

Dossier administratif

- Délibération N° 41-2020: Demande de prescription de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aubenas à la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas
- Délibération N° 37-2021 : Motifs complémentaires pour l'engagement de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aubenas à la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas
- Délibération N° 28092021-11 : Définition des modalités de mise à disposition du dossier public
- Arrêté N° ARR.2021/10 : Prescription de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Aubenas



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 décembre 2020

L'an deux mille vingt et le dix-sept décembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Jean-Yves MEYER, Maire,

Présents : MEYER Jean-Yves, LOYET André, ROCHE Eliette, GAILLARD Pascal, FAURE Cécile, N'GUYEN Isabelle, CIVIER Stéphane, TASTEVIN Marie-Françoise, DAUMAS Jacques, HADDAD Catherine, SAUGET Elisabeth, BOUSCHON Max, SOUBEYRAND Jacky, MARRON Corentin, ROGIER Monique, TEYSSIER Nicolas, JOLY Delphine, ROUX Patricia, JEANJEAN Michaël, PERRUSSET Benoît, THINON Marielle, KAPPEL Roger, CONSTANZO André, DELAUCHE Henri

Excusés : ALLAMEL Martine (pouvoir à LOYET André), DURIEU Joël (pouvoir à DAUMAS Jacques), VERNEDE Corinne (pouvoir à Jean-Yves MEYER), DUGENDRE Aurélie (pouvoir à NGUYEN Isabelle), LEYNAUD Michel (pouvoir à CIVIER Stéphane), AMRANI Hasiba (pouvoir à BOUSCHON Max), BEL Alice (pouvoir à JEANJEAN Michaël), CAUQUIL Alexandra (pouvoir à KAPPEL Roger)

Absents : ESSAYAR Khalid

Secrétaire de séance : Nicolas TEYSSIER

Date de la convocation :

Délibération n° 41

9 décembre 2020

OBJET : prescription de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Transmis au représentant
de l'Etat le : 23 DEC. 2020
Affiché le : 23 DEC. 2020
Notifié le :

POLE DEVELOPPEMENT URBAIN

Service urbanisme

Objet : prescription de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que suite à la mise en œuvre de la révision du PLU le 22 décembre 2011 et les modifications simplifiées n°1 et 2 approuvées successivement le 20 juin 2014 et le 11 avril 2018, le document de planification nécessite des évolutions mineures qui peuvent se faire par l'intermédiaire de la procédure de modification simplifiée.

Explication de la procédure

Il explique ainsi qu'il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- de comporter de graves risques de nuisance,
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire d'une zone,
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Objet de la modification simplifiée

Monsieur le Maire explique que l'objet principal de cette modification simplifiée n°3 consisterait à mettre à jour la liste des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés. Il s'agit plus particulièrement des réserves listées dans le tableau et illustrées sur les plans ci-joints.

Cette modification simplifiée n°3 permettrait également :

- d'ajouter 2 nouvelles propriétés à la liste des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier. Ces propriétés seraient alors identifiées par une étoile sur le document graphique du PLU. Cette nouvelle matérialisation leur permettrait alors 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 **LA PRADE**, la propriété appelée le « Moulin FEUGIER » cadastrée section B n°2800 – 2801 – 2185 – 2186 et 2187,
 - Au quartier **FONT-ROME**, la propriété cadastrée section D n°753
- De modifier le zonage des parcelles cadastrées section B n°182 – 2643 (pour partie), 3650 et 177. Actuellement classées en zone UC (« zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes »), il est proposé qu'elles soient classées en secteur UD_a (« secteur peu dense, partiellement équipé où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Il correspond aux secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement »). Ces 3 constructions existantes ne sont actuellement pas raccordées au réseau d'assainissement. Leur raccordement nécessiterait soit une

extension du réseau de plus 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.

- de procéder à la mise à jour des évolutions réglementaires comme par exemple :
 - substituer, dans les articles 2 et 12 de chaque zone du règlement, les références à la Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute (SHON et SHOB) en les remplaçant par le terme Surface de Plancher (SP) qui s'applique désormais,
 - supprimer les références réglementaires au Plan de prévention du Risque Inondations de l'Ardèche de 2005 suite à sa révision approuvée en mars 2020 (règlement écrit et plans de zonages),
 - supprimer ou remplacer les références aux anciens articles du Code de l'urbanisme qui ont été recodifiés,
 - intégrer les évolutions de la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel
- de réécrire certaines articles du règlement qui sont source d'incompréhensions par les pétitionnaires ou de contentieux. Il s'agit plus particulièrement :
 - de la définition de plusieurs termes génériques au niveau de **l'article 9** des dispositions générales. Il s'agit de préciser la définition des termes « existant » et « annexes ».
 - de **l'article 11** (aspect extérieur des constructions) des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL dans son paragraphe sur les toitures. La règle prévoit des « *couvertures en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles* ». Ce type de matériau peut être inadapté pour certains types de constructions telles que véranda, abris de jardin achetés dans le commerce... La commission d'urbanisme a dû déroger à cette règle, à plusieurs fois. Ainsi la règle générale des toitures de traditionnelles serait maintenues mais d'autres types de toitures serait permis pour les constructions et annexes de faibles surfaces sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux paysages environnant,
 - de **l'article 11** (aspect extérieur des constructions) des zones UCa et AUCa dans son paragraphe relatif aux toitures, il est proposé de remplacer le mot « murs » par « acrotères ».

Le Conseil Municipal,

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-45 et suivants ;

VU la délibération en date du 24 juin 2005 ayant approuvé l'élaboration du PLU ;

VU la délibération en date du 26 septembre 2007 ayant approuvé la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal du 22 Décembre 2011 ayant approuvé la révision générale n°1 du PLU.

VU la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2014 ayant approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

VU la délibération du conseil communautaire du 11 avril 2018 ayant approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

VU la délibération n°2 du conseil municipal du 16 novembre 2017 approuvant la modification des statuts de la CCBA pour permettre notamment le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la CCBA ;

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme et de l'adapter aux évolutions réglementaires dans le respect des orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

1. **Demande** à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas de bien vouloir **engager** une procédure de modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme afin :
 - de mettre à jour la liste des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés. Il s'agit plus particulièrement des réserves listées dans le tableau et illustrées sur les plans joints en annexe de la présente délibération ;
 - d'ajouter les 2 nouvelles propriétés listées plus haut dans la liste des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier pour leur donner la possibilité d'évoluer et de procéder à des changements de destinations ;
 - de modifier le zonage UC des parcelles cadastrées section B n°182 – 2643 (pour partie), 3650 et 177 en les reclassant en secteur UDa qui autorise la réalisation de systèmes d'assainissement non collectif ;
 - de procéder à la mise à jour des évolutions réglementaires du PLU tant d'un point de vue local (révision du PPRi) que national (recodification du code de l'urbanisme suite aux évolutions réglementaires de ces dernières années),
 - de réécrire certains articles du règlement qui sont source d'incompréhensions par les pétitionnaires ou de contentieux et plus particulièrement une partie de l'article 9 des dispositions générales, l'article 11 (paragraphe sur les toitures) des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL, l'article 11 (partie toiture) des zones UCa et AUCa,

