PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE D'AUBENAS

Commune d'Aubenas

Département de l'Ardèche



1 Rapport de présentation

Modification simplifiée n°4

Approbation du P.L.U. : DCM du 24/06/2005
Approbation de la 1ère modification : DCM du 26/09/2007
Approbation de la 1ère révision : DCM du 22/12/2011
Approbation de la 1ère modification simplifiée : DCM du 30/10/2014
Approbation de la 2ème modification simplifiée : DCC du 11/04/2018
Approbation de la 3ème modification simplifiée : DCC du 07/12/2021
Approbation de la 4ème modification simplifiée : DCC du 09/04/2024

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 – PREAMBULE

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU
3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

PARTIE 2 – EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1. MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES
   - 1.1. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
   - 1.2. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
2. MODIFICATION DU CLASSEMENT D'UNE PARCELLE DE LA ZONE UB VERS UN NOUVEAU SECTEUR UBs2 ET MODIFICATION DES ARTICLES UB10 ET UB12
   - 2.1 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5)
   - 2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4)
3. MODIFICATION DU CLASSEMENT DE 4 PARCELLES DE LA ZONE UE VERS UN NOUVEAU SECTEUR UEi ET MODIFICATION DE L'ARTICLE UE10
   - 3.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5)
   - 3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4)

PARTIE 3 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 1 – PREAMBULE

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 de trois modifications simplifiées approuvées respectivement le 30 octobre 2014, le 11 avril 2018 et le 7 décembre 2021.

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 dans l'attente d'un nouveau document de planification à l'échelle intercommunale qui est en cours d'élaboration.

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU

Suite aux procédures listées ci-dessus, la présente modification simplifiée n°4 du PLU répond aux objectifs suivants :

1. Modifier les emplacements réservés (liste en annexe 6.1 et documents graphiques) :
   - Modifier d'une part l'annexe 6.1 relative à la liste des emplacements réservés et d'autre part modifier les documents graphiques 5.1 à 5.4 afin d'actualiser 3 emplacements réservés et d'en supprimer 2,

2. Modifier le classement d'une parcelle de la zone UB vers un nouveau secteur « UBs2 » et modifier les articles UB10 et UB12 du règlement pour ce nouveau secteur
   - Créer un nouveau secteur UBs2 le long de la rue Georges Couderc pour autoriser les résidences services et leur permettre une spécificité en matière de stationnement et de hauteur des constructions.

3. Modifier le classement de quatre parcelles de la zone UE vers un nouveau secteur « UEi » et modifier l'article UE10 du règlement pour ce nouveau secteur
   - Créer un nouveau secteur UEi dans la zone d'activités économiques de Ripotier pour permettre la surélévation des locaux du Laboratoire CHAUVIN (groupe Bausch & Lomb) en permettant une spécificité en matière de hauteur des constructions.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-45 à L153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :
« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[1]
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Extrait de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

La procédure de modification simplifiée a donc été retenue pour faire évoluer le document de planification urbaine de la ville d'Aubenas.

[1] ***Extrait de l'article L.154-41 du Code de l'Urbanisme :***
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Le déroulement de la procédure

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…) 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 l'autorité compétente 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, et suite au transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA), depuis le 1er janvier 2018, le bilan de la concertation est présenté en Conseil Communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Préalablement à l'approbation, le Conseil Municipal d'Aubenas peut, quant à lui, délibérer pour proposer un avis au Conseil Communautaire.

Par délibération n°41 du 22.06.2023, le Conseil Municipal de la ville d'AUBENAS a demandé à la CCBA de bien vouloir engager la procédure de modification simplifiée n°4 de PLU. La CCBA a engagé la procédure par un arrêté du Président le 30 Août 2023 avant de délibérer le 12 décembre 2023, pour définir les modalités de la mise à disposition du public.

La Mission Régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône alpes a émis un avis conforme n°2023-ARA-AC-3232 par lequel elle exprime clairement que la modification simplifiée n°4 « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* » et qu'ainsi la procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. La CCBA a alors délibéré également le 12 décembre pour décider de ne pas soumettre la modification simplifiée n°4 à la réalisation d'une évaluation environnementale.

La mise à disposition du public s'est déroulée du 8 janvier au 8 février. Il n'y a eu aucune remarque des services associés et aucune inscription sur les registres mis à disposition en Mairie et à la CCBA. Les élus d'Aubenas ont validé le dossier lors du Conseil Municipal du 14 mars 2024 et les élus communautaires ont approuvé la procédure lors du Conseil Communautaire du 9 avril 2024.

3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU d'Aubenas contient les pièces suivantes :

- **Pièce n°1 : Rapport de présentation de la modification simplifiée n°4**
- **Pièce n°4 : Règlement**
- **Pièce n°5 : Documents graphiques**
  - 5.1 Plan général
  - 5.2 Plan de zonage nord
  - 5.3 Plan de zonage centre
  - 5.4 Plan de zonage sud
- **Pièce n°6 : Annexes**
  - 6.1 Liste des emplacements réservés

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement.

PARTIE 2 – EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1. MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

La première modification du document d'urbanisme qui est proposée concerne l'actualisation de trois emplacements réservés (n°V47, V50, E12) et la suppression de deux autres (n°V25, V53).
Ces évolutions concernent à la fois la liste des emplacements réservés figurant en annexe (pièce n°6.1 du PLU) et les documents graphiques (pièces n°5.1 – 5.2 – 5.3 et 5.4 du PLU).

