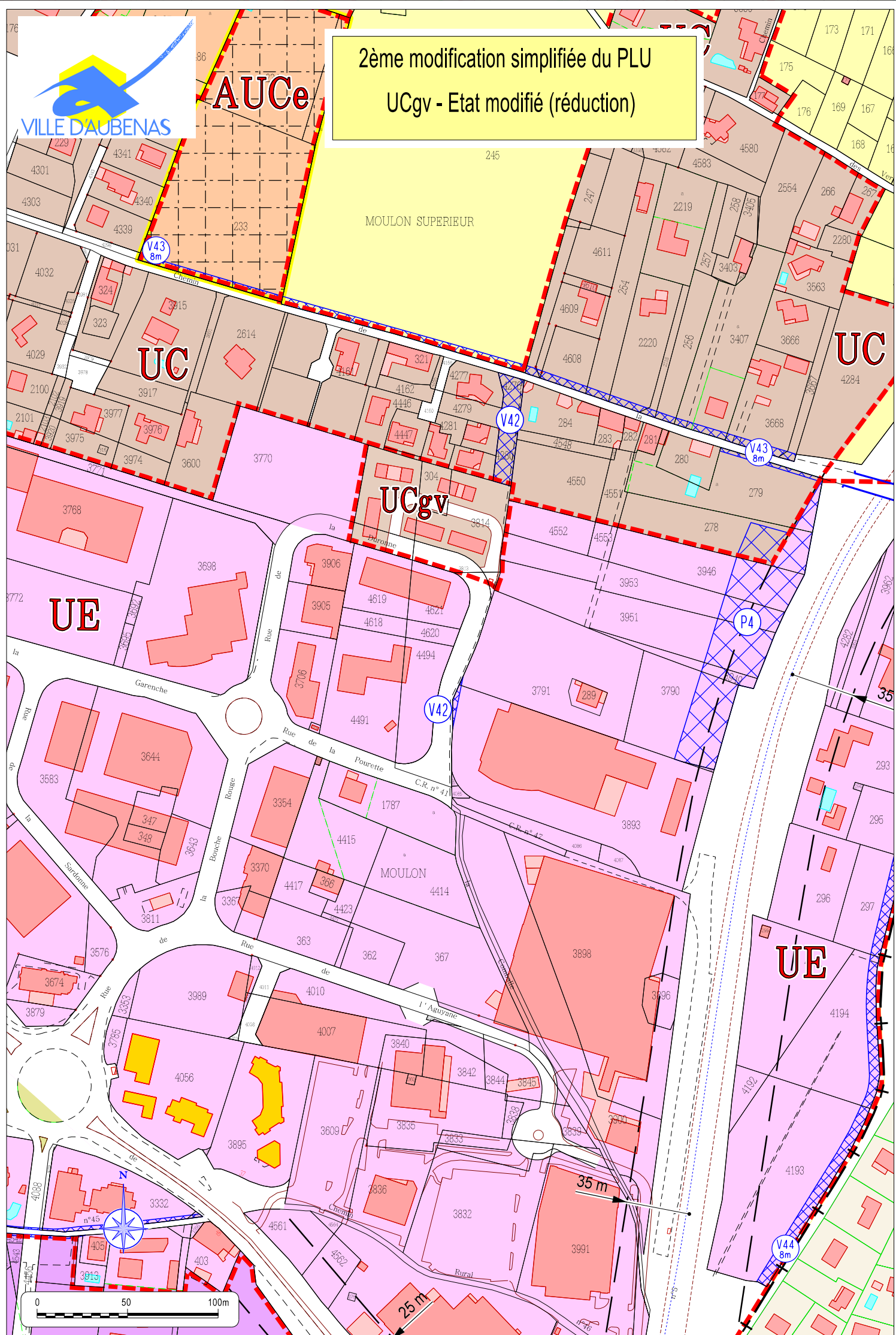
Actuellement, la ville et la communauté de communes participent à la maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative à la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire intercommunal dont le démarrage a lieu début 2018. Cette dent creuse pourrait alors être le support d'un projet pour proposer des solution pour la sédentarisation des familles issues de la communauté des gens du voyage. Cependant, au regard de la surface de cette propriété (environ 1 700 m²), des règles d'urbanisme et de la proximité directe de la zone à vocation économique, on ne pourrait envisager la construction que de 2 voire 3 logements adaptés. Aussi, avec les équipements indispensables que la collectivité devrait prendre à sa charge pour le bon fonctionnement de l'opération (espaces communs, voie de desserte, retournement...), un nombre si limité de logements ne peut être envisageable pour la faisabilité économique de l'opération. C'est pourquoi le maintien en secteur UCgv n'est pas retenu par la CCBA et la commune (cf. copie du courrier adressé à M. le Préfet en pages 22 et 23).