2. **Décide** de donner autorisation au Maire de signer tous documents relatifs au bon déroulement de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Yves MEYER

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de l'affichage de la présente soit par courrier, soit par voie dématérialisée (www.telerecours.fr)

10

11

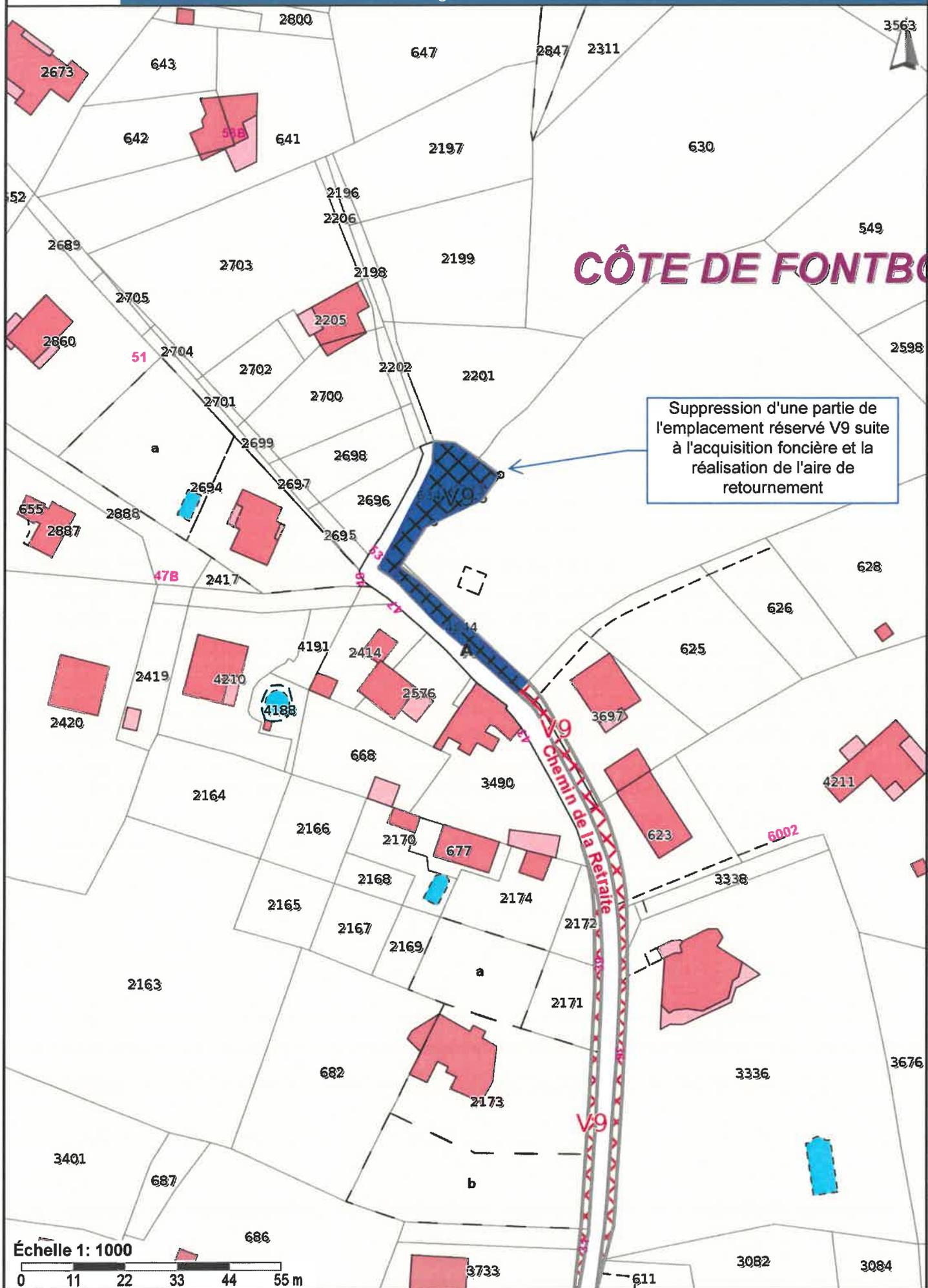
12

41.

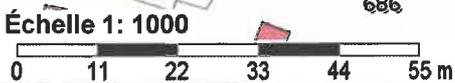
Liste des emplacements réservés - à modifier décembre 2020

| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Surface en m ² | Proposition d'évolution |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|---|
| VOIRIE ET PARKINGS | | | | |
| V9 | Élargissement 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 | Élargissement du chemin rural des Bisets à 6 m | Commune d'Aubenas | 511 | A supprimer en totalité suite à acquisition et réalisation |
| V16 | Élargissement Chemin Roche Noire + carrefour chemin Roche Noire chemin de Grazza | Commune d'Aubenas | 514 | A actualiser suite à acquisition et réalisation partielle |
| V17 | Élargissement 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 - Élargissement CR 88 ER 8 m | Commune d'Aubenas | 1 007 | A actualiser en raison de difficultés techniques et du surcoût de tels travaux |
| V45 | Élargissement 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 |
| 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'École 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 |

41.



