PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE D'AUBENAS

Commune d'Aubenas

Département de l'Ardèche

1 Rapport de présentation

Modification simplifiée n°3

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

ADELE-SFI Urbanisme
434 Rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tel : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr

ADELE SFI URBANISME

Sommaire

I PRÉAMBULE 5

I.1 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU 6
I.2 PROCEDURE 9
I.3 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU 11

II EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES 13

II.1 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 14
II.1.1 MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ANNEXE 6.1) 14
II.1.2 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5) 15
II.2 SUPPRESSION DES REFERENCES REGLEMENTAIRES AU PPRI DE 2005 ET AUX ZONES INONDABLES DU BOURDARY ET RENVOI AU PPRI APPROUVE EN 2020 26
II.2.1 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5) 26
II.2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4) 27
II.2.3 MODIFICATION DES ANNEXES (ANNEXES 6.3, 6.8 ET 6.9) 28
II.3 SUPPRESSION OU ACTUALISATION DES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME RECODIFIE DANS LE REGLEMENT 29
II.4 AJOUT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE DEUX CONSTRUCTIONS D'ORIGINE AGRICOLE POUVANT BENEFICIER D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 30
II.5 MODIFICATION DU CLASSEMENT DE TROIS PARCELLES DE LA ZONE UC VERS LA ZONE UDa 33
II.5.1 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 33
II.5.2 MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT FIGURANT EN ANNEXE 6.6.d 34
II.6 MODIFICATION DU CLASSEMENT DE DEUX PARCELLES DE LA ZONE UE VERS UN NOUVEAU SECTEUR UBS ET MODIFICATION DE L'ARTICLE UB12 DU REGLEMENT 35
II.6.1 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5) 35
II.6.2 MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4) 36
II.7 MODIFICATION DU CLASSEMENT DE DEUX PARCELLES DE LA ZONE UE VERS LA ZONE UB 38
II.8 AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT 39
II.8.1 DEFINITION DES HAUTEURS FIGURANT DANS LES « DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS » 39
II.8.2 DEFINITION D'AUTRES TERMES FIGURANT DANS LES « RAPPELS ET DEFINITIONS » DES « DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS » 40
II.8.3 ARTICLES 2 (OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) ET 12 (STATIONNEMENT) DE CHAQUE ZONE 41
II.8.4 ARTICLE 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES) DES ZONES UB, UC, UD, AUC, A, N 42
II.8.5 ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR) DES ZONES UB, UC, UD, AUC, A, N 44
II.8.6 ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR) DES ZONES UB, UC, UD, AUC 45
II.8.7 ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR) ET 13 (ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS) DES ZONES UCa ET AUCa 46
II.8.8 ARTICLE 2 (OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) DE LA ZONE N 47
II.9 EVOLUTION DE LA SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE AUTOUR DES CANALISATION DES TRANSPORT DE GAZ NATUREL DANS L'ANNEXE 6.3 48
II.10 BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU AVANT ET APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 49

III INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 50

I PRÉAMBULE

I.1 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 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, d'une **révision générale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2011** et de deux modifications simplifiées approuvées le 30 octobre 2014 puis le 11 avril 2018.

Suite à ces procédures, la présente modification simplifiée n°3 du PLU répond aux objectifs suivants :

1. **Modifier les emplacements réservés (liste en annexe 6.1 et documents graphiques) :**
   - Modifier l'annexe 6.1 relative à la liste des emplacements réservés et modification des documents graphiques 5.1 à 5.4 afin d'actualiser 8 emplacements réservés et d'en supprimer 10 ;

2. **Supprimer les références règlementaires au PPRI de 2005 et aux zones inondables du Bourdary et se référer désormais au PPRI approuvé en 2020 :**
   - Retirer toute référence à l'ancien PPRI approuvé en 2005 et aux zones inondables du Bourdary, et renvoyer au nouveau PPRI d'Aubenas approuvé en 2020 joint en annexe. Cela concerne à la fois le règlement, les documents graphiques, et les annexes (avec notamment la suppression de l'annexe 6.9 et la mise à jour de la liste des SUP en annexe 6.3) ;

3. **Supprimer ou actualiser les références au code de l'urbanisme recodifié dans le règlement.**
   - Revoir dans le règlement l'ensemble des textes faisant référence à l'ancienne codification du code de l'urbanisme avec, selon le cas, leur suppression ou leur actualisation ;

4. **Ajouter sur les documents graphiques deux constructions d'origine agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination**
   - Permettre le changement de destination de deux constructions d'origine agricole situées à La Prade et à Font Rome qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier, en les ajoutant sur les documents graphiques ;

5. **Modifier le zonage de trois parcelles de la zone UC vers la zone UDa et mettre en cohérence le plan du zonage d'assainissement sur ces parcelles**
   - Inscrire en UDa sur les documents graphiques trois parcelles (lieu-dit « La Prade ») actuellement en zone UC mais non desservies par le réseau d'assainissement collectif, et modifier le plan du zonage d'assainissement figurant en annexe 6.6.d sur ces parcelles ;

6. **Modifier le classement de deux parcelles de la zone UE vers un nouveau secteur « UBs » et modification de l'article UB12 du règlement pour ce nouveau secteur**
   - Créer un nouveau secteur UBs (lieu-dit « Les Chaussades ») pour autoriser les résidences services et leur permettre une spécificité en matière de stationnement"

7. **Modifier le classement de deux parcelles de la zone UE vers la zone UB**
   - Inscrire en UB deux parcelles de la zone UE (lieu-dit « Ripotier Haut ») comprenant chacune une habitation existante qui n'ont pas de vocation économique ;

8. Apporter diverses modifications au règlement :

a. Ancien article 7 renuméroté article 5 (« hauteurs ») des « dispositions générales et rappels divers » :

- Préciser dans cette définition des hauteurs, que les déblais/remblais mentionnés doivent avoir été régulièrement autorisés ;

b. Ancien article 9 renuméroté article 7 (« rappels et définitions ») des « dispositions générales et rappels divers » :

- Modifier la définition des mots suivants :
  - Annexe : supprimer la mention « séparé de la construction principale » dans la définition des annexes (une annexe pouvant être accolée ou non à la construction principale) ;
  - Emprise au sol : ajouter que, conformément au lexique national d'urbanisme, ne sont pas inclus dans l'emprise au sol, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
  - Existant : préciser qu'est « existant », un bâtiment régulièrement édifié (et non pas uniquement existant au cadastre) ;
  - Retrait-prospect : supprimer l'exclusion des saillies de l'appréciation des règles de retrait-prospect, et préciser que le calcul du retrait depuis les saillies concerne les constructions implantées le long des voies publiques ;

c. Articles 2 (occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) et 12 (stationnement) de chaque zone :

- Substituer les références à la Surface Hors Œuvre Nette et à la Surface Hors Œuvre Brute (SHON et SHOB) en les remplaçant par le terme Surface de Plancher qui s'applique désormais ;

d. Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des zones UB, UC, UD, AUC, A, N :

- Apporter des précisions pour les constructions appelées à s'implanter sur la limite séparative et pour les constructions avec des décrochés de façade (avec notamment l'ajout de schémas pour une meilleure compréhension) ;

e. Article 11 (aspect extérieur) des zones UB, UC, UD, AUC, A, N :

- Supprimer, concernant les clôtures, l'obligation d'intégrer les dispositifs à claire voie dans la végétation ;

f. Articles 11 (aspect extérieur) des zones UB, UC, UD, AUC :

- Ajouter des dérogations aux règles de toiture tout en intégrant une obligation de respecter la teinte des toitures traditionnelles ;

g. Articles 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations) des zones UCa et AUCa :

- Préciser que les dispositions relatives aux tons de couleur des toitures s'appliquent aussi aux acrotères ;
- Déplacer dans l'article 13 la disposition qui figurait dans l'article 11 concernant les faïsses ;

h. Article 2 (occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone N :

- La modification apportée à la définition du terme « annexe » induit une correction de l'article 2 de la zone N. Les deux premiers paragraphes peuvent être fusionnés. De plus, la notion de « superficie de 15 m^2 » doit être précisée. Il est ainsi proposé la prise en compte de l'emprise au sol ;

9. <u>Intégrer l'évolution de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) autour des canalisations de transport du gaz naturel dans l'annexe 6.3 :</u>

- Modifier l'annexe 6.3 relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (liste et plan des SUP) afin d'intégrer les évolutions de la SUP dénommée « I3 » concernant le risque autour des canalisations de transport de gaz naturel ;

Par ailleurs, cette modification a été aussi l'occasion de procéder à une mise à jour du fond de plan cadastral qui figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et à corriger quelques coquilles dans le règlement (orthographe, fautes de frappe, rédaction de phrase).

I.2 PROCEDURE

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 a donc été retenue dans le cadre de la modification simplifiée n°3 (MS3) du PLU 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. »

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, 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 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, depuis le 1er janvier 2018, le Conseil Communautaire présente le bilan au Conseil Communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Préalablement à l'approbation, le Conseil Municipal d'Aubenas peut, quant à lui, délibérer pour proposer un avis au Conseil Communautaire.

Ainsi, par délibération n°41 du 17.12.2020, complétée par la délibération n°37 du 2 mars 2021, le Conseil Municipal de la ville d'AUBENAS a demandé à la CCBA de bien vouloir engager la procédure de modification simplifiée n°3 de PLU. La CCBA a engagé la procédure par un arrêté du Président le 6 juillet 2021 avant de délibérer pour définir les modalités de la mise à disposition du public.

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

I.3 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

Le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU d'Aubenas contient les pièces suivantes :

- **1- Rapport de présentation de la modification simplifiée n°3**
- **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
  - 5.5 Plan des zones inondables
- **Pièce n°6 : Annexes**
  - 6.1 Liste des emplacements réservés
  - 6.3 Servitudes d'Utilité Publique
    - 6.3.a Plan des servitudes d'utilité publique
    - 6.3.b Liste des servitudes d'utilité publique
  - 6.6. Annexes sanitaires
    - 6.6.d Zonage d'assainissement
  - 6.8 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)
  - 6.9 Côtes de référence des crues du Bourday *(pièce supprimée par la MS3)*

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

II EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

II.1 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un objectif principal de cette modification simplifiée n°3 du PLU concerne **l'actualisation de huit emplacements réservés (n°V9, V16, V17, V30, V31, V55, E12, E14) et la suppression de dix autres (n°V15, V17, V45, V46, V56, E3, E6, E7, E13, P2).**

Ces évolutions concernent à la fois la liste des emplacements réservés figurant en annexe (pièce n°6.1 du PLU) et les documents graphiques (pièce n°5 du PLU).

II.1.1 MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ANNEXE 6.1)

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 le tableau ci-après :