1.1. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La mise à jour la liste des emplacements réservés qui figure en annexe 6.1 consiste à actualiser ou à supprimer les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont déjà fait l'objet des travaux envisagés.
Il s'agit plus particulièrement des réserves listées et expliquées synthétiquement dans la dernière colonne du tableau ci-dessous :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²	Action à prévoir dans la MS n°4 du PLU
VOIRIES ET PARKINGS				
V25	Aménagement de l'accès piéton au parking de la Pécourte depuis le Boulevard Vernon	Commune d'Aubenas	21	Suppression suite à réalisation des travaux
V47	Elargissement de la rue de l'Expert	Commune d'Aubenas	251	Actualisation suite à réalisation d'une partie des travaux
V50	Elargissement des chemins de Saint Martin ER 6 m	Commune d'Aubenas	1 713	Actualisation site à acquisition partielle
V53	Elargissement du chemin d'exploitation – Quartier les Pradasses / Les Bastides	Commune d'Aubenas	603	Suppression suite à réalisation d'un nouvel accès
EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS				
E12	Emplacement réservé pour la réalisation d'équipements et d'installations de services	Commune d'Aubenas	35 825	Actualisation suite à acquisition partielle et changement du bénéficiaire

Nouvel extrait du tableau après la modification simplifiée n°4 avec les évolutions en couleur

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
VOIRIES ET PARKINGS			
V25	Aménagement de l'accès piéton au parking de la Pécourte depuis le Boulevard Vernon	Supprimer lors de la modification simplifiée n°4	
V47	Elargissement de la rue de l'Expert	Commune d'Aubenas	143
V50	Elargissement des chemins de Saint Martin ER 6 m	Commune d'Aubenas	1 417
V53	Elargissement du chemin d'exploitation – Quartier les Pradasses / Les Bastides	Supprimer lors de la modification simplifiée n°4	
EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS			
E12	Emplacement réservé pour la réalisation d'équipements et d'installations de services	CCBA	34 364

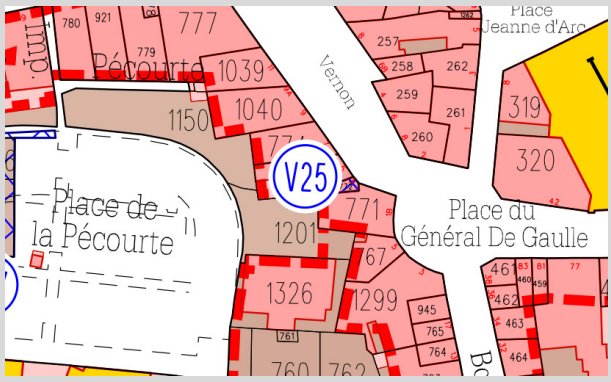
1.2. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les détails des modifications apportées aux emplacements réservés figurant sur les documents graphiques sont présentés ci-après :

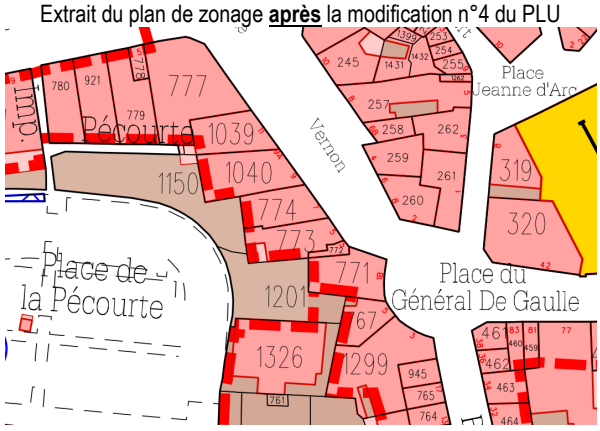
Emplacement réservé V25 : aménagement de l'accès piéton au parking de la Pécourte depuis le Boulevard Vernon

→ Suppression de la totalité de cette réserve suite à la réalisation des travaux de rénovation de cet escalier à l'été 2023. La commune s'était laissée l'opportunité de procéder à des acquisitions foncières éventuelles dans le cadre de cette rénovation mais finalement d'autres solutions ont été trouvées sans recours à ces acquisitions supplémentaires. Il n'est donc plus nécessaire de conserver cette réserve.

Extrait du plan de zonage **avant** la modification n°4 du PLU



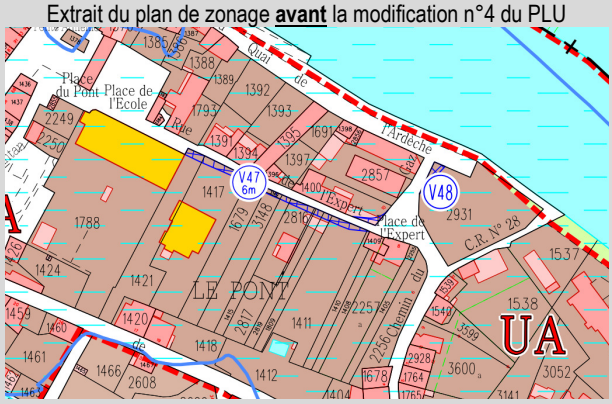
Extrait du plan de zonage **après** la modification n°4 du PLU



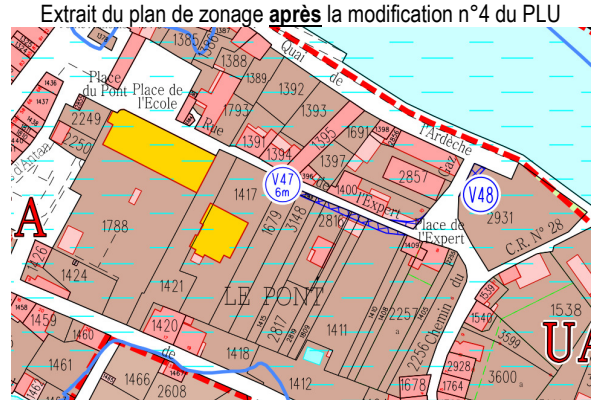
Emplacement réservé V47 : Elargissement de la rue de l'Expert

→ Suppression d'une partie de la réserve V47 suite à la réalisation des travaux nécessaires dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de Pont d'Aubenas. Sa nouvelle surface est ainsi de 143 m² et non 251 m².