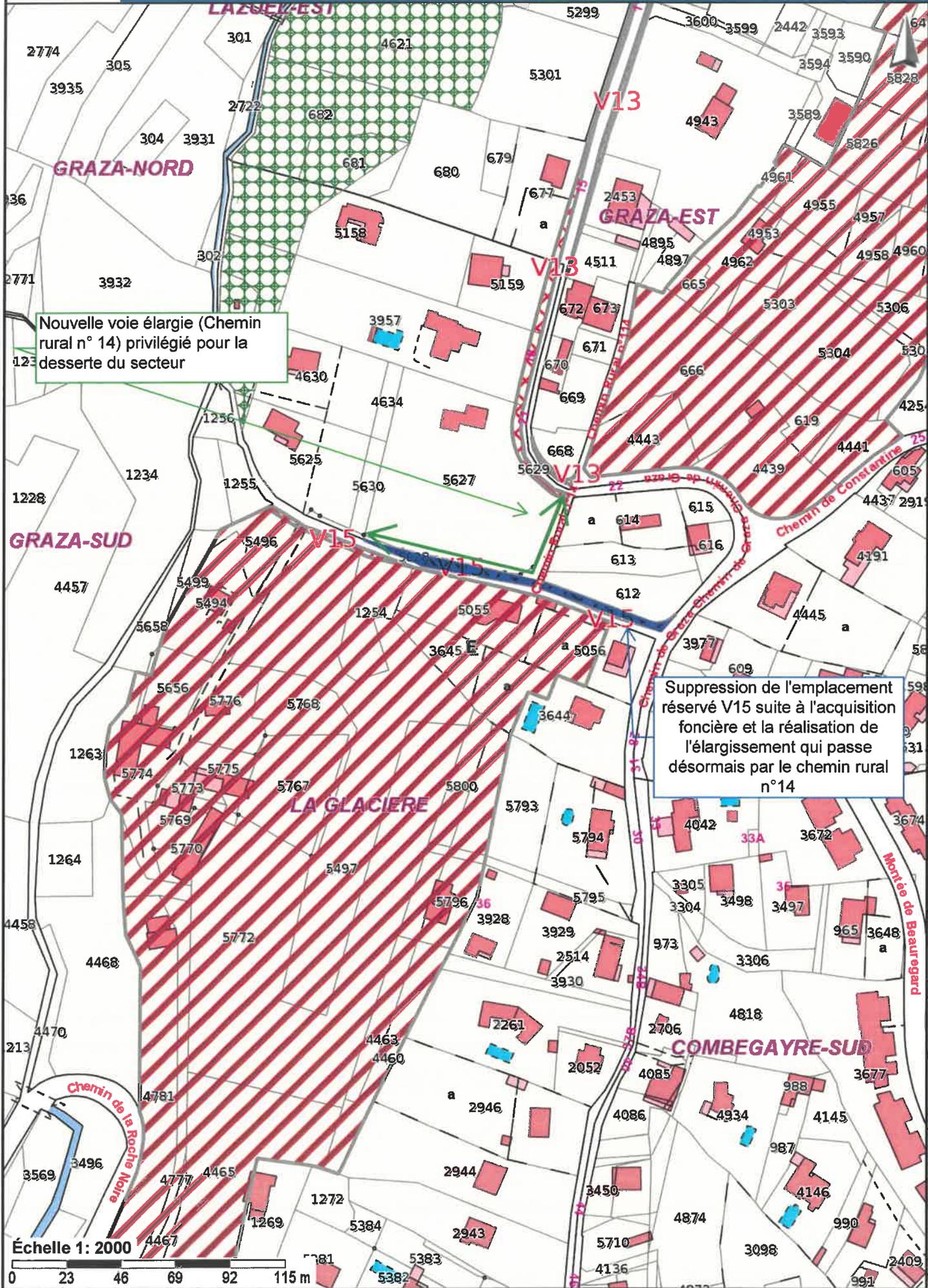
Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V9 suite à l'acquisition foncière et la réalisation de l'aire de retournement



41.

Réserve V15 - Elargissement du chemin rural des Bisets à 6 m

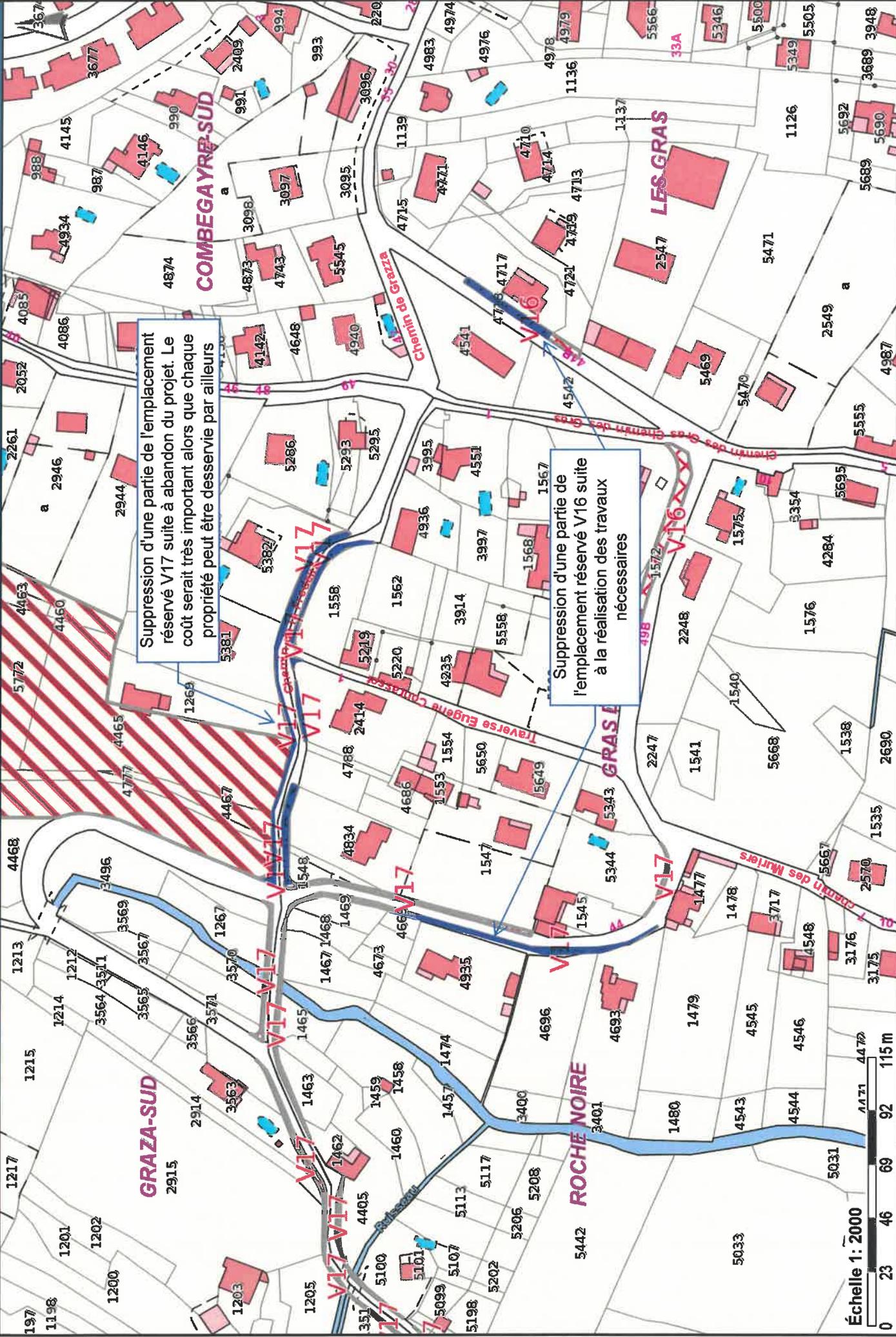
Aubenas



Nouvelle voie élargie (Chemin rural n° 14) privilégié pour la desserte du secteur

Suppression de l'emplacement réservé V15 suite à l'acquisition foncière et la réalisation de l'élargissement qui passe désormais par le chemin rural n°14