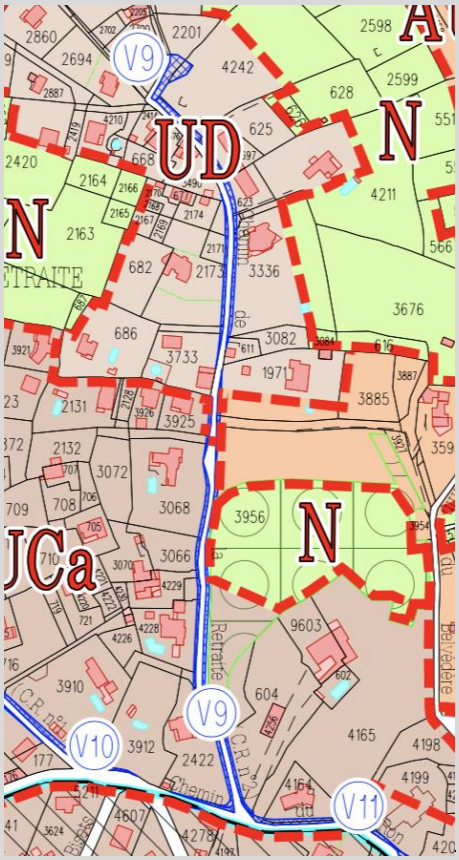
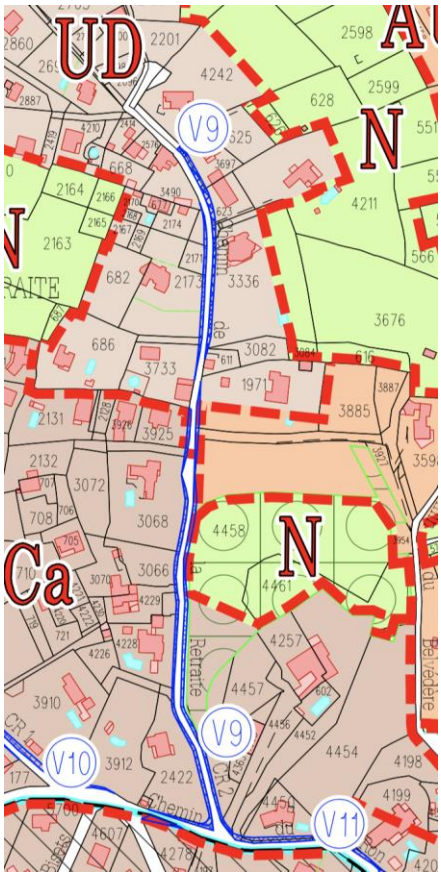
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²	Proposition d'évolution
VOIRIE ET PARKINGS				
V9	Elargissement du chemin de la Retraite, acquisition d'un chemin privé avec élargissement à 7 m ~~et aménagement d'une aire de retournement~~	Commune d'Aubenas	1 600	**A actualiser** suite à réalisation partielle
V15	Elargissement du chemin rural des Bisets à 6 m	Commune d'Aubenas	511	**A supprimer en totalité** suite à acquisition et réalisation
V16	Elargissement Chemin Roche Noire + carrefour chemin Roche Noire chemin de Grazza	Commune d'Aubenas	514	**A actualiser** suite à acquisition et réalisation partielle
V17	Elargissement chemin de la Roche Noire ~~et chemin de la Fredeira~~ et aménagement d'une aire de retournement - ER 6 à 8 m	Commune d'Aubenas	2 622	**A actualiser** suite à acquisition et réalisation partielle
V26	Aménagement du carrefour entre la rue Pargoire et la rue Saladin	Commune d'Aubenas	91	**A supprimer** suite à adaptation du carrefour
V30	Création d'un parking, élargissement du chemin rural quartier de la Médiathèque et aménagement du carrefour rue de Baza	Commune d'Aubenas	229	**A actualiser** en raison de difficultés techniques et du surcoût de tels travaux
V31	Liaison La Paillouse - Elargissement CR 88 ER 8 m	Commune d'Aubenas	1 007	**A actualiser** en raison de difficultés techniques et du surcoût de tels travaux
V45	Elargissement voie de desserte Coton Sud ER 11 m	Commune d'Aubenas	857	**A supprimer** (suite à acquisition par la CCBA
V46	Création d'une voie – Quartier du Pigeonnier	Commune d'Aubenas	634	**A supprimer** suite à réalisation
V55	Desserte quartier des Bastides (liaison Chemin de Ripotier + chemin de St Pierre) + élargissement haut chemin des Bastides - ER 10 m	Commune d'Aubenas	7 024	**A actualiser** suite à acquisition et réalisation partielle
V56	Création d'un parking quartier du Ripotier	Commune d'Aubenas	1 800	**A supprimer** suite à l'abandon du projet
EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS				
E3	Acquisition d'un bâtiment pour équipement public (sportif-socio-éducatif) et aménagement des accès et stationnements	Commune d'Aubenas	4621	**A supprimer** suite à acquisition et aménagement
E6	Aménagement et embellissement de l'espace public - Rue des Clinchins	Commune d'Aubenas	33	**A supprimer** suite à réalisation
E7	Extension du Lycée Marcel Gimond	Région Auvergne-Rhône Alpes	1 105	**A supprimer** suite à demande de la Région Auvergne-Rhône alpes
E12	Emplacement réservé pour la réalisation d'équipements et d'installations de services	Commune d'Aubenas	48 409	**A actualiser** suite à aménagement de l'accès
E13	Extension de l'Ecole Ste Croix	Commune d'Aubenas	769	**A supprimer** suite à réalisation
E14	Restructuration de l'Hôpital	Commune d'Aubenas	11 423	**A actualiser** suite à acquisition et réalisation partielle
PLUVIAL ET ASSAINISSEMENT				
P2	Réalisation d'un bassin de rétention quartier de Coton Sud	Commune d'Aubenas	2 188	**A supprimer** suite à échanges fonciers avec la CCBA pour le réaliser sur un autre foncier

II.1.2 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5)

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

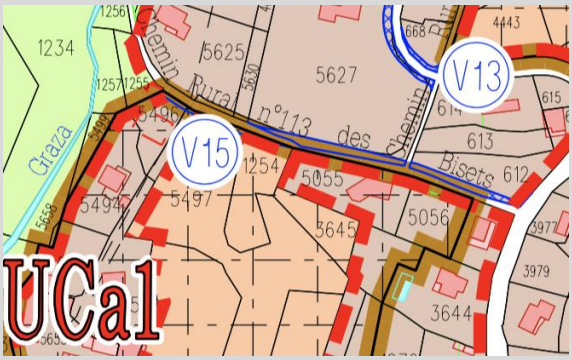
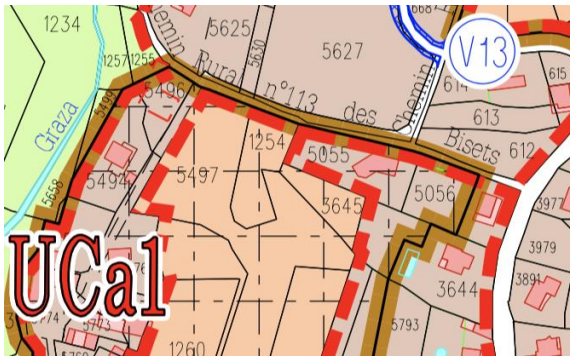
<u>Emplacement réservé V9</u> : élargissement du chemin de la Retraite, acquisition d'un chemin privé avec élargissement à 7m

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V9 suite à l'acquisition foncière et la réalisation de l'aire de retournement. Sa nouvelle surface est ainsi de 1241 m² et non plus de 1600 m².

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Emplacement réservé V15</u> : élargissement du chemin rural des Bisets à 6m

→ Nouvelle voie élargie (chemin rural n°14 des Bisets) privilégiée pour la desserte du secteur.

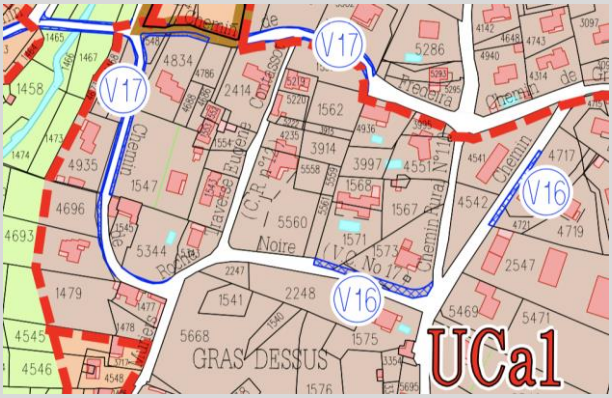
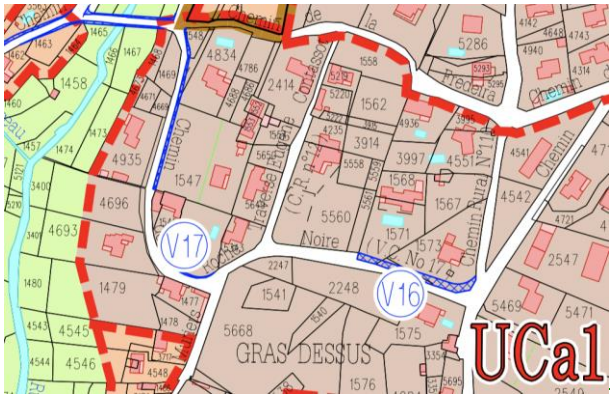
Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Emplacement réservé V16</u> : élargissement du chemin Roche Noire + carrefour chemin de Grazza

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V16 suite à la réalisation des travaux nécessaires. Sa nouvelle surface est ainsi de 365 m² et non plus de 514 m².

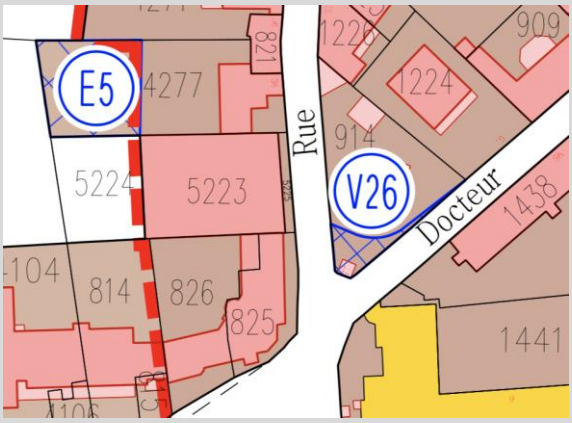
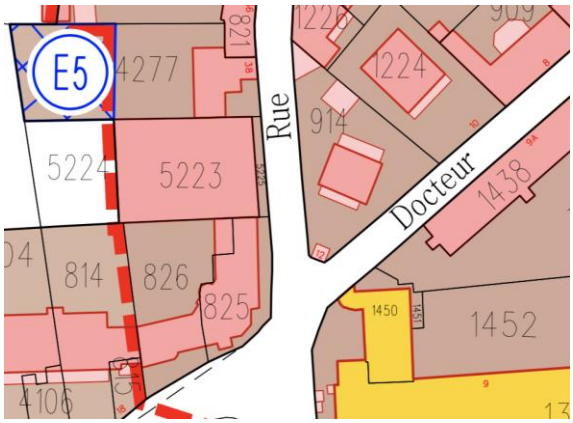
<u>Emplacement réservé V17 :</u> élargissement du chemin Roche Noire et aménagement d'une aire de retournement – ER 6 à 8m

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V17 suite à l'abandon du projet. Le coût serait très important alors que chaque propriété peut être desservie par ailleurs. Sa nouvelle surface est ainsi de 2048 m² et non plus de 2622 m².

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

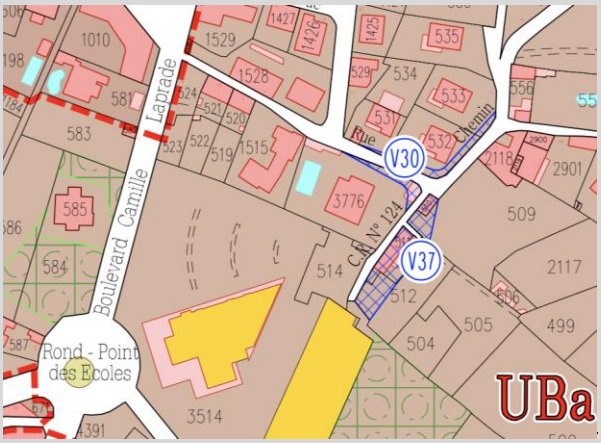
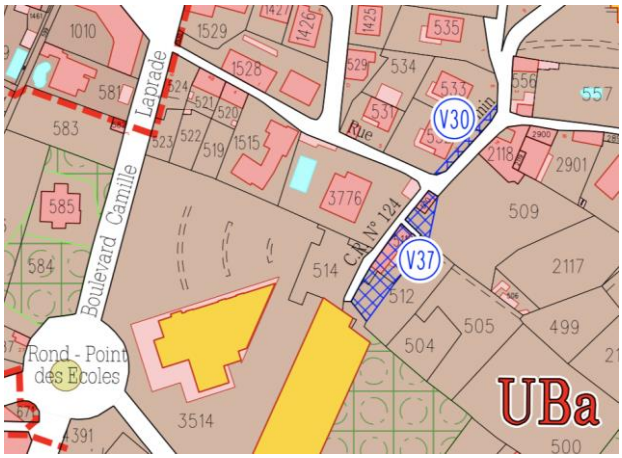
<u>Emplacement réservé V26</u> : aménagement du carrefour entre la rue Pargoire et la rue Saladin

→ Suppression de l'emplacement réservé V26 suite à l'aménagement de cet espace.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

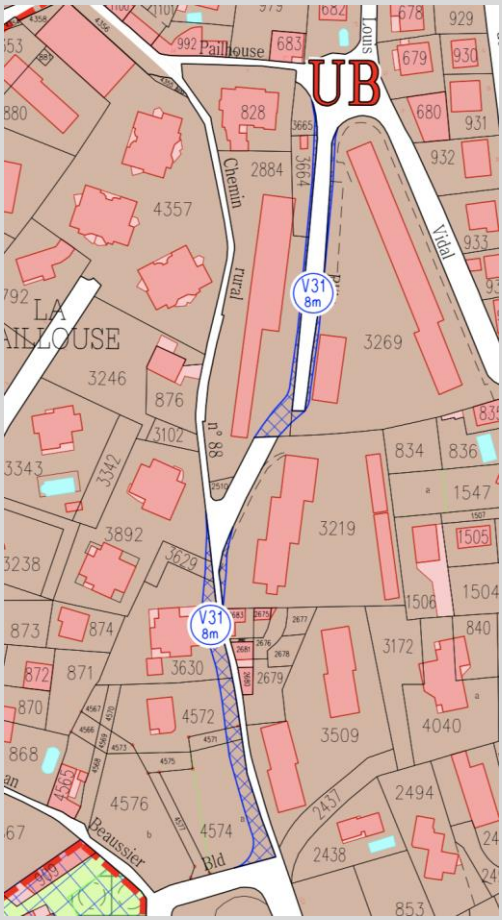
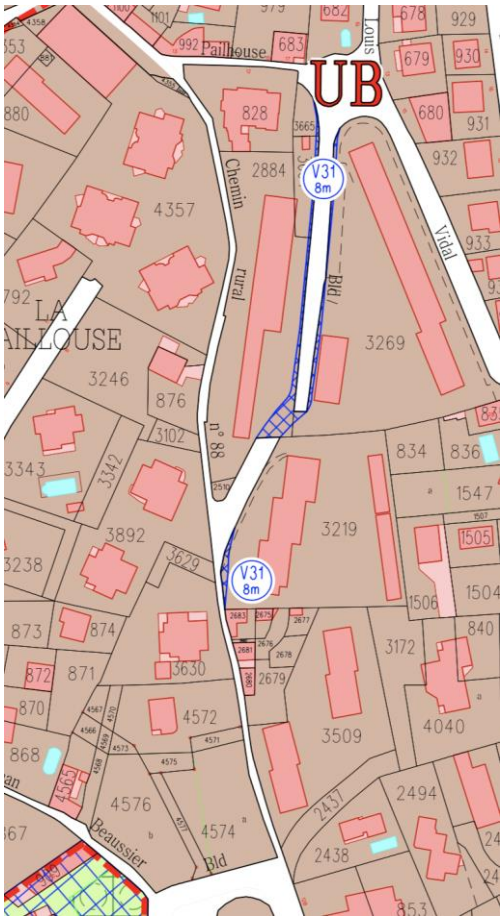
<u>Emplacement réservé V30</u> : création d'un parking, élargissement du chemin rural quartier de la médiathèque et aménagement du carrefour rue de Baza

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V30. Sa nouvelle surface est ainsi de 76 m² et non plus de 229 m².