Extrait du plan de zonage **avant** la modification n°4 du PLU



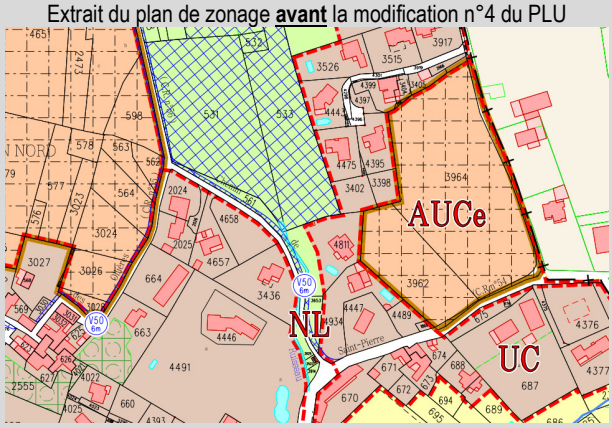
Extrait du plan de zonage **après** la modification n°4 du PLU



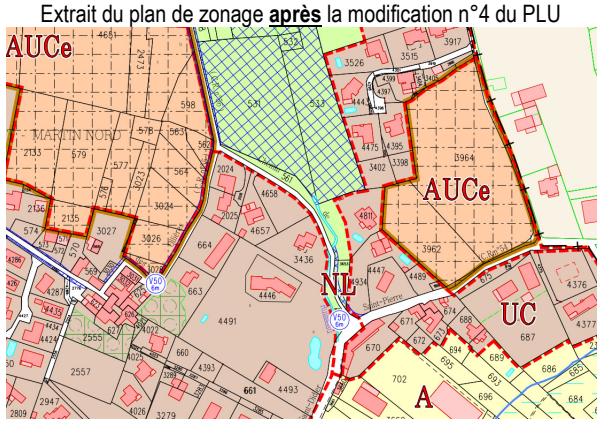
Emplacement réservé V50 : Elargissement du chemin de Saint Martin ER 6 m

→ Suppression d'une partie de la réserve V50 suite à l'acquisition de la parcelle section D n°561 pour l'élargissement du chemin. Sa nouvelle surface est ainsi de 1 417 m² et non plus de 1 713 m².

Extrait du plan de zonage **avant** la modification n°4 du PLU

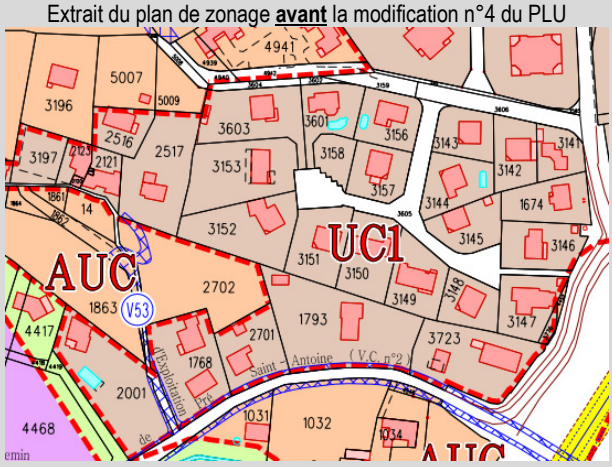


Extrait du plan de zonage **après** la modification n°4 du PLU

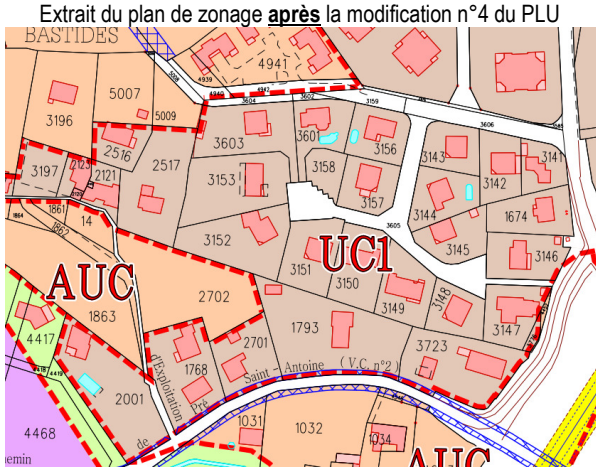


<u>Emplacement réservé V53 :</u> Elargissement du chemin d'exploitation – Quartier Pradasses / Bastides
→ Suppression de la totalité de cette réserve. En effet, cette réserve avait pour but d'améliorer l'accès aux parcelles cadastrées section D n°2 516 – 2 517 – 5 007 et 5 009 qui utilise des servitudes sur fonds privés. Cependant, une autre solution a pu être trouvée en réutilisant un second emplacement réservé (V55). Ainsi avec la réalisation de la prolongation de la rue de l'Aubenc au Nord, 2 nouveaux accès ont été réalisés pour ces propriétés permettant ainsi un accès direct au domaine public. Cette solution réalisée, la réserve V50 qui consistait à racheter et aménager un chemin d'exploitation (privé) n'est donc plus nécessaire