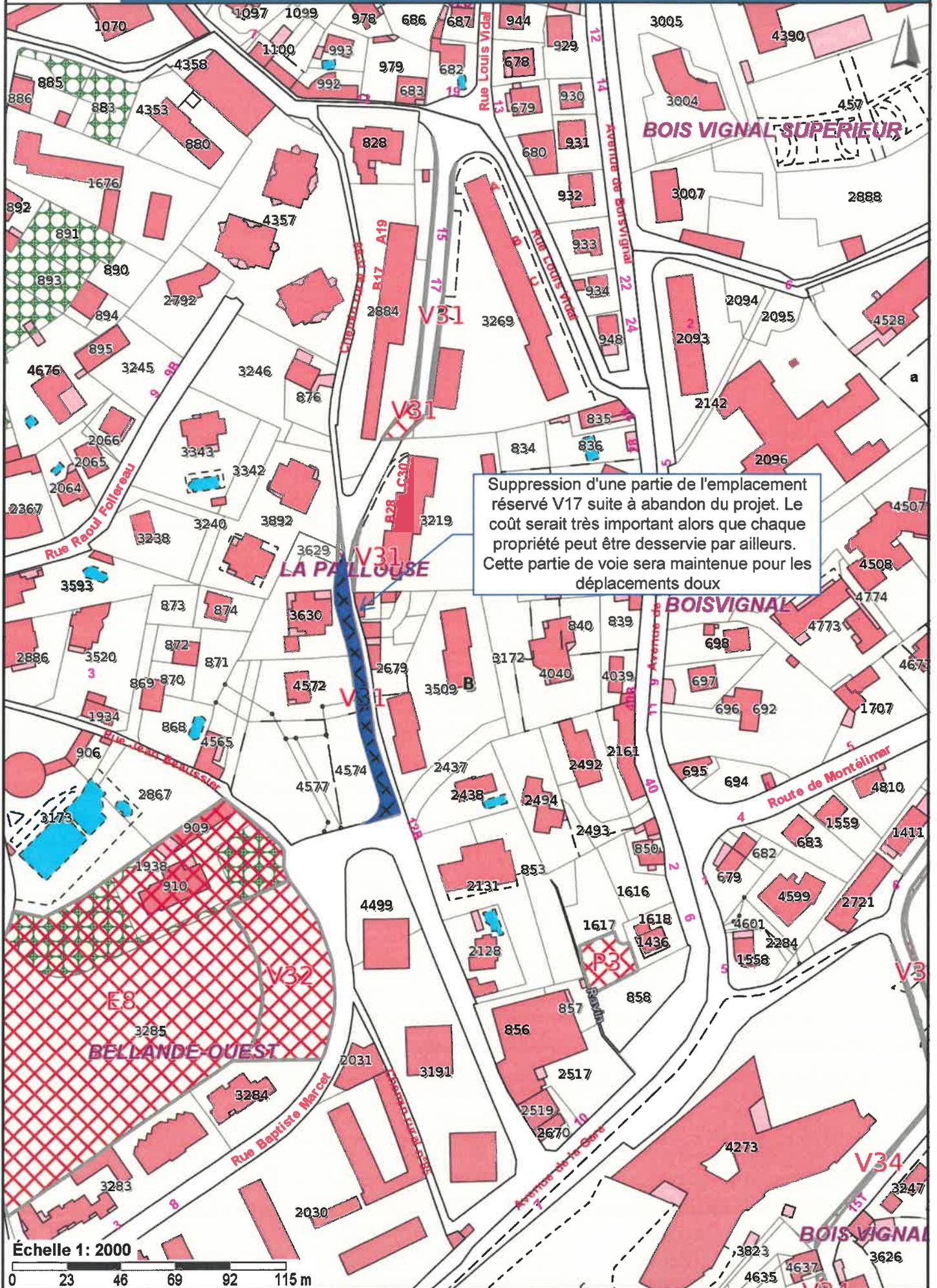


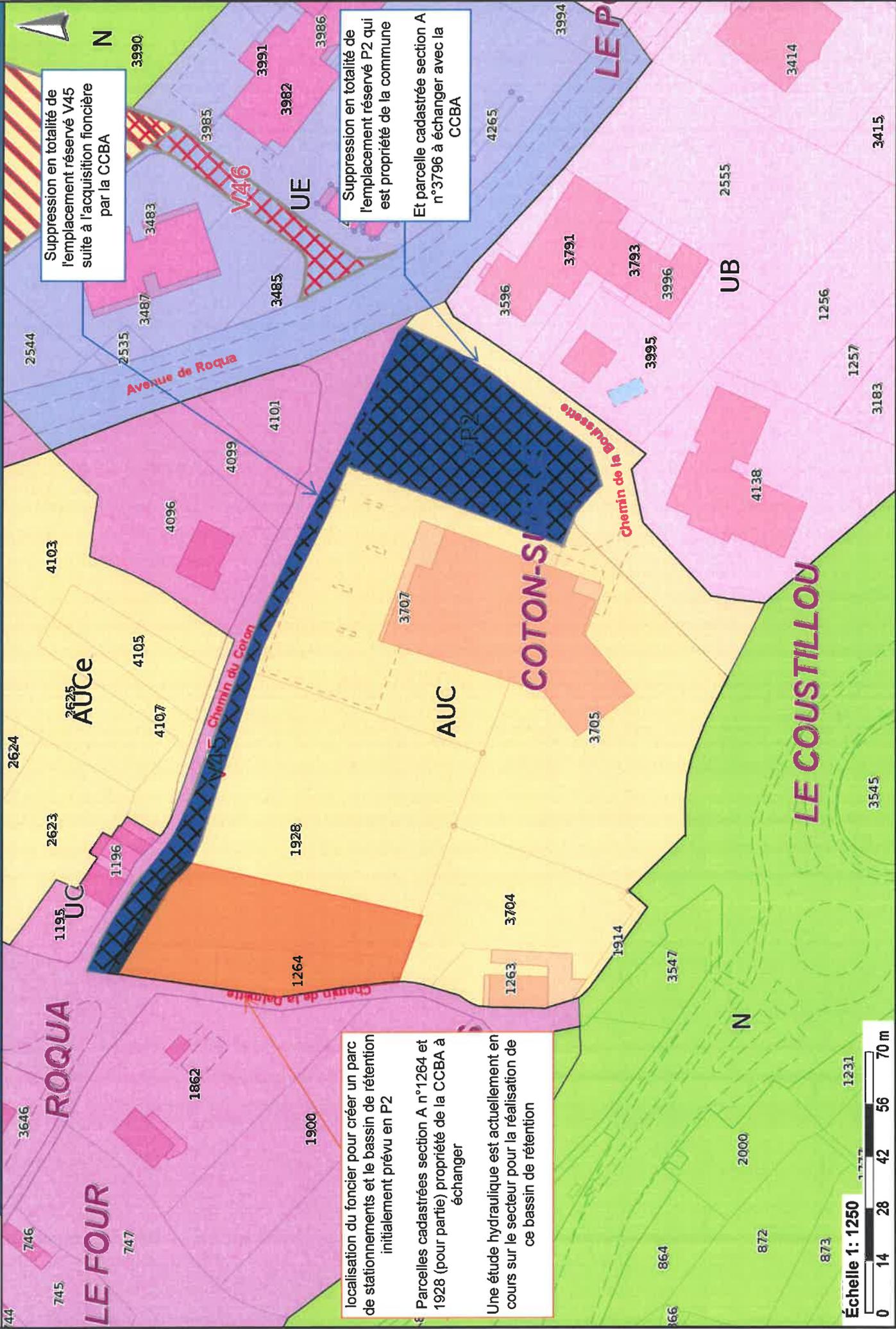
Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V17 suite à abandon du projet. Le coût serait très important alors que chaque propriété peut être desservie par ailleurs

