



Commune d'Aigaliers

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Deuxième Modification

Rapport de Présentation

Dossier Approuvé

Deuxième modification	06.07.2012		25.01.2013	N° 1 quater
Prem. Révision Simplifiée	19.02.2010		17.12.2010	
Première modification	25.04.2007		20.07.2007	
Élaboration	07.02.2003	15.09.2005	16.06.2006	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Sommaire

1. Introduction.....	3
2. Les modifications du Zonage du PLU dans le secteur de Champs des Baumes.....	4
2.1. Modifications d'emplacements réservés.....	4
2.1.1. Modification de l'emplacement réservé n° 7.....	4
2.1.2. Retrait des emplacements réservés n° 8, 9 et 10.....	5
3. Les modifications du Règlement du PLU.....	6
3.1. Modifications de tous les règlements.....	6
3.2. Modifications des articles 11 des zones U et AU.....	7
3.3. Modification de l'article AUpa 3.....	8
3.4. Modification de l'article AUpa 10.....	9
3.5. Modification de l'article AUpv 10.....	9
3.6. Modification de l'article N 1.....	10
4. La procédure de modification.....	10
4.1. Rappel du déroulement de la procédure	10
4.2. La légalité de la procédure.....	11
4.3. La modification et le SCoT Uzège-Pont du Gard.....	12

1. Introduction

La commune d'Aigaliers est couverte par un PLU sur l'ensemble de son territoire. Le document d'urbanisme a été approuvé le 16 juin 2006.

Une première modification a été approuvée le 20 juillet 2007. Elle ne concernait que le renforcement de règles protectrices de l'environnement dans les zones agricoles et naturelles de la Commune.

Une première révision simplifiée a été approuvée le 17 décembre 2010, qui a créé une zone apte à recevoir un parc photovoltaïque sur une portion du territoire communal soigneusement choisie pour le très faible impact qu'aurait un tel projet sur l'environnement et le cadre de vie.

La Commune considère que l'évolution de son urbanisme ne nécessite pas une révision d'ensemble de son document d'urbanisme. Toutefois, et à l'usage, il apparaît que diverses modifications du règlement sont nécessaires pour assurer une meilleure adaptation du document aux nécessités du moment.

Les changements envisagés sont légers. Ils ne remettent pas en cause les choix essentiels du document d'urbanisme.

Le Conseil Municipal a donc souhaité mettre en œuvre la présente deuxième modification du PLU.

Le présent rapport de présentation expose les modifications envisagées et les place dans le contexte urbain qu'elles vont affecter. Il examine le cadre juridique de la modification et présente les versions avant et après modification des documents du PLU. Il vient en complément aux rapports de présentation du PLU (n° 1, n° 1bis et n° 1ter) et permet de faire évoluer ces derniers sans les remplacer.

Ces changements ont pour objet des changements mineurs affectant le zonage à Champ-

des-Baumes et des modifications mineures du Règlement.

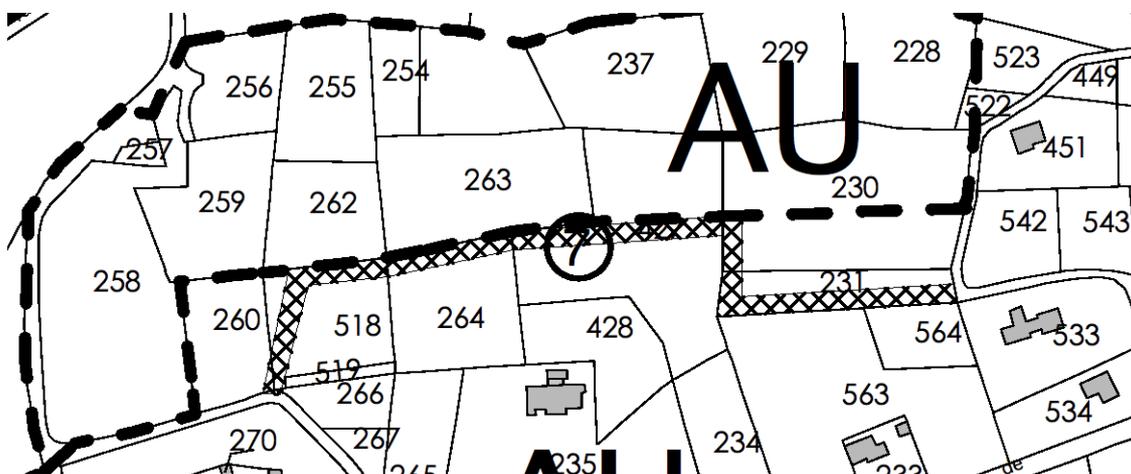
La modification est soumise à Enquête Publique avant d'être présentée par le Maire au Conseil Municipal pour approbation.