Extrait du plan de zonage **<u>avant</u>** la modification n°4 du PLU

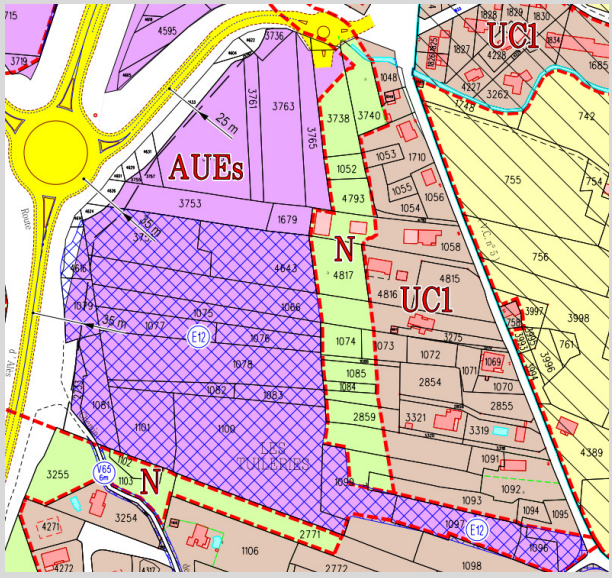


Extrait du plan de zonage **<u>après</u>** la modification n°4 du PLU

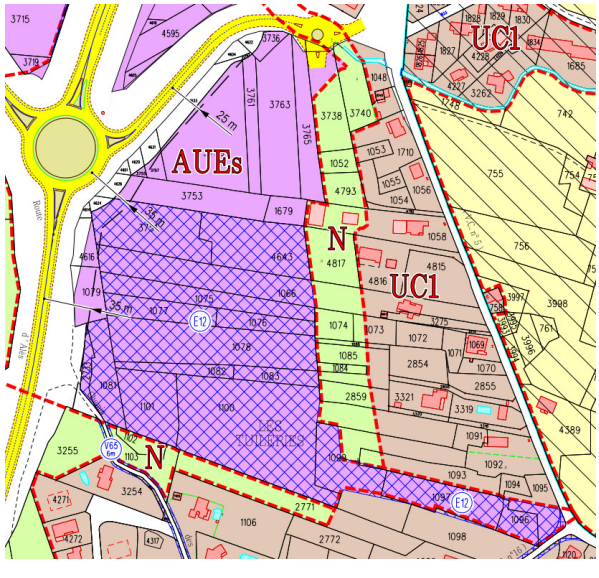


<u>Emplacement réservé E12 :</u> pour la réalisation d'équipements et d'installations de services
→ Suppression d'une partie de la réserve E12 suite à l'acquisition par la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) des parcelles section D n°1 079 – 4 614 et 4 616 qui ont pour but de permettre la création, à terme, d'une zone d'activités à vocation de services. Sa nouvelle surface est ainsi de 34 364 m² et non plus de 35 825 m².

Extrait du plan de zonage **<u>avant</u>** la modification n°4 du PLU



Extrait du plan de zonage **<u>après</u>** la modification n°4 du PLU



2. MODIFICATION DU CLASSEMENT D'UNE PARCELLE DE LA ZONE UB VERS UN NOUVEAU SECTEUR UBS2 ET MODIFICATION DES ARTICLES UB10 ET UB12

2.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5)

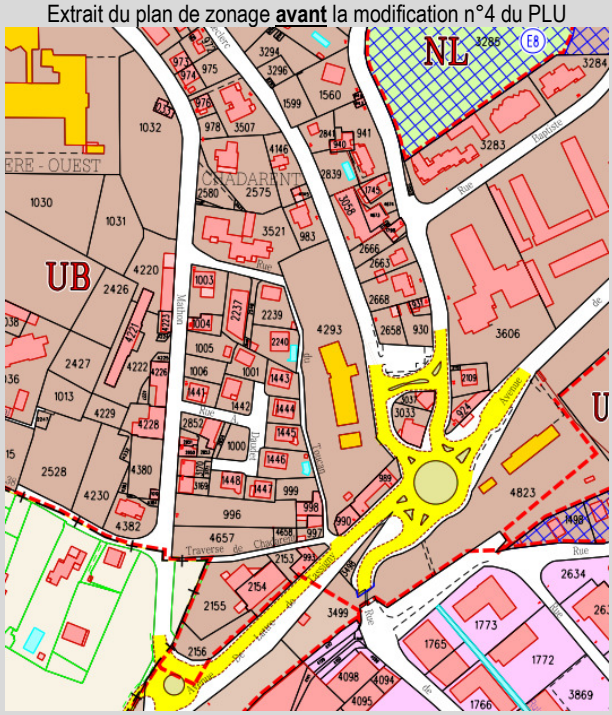
Actuellement classées en zone UB (zone urbaine relativement dense qui regroupe principalement des constructions individuelles ou collectives à usage d'habitat), il est proposé de modifier le zonage de la parcelle cadastrée section B n°3 606 afin qu'elle soit reclassée dans un nouveau secteur « UBs2 ».

La création de ce secteur UBs2 spécifique à cette parcelle a pour but de prévoir les conditions nécessaires à la réalisation d'une résidence services à destination des personnes âgées. En effet, d'une part, la proximité de nombreux équipements et services (commerce, pharmacie, ligne de bus urbain…) et d'autre part, l'aspect arboré du site font de cette parcelle, le lieu idéal pour la réalisation d'une résidence spécialement équipée pour accueillir et héberger des personnes âgées.

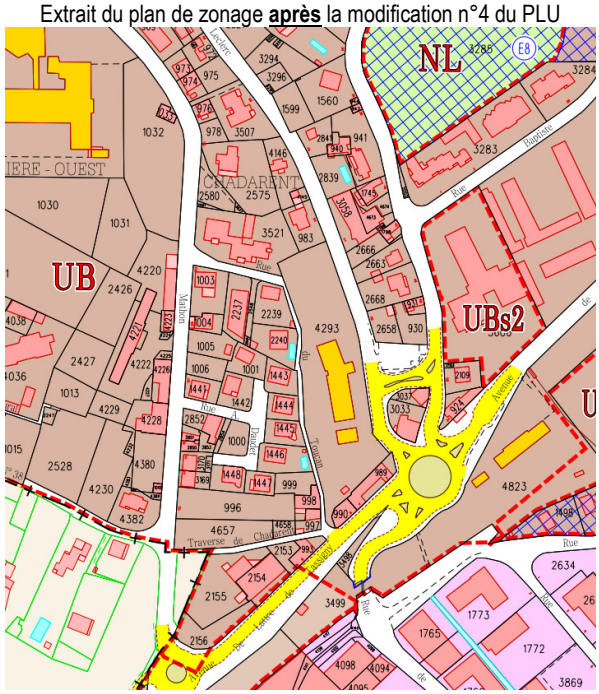
Au regard de l'évolution socio-démographique de la population sur le secteur de l'Ardèche méridionale, ce type d'hébergement constitue une réponse pour aider les personnes âgées à rester autonomes plus longtemps. En effet, la mise à disposition de logements fonctionnels pensés pour la vie des seniors, mais aussi sécurisés et bénéficiant de services collectifs adaptés est une solution intermédiaire entre le logement individuel classique et les résidences pour personnes âgées médicalisées. Ce type d'hébergement permet à la personne âgée de rompre son isolement, tout en gardant son indépendance.