Suppression d'une partie de l'emplacement réservé V16 suite à la réalisation des travaux nécessaires



Aubenas Réserve V31 - Liaison La Paillouse : Elargissement CR 88 à 8 m



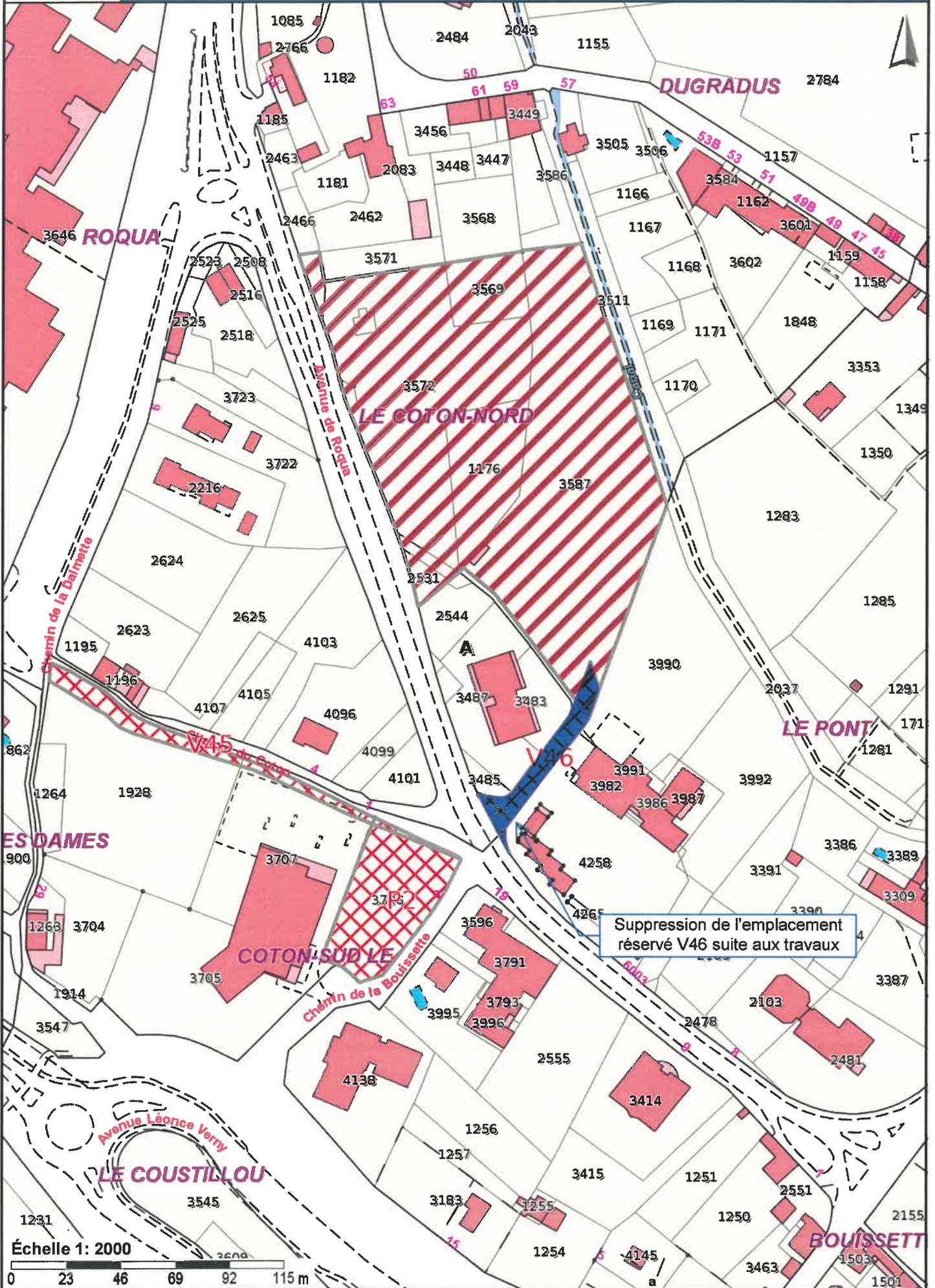


localisation du foncier pour créer un parc de stationnements et le bassin de rétention initialement prévu en P2

Parcelles cadastrées section A n°1264 et 1928 (pour partie) propriété de la CCBA à échanger

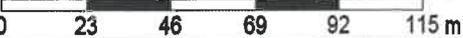
Une étude hydraulique est actuellement en cours sur le secteur pour la réalisation de ce bassin de rétention





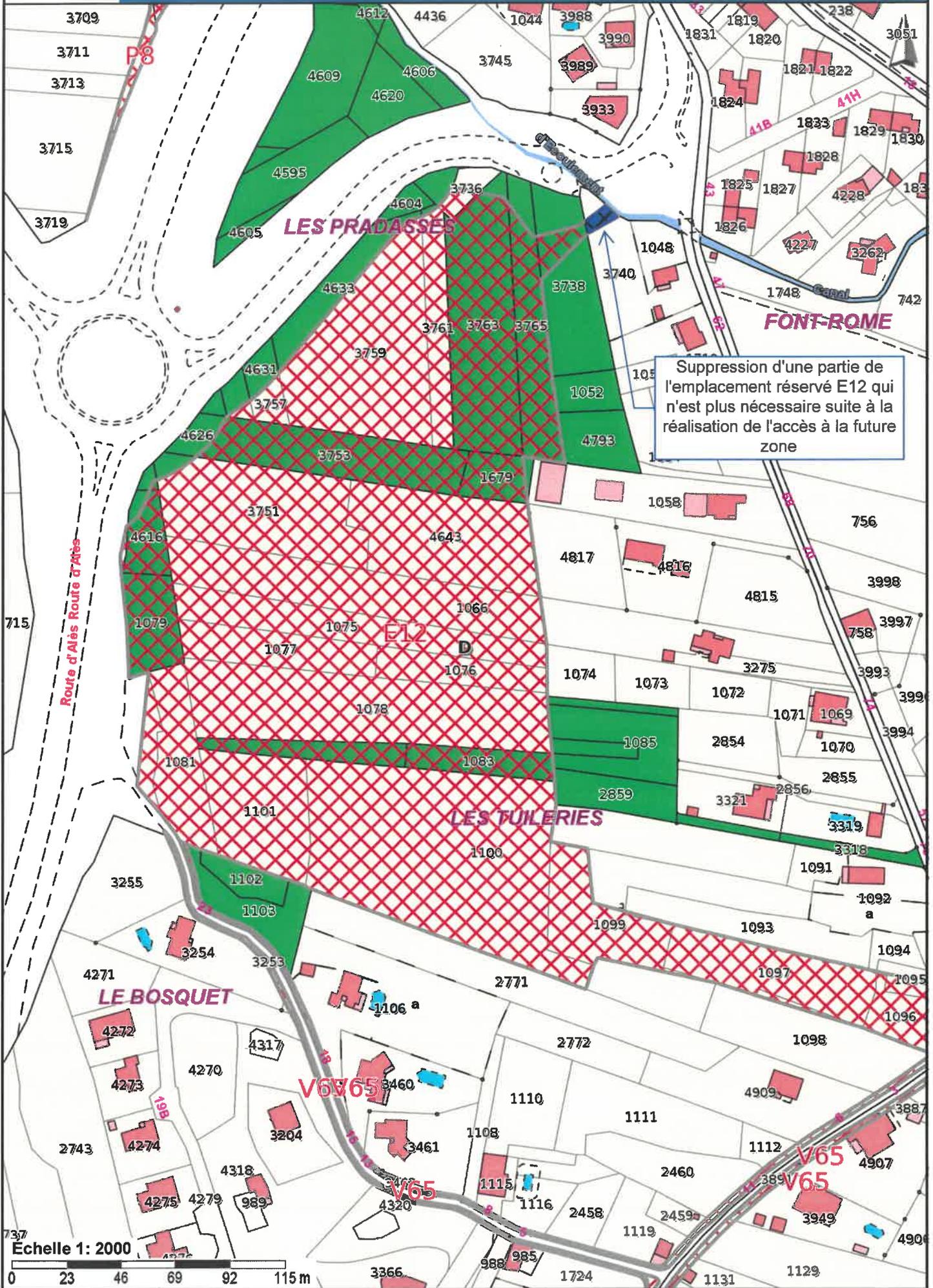
Suppression de l'emplacement réservé V46 suite aux travaux