2. Les modifications du Zonage du PLU dans le secteur de Champs des Baumes

2.1. Modifications d'emplacements réservés

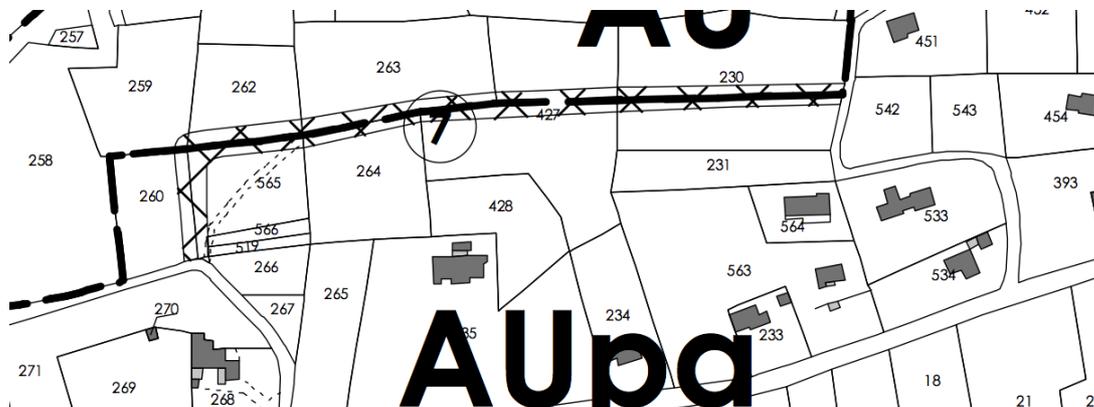
2.1.1. Modification de l'emplacement réservé n° 7

Le PLU opposable avant la présente modification présente un emplacement réservé, au profit de la Commune, disposé comme sur la figure suivante :



Le tracé de cet emplacement est, à la réflexion, par trop sinueux et selon un profil accidenté. Le choix de ce tracé avait été fait en respectant de manière trop absolue les limites parcellaire existantes.

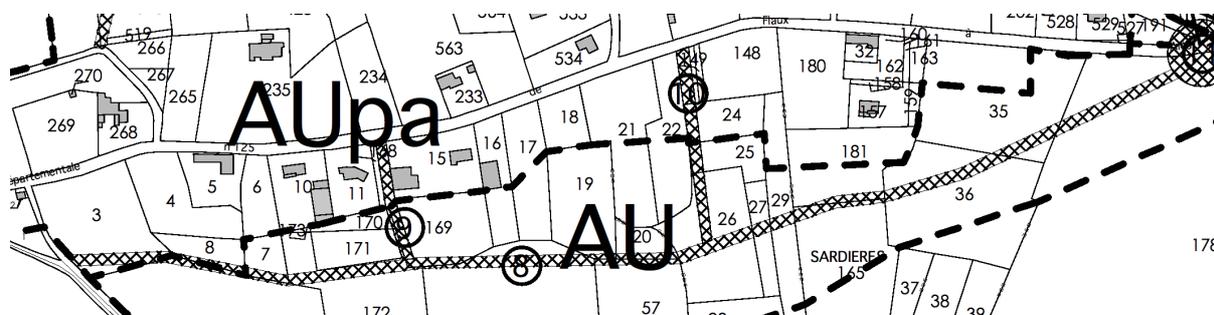
De manière à rendre la future voie plus commode à l'usage, l'emplacement réservé doit être modifié comme suit :



Ce nouveau tracé est reporté sur les plans de zonage.