S'agissant d'un secteur de transition entre les quartiers à vocation économique et ceux à vocation commerciale, la question du devenir de cette dent creuse est importante. Aussi, eu égard à la desserte de cette parcelle par le Parc d'Activités Commerciales PONSON-MOULON et au regard des besoins en foncier économique sur le territoire communal, le choix de l'intégration de cette dent creuse à la zone économique UE apparaît plus adapté.

Concernant le site de la Gare

Comme présenté dans le point précédent de la modification simplifiée, ce site avait été étudié et choisi initialement pour la fonction d'aire de passage. Celle-ci étant aujourd'hui programmée sur un terrain voisin, cette zone n'a plus lieu d'être inscrite en zone UCgv. Ce site, de par sa configuration - terrain de l'ancienne voie de chemin de fer très étroit, longiligne et fortement en contrebas de la voie limitant sa luminosité – ne peut que difficilement répondre à un projet d'habitat adapté pour les Gens du Voyage sédentaires.

De par sa localisation contiguë à la zone UC1, intégrant l'ancienne voie de chemin de fer sur laquelle un projet de voie verte est à l'étude, il apparaît opportun et cohérent d'intégrer le secteur UCgv au secteur UC1. S'agissant des parcelles cadastrées section B n°4117 – 4116 et 4115, d'une surface d'environ 200 m² qui constituent actuellement une partie du parking du centre d'affaire VAUCANSON, il est décidé de les intégrer à la zone UE, en cohérence avec le reste de la propriété.



UB

2ème modification simplifiée du PLU

UCgv - Etat modifié (suppression)

UBgv

UE

UC1

SOUS LA GARE
UE1



Réf. courrier :
JPC/LS/ND- 17/201 (Aubenas)
LB/VC/CT - 2017. 966 (CCBA)

Dossier suivi par :
Camille MOREAU
Tél : 04 75 35 88 45 / Mail : c.moreau@cdcba.fr

Ludovic SAUZON
Tel : 04 75 87 84 31 / Mail ludovic.sauzon@mairie-aubenas.fr

Monsieur le Préfet de l'Ardèche
DDT
2, place Simone Veil
BP 613
07006 PRIVAS Cedex

A l'attention de :
Mme Laure VIGNERON et
M. Emmanuel PRINCIC

Ucel, le 13 novembre 2017

Objet : Aire d'accueil des Gens du Voyage d'Aubenas – modification simplifiée du PLU

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 25 août 2017, nous vous indiquions l'état d'avancement du projet d'aménagement de l'aire d'accueil destinée aux Gens du Voyage sur la commune d'Aubenas.

La commune d'Aubenas et notre Communauté de Communes ont respectivement acté par délibérations en date du 28/09/2017 et du 26/10/2017 le démarrage officiel de ce projet qui se situera sur la parcelle communale cadastrée section B n°4274 (à côté de la gare d'Aubenas). Le terrain est ainsi cédé par la commune à la CCBA au prix d'1 euro, et représente une emprise foncière d'environ 5 300 m² dont 1 700 m² de rampe d'accès et de talus paysagers. Il est actuellement classé en zone urbaine UB au Plan Local d'Urbanisme et dispose de l'ensemble des réseaux publics.

Comme nous vous l'avions fait remarquer dans le courrier précédemment cité, cette zone - classée en zone UB - doit donc faire l'objet d'une modification simplifiée du PLU pour la classer en zone indicée « Gv » afin de l'adapter aux besoins du futur équipement.

Au regard du PADD actuel de la commune d'AUBENAS et au regard des emplacements imposés par le schéma départemental d'Aire d'accueil des Gens du voyage en cours de révision, les exigences seraient alors remplies et permettraient d'envisager de fait la modification des deux zones UC_{Gv} délimitées actuellement au PLU qui ne correspondent plus au projet initial.

En effet, le règlement du secteur UC_{Gv} a pour but principal de permettre la réalisation de logement pour les semi sédentaires ainsi que la réalisation d'aires de passage.

La commune d'Aubenas avait ainsi prévu 2 secteurs UC_{Gv} sur son PLU en vue de programmer :

- un espace pour les semi sédentaires, qui a été réalisé par l'opérateur KERETE sur le secteur Ponson,
- 2 espaces dédiés à la réalisation d'aires de passage totalisant 10 emplacements (20 places) pour répondre aux exigences du schéma départemental.