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

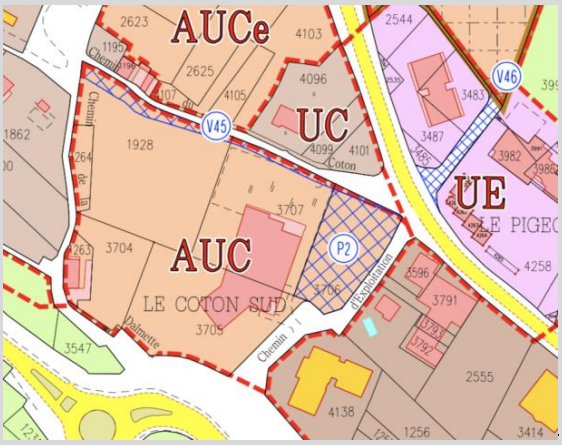
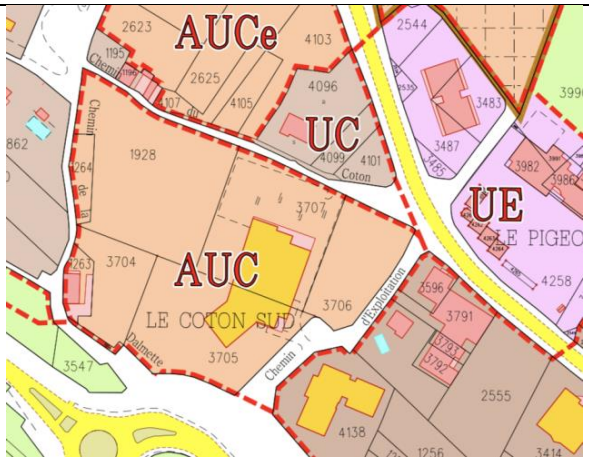
<u>Emplacement réservé V31</u> : liaison La Paillouse-élargissement CR88 ER 8m

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V31 suite à l'abandon du projet. La coût serait très important alors que chaque propriété peut être desservie par ailleurs. Cette partie de voie sera maintenue pour les déplacements doux. Sa nouvelle surface est ainsi de 364 m² et non plus de 1007m².

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

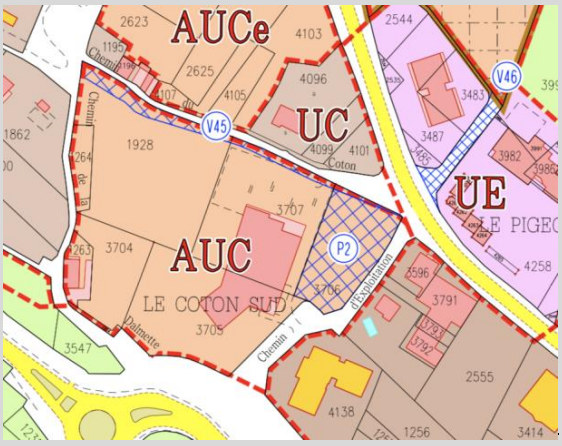
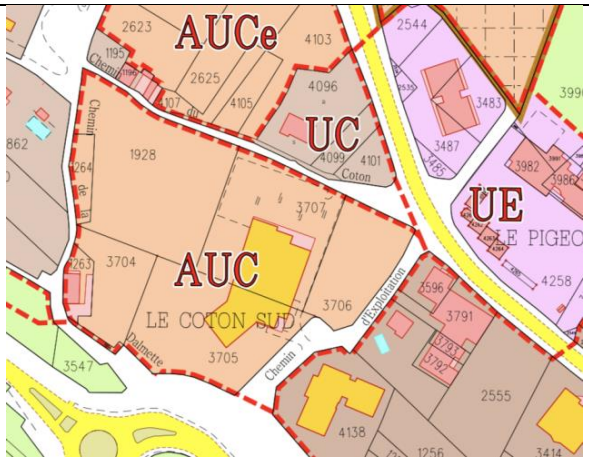
<u>Emplacement réservé V45</u> : élargissement voie de desserte Coton Sud ER 11m

→ Suppression de la totalité de l'actuel emplacement réservé V45 suite à l'acquisition foncière par la CCBA.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

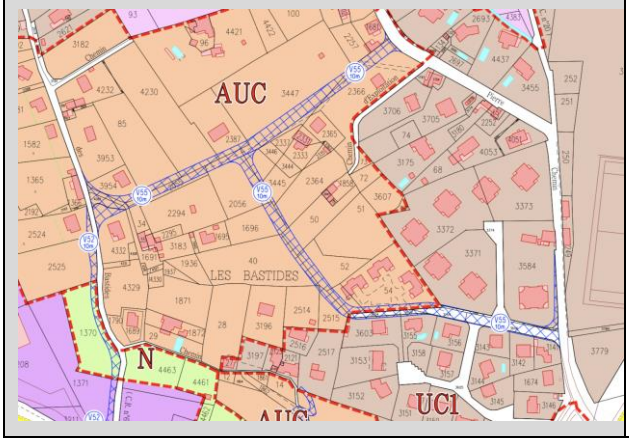
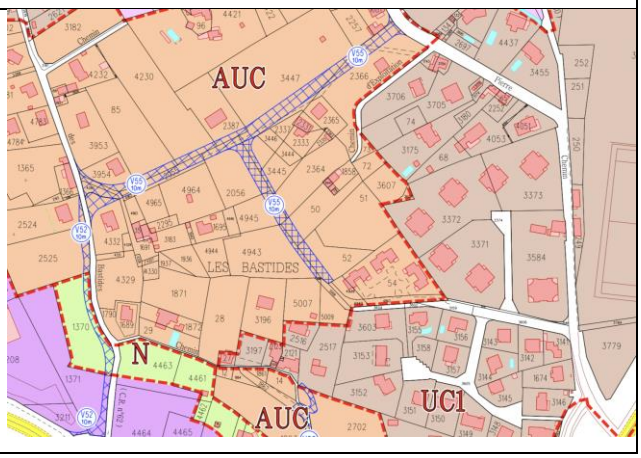
<u>Emplacement réservé V46</u> : création d'une voie – Quartier du Pigeonnier

→ Suppression de l'emplacement réservé V46 suite à la réalisation des travaux.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

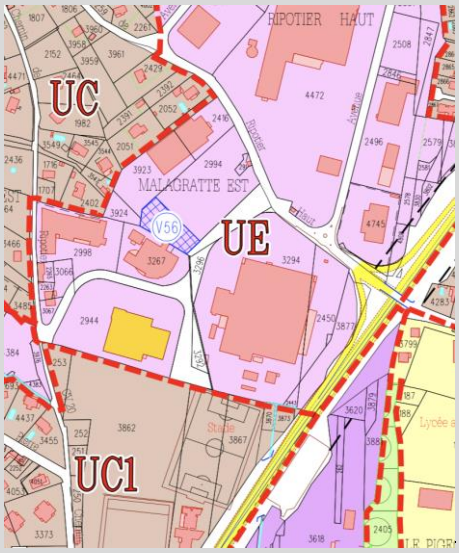
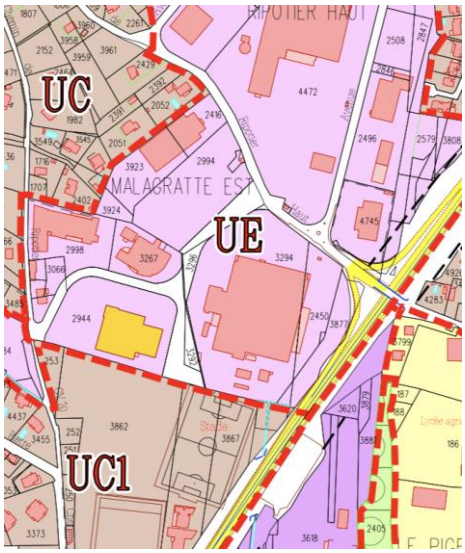
<u>Emplacement réservé V55</u> : desserte Quartier des Bastides (liaison Chemin de Ripotier + chemin de St Pierre) + élargissement haut chemin des Bastides – ER 10m

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V55 suite à l'acquisition foncière et à la réalisation de la voie nouvelle.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

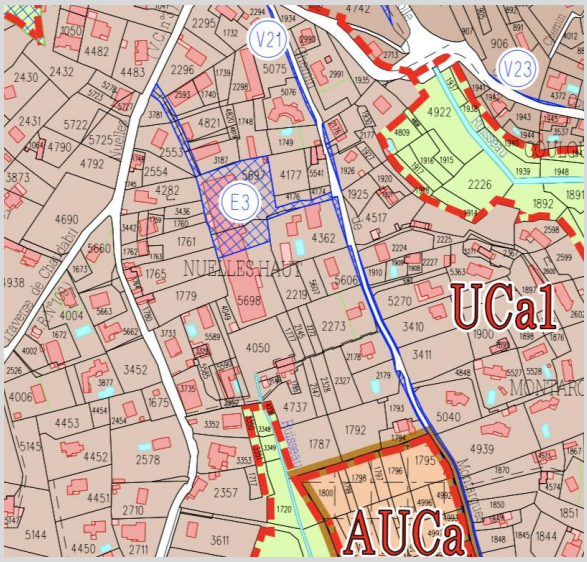
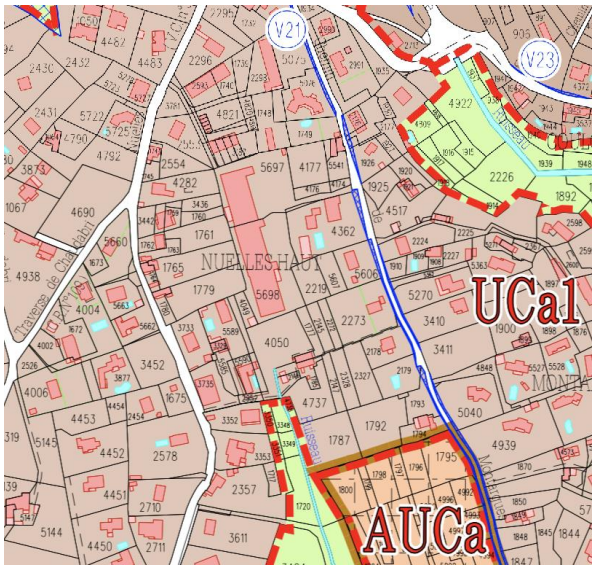
<u>Emplacement réservé V56</u> : création d'un parking dans le quartier du Ripotier

→ Suppression de l'emplacement réservé V56 suite à l'abandon du projet.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Emplacement réservé E3</u> : acquisition d'un bâtiment pour équipement public (sportif- socio-éducatif) et aménagement des accès et stationnements

→ Suppression de l'emplacement réservé E3 suite à l'acquisition et à l'aménagement prévu.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