Échelle 1: 2000

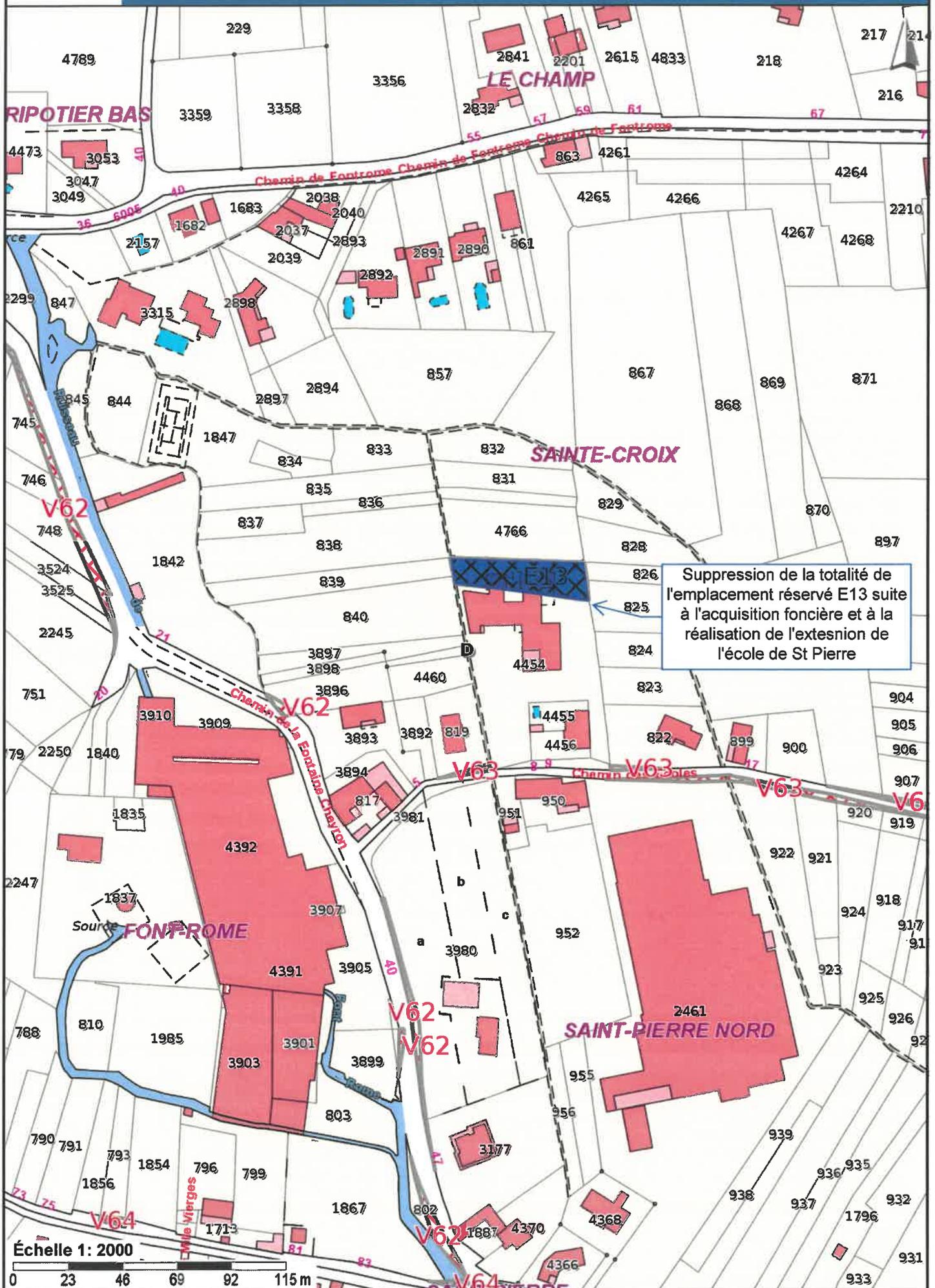


Réserve E12 - réalisation d'équipements et d'installations de services

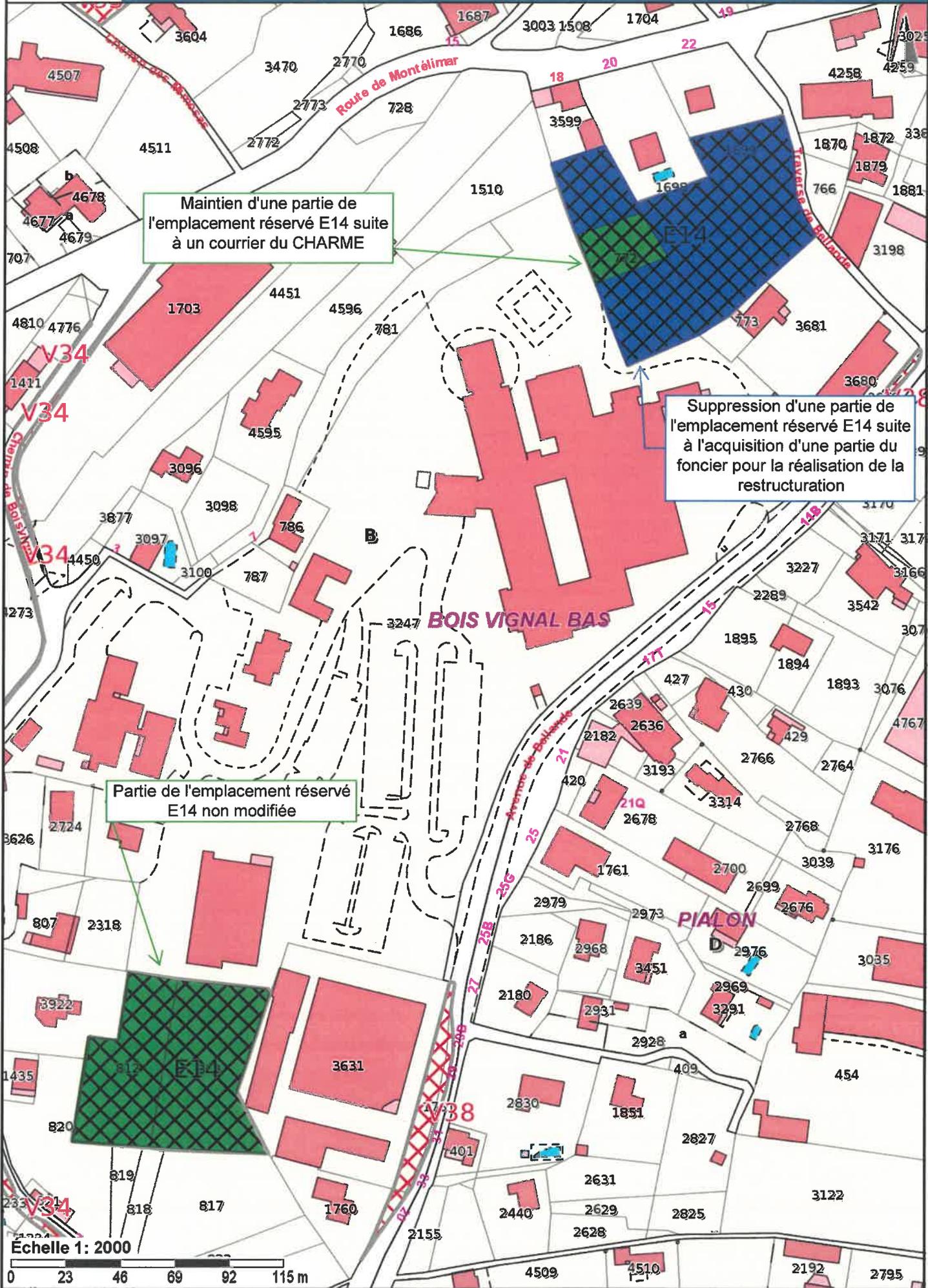
Aubenas



Aubenas



41