2.1.2. Retrait des emplacements réservés n° 8, 9 et 10

Les emplacements réservés n° 8, n° 9 et n° 10 figurent au PLU opposable comme suit :



Ce système d'accès à la zone d'urbanisation future (zone AU) avait été prévu lors de l'élaboration du PLU, en fonction de la situation telle qu'elle était perçue à ce moment-là.

Il est constant que la zone demeure, aujourd'hui, assez inaccessible. Il est aussi évident que l'ouverture à l'urbanisation postulera nécessairement de résoudre la question de l'accès à la zone pressentie, mais au moment de son ouverture à l'urbanisation et en fonction des besoins à ce moment-là.

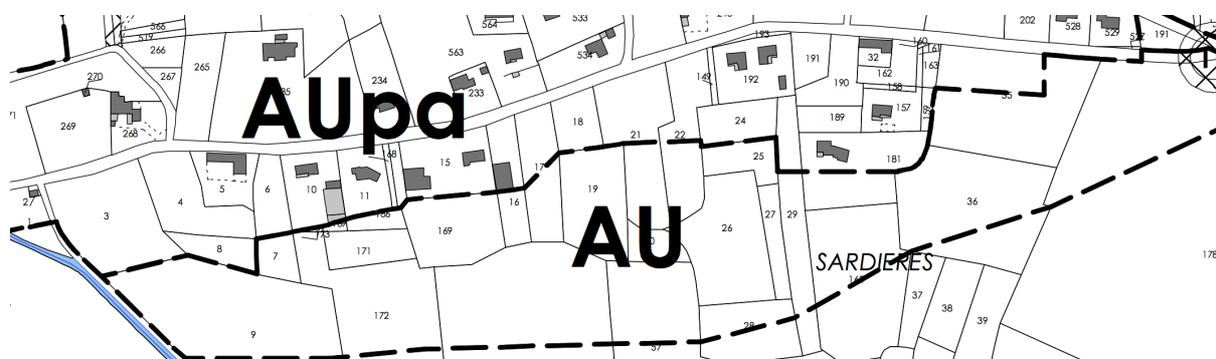
Il est notable que le projet, tel que figuré au PLU, ne répond pas réellement aux besoins actuels. En particulier, il multiplie les accès sur la RD, ce qui n'est pas très bon pour la sécurité routière.

Mais la situation résultant du PLU actuel a pour inconvénient d'obliger la commune à acquérir les portions d'emplacement dont les propriétaires viendraient à faire usage de leur droit de délaissement. Ce qui entraînerait la commune à constituer une sorte de réserve foncière en toile d'araignée, sans autre intérêt que de permettre « un jour » les voiries envisagées. La commune ne souhaite pas, ou ne souhaite plus, se trouver devant cette obligation.

Pour toutes ces raisons, la Commune souhaite supprimer purement et simplement les emplacements réservés identifiés n° 8, n° 9 et n° 10.

En conséquence, la représentation de ces emplacements réservés sur le plan de zonage sera supprimée, et la mention de ces emplacements réservés au tableau sera remplacée par la mention « supprimé ».

Voici l'extrait de plan ainsi modifié :



3. Les modifications du Règlement du PLU

3.1. Modifications de tous les règlements

La réglementation a supprimé les notions de « Surface Hors-CŒuvre Brute » (SHOB) et « Surface

Hors-Cœuvre Nette » (SHON). À la place, elle a institué la « *Surface de Plancher* ».

De manière à conserver au document d'urbanisme son actualité et sa cohérence avec la terminologie actuelle, les expressions « *Surface Hors-Cœuvre Brute* », « *SHOB* », « *Surface Hors-Cœuvre Nette* », ou « *SHON* » seront toutes remplacées au Règlement par l'expression unique « *Surface de Plancher* ».

3.2. Modifications des articles 11 des zones U et AU

Le PLU opposable n'a pas prévu, en 2006, de règles concernant les couleurs des constructions, ce que les professionnels appellent une « *palette de couleurs* ». Pour les auteurs du PLU, puis pour la municipalité d'aujourd'hui, il s'agit plus d'une omission que d'un choix délibéré.