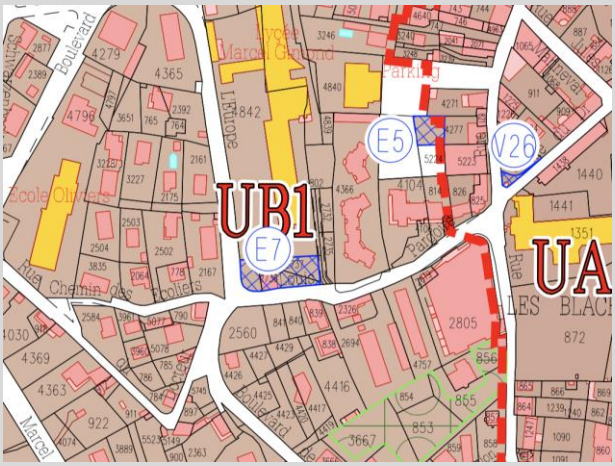
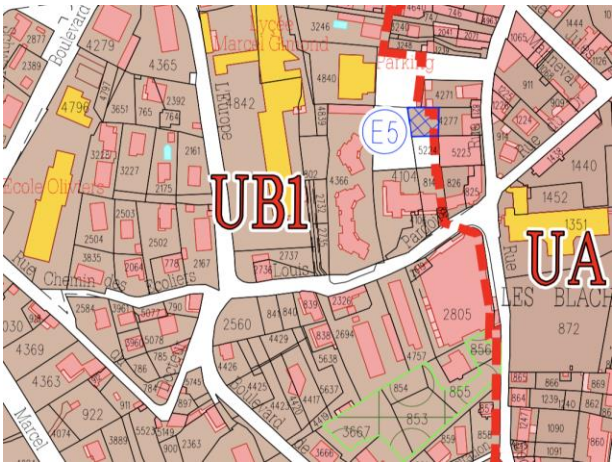
<u>Emplacement réservé E6</u> : aménagement et embellissement de l'espace public – rue des Clinchins

→ Suppression de l'emplacement réservé E6 suite à sa réalisation.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU

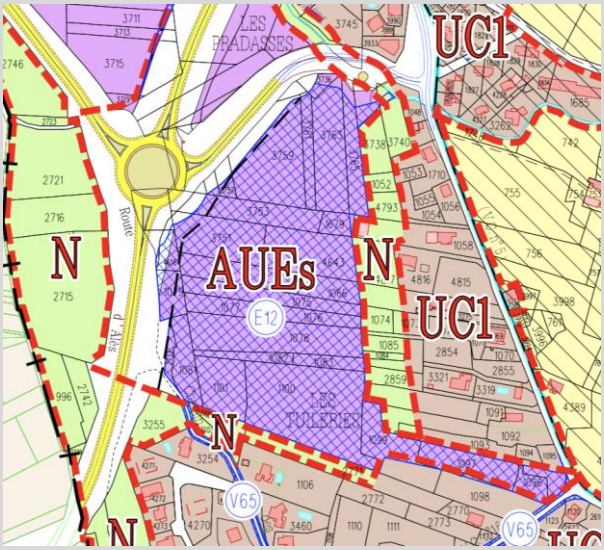
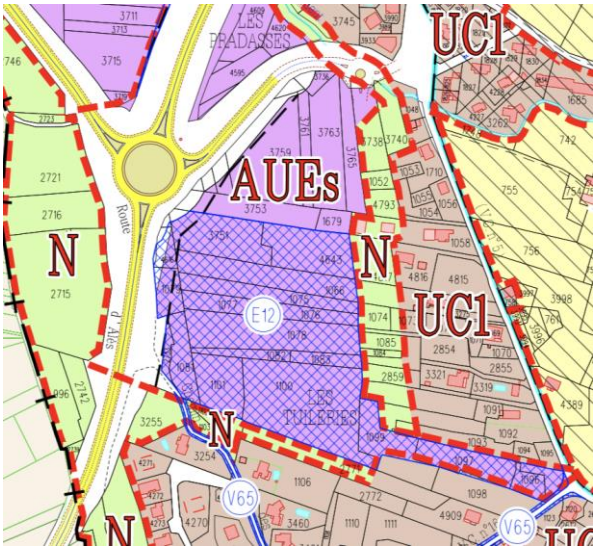
<u>Emplacement réservé E7</u> : extension du Lycée Marcel Gimond

→ Suppression de l'emplacement réservé E7 suite à la demande de la Région Auvergne Rhône-Alpes.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

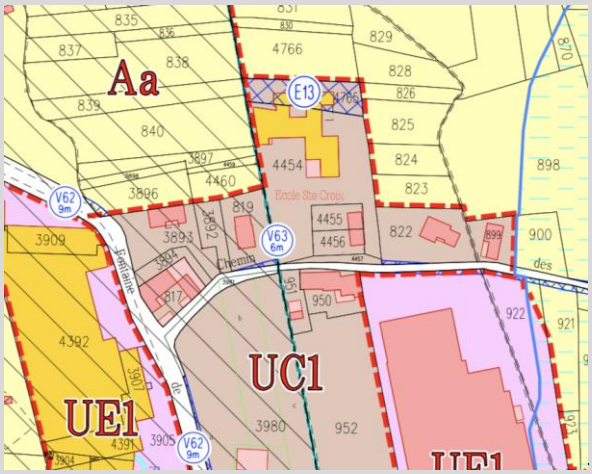
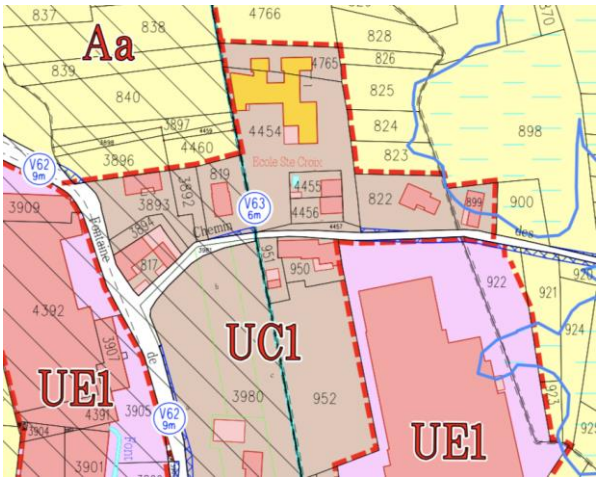
<u>Emplacement réservé E12</u> : emplacement réservé pour la réalisation d'équipements et d'installations de services

→ Suppression d'une partie de l'emplacement réservé E12 qui n'est plus nécessaire suite à la réalisation de l'accès à la future zone et à des acquisitions foncières par la CCBA. Sa nouvelle surface est ainsi de 35 825 m² et non plus de 48 409 m².

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Emplacement réservé E13</u> : extension de l'école Ste Croix

→ Suppression de la totalité de l'emplacement réservé E13 suite à l'acquisition foncière et à la réalisation d'extension de l'école de St Pierre.

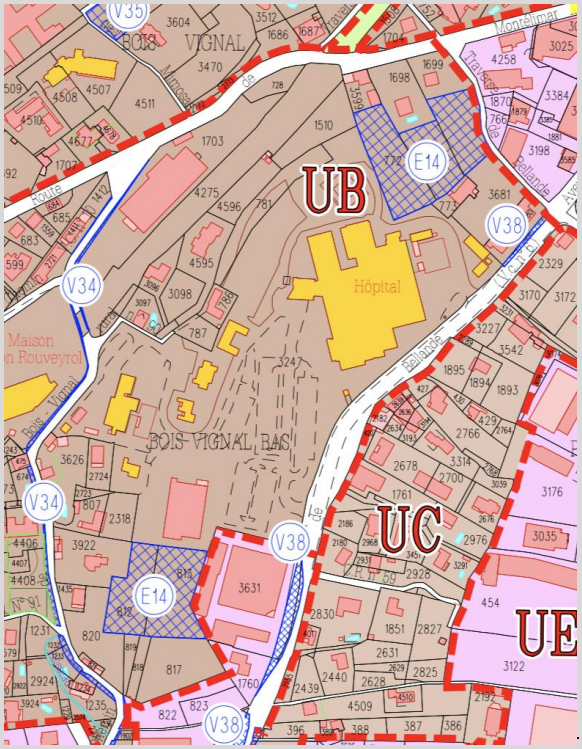
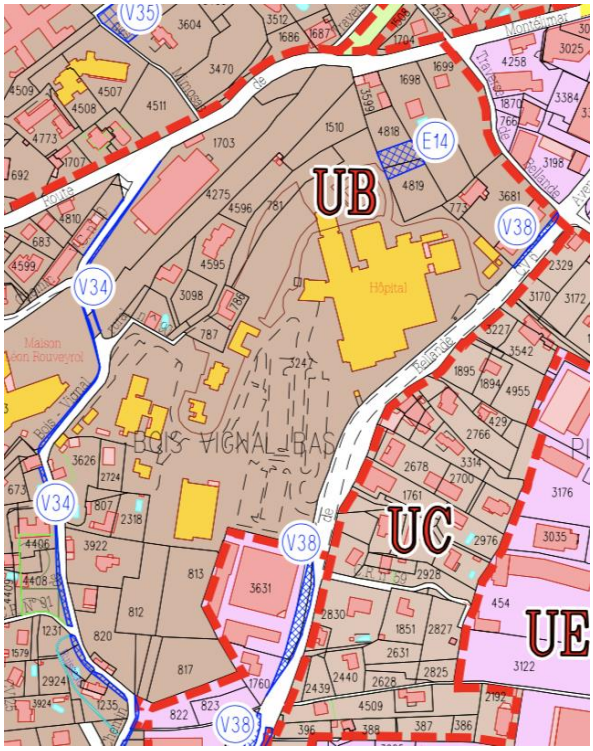
Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Emplacement réservé E14</u> : restructuration de l'Hôpital

→ L'emplacement réservé E14 est spatialement composé de deux parties :

- la partie Nord pour laquelle seule une petite partie est maintenue suite aux acquisitions foncières déjà réalisées par le CHARME,
- et la partie Sud qui est supprimée car n'étant plus nécessaire pour le CHARME.

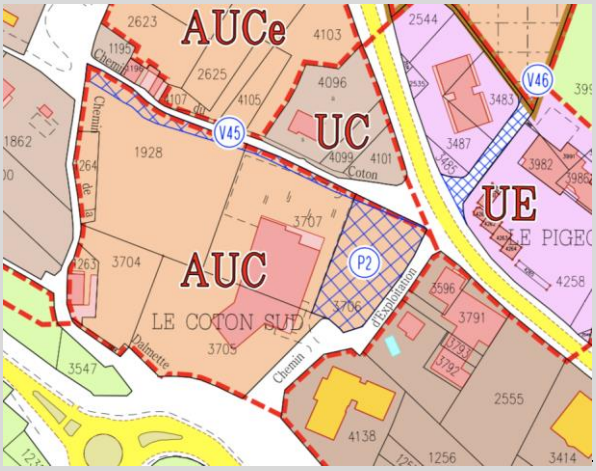
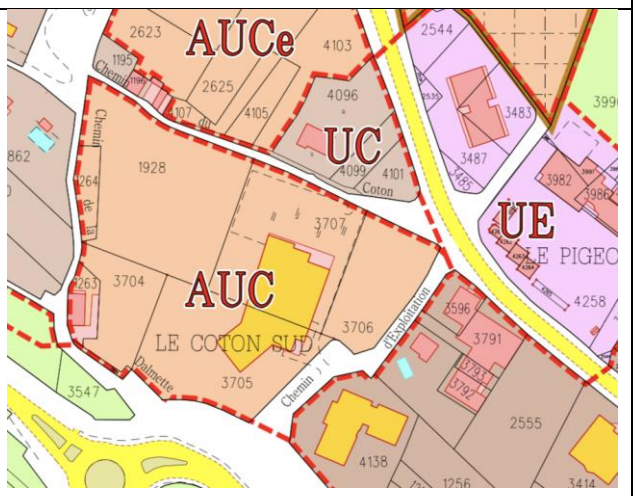
Sa nouvelle surface est ainsi de 701 m² et non plus de 11423 m².

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Emplacement réservé P2</u> : réalisation d'un bassin de rétention quartier Coton Sud

→ Suppression de la totalité de l'emplacement réservé P2 qui est propriété de la commune et parcelle section A n°3796 à échanger avec la CCBA.