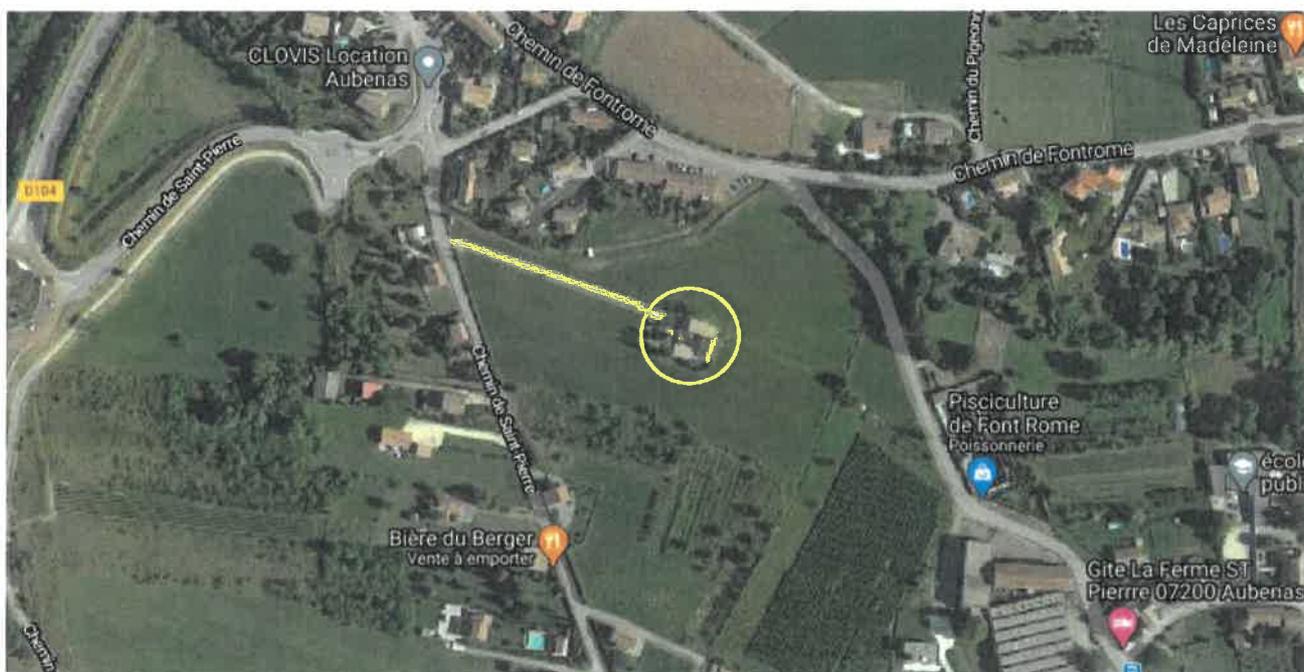


Point n°2 : IDENTIFICATION DE 2 NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'ORIGINE AGRICOLE QUI PRESENTENT UN CARACTERE PATRIMONIAL PARTICULIER