Il apparaît, à l'usage, que, singulièrement dans les zones de type U ou AU où, de par la nature de ces zones, les constructions sont assez proches les unes des autres, une bonne urbanisation implique une harmonie des couleurs.

Naturellement, la réglementation générale, dans ses parties applicables dans une commune pourvue d'un document d'urbanisme, prévoit que, lors de l'instruction des autorisations individuelles, un contrôle de l'harmonie des constructions avec leur environnement est fait. Ce contrôle porte également sur d'autres aspects des constructions que les couleurs. Mais, en l'absence de prescriptions aux règlements concernant les couleurs, ce contrôle peut paraître, les concernant, par trop subjectif sinon arbitraire.

De manière à afficher, par avance, en toute clarté, et d'une manière égale pour tous, les élus souhaitent intégrer, dans le document d'urbanisme, des règles relatives aux couleurs des différents éléments des constructions.

Après observations fine de ce qui se fait alentour, il est envisagé d'insérer, aux règlements des zones Ua, AUa, AUcl, AUep, AUpa, AUfb et AUt, trois alinéas rédigés comme suit :

« Les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns, clair ou mat, les beiges et les ocres.

Les toitures doivent être de couleur rouge-brune de type « tuile vieillie ». Elles doivent

présenter au moins deux pentes. L'inclinaison des toitures doit être de l'ordre de 30 %. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les pentes doivent se terminer par une bordure maçonnée dite « génoise » à au moins deux rangs de tuiles ; pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises sont harmonisées au reste de la construction. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation. Les couronnements doivent être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Pour les huisseries, sont autorisées les gris clairs, les blancs, les bruns, les verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'uzège »), les bleus de Provence, pâle, clair et lavande, ainsi que les bordeaux. Les couleurs autorisées pour la ferronnerie sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes, bordeaux et bleues sont acceptées si elles correspondent également aux couleurs retenues pour les huisseries. »

3.3. Modification de l'article AUpa 3

L'article AUpa 3 dispose, au paragraphe « voirie » : « Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'emprise au moins égale à 8 mètres. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. »

Une telle rédaction aboutit à rendre inconstructible tout terrain desservi par une voirie d'emprise inférieure à 8 m. Or, la plupart des voies sur le territoire communal sont dans cette situation. Ce qui rend inconstructible, de fait, ces terrains pourtant situés en zone ouverte à l'urbanisation.

Il est souhaité de réserver cette largeur minimale d'emprise de voirie aux voiries nouvelles. De cette manière, les voiries aménagées dans le cadre des opérations nouvelles auront les caractéristiques souhaitables.

La rédaction nouvelle suivante est retenue : « Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies nouvelles doivent présenter une emprise au moins égale à 8 mètres. »

3.4. Modification de l'article AUpa 10

Le dernier alinéa de l'article AUpa 10 dispose : « Pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions est fixée à trois mètres. »

Cette hauteur est insuffisante pour assurer un niveau utilisable à l'intérieur d'une construction avec un toit respectant la pente d'environ 30 % généralement retenue dans la région. Il est donc envisagé de porter à 4 mètres 20 la hauteur maximale pour ces constructions en bordure de parcelle.

La nouvelle rédaction devient donc : « Pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions est fixée à quatre mètres et vingt centimètres. »

3.5. Modification de l'article AUpv 10

L'article AUpv 10, dans son dernier alinéa, dispose : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m, et celle des travées de panneaux photovoltaïques est de 2,85 m. »

Cette rédaction aboutit à deux interprétations, en ce qui concerne la hauteur des installations de panneaux elles-mêmes. Le juriste interprètera la hauteur des travées comme étant celle des panneaux sur les bâtis alors que le technicien interprète le terme « travées » comme valant pour les espaces situés entre les alignements des rangées de panneaux. Évidemment, cette dernière interprétation priverait de tout sens la mesure disposée.

En réalité, la hauteur n'a réellement de sens que s'agissant de prévenir un impact paysager trop important des installations.

En outre, et si, après défrichage, il est observé un moutonnement du sol, la hauteur perçue par l'œil peut se révéler très variable.