Une étude hydraulique est en cours pour déterminer précisément le volume total nécessaire du futur système de rétention qui sera à créer. L'échange foncier entre la CCBA et la ville d'AUBENAS pourra alors s'opérer sur la base des conclusions de cette étude.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

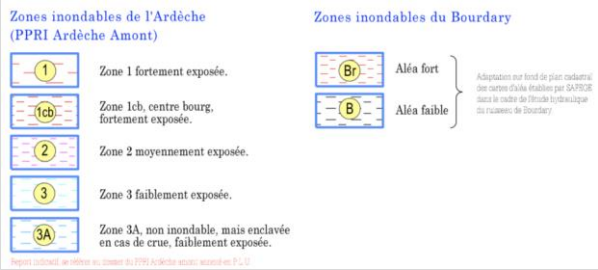
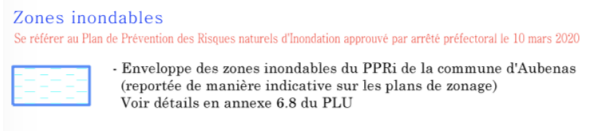
II.2 SUPPRESSION DES REFERENCES REGLEMENTAIRES AU PPRI DE 2005 ET AUX ZONES INONDABLES DU BOURDARY ET RENVOI AU PPRI APPROUVE EN 2020

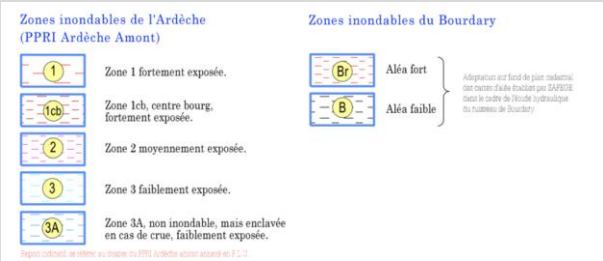
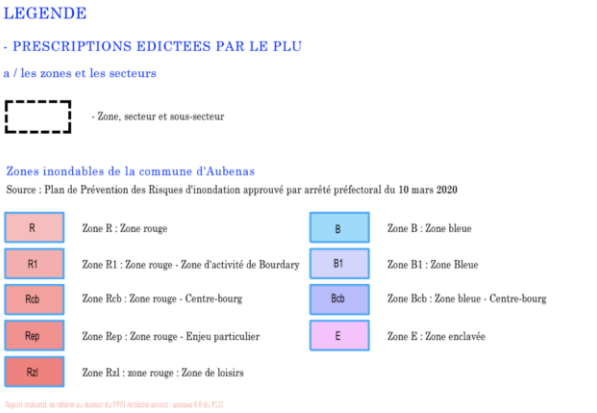
Un des principaux objectifs de cette modification simplifiée n°3 consiste à supprimer les références règlementaires à la fois au Plan de prévention du Risque Inondations (PPRI) de l'Ardèche de 2005 suite à sa révision approuvée en mars 2020 (règlement écrit et plans de zonages) et aux zones inondables du Bourdary qui avaient fait initialement l'objet d'une étude spécifique (le PPRI révisé en 2020 ayant intégré le risque inondation du Bourdary). Cela nécessite :

- D'intégrer sur les documents graphiques (plans le zonage) les éléments du PPRi approuvé en 2020 ;
- D'indiquer dans le règlement, pour les zones concernées, qu'il est nécessaire de se référer au PPRi en annexe du PLU (les dispositions de l'ancien PPRI et des anciennes zones inondables du Bourdary sont donc supprimées) ;
- De remplacer le PPRI figurant en annexe 6.8 et de supprimer l'annexe 6.9 relative aux crues du Bourdary devenue caduque.

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

Les cinq documents graphiques du PLU (pièce n°5) sont modifiés pour faire apparaître le PPRI approuvé en 2020 : les plans de zonage 5.1 à 5.4 font ainsi apparaître l'enveloppe des zones inondables du PPRI, et le plan 5.5 fait apparaître les détails des zones inondables du PPRI.

Extrait de la légende des plans de zonage avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait de la légende des plans de zonage après la modification simplifiée n°3 du PLU
	

Extrait de la légende du plan des zones inondables <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait de la légende du plan des zones inondables <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

II.2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4)

Les caractères des zones concernées et les articles 2 de ces mêmes zones sont modifiés afin de faire désormais référence au PPRI approuvé en 2020, et non plus au PPRI de 2005 et aux zones inondables du Bourdary. Certains autres articles sont ponctuellement impactés pour les zones touches par le risque inondation du Bourdary, ainsi que les « dispositions générales et rappels divers ».

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone A avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant l'exemple du caractère de la zone A, sachant que la rédaction des autres « caractère de la zone » des autres zones est similaire <u>excepté pour les références initiales aux zones inondables du Bourdary qui ne concernaient que les zones UC, AUE, A et N</u> :

Règles de la zone A <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Règles de la zone A <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
<u>CARACTERE DE LA ZONE</u> La zone A 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. Elle est par ailleurs partiellement concernée par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.	**<u>CARACTERE DE LA ZONE</u>** La zone A ~~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~~ soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU. ~~Elle est par ailleurs partiellement concernée par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.~~

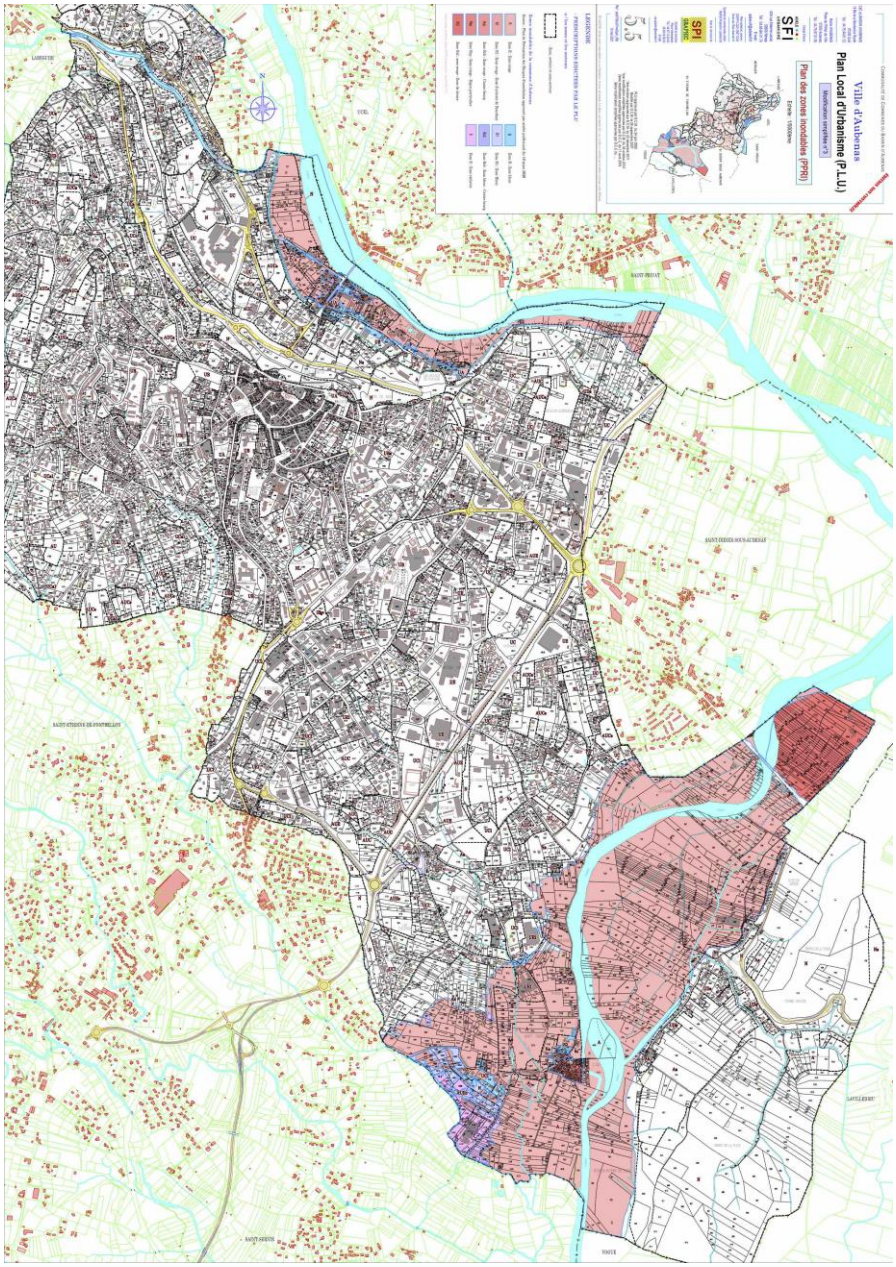
**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.2.3 MODIFICATION DES ANNEXES (ANNEXES 6.3, 6.8 ET 6.9)

Concernant les annexes, au vu des modification décrites précédemment aux points II.2.1 et II.2.2), il s'agit de :

- Mettre à jour l'annexe 6.8 relative au PPRI afin de faire formellement apparaître le PPRI d'Aubenas approuvé le 10 mars 2020 dans cet annexe (un arrêté de mise à jour ayant toutefois déjà été pris par la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas le 18 mai 2020) ;
- Supprimer l'annexe 6.9 relative aux côtes de référence des crues du Bourdary du fait que le PPRI approuvé en 2020 inclus désormais aussi le risque inondation du Bourdary et rend caduque cette annexe.
- Mettre à jour la liste des SUP (Servitudes d'Utilité Publique) en annexe 6.3.

<u>Nouveau plan des zones inondables du PPRI approuvé en 2020 (pièce 5.5 du PLU) :</u>



II.3 SUPPRESSION OU ACTUALISATION DES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME RECODIFIE DANS LE REGLEMENT

Le code de l'urbanisme a été recodifié *(*)* et a fait l'objet de diverses évolutions.

*(*) Sur le fondement de l'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), habilitant le gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions du livre Ier du code de l'urbanisme, afin d'en clarifier la rédaction et le plan, l'**ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme** et le **décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** ont procédé à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme*

Il s'agit ainsi de mettre à jour dans le règlement écrit l'ensemble des articles faisant référence à l'ancienne codification du code de l'urbanisme.

Le chapitre « dispositions générales et rappels divers » du règlement est plus particulièrement concerné par cela. Certains textes ont été supprimés de ce chapitre facultatif et dont l'actualisation n'est pas possible ou nécessaire. Cela explique pourquoi il existe désormais plus que 11 articles au lieu des 13 initiaux dans ce chapitre.

Ces modifications concernant des points divers et assez éparpillés dans le règlement, il n'est pas possible de présenter la totalité des rédactions avant et après la modification simplifiée n°3.

II.4 AJOUT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE DEUX CONSTRUCTIONS D'ORIGINE AGRICOLE POUVANT BENEFICIER D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Deux nouvelles propriétés sont ajoutées sur les documents graphiques à la liste des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier.

Ces propriétés sont ainsi identifiées par une étoile sur le document graphique du PLU. Cette nouvelle matérialisation leur permettra de bénéficier d'une possibilité de changement de destination vers les vocations « habitat » et « hébergements hôteliers », à condition de ne pas compromettre les exploitations agricoles existantes. Il s'agit des propriétés suivantes :

- Au quartier **FONT-ROME**, la propriété cadastrée section D n°753 :

Cette propriété de 135 m² de surface de plancher, est raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées. Située dans le périmètre de protection rapprochée de la source, son environnement immédiat n'est que peu exploité pour l'agriculture (il s'agit principalement de prairies utilisées ponctuellement pour du fourrage).

De plus, l'arrêté Préfectoral de protection de la Source Cheyron est très strict.

Depuis peu, la commune d'AUBENAS procède à des acquisitions foncières sur le secteur FONT-ROME afin de préserver la ressource en eau et ainsi avoir un droit de regard la main sur la pratique agricole des exploitants.

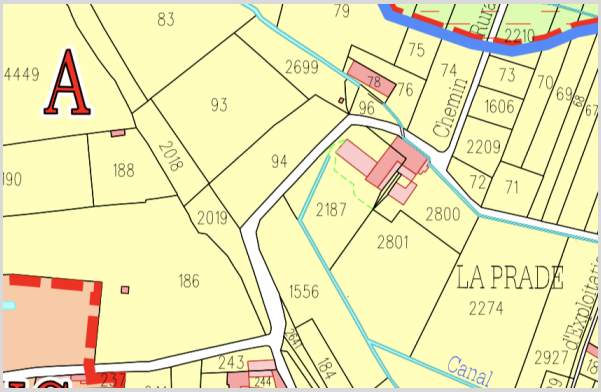
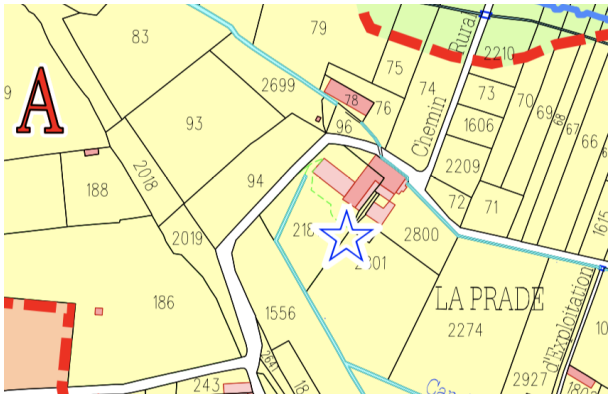
Elle met ainsi en location ses terres auprès d'agriculteurs sous conditions d'une pratique agricole raisonnée.