Ainsi les modifications du PLU porteraient sur 3 zones :

- **Sur le secteur gare :**

1/ Le secteur UC_{Gv} existant serait classé en zone UC1

Ce site avait été étudié et choisi initialement pour la fonction d'aire de passage. Celle-ci étant programmée sur un terrain voisin, cette zone n'a plus lieu d'être inscrite en zone UC_{Gv}. Ce site de par sa configuration - terrain de l'ancienne voie de chemin de fer très étroit, longiligne et fortement en contrebas de la voie limitant fortement sa luminosité – ne peut que difficilement répondre à un projet d'habitat adapté pour les Gens du Voyage sédentaires. Par contre, ce terrain étant contigu à la zone

UC1 (intégrant l'ancienne voie de chemin de fer sur laquelle un projet de voie verte est à l'étude) et délimitée au Nord par une avenue, il apparaît opportun et cohérent de modifier ce secteur en secteur UC1.

2/ La zone UB visant dorénavant à accueillir l'aire serait classée en secteur UBgv

Cette modification de zonage et de règlement porterait sur la « régularisation » de l'actuel espace sur lequel sont actuellement accueillies les populations de passage et permettrait d'avoir un règlement adapté pour le dépôt des autorisations d'urbanisme (le dépôt du permis d'aménager avec constructions devrait intervenir au 2nd trimestre 2018).

- **Sur le secteur Ponson :**

3/ La zone UCgv existante serait classée en zone UE

Ce 2^{ème} site a également été étudié pour accueillir une aire de passage en lien avec le lotissement adapté aux populations en voie de sédentarisation réalisé à proximité directe.

Si dans le cadre de la MOUS sédentarisation qui va être menée sur le bassin albenassien, nous sommes conscients que sa réussite dépendra avant tout de la disponibilité foncière rapide permettant de réaliser des opérations d'habitat adapté, le maintien de cette zone UCgv pour accueillir une telle opération ne nous semble absolument pas viable.

En effet, sur cette parcelle de 1500 m², au regard des règles d'urbanisme et de la proximité directe de la zone à vocation économique, on ne pourrait envisager la construction que de 2 ou 3 logements, outre les équipements indispensables que la collectivité devrait prendre à sa charge (espaces communs, voie de desserte et retournement...), une telle charge financière pour un nombre si limité de logements ne peut être envisageable pour une collectivité.

Par ailleurs, il nous semble plus prudent d'éviter sur ce secteur à vocation mixte habitat / économique, une trop grande concentration d'opérations visant à loger des ménages à bas revenus ou Gens du Voyage (logements SAGOCA, opération Kéreté), pour ne pas générer de difficultés en termes de gestion et pour rester conformes aux objectifs de mixité sociale.

Cette zone UCgv étant aujourd'hui configurée comme une dent creuse contiguë d'une part à la Zone UE et à la zone UC mais dont la seule desserte est assurée par la Zone d'activités de Ponson Moulon, il apparaît pour nous que la vocation la plus adaptée pour cette dent creuse, serait celle de la vocation économique.

Conscients que le MOUS qui va être conduite aura pour but de déboucher sur des solutions opérationnelles qui nécessiteront peut-être l'apport de foncier par la ou les collectivités concernées, il ne peut toutefois être envisagé de conserver les zones UCgv actuelles pour la réalisation d'opération d'habitat adapté qui s'avèreraient bien trop coûteuse et ne pourraient répondre aux nombre de ménages potentiellement concernés.

Restant attentifs au déroulement de la MOUS en parallèle de la réalisation de l'aire d'accueil de 20 places caravanes, nous vous prions d'agréer Monsieur le Préfet, nos sincères salutations.


Le Maire
Jean-Pierre CONSTANT

Le Président,
Louis BUFFET



Bilan des surfaces du P.L.U. d'Aubenas prenant en compte l'ensemble des adaptations issues de la modification simplifiée n°2

Les secteurs et zones concernées par la présente modification simplifiée sont surlignées en jaune dans le tableau du bilan des surfaces