La règle de hauteur n'a, finalement, de sens que par référence au plan de visée des divers points dominant le site (voir, sur ce point les développements dans le Rapport de Présentation de la Révision Simplifiée, n° 1 ter).

C'est pourquoi, et pour les seules installations photovoltaïques, il est envisagé de substituer une sorte de niveau plafond, à ne pas dépasser, à la règle de hauteur dont la référence est le niveau du sol. Un tel niveau plafond peut être défini comme une altitude qu'aucune partie des installations ne pourrait atteindre. Cette attitude doit être définie selon une règle fixe, exprimée en NGF (Nivellement Général de la France).

L'alinéa rappelé ci-dessus devient donc : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m.* » Et il est inséré, ensuite, un alinéa nouveau, ainsi rédigé : « *Les installations photovoltaïques, quelles que soient leurs composantes, ne pourront dépasser un plan incliné situé à l'altitude de 276 m. NGF au nord et de 269 m. NGF au sud.* »

3.6. Modification de l'article N 1

L'article N1 prévoit un type d'aménagement interdit, dont la définition est rédigée comme suit : « *...– les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés, ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;* »

S'agissant des exhaussements, l'expression « *profondeur* » peut avantageusement être remplacée par l'expression « *différence d'altitude* ». La formule gagne, alors, en clarté.

La nouvelle rédaction de cet alinéa devient : « *...– les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés, ou d'une différence d'altitude de plus de deux mètres ;* »

4. La procédure de modification

4.1. Rappel du déroulement de la procédure

Le Maire, exécutif communal a sollicité du Président du Tribunal Administratif la nomination d'un Commissaire Enquêteur.

Le projet est soumis à enquête publique, du 27 septembre au 30 octobre 2012.

Le Commissaire Enquêteur rendra son rapport et son avis à la fin de l'enquête, dans le délai d'un mois suivant la clôture de celle-ci.

Le Maire soumettra le projet de modification à l'approbation du Conseil Municipal.

Les documents produits par la deuxième Modification et portant la mention de cette procédure seront les derniers documents approuvés. Ils constitueront les nouvelles pièces du PLU opposable de la commune d'Aigaliers et se substitueront aux pièces antérieures, s'agissant des plans de Zonage et du Règlement.

Le présent rapport de présentation s'ajoutera aux documents antérieurs en portant le n° 1quater.

4.2. La légalité de la procédure

La modification d'un document d'urbanisme est encadrée strictement par les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, qui stipulent : « *Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé ... par délibération du conseil municipal après enquête publique.* »

La présente modification est soumise à enquête publique ainsi que le texte susvisé le prescrit.

Le même texte stipule : « *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) *Ne comporte pas de graves risques de nuisance.* »

La présente modification ne change en rien l'économie générale du document d'urbanisme. Aucun changement majeur de zonage n'est opéré. La modification ne réduit pas d'Espace Boisé Classé, ni de zone A ni de zone N. Ses dispositions au règlement ont plutôt tendance à

renforcer les mesures de protection édictées en raison des risques de nuisance ou de la qualité des paysages. Elle ne comporte aucun risque de nuisance, donc *a fortiori* pas de risque « grave ».

Le texte susvisé dispose encore : « Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

Ces notifications ont été faites. Il en est justifié au dossier d'enquête publique.

La modification envisagée s'inscrit parfaitement dans le cadre tracé par les dispositions susvisées.

Sa légalité est acquise.

4.3. La modification et le SCoT Uzège-Pont du Gard

La commune est incluse dans le SCoT de l'Uzège-Pont du Gard. Depuis la loi SRU et la loi UH, le PLU doit être compatible au SCoT. Le SCoT a été approuvé le 15 février 2008.

Dès lors que le SCoT a été approuvé, les dispositions relatives à la dérogation prévue à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme n'ont pas vocation à s'appliquer. De plus, la présente modification ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation.

En outre, aucune disposition nouvellement modifiée n'est incompatible au SCoT. Tout au contraire, les modifications satisfont pleinement aux objectifs de gestion économe et harmonieuse de l'espace, portés par le SCoT.

Aigaliers, le 25 janvier 2013.