Les parcelles cadastrées section D n°746 - 751 773 - 774 - 775 - 779 - 2245 - 2247 - 2250 - 3524 et 3525, appartiennent à la commune ou sont en cours d'acquisition.

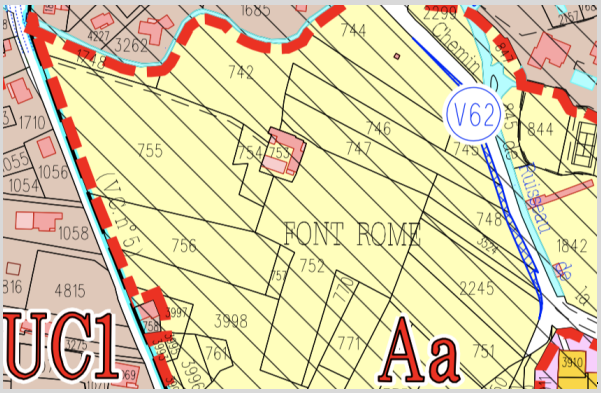
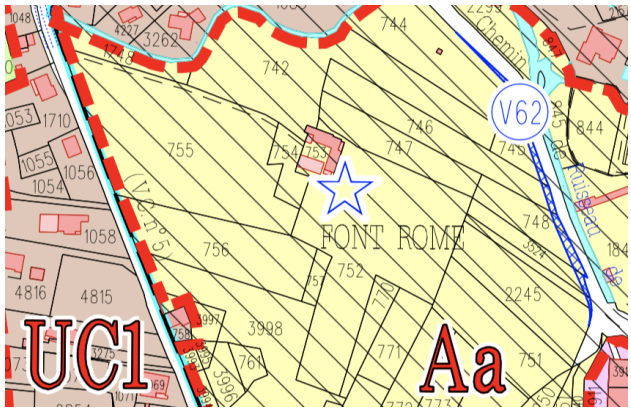
- Au quartier **LA PRADE**, la propriété appelée le « Moulin FEUGIER » cadastrée section B n°2800 – 2801 – 2185 – 2186 et 2187 :

Cette propriété de 190 m² de surface de plancher, est raccordée au réseau public d'eau potable mais pas à celui des eaux usées (assainissement non collectif). Le contexte environnant de la propriété est actuellement tourné vers l'arboriculture.

<u>Localisation du Moulin FEUGIER situé à LA PRADE sur les documents graphiques du PLU :</u>

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

Localisation du domaine situé à FONT-ROME sur les documents graphiques du PLU :

Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée n°3 du PLU
	

Comme pour l'ensemble des constructions identifiées par une étoile, seul l'aménagement dans les volumes existants et le changement de destination vers de l'habitat et des hébergements hôteliers seront autorisés sous conditions de ne pas compromettre l'exploitation existante.

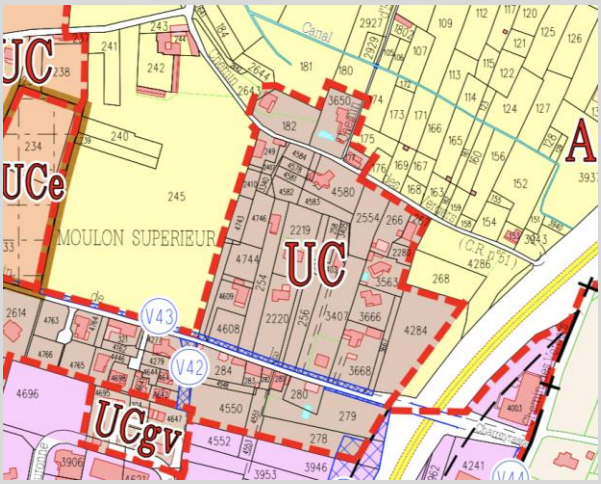
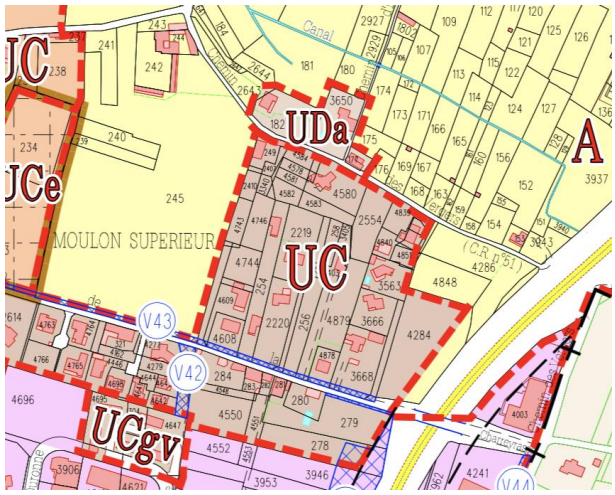
II.5 MODIFICATION DU CLASSEMENT DE TROIS PARCELLES DE LA ZONE UC VERS LA ZONE UDa

II.5.1 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Actuellement classées en zone UC, il est proposé de modifier le zonage des parcelles cadastrées section B n°182 – 2643 (pour partie), 3650 et 177 afin qu'elles soient classées en secteur UDa.

Ces trois constructions existantes ne sont actuellement pas raccordées au réseau d'assainissement. Leur raccordement nécessiterait soit une extension du réseau de plusieurs centaines de mètres linéaires ou d'obtenir une servitude sur des terrains privés. Les propriétaires riverains ne souhaitant pas consentir une servitude, il est proposé de permettre leur classement en zone d'assainissement non collectif afin qu'elles puissent faire l'objet d'une rénovation de leur système d'assainissement existant mais aussi d'une rénovation en profondeur voire d'extensions.

Localisation des trois parcelles de la zone UC reclassées en UDa sur le document graphique du PLU :

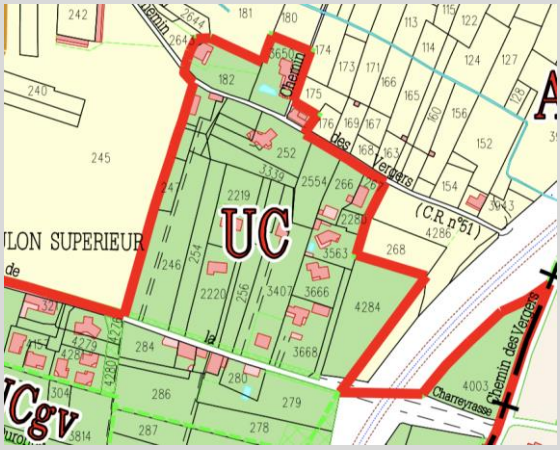
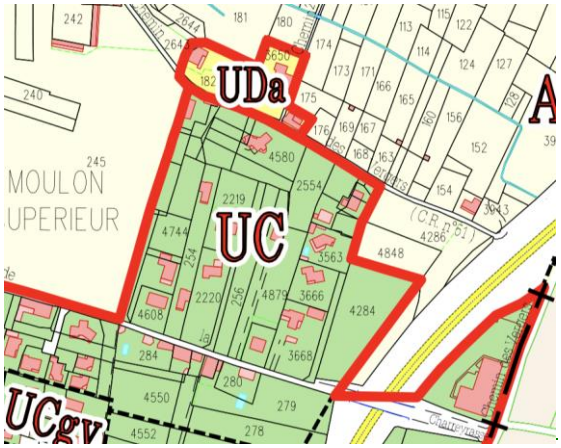
Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée n°3 du PLU
	

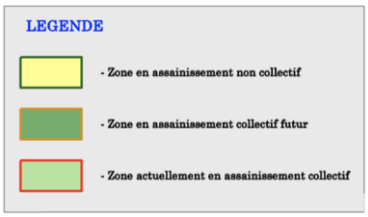
Bilan des surfaces des zones UC et UDa lié à cette modification :

Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°3 du PLU		Surfaces des zones après la modification simplifiée n°3 du PLU	
UC	UDa	UC	UDa
117,03 ha	10,71 ha	116,62 ha	11,12 ha
Evolution		- 0,41 ha	+ 0,41 ha

II.5.2 MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT FIGURANT EN ANNEXE 6.6.d

Le reclassement des trois parcelles UC en UDa à La Prade nécessite de modifier aussi l'annexe 6.6.d relative au zonage d'assainissement pour le mettre en cohérence :

Extrait du zonage d'assainissement avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du zonage d'assainissement après la modification simplifiée n°3 du PLU
	

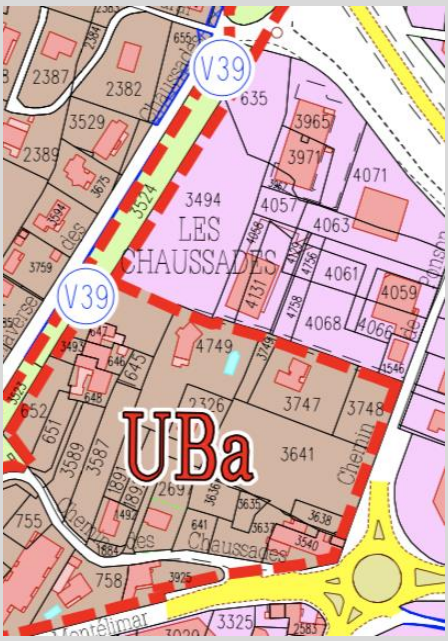
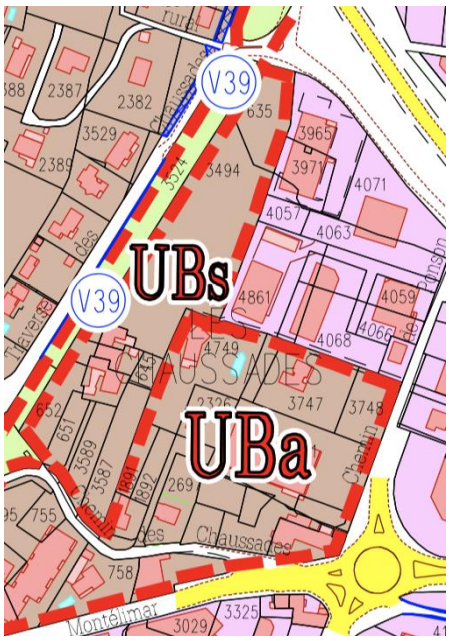


II.6 MODIFICATION DU CLASSEMENT DE DEUX PARCELLES DE LA ZONE UE VERS UN NOUVEAU SECTEUR UBS ET MODIFICATION DE L'ARTICLE UB12 DU REGLEMENT

II.6.1 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 B n°3494 et 635 qu'elles soient reclassées dans un nouveau secteur « UBs » dans le quartier des Chaussades. De la même manière, les parcelles cadastrées section B b°645, 646, 647, 651, 652, 3493 situées en zone UBa sont également à intégrer dans ce nouveau secteur UBs.

La création de ce secteur UBs spécifique sur ces ~~deux~~ parcelles permettra la réalisation d'un projet de résidence services à destination des personnes âgées. Par ailleurs, depuis la révision du PLU approuvé en 2011, ces parcelles n'ont fait l'objet d'aucun projet à vocation d'activité économique et la municipalité souhaite à travers son action « cœur de ville » favoriser le développement des commerces dans son centre.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU
	

<u>Bilan des surfaces des zones UE et UBs lié à cette modification :</u>

Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°3 du PLU			Surfaces des zones après la modification simplifiée n°3 du PLU		
UE	**UBa**	**UBs**	**UE**	**UBa**	**UBs**
93,65 ha	**35,12 ha**	**0 ha**	**92,88 ha**	**34,62 ha**	**1,27 ha**
Evolution			**- 0,77 ha**	**+0,5 ha**	**+ 1,27 ha**

II.6.2 MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE N°4)

Le caractère du règlement de la zone UB afin d'introduire la création du nouveau secteur « UBs » dédié à la réalisation du projet de résidence services pour personnes âgées dans le quartier des Chaussades.

L'article 12 de la zone UB concernant le stationnement, devra également être modifié afin de définir dans le nouveau secteur UBs des prescriptions propres aux résidences services (au sein du tableau indiquant le nombre de places à respecter pour l'habitat) :

Extrait des règles de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait des règles de la zone UB après la modification simplifiée n°3 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. **…/…**	**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. **…/…**
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT HABITAT : Une place par tranche de 60 m² 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.	**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.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

En effet, le projet de résidence services séniors prévu sur ce site s'adresse à une tranche d'âges comprise entre 75 et 90 ans avec un taux d'occupation de 1,2 résidents par logement. La résidence sera un équipelent 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 séniors.

Compte tenu de ces critères, et bien que l'immeuble soit composé d'appartements et non de chambres, la nature de l'opération s'apparente plus à de l'hébergement collectif (du type foyer logements, résidences universitaires personnes âgées…) à un usage des séniors qu'à un immeuble d'habitation classique.