En termes de zonage, s'agissant d'hébergements destinés à un public sénior, le secteur UBs est donc cohérent. Cependant, pour s'adapter aux spécificités architecturales et fonctionnelles du projet, il convient de créer un nouveau secteur qui se distinguera d'une part de la zone UB et d'autre part du secteur UBs pour plusieurs règles, d'où le choix de créer un nouveau secteur intitulé **« UBs2 »**

Extrait du plan de zonage **avant** la modification n°4 du PLU



Extrait du plan de zonage **après** la modification n°4 du PLU



Bilan des évolutions de surfaces de la zone UB et du secteur UBs2 liées à cette modification :

Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°4 du PLU		Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°4 du PLU	
Zone UB	**Secteur UB2s**	**Zone UB**	**Secteur UB2s**
86,28 ha	**0 ha**	**85,70 ha**	**0,58 ha**
Evolution		***- 0,58 ha***	***+ 0,58 ha***

2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4)

Les modifications à apporter au règlement de la zone UB du PLU concernent :

- Le **caractère de la zone** du règlement de la zone UB afin d'ajouter un nouveau secteur « UBs2 » en plus du secteur UBs dédié à la réalisation du projet de résidence services pour personnes âgées du quartier des Chaussades.
- L'**article 10** de la zone UB concernant la hauteur des constructions, devra également être modifié afin d'autoriser une construction en hauteur et préserver l'aspect arboré de cette parcelle qui sera indispensable pour le cadre de vie des futurs résidents.
- L'**article 12** de la zone UB concernant le stationnement, devra également être modifié afin de définir dans le nouveau secteur UBs2 des prescriptions propres aux besoins et usages de la résidence et cela notamment pour le stationnement des véhicules des résidents, des visiteurs et des agents de services (modification à apporter au sein du tableau indiquant le nombre de places minimum à respecter pour l'habitat) :

Extrait des règles de la zone UB **avant** la modification n°4 du PLU	Extrait des règles de la zone UB **après** la modification n°4 du PLU
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. - Le **secteur UBs**, qui correspond à un projet de résidence de services pour personnes âgées, situé au niveau du Quartier des Chaussades. …/…	**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. - Le **secteur UBs**, qui correspond à un projet de résidence de services pour personnes âgées, situé au niveau du Quartier des Chaussades. - Le **secteur UBs2**, situé rue Georges Couderc, à vocation principale d'habitat mais pour lequel des règles spécifiques s'appliquent si le projet consiste en la réalisation d'une résidence de services pour personnes âgées. …/…

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions proposées à la modification simplifiée n°4 du PLU*

En ce qui concerne, la règle de hauteur (article UB 10), afin de conserver au maximum le cadre arboré du site de l'ancienne clinique du Vivarais, il convient d'offrir plus de possibilité de construire en hauteur. Par conséquent, le principe de cette modification consiste à permettre une augmentation de la hauteur de construction dans le cas de la réalisation d'une résidence service. La hauteur maximale serait alors autorisée jusqu'à 19,20 m par rapport au terrain naturel, soit +20% par rapport aux règles actuelles. Cette hauteur ne s'applique uniquement dans le cas de la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées car les besoins en stationnement sont moindres pour ce type de logement. Ainsi même si la hauteur du bâtiment construit est plus importante, le nombre de place de stationnement nécessaire est moindre et permet de conserver une surface au sol non imperméabilisée et végétalisée importante pour conserver un cadre agréable. Pour de l'habitat classique, le besoin en stationnement serait près de 4 fois supérieur, par conséquent, le nombre de places de stationnement nécessaires se ferait en partie au détriment du cadre végétalisé existant sur la parcelle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), ne peut excéder 16 m. Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Dans le secteur UBa** : la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures) est limitée à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) sans dépasser 9 m. Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.	**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), ne peut excéder 16 m. Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Dans le secteur UBa** : la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures) est limitée à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) sans dépasser 9 m. **Dans le secteur UBs2** : en cas de construction d'une résidence de services pour personnes âgées, la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures) ne peut excéder 19,20 m. Pour tout autre type de constructions autorisées, la règle générale de la hauteur maximale fixée à 16 m, s'applique. Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.
ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT **HABITAT** Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher 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. **Dans le secteur UBs :** 0,7 place par logement dans les résidences de services pour personnes âgées. …/…	**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT** **HABITAT** Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher 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. **Dans le secteur UBs :** 0,7 place par logement dans les résidences de services pour personnes âgées. **Dans le secteur UBs2 :** 0,4 place par logement dans les résidences de services pour personnes âgées. …/…

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions proposées à la modification simplifiée n°4 du PLU*

Le projet de résidence services pour personnes âgées étudié sur ce site s'adresse à une tranche d'âges comprise entre 75 et 90 ans avec un taux d'occupation de 1,1 résidents par logement. La résidence sera un équipement assurant un service d'accueil, d'encadrement et d'assistance relevant de l'intérêt général pour les résidents et répondant ainsi à un besoin collectif de la population dite « séniors ». Compte tenu de ces critères, et bien que le futur immeuble soit composé d'appartements et non de chambres, la nature de l'opération s'apparente plus à de l'hébergement collectif pour séniors (du type foyer logements, ou encore structure d'accueil pour personnes âgées…) qu'à un immeuble d'habitation classique. Le besoin en stationnement est de fait nettement inférieur. Le besoin en stationnement correspond alors principalement aux places des résidents, à celles dédiées aux visiteurs, ainsi que les places utilisées pour la gestion de la résidence (3 places pour le personnel, 1 place pour le service de portage/ livraison de repas, 2 places pour les intervenants quotidiens).

Pour un projet de 125 logements (dont 112 T2) et au regard des résidences déjà réalisées sur le même schéma, le gestionnaire estime les besoins en stationnement à 43 places automobiles soit 0,35 place par logement. C'est pourquoi, il a été décidé de fixer, par modification du règlement du PLU, le nombre minimal en stationnement légèrement au-dessus de ce besoin soit 0,40 place par logement.

3. MODIFICATION DU CLASSEMENT DE 4 PARCELLES DE LA ZONE UE VERS UN NOUVEAU SECTEUR UEI ET MODIFICATION DE L'ARTICLE UE10

3.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5)

Actuellement classées en zone UE (zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques), il est proposé de modifier le zonage des parcelles cadastrées section D n°4 472 – 2 193 – 2 194 et 2 199 afin qu'elles soient reclassées dans un nouveau secteur « **UEi** ». La création d'un secteur spécifique à l'ensemble de cet ilot a pour but de prévoir les règles d'urbanisme nécessaires au développement du site industriel du Laboratoire CHAUVIN d'AUBENAS (groupe Bausch & Lomb). En effet, dans le cadre de son projet de développement « *CAP24* », le laboratoire CHAUVIN a déjà terminé une nouvelle unité de conditionnement et a débuté les travaux relatifs au doublement de ses capacités de production (fabrication de 2 nouveaux collyres destinés au marché américains).