Quartier LA PRADE

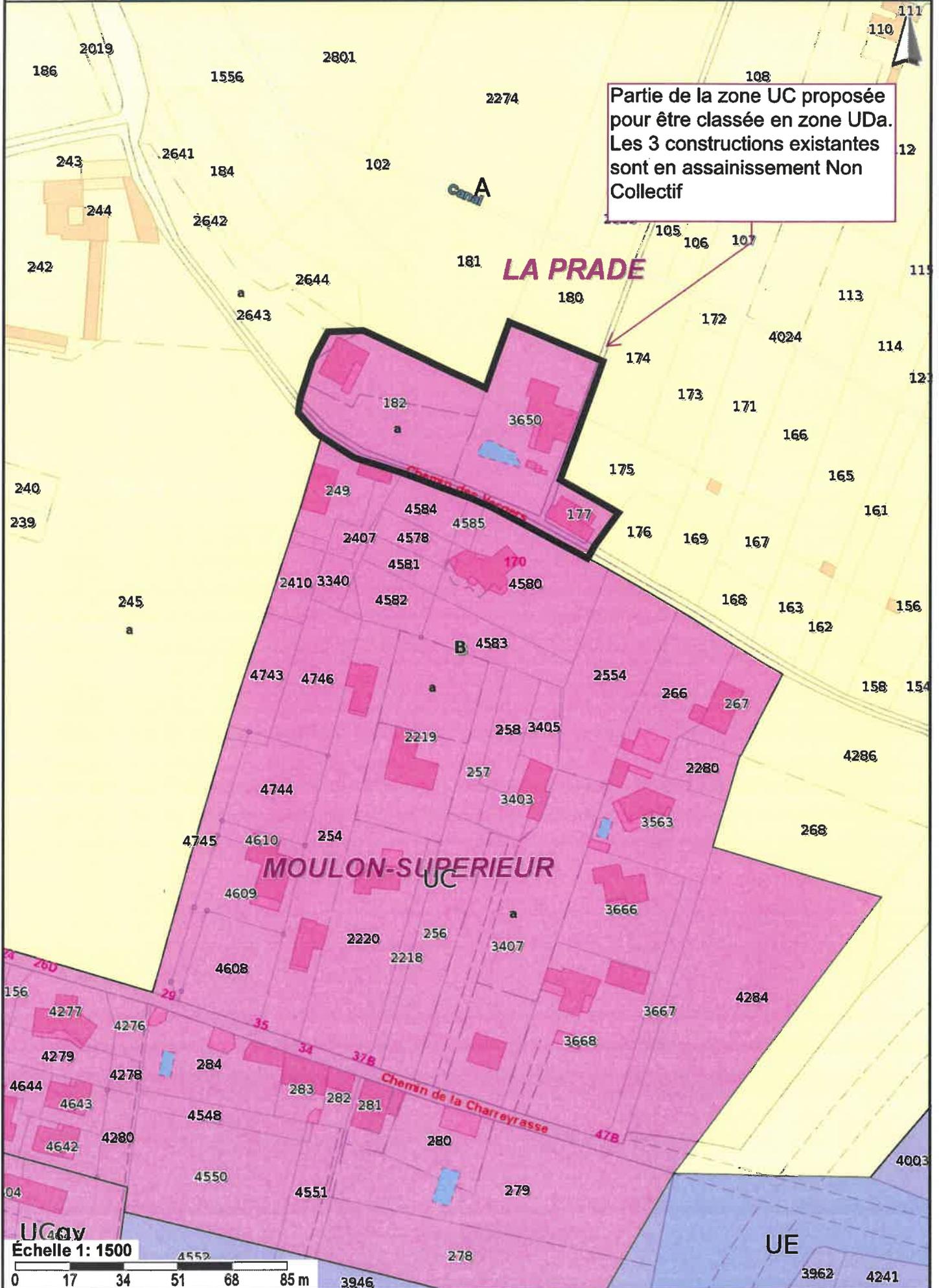


Quartier FONT-ROME



hl.

Partie de la zone UC proposée pour être classée en zone UDa. Les 3 constructions existantes sont en assainissement Non Collectif





Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20210302-DEL-02032021-37-DE
Date de télétransmission : 08/03/2021
Date de réception préfecture : 08/03/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 2 mars 2021

L'an deux mille vingt et un et le deux mars à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Jean-Yves MEYER, Maire,

Présents : MEYER Jean-Yves, ALLAMEL Martine, LOYET André, ROCHE Eliette, GAILLARD Pascal, FAURE Cécile, ESSAYAR Khalid, N'GUYEN Isabelle, CIVIER Stéphane, TASTEVIN Marie-Françoise, DAUMAS Jacques, HADDAD Catherine, DURIEU Joël SAUGET Elisabeth, BOUSCHON Max, VERNEDE Corinne, SOUBEYRAND Jacky, LEYNAUD Michel, AMRANI Hasiba, MARRON Corentin, ROGIER Monique, TEYSSIER Nicolas, JOLY Delphine, ROUX Patricia, JEANJEAN Michaël, BEL Alice, PERRUSSET Benoît, THINON Marielle, KAPPEL Roger, CAUQUIL Alexandra, CONSTANZO André, DELAUCHE Henri

Excusés : DUGENDRE Aurélie (pouvoir à Jean-Yves MEYER)

Absents :

Secrétaire de séance : Corentin MARRON

Date de la convocation :

Délibération n°37

22 février 2021

OBJET : Motifs complémentaires pour l'engagement de la prochaine modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Transmis au représentant
de l'Etat le :
Affiché le :
Notifié le :

Motifs complémentaires pour l'engagement de la prochaine modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°41 du 17 décembre 2020, le conseil municipal a demandé à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas de procéder à la prescription d'une modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Depuis lors, le service urbanisme a été destinataire de 2 nouvelles demandes qui peuvent entrer dans le champ de la procédure de la modification simplifiée.

Ces 2 nouvelles demandes concernent :

- la modification du zonage des parcelles cadastrées section B n°2207 - 2208 et une partie du domaine public. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipées à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme »), il est proposé que ces parcelles soient classées en zone UB (« zone urbaine relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien ») comme l'ensemble des propriétés adjacentes. Il s'agit en fait de 2 habitations existantes construites au début des années 1970 ainsi qu'une partie de du chemin de Boisvignal. Le classement dans une zone à vocation résidentielle est donc plus adapté à l'usage actuel de ces 2 constructions et à leur évolution potentielle,
- la modification du zonage des parcelles cadastrées section B n°3494 et 635. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques »), il est proposé qu'elles soient classées en secteur UBa (« secteur moins dense et fortement exposé aux vues, situé à flanc de coteau au niveau du Quartier Baza / Chaussades »). Le passage en secteur UBa de ces deux parcelles pourrait permettre la réalisation d'un projet de résidence services à destination des personnes âgées.
- la modification de l'article 12 (stationnement) des zones à vocation résidentielle (UA, UB, UC et AUC) afin qu'une règle spécifique et adaptée soit imposée aux constructions destinées à l'accueil de résidences services pour les seniors. Ce type d'habitat dispose de besoins en stationnement moins importants que les habitations classiques.

Le Conseil Municipal,

Oùï l'exposé de Monsieur le Maire ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-45 et suivants ;

VU la délibération en date du 24 juin 2005 ayant approuvé l'élaboration du PLU ;

VU la délibération en date du 26 septembre 2007 ayant approuvé la modification n°1 du PLU

;

VU la délibération du conseil municipal du 22 Décembre 2011 ayant approuvé la révision générale n°1 du PLU.

VU la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2014 ayant approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

VU la délibération du conseil communautaire du 11 avril 2018 ayant approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20210302-DEL-02032021-37-DE
Date de télétransmission : 08/03/2021

VU la délibération n°41 du conseil municipal du 17 décembre 2020 demandant à la CCBA d'engager la modification simplifiée n°3 du PLU.

VU la délibération n°2 du conseil municipal du 16 novembre 2017 approuvant la modification des statuts de la CCBA pour permettre notamment le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la CCBA ;

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme et de l'adapter aux évolutions réglementaires dans le respect des orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le conseil municipal après en avoir délibéré à la majorité (5