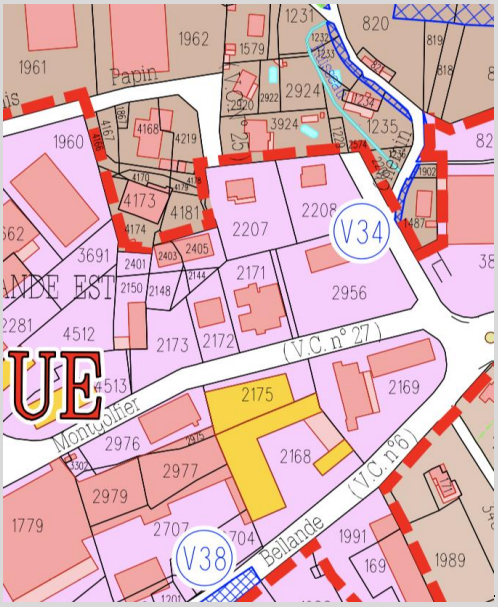
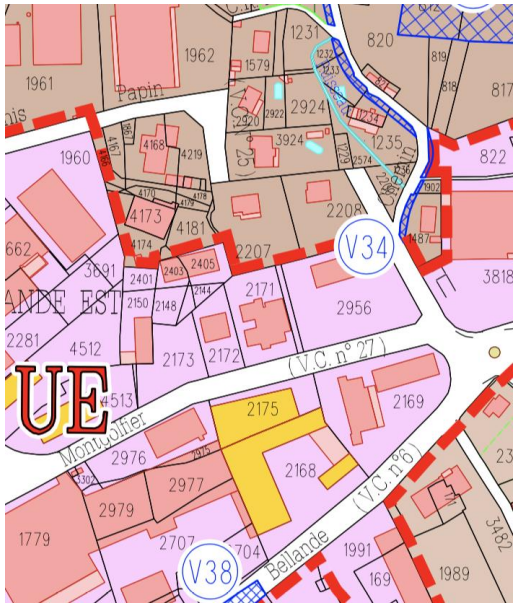
Le besoin en stationnement est donc de fait nettement inférieur à un immeuble d'habitation classique. Le nombre réel de voitures est compris en général entre 0,5 et 0,7 places par logement, permettant ainsi l'accueil des visiteurs et le stationnement des salariés.

C'est pourquoi, ce projet qui doit accueillir 116 logements (majoritairement des T2) prévoit la réalisation de 81 places de stationnement, représentant 0,7 places par logement. Il est à noter que les résidents n'utiliseront pas tous les jours leur voiture au regard de l'emplacement de la résidence en centre-ville, mais aussi parce que des minibus les conduiront aux lieux d'activités et de services/commerces. Des vélos électriques et une voiture électrique seront aussi en autopartage.

II.7 MODIFICATION DU CLASSEMENT DE DEUX PARCELLES DE LA ZONE UE VERS LA ZONE UB

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 B n°2207 et 2208 afin qu'elles soient reclassées en zone UB (« Cet espace regroupe principalement des constructions individuelles ou collectives à usage d'habitat, édifiées en ordre continu ou discontinu. »).

En effet, une maison individuelle est implantée sur chacune de ces parcelles. Ainsi le zonage en vigueur n'est pas adapté à la destination des parcelles et empêche l'évolution des constructions existantes.

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée n°3 du PLU	**Extrait du plan de zonage <u>après</u> la modification simplifiée n°3 du PLU**
	

<u>Bilan des surfaces des zones UE et UB lié à cette modification :</u>

Surfaces des zones avant la modification simplifiée n°3 du PLU		**Surfaces des zones après la modification simplifiée n°3 du PLU**	
UE	**UB**	**UE**	**UB**
93,65 ha	**85,87 ha**	**93,26 ha**	**86,26 ha**
Evolution		**- 0,39 ha**	**+ 0,39 ha**

II.8 AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

D'autres modifications du règlement en plus de celles déjà présentées précédemment sont apportées. Elles concernent les points suivants :

- les définitions des termes « hauteurs », « annexe », « emprise au sol » qui figurent dans les « dispositions générales et rappels divers » ;
- les articles 2 et 12 de chaque zone ;
- les articles 7 des zones UB, UC, UD, AUC, A, N ;
- les articles 11 des zones UB, UC, UD, AUC, A, N ;
- les articles 11 des zones UB, UC, UD, AUC ;
- les articles 11 et 13 des secteurs UCa et AUCa ;
- l'article 2 de la zone N.

II.8.1 DEFINITION DES HAUTEURS FIGURANT DANS LES « DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS »

Une définition des hauteurs au sens du PLU d'Aubenas figure dans les « dispositions générales et rappels divers » du règlement, au niveau de l'ancien article 7 renuméroté article 5.

Il est apporté une nouvelle précision dans cette définition des hauteurs : à savoir que les déblais/remblais mentionnés doivent avoir été régulièrement autorisés.

Le tableau suivant présente les évolutions de la rédaction des « dispositions générales et rappels divers » avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant les « rappels et définitions » :

Rédaction des « rappels et définitions » avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Rédaction des « rappels et définitions » après la modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE 7 – HAUTEURS Le terrain naturel est entendu comme le terrain existant au moment du dépôt de permis de construire, hors déblais/remblais qui auraient pu être réalisés dans les cinq dernières années. Dans le cas d'une différence de niveaux sur le terrain, ou s'il y a eu modification des niveaux par l'homme, on se référera aux côtes NGF des voies publiques, et entre les deux points on appliquera la moyenne altimétrique.	**ARTICLE 5 – HAUTEURS** Le terrain naturel est entendu comme le terrain existant au moment du dépôt de permis de construire, hors déblais/remblais qui auraient pu être réalisés et régulièrement autorisés dans les cinq dernières années. Dans le cas d'une différence de niveaux sur le terrain, ou s'il y a eu modification des niveaux par l'homme, on se référera aux côtes NGF des voies publiques, et entre les deux points on appliquera la moyenne altimétrique.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.8.2 DEFINITION D'AUTRES TERMES FIGURANT DANS LES « RAPPELS ET DEFINITIONS » DES « DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS »

Certaines définitions de termes qui figurent dans les « rappels et définitions » des « dispositions générales et rappels divers » du règlement ont été modifiées pour les raisons suivantes :

- **« Annexe » :** supprimer la mention « séparé de la construction principale » dans la définition des annexes (une annexe pouvant être accolée ou non à la construction principale) ;
- **« Emprise au sol » :** ajouter que, conformément au lexique national d'urbanisme, ne sont pas inclus dans l'emprise au sol, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- **« Existant » :** préciser qu'est « existant », un bâtiment régulièrement édifié (et non pas uniquement existant au cadastre) ;
- **« Retrait-prospect » :** supprimer l'exclusion des saillies de l'appréciation des règles de retrait-prospect, et préciser que le calcul du retrait depuis les saillies concerne les constructions implantées le long des voies publiques ;

Le tableau suivant présente les évolutions de la rédaction des « dispositions générales et rappels divers » avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant certains termes des « rappels et définitions » :

Rédaction des « rappels et définitions » avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Rédaction des « rappels et définitions » après la modification simplifiée n°3 du PLU**
Annexe Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,…). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.	**Annexe** Bâtiment ~~séparé de la construction principale~~ dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,…). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.
Emprise au sol (des constructions) L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone. Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture.	**Emprise au sol (des constructions)** L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone. Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Existant (bâtiment ou construction) Existant au cadastre et régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU.	**Existant (bâtiment ou construction)** Existant au cadastre et régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU.
Retrait - prospect On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues)–jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade. Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.	**Retrait - prospect** On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur ~~(L)~~ est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré ~~(saillies exclues)~~ jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Le long des voies publiques, ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade. Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.8.3 ARTICLES 2 (OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) ET 12 (STATIONNEMENT) DE CHAQUE ZONE

Pour mettre en cohérence le règlement avec la législation en vigueur, un des objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU consiste à substituer les références à la Surface Hors Œuvre Nette et à la Surface Hors Œuvre Brute (SHON et SHOB) en les remplaçant par le terme Surface de Plancher qui s'applique désormais.

Sont essentiellement concernés les articles 2 et 12 de chaque zone et dans une moindre mesure les « dispositions générales et rappels divers ».

Le tableau suivant présente ainsi les évolutions du règlement de la zone UA avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant les articles UA2 et UA12, sachant que la rédaction des articles 2 et 12 des autres zones est similaire :

Exemple de règles de la zone UA avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Exemple de règles de la zone UA après la modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ▪ **Dans le secteur UAc** : les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée soit affecté, (avec ou un plusieurs locaux d'une surface de 60m² de SHON minimum), à des activités commerciales, artisanales, de services, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou a un équipement public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 m à compter de la façade des constructions le long des voies.	**ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** ▪ **Dans le secteur UAc** : les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée soit affecté, (avec ou un plusieurs locaux d'une surface de 60m² de surface de plancher minimum), à des activités commerciales, artisanales, de services, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou a un équipement public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 m à compter de la façade des constructions le long des voies.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.8.4 ARTICLE 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES) DES ZONES UB, UC, UD, AUC, A, N

L'article 7 des zones UB, UC, UD, AUC, A et N est modifié afin d'apporter des précisions pour les constructions appelées à s'implanter sur la limite séparative et pour les constructions qui présentent des décrochés de façade (avec notamment l'ajout de schémas pour une meilleure compréhension).

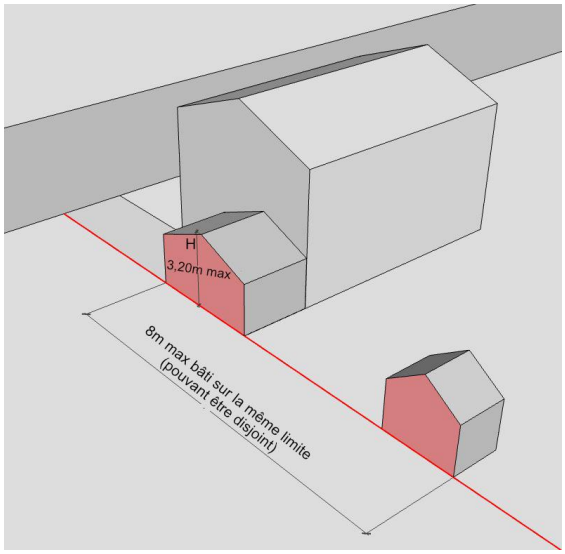
Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant l'article UB7, sachant que la rédaction modifiée des articles UC7, UD7, AUC7, A7 et N7 est identique :

Règles de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Règles de la zone UB après la modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m. La construction en limite séparative peut être autorisée : - dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager…), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ; - si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ; - pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m et dont la longueur n'excède pas 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées. - pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif. Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.	**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m. 2) La construction en limite séparative peut être autorisée : a) dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager…), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ; b) si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ; c) pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignon pouvant être autorisés en limite séparative) et ~~dont la longueur n'excède pas 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées~~ dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m. d) pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif. Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c). Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

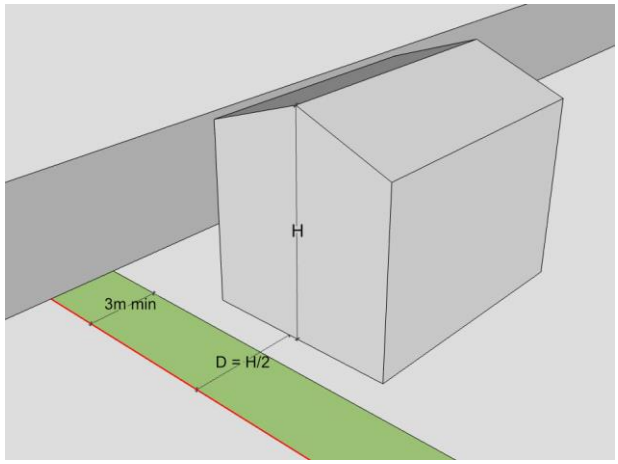
**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

Deux schémas ont été ajoutés pour illustrer les dispositions de l'article 7 dans les zones concernées :

En cas d'implantation sur la limite :



En cas d'implantation en retrait :



II.8.5 ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR) DES ZONES UB, UC, UD, AUC, A, N

La règlementation des clôtures qui figure l'article 11 « aspect extérieur » des zones UB, UC, UD, AUC, A et N est modifiée afin de supprimer l'obligation d'intégrer les dispositifs à claire voie dans la végétation.

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant l'article UB11, sachant que la rédaction modifiée des articles UC11, UD11, AUC11, A11 et N11 est proche de celle-ci dans la mesure où, dans toutes ces zones, l'objectif est de permettre les dispositifs à claire voie dans le cadre de la réalisation des clôtures :

Règles de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Règles de la zone UB après la modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR **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 11 – ASPECT EXTERIEUR** **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.~~ Les dispositifs à claire voie sont autorisés. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à deux mètres.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.8.6 ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR) DES ZONES UB, UC, UD, AUC

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UB, UC, UD, AUC dans son paragraphe sur les toitures est modifié. La règle prévoit en effet des « *couvertures en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles* ». Or, ce type de matériau peut être inadapté pour certains types de constructions telles que véranda, abris de jardin achetés dans le commerce… Ainsi la règle générale des toitures traditionnelles est maintenue, mais d'autres types de toitures sont permis pour les constructions et annexes de faible surface sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux paysages environnants. Une nouvelle rédaction est ainsi proposée.