Pour rappel, le laboratoire CHAUVIN est un fleuron de l'industrie albenassienne et participe à faire connaître notre territoire. En effet, il fêtera en 2024, ses 100 ans d'existence et constitue aujourd'hui notre plus importante entreprise industrielle avec plus de 100 millions de produits ophtalmiques fabriqués par an, une production distribuée dans 52 pays et un effectif de plus de 250 salariés permanents (sans compter le recours aux intérimaires)

Toujours dans l'optique de son expansion, le site d'AUBENAS projette, à court terme, le doublement des surfaces de laboratoire de contrôle et étudie, à moyen terme, les possibilités de développement de son activité. Si le site le permet, le laboratoire CHAUVIN pourrait alors être retenu parmi les différents sites du groupe BAUSCH & LOMB pour accueillir de nouvelles activités internes au groupe ou en sous-traitance. Pour cela, des modifications de règle en matière d'urbanisme sont nécessaires pour :

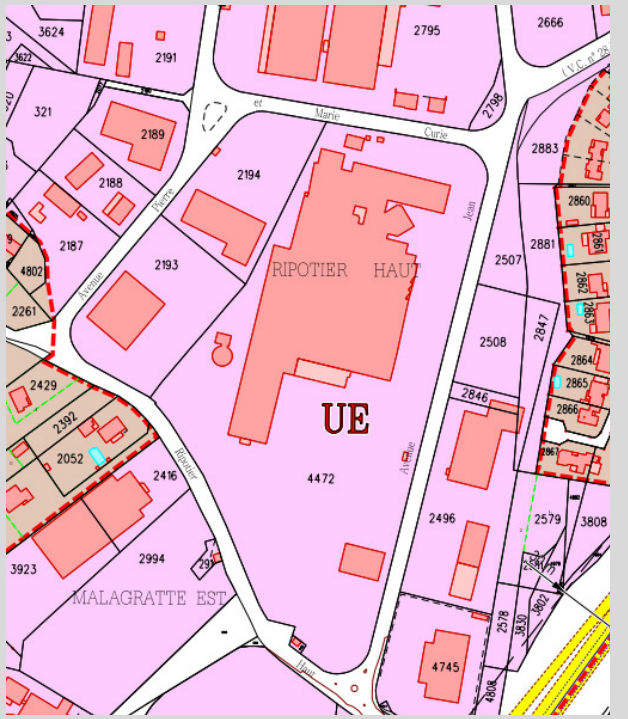
- d'une part permettre la surélévation du laboratoire de contrôle existant,
- et d'autre part pour valoriser le site d'Aubenas pour un développement futur. De fait, les possibilités foncières et urbanistiques offertes par le site d'AUBENAS seront un critère d'évaluation indéniable dans le choix du site à développer par les instances décisionnaires du groupe BAUSCH & LOMB.

En termes de zonage, s'agissant d'un projet de développement qui concerne un ilot entier de la ZAE de Ripotier, la création d'un secteur distinct intitulé « UEi » pour l'ensemble du foncier concerné est donc cohérent. Il permettra alors d'adapter les règles d'urbanisme aux spécificités architecturales et fonctionnelles du projet et d'optimiser et valoriser le site pour un développement futur. Le secteur « **UEi** » se distinguera du reste de la zone UE par une règle de hauteur différente.

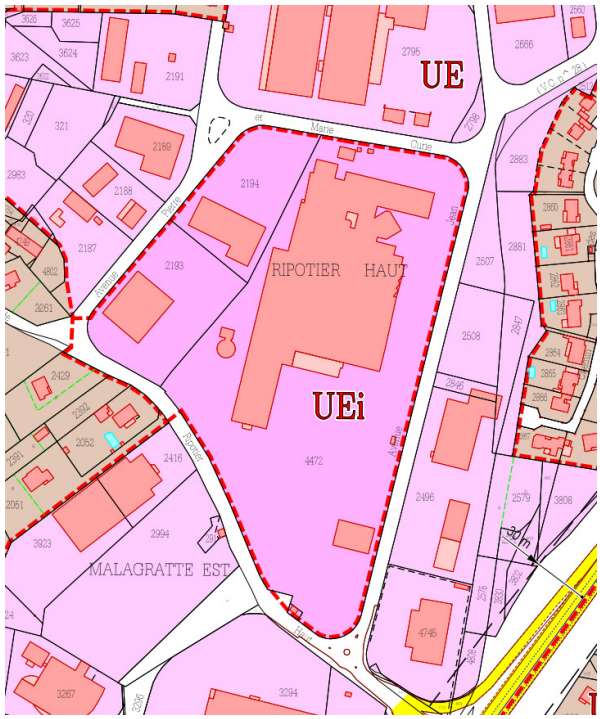
Esquisse du projet de surélévation du laboratoire de contrôle qualité



Extrait du plan de zonage **avant** la modification n°4 du PLU



Extrait du plan de zonage **après** la modification n°4 du PLU



Bilan des évolutions de surfaces de la zone UE et du secteur UEi liées à cette modification :

Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°4 du PLU			Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°4 du PLU		
Zone UE	**Secteur UE1**	**Secteur UEi**	**Zone UE**	**Secteur UE1**	**Secteur UEi**
92,61 ha	**28,03 ha**	**0 ha**	**87,80 ha**	**28,03 ha**	**4,81 ha**
Evolution			**- 4,81 ha**	**+ 0,00 ha**	**+4,81 ha**

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4)

Les modifications à apporter au règlement de la zone UE du PLU concernent :

- Le **caractère de la zone** du règlement de la zone UE afin d'ajouter un nouveau secteur « UEi » dédié à l'urbanisation de l'ilot « CHAUVIN BLACHE » de la ZAE de Ripotier.
- L'**article 10** de la zone UE concernant la hauteur des constructions qui devra être modifié afin d'autoriser des constructions plus hautes pour permettre la surélévation du laboratoire de contrôle qualité existant.