Il s'agit uniquement de zones ou secteurs de la zone Urbaine

TYPES DE ZONES	P.L.U. 2011 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2011	ÉVOLUTION P.L.U. 2011 / P.L.U. 2017 (EN HA)	P.L.U. 2017 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2017	ÉVOLUTION P.L.U. 2011 / P.L.U. 2017 (EN HA)
Zones Urbaines	679,87	46,6%		679,87	46,6%	0
UA	39,61		UA	39,61		
UA1	0,85		UA1	0,85		
UAc	7,24		UAc	7,24		
UAh	1,03		UAh	1,03		
UB	86,49		UB	85,87		- 0,62
UBa	35,12		UBa	35,12		
UB1	23,88		UB1	23,88		
			UBgv	0,62		+ 0,62
UC	117,03		UC	117,03		
UC1	71,03		UC1	71,59		+ 0,56
UCa	42,44		UCa	42,44		
UCa1	86,50		UCa1	86,50		
UCc	8,51		UCc	8,51		
UCgv	1,20		UCgv	0,45		- 0,75
UD	22,17		UD	22,17		
UDa	10,71		UDa	10,71		
UE	93,46		UE	93,65		+ 0,19
UE1	28,03		UE1	28,03		
UL	4,57		UL	4,57		
Zones A Urbaniser	121,13	8,3%	Zones A Urbaniser	121,13	8,3%	0
AU	1,36		AU	1,36		
AUC	16,66		AUC	16,66		
AUCa	32,12		AUCa	32,12		
AUCe	27,47		AUCe	27,47		
AUE	26,14		AUE	26,14		
AUEc	8,53		AUEc	8,53		
AUES	8,33		AUES	8,33		
AUL	0,52		AUL	0,52		
Zones Agricoles	336,37	23%	Zones Agricoles	336,37	23%	0
A	272,86		A	272,86		
Aa	63,51		Aa	63,51		
Zones Naturelles	322,41	22,1%	Zones Naturelles	322,41	22,1%	0
N	283,75		N	283,75		
Na	27,38		Na	27,38		
Nc	2,47		Nc	2,47		
Ne	2,03		Ne	2,03		
NL	6,78		NL	6,78		
Surface communale totale	1459,78	100 %	Surface communale totale	1459,78	100 %	0

PARTIE 3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objet de la modification simplifiée porte sur :

- la création d'un secteur particulier UBgv au cœur de la zone UB quartier de la Gare délimitant l'aire d'accueil des gens du voyage normalisée ;
- la modification du caractère de la zone UB et des articles 1 - 2 - 4 - 6 - 11 et 12 du règlement de la zone UB afin d'y rajouter les règles spécifiques au secteur UBgv ainsi créé
- la suppression des plans de zonage, du secteur particulier UCgv, situé sur l'ancienne voie de chemin de fer et son intégration en majorité au secteur résidentiel UC1 et pour seulement 200 m² à la zone UE, à vocation économique ;
- la suppression des plans de zonage, du secteur particulier UCgv, situé sur dans le Parc d'Activités Commerciale Ponson-Moulon et son intégration à la zone UE, à vocation économique ;

Les adaptations ainsi apportées au document de planification communale répondent donc aux conditions de la procédure de modification simplifiée puisqu'elles **n'ont pas pour effet** :

- de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) → **le PADD prévoyait la construction d'une aire de passage de 10 emplacements ce qui est maintenu dans la présente modification simplifiée,**
 - de réduire un espace boisé classé (EBC),
 - de réduire une zone agricole (A), de réduire une zone naturelle et forestière (N), → **l'objet de la modification simplifiée concerne uniquement la zone urbaine (U)**
 - de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - de mener à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
 - de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer les possibilités de construire d'une zone → **le passage du secteur UCgv en zone UE n'a qu'un impacte limité sur les droits à construire et ce malgré des hauteurs maximales différentes (9 m en UC et 12 m en UE) car l'application en zone UE du recul par rapport aux limites avec les zones résidentielles est plus important (retrait de 7 m au lieu de 5 m). De ce fait, Dans le cas d'un calcul théorique, en appliquant les règles respectives des zones UC et UE (articles 6 – 7 et 10 principalement) , sur une parcelle de 1 700 m², telle qu'est configurée la dent creuse située dans le PAC Ponson-Moulon, elle permettrait de développer :**
 - ◆ **En zone UC, une surface constructible théorique au sol max (sans déduction des besoins en foncier pour le stationnement) de 966 m² soit potentiellement 2 898 m² de bâti (car sur 3 niveaux)**
 - ◆ **En zone UE, une surface constructible théorique au sol max (sans déduction des besoins en foncier pour le stationnement) de 753 m² soit potentiellement 3 012 m² de bâti (car sur 4 niveaux)**
- Donc, de passage du secteur UCgv à la zone UE, il ne résulte potentiellement que d'une augmentation de 4 % des droits à bâtir.**
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU → **les adaptations de zonages interviennent uniquement entre 2 zones Urbaines (UC et UE).**

Les adaptations ainsi apportées au document de planification communale n'auront pas d'impact notable sur l'environnement. En effet, n'apportant pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction, il n'y aura pas d'effet dommageable supplémentaire sur l'environnement direct et en particulier sur les habitats et espèces du Site d'intérêt Communautaire « Vallée moyenne de l'Ardèche et de ses affluents » (Natura 2000).

Si en effet, l'intégration d'une partie du secteur UCgv à la zone UE autorise un niveau supplémentaire de construction, l'emprise au sol, sera moindre en raison de l'application de la marge d'isolement de 7 m imposée aux projets économiques des zones UE situées en limite directe avec les zones et secteurs à vocation résidentielle. Aussi, on peut donc en conclure que l'impact final sur le site Natura ne sera pas notable.