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant l'article UB11, sachant que la rédaction modifiée des articles UC11, UD11 et AUC11 est identique :

Exemple de la zone UB avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Exemple de la zone UB après la modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR **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%.	**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR** **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%. D'autres types de matériaux pourront être autorisés pour les structures légères ne pouvant supporter le poids des tuiles – cette exception devra être justifiée – ou pour les vérandas, les abris de jardins achetés dans le commerce. Dans tous les cas, la teinte des matériaux en toiture sera celle des toitures traditionnelles soit dans les tons bruns – ocre – rouge,…

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.8.7 ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR) ET 13 (ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS) DES ZONES UCa ET AUCa

Il est proposé de remplacer le mot « murs » par « acrotères » à l''article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UCa et AUCa dans son paragraphe relatif aux toitures. Il est aussi précisé dans cette partie de l'article 11 que les dispositions relatives aux tons de couleur des toitures s'appliquent également aux acrotères.

Par ailleurs, la disposition relative aux faïsses qui figurait toujours dans cet article, est déplacée dans l'article 13 de ces zones qui est plus approprié.

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone UA avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant les articles UC11 et UC12, sachant que la rédaction modifiée des articles AUC2 et AUC11 est identique :

Exemple de règles de la zone UC avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Exemple des règles de la zone UC après la modification simplifiée n°3 du PLU
ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR **Dans le secteur UCa** : les lignes des faîtages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique. Les toits terrasses devront être végétalisés. Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les faïsses (murets des terrasses) devront être préservées et restaurées.	**ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR** **Dans le secteur UCa** : les lignes des faîtages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique. Les toits terrasses devront être végétalisés. Les ~~murs~~ acrotères et les couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. ~~Les faïsses (murets des terrasses) devront être préservées et restaurées.~~
ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS **Dans le secteur UCa** : les plantations existantes de résineux seront limitées à 1 pour 400 m^2 et seront remplacées par des végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc... Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m^2 au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.	**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **Dans le secteur UCa** : les plantations existantes de résineux seront limitées à 1 pour 400 m^2 et seront remplacées par des végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc... Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m^2 au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées. Les faïsses (murets des terrasses) devront être préservées et restaurées.

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.8.8 ARTICLE 2 (OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) DE LA ZONE N

La modification apportée à la définition du terme « annexe » qui figure dans les « dispositions générales et rappels divers » (cf. présentation de cette modification au paragraphe II.8.2 du présent rapport) induit une correction de l'article 2 de la zone N. Les deux premiers paragraphes peuvent être fusionnés. De plus, la notion de « superficie de 15 m² » doit être précisée. Il est ainsi proposé la prise en compte de l'emprise au sol

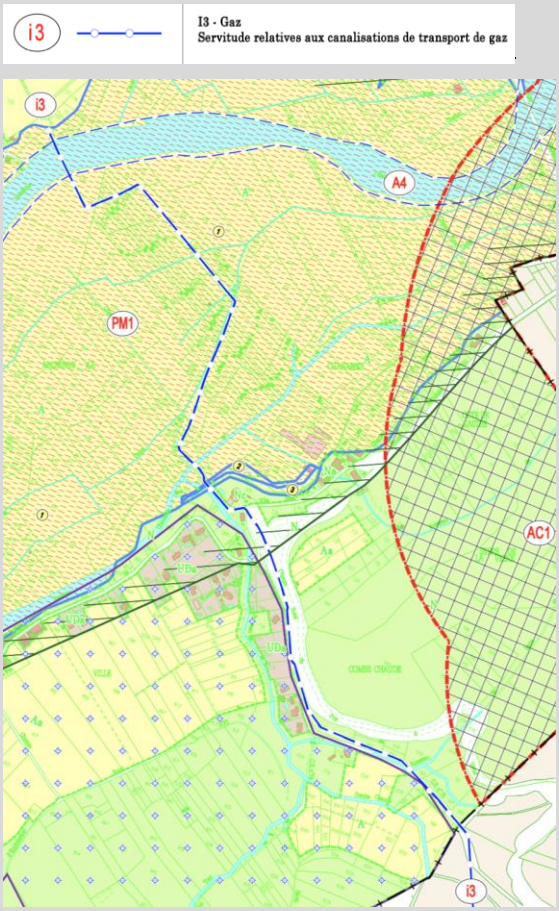
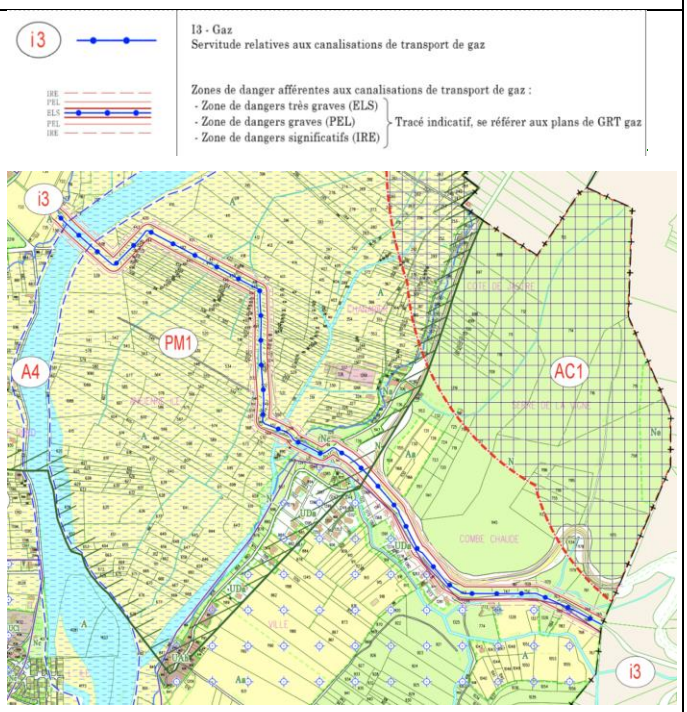
Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone N avant la modification simplifiée n°3 du PLU et après concernant l'article N2 :

Règles de la zone N avant la modification simplifiée n°3 du PLU	**Règles de la zone N après la modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :** ▪ Les piscines et autres annexes des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U., à condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale ; ▪ La création de garage ou de remise non contigus liés à l'habitation principale située sur le terrain, et dont la superficie n'excède pas 15 m² et à condition d'être sites à moins de 15 mètres de la construction principale ;	**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :** ▪ ~~Les piscines et autres annexes des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U., à condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale ;~~ ▪ ~~La création de garage ou de remise non contigus liés à l'habitation principale située sur le terrain, et dont la superficie n'excède pas 15 m²~~ Les annexes, d'une emprise au sol limitée à 15 m², et les piscines, liées à l'habitation principale existante sur le terrain à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale ;

**En surligné jaune, les nouvelles dispositions après la modification simplifiée n°3 du PLU*

II.9 EVOLUTION DE LA SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE AUTOUR DES CANALISATION DES TRANSPORT DE GAZ NATUREL DANS L'ANNEXE 6.3

La Servitude d'Utilité Publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ayant évolué l'annexe 6.3 est actualisée, tant au niveau du plan des SUP (annexe 6.3.a) que de la liste des SUP (annexe 6.3.b).

Extrait du plan des SUP avant la modification simplifiée n°3 du PLU	Extrait du plan des SUP après la modification simplifiée n°3 du PLU
	

II.10 BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU AVANT ET APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Le tableau ci-après fait apparaître le bilan des surfaces des zones du P.L.U. d'Aubenas prenant en compte l'ensemble des adaptations issues de la modification simplifiée n°3 :

Les secteurs et zones concernées par la présente modification simplifiée sont surlignées en jaune. ***Il s'agit uniquement de zones ou secteurs des zones Urbaines (U) concernées de manière mineure.***

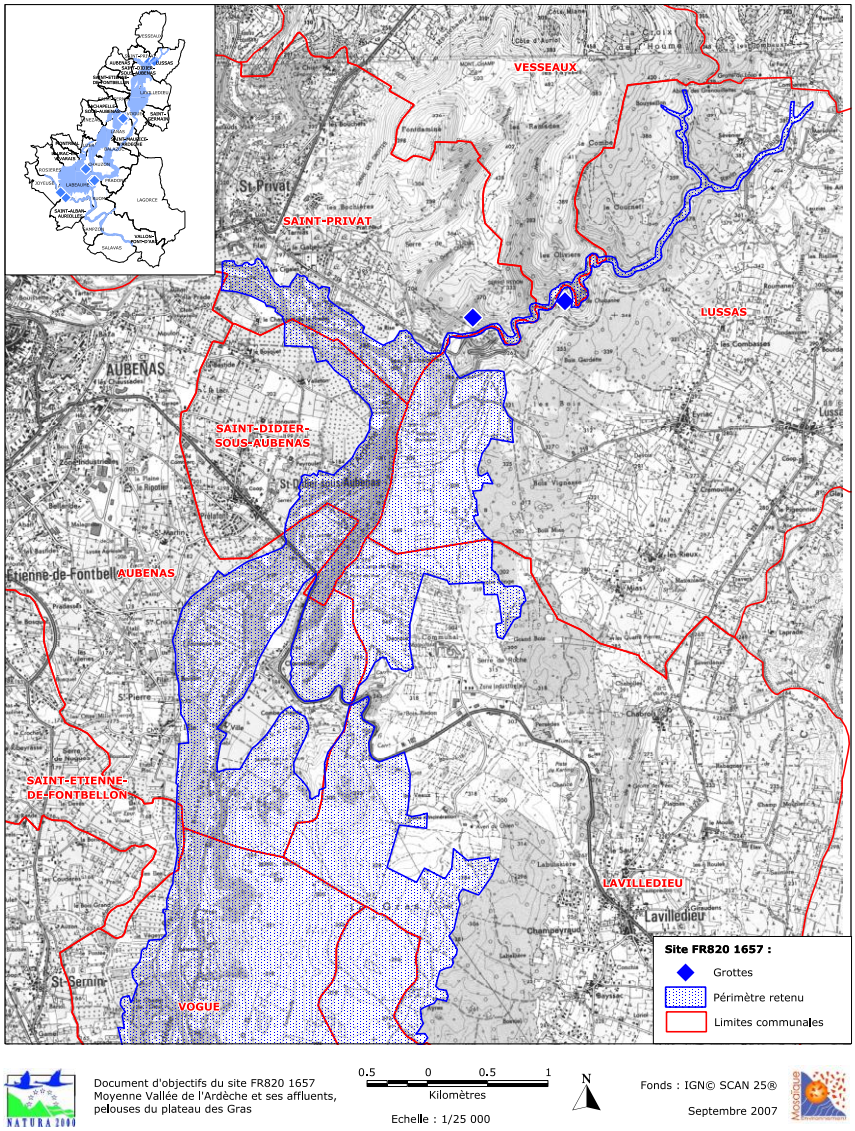
TYPE DE ZONES	P.L.U. 2017 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2017	TYPES DE ZONES	P.L.U. 2021 (EN HA)	PART DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. 2021	ÉVOLUTION P.L.U. 2017 / P.L.U. 2021 (EN HA)
Zones Urbaines	**679,87**	**46,6%**	**Zones Urbaines**	**679,87**	**46,6%**	**0**
UA	39,61		UA	39,61		
UA1	0,85		UA1	0,85		
UAc	7,24		UAc	7,24		
UAh	1,03		UAh	1,03		
UB	85,87		UB	86,26		+0,39 ha
UBa	35,12		UBa	34,62		- 0,5 ha
UB1	23,88		UB1	23,88		
UBgv	0,62		UBgv	0,62		
UBs	0		UBs	1,27		+ 1,27 ha
UC	117,03		UC	116,62		- 0,41 ha
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	10,71		UDa	11,12		+ 0,41 ha
UE	93,65		UE	92,49		- 1,16 ha
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**

III INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 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.

Périmètre du site Natura 2000 « Moyenne vallée de l'Ardèche et de ses affluents, pelouses du plateau des Gras » sur Aubenas :

CARTE 26 : Périmètre retenu (1/5)



Aucune disposition faisant l'objet de la modification simplifiée n°3 du PLU n'est donc susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entrainé la désignation du site Natura 2000.

La présente modification simplifiée n°3 du PLU ne présente donc aucun effet notable sur l'écologie des espèces ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000. Il n'apparait donc pas nécessaire de réaliser une nouvelle évaluation environnementale dans le cadre de la présente modification simplifiée n°3 du PLU.