Extrait des règles de la zone UE **avant** la modification n°4 du PLU	Extrait des règles de la zone UE **après** la modification n°4 du PLU
CARACTERE DE LA ZONE La zone UE est une zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme dans les quartiers du Pigeonnier, de Moulon, du Ripotier, de Bellande, de la Croizette, de la Plaine ainsi que de Saint-Pierre et du Bourdary au Sud de la commune. Elle comprend un **secteur UE1**, correspondant aux zones de la plaine (La Croizette, Bellande, Saint-Pierre) où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées. …/…	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone UE est une zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme dans les quartiers du Pigeonnier, de Moulon, du Ripotier, de Bellande, de la Croizette, de la Plaine ainsi que de Saint-Pierre et du Bourdary au Sud de la commune. Elle comprend différents secteurs : - un **secteur UE1**, correspondant aux zones de la plaine (La Croizette, Bellande, Saint-Pierre) où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées, - un **secteur UEi**, correspondant à l'ilot « CHAUVIN BLACHE » de la ZAE de Ripotier pour lequel des règles de hauteur spécifiques sont appliquées
ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 12 m, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes. Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.	**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 12 m, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes. Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise. **Dans le secteur UEi** : la hauteur maximale des bâtiments est portée à 14,40 m, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions proposées à la modification simplifiée n°4 du PLU*

La seule particularité règlementaire du secteur UEi réside donc dans la hauteur maximale des constructions autorisée. En effet, la hauteur maximale des constructions est ainsi augmentée de 20% par rapport à la règle générale de la zone UE, pour être portée à 14,40 m. Cette modification doit permettre la surélévation du laboratoire de contrôle qualité qui doublera sa surface de plancher (passant de 800 m² à 1 600 m²) sans compromettre les possibilités de développement du site d'AUBENAS par densification dans l'optique d'un développement à moyen terme du site. Cette règle s'applique uniquement à l'ilot dit « CHAUVIN BLACHE » et non à l'ensemble de la zone UE du PLU car de par sa configuration de cuvette entre le chemin de Ste Croix à l'Est et l'avenue de Bellande à l'Ouest qui sont à plus de 10 m au-dessus du site, cette surélévation de 2,40 m par rapport à la hauteur maximale autorisée avant la modification simplifiée n'a pas d'impact sur le paysage.

D'autre part, le choix d'une surélévation plutôt que d'une construction nouvelle répond aux obligations de proximité directe avec le laboratoire existant dans un but d'efficacité et de maintien de la qualité des contrôles et de l'hygiène. La proximité avec les surfaces existantes est indispensable pour le bon fonctionnement car cela représente une quarantaine de personnes avec des activités très diverses (analyses physiques, chimiques et microbiologiques) et des équipements très spécifiques (autoclave, isolateur stérile, chromatographie en phase liquide etc).

Bilan des surfaces du P.L.U. d'Aubenas prenant en compte l'ensemble des adaptations issues de la modification simplifiée n°4

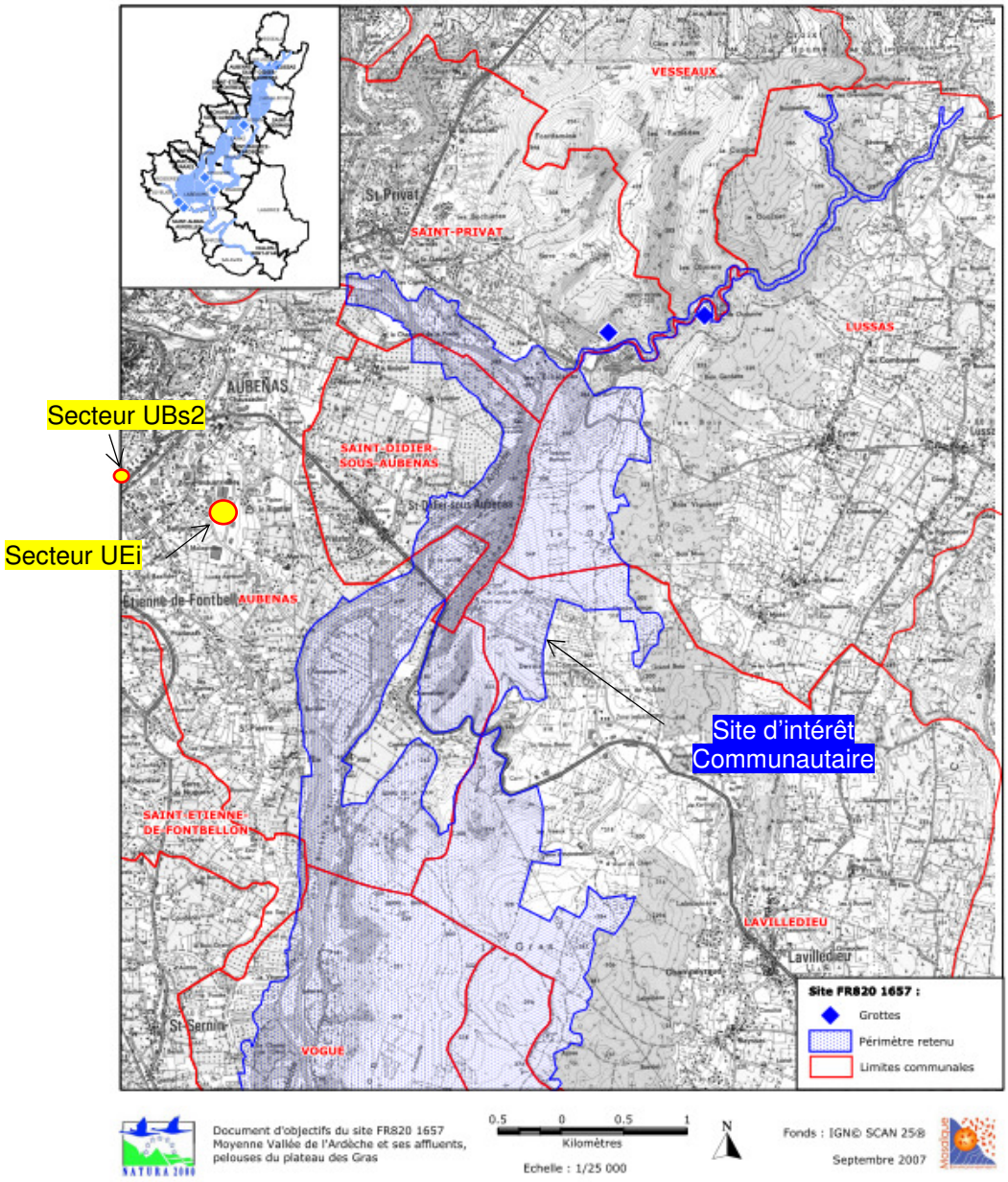
Les secteurs et zones concernées par la présente modification simplifiée sont surlignées en jaune dans le tableau du bilan des surfaces

TYPES DE ZONES (PLU 2021)	P.L.U. 2021 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2021	TYPES DE ZONES (PLU 2023)	P.L.U. 2023 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2017	ÉVOLUTION P.L.U. 2021 / P.L.U. 2023 (EN HA)
Zones Urbaines	**679,87**	**46,6%**	**Zones Urbaines**	**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	86,28		UB	85,70		- 0,58
UBa	35,75		UBa	35,75		
UB1	23,88		UB1	23,88		
UBgv	0,62		UBgv	0,62		
UBs	0,77		UBs	0,77		
			UBs2	0,58		+ 0,58
UC	116,62		UC	116,62		
UC1	71,59		UC1	71,59		
UCa	42,44		UCa	42,44		
UCa1	86,50		UCa1	86,50		
UCc	8,51		UCc	8,51		
UCgv	0,45		UCgv	0,45		
UD	22,17		UD	22,17		
UDa	11,12		UDa	11,12		
UE	92,61		UE	87,80		- 4,81
UE1	28,03		UE1	28,03		
			UEi	4,81		+ 4,81
UL	4,57		UL	4,57		
Zones A Urbaniser	**121,14**	**8,3%**	**Zones A Urbaniser**	**121,14**	**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	**336,40**	**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	**1459,82**	**100 %**	**Surface communale totale**	**1459,82**	**100 %**	**0**

PARTIE 3 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU d'Aubenas approuvé le 22 décembre 2011 avait fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait de la présence d'une zone Natura 2000 (site intitulé « Moyenne vallée de l'Ardèche et de ses affluents, pelouses du plateau des Gras »), mais avait conclu en l'absence d'effets notables sur ce site.

CARTE 26 : Périmètre retenu (1/5)



En synthèse, l'objet de la présente modification simplifiée porte sur :

- La suppression de 2 emplacements réservés (V25 et V53) et la diminution de 3 autres réserves (V47, V50 et E12) suite à réalisation en tout ou partie des travaux prévus ou bien en fonction des acquisitions foncières ou tout simplement suite à l'abandon des projets ;
- la modification du caractère de la zone UB et des articles 10 et 12 du règlement de la zone UB afin d'y rajouter les règles spécifiques au secteur UBs2 ainsi créé,
- la création d'un secteur particulier UEi dans la ZAE de Ripotier délimitant un secteur pour lequel des règles spécifiques de hauteur sont applicables ;
- la modification du caractère de la zone UE et de l'article 10 du règlement afin d'y rajouter les règles

spécifiques au secteur UEi ainsi créé.

Les évolutions 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) → ***d'une part, le PADD promeut la diversification de l'offre en logements, notamment en direction des séniors et d'autre part, il encourage le développement des activités économiques ce qui est maintenu et même renforcé par la présente modification simplifiée,***
- de réduire un espace boisé classé (EBC) → ***non concerné par la présente modifications simplifiée***,
- 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 → ***non concerné par la présente modifications simplifiée,***
- de mener à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance → ***non concerné par la présente modifications simplifiée;***
- 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 → ***la création du secteur UBs2 au sein de la zone UB et du secteur UEi au sein de la zone UE augmentent certes les droits à construire des parcelles concernées mais uniquement dans la limite de 20% comme le prévoit le code de l'urbanisme au travers de la procédure de modification simplifiée.***
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU → ***les adaptations de zonages interviennent uniquement au sein des zones Urbaines mais ne les diminuent pas puisque la modification simplifiée prévoit simplement le reclassement dans de nouveaux secteurs des zones urbaines.***

Les adaptations ainsi apportées au document de planification communale par la présente modification simplifiée du PLU ne sont donc pas susceptibles d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000.

En effet, apportant 20% de nouveaux droits à construire sur une surface totale de 5,39 ha sur un total d'environ 1 460 ha que compte la commune (soit 0,37% du territoire communal), les évolutions de zonage apportées au document de planification restent très mesurées. Par ailleurs, les modifications apportées concernent uniquement la densification des zones urbaines déjà bâties donc non situées en bordure de zones protégées ou en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune. De fait, les interactions avec les zones de protections règlementaires sont nulles.

Ainsi le secteur **UBs2** créé situé rue Georges Couderc qui prévoit une augmentation des hauteurs de constructions de 20% supplémentaire est situé (à vol d'oiseau) à au moins 1,9 km du périmètre de la zone Natura 2000 (le point le plus proche est situé au niveau du bout du chemin de Font-Rome). Le secteur **UEi**, créé dans la ZAE Ripotier qui prévoit également une augmentation des hauteurs de constructions de 20% est situé, quant à lui, à au moins 1 km du périmètre de la zone Natura 2000 (le point le plus proche est également situé au niveau du bout du chemin de Font-Rome).

En outre, les modifications apportées aux emplacements réservés n'affectent pas le site Natura 2000 puisqu'aucune nouvelle réserve n'est créée. Il s'agit uniquement d'une mise à jour des réserves qui étaient déjà programmées lors de l'élaboration du PLU et qui ont été réalisées ou totalement abandonnées.

Par conséquent, les évolutions règlementaires proposées dans cette modification simplifiée du PLU ne présentent aucun effet notable sur l'écologie des espèces et des habitats ayant justifiée la qualification du site d'intérêt Communautaire « *Vallée moyenne de l'Ardèche et de ses affluents* » (Natura 2000). Il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser une nouvelle évaluation environnementale dans le cadre de la présente modification simplifiée n°4 du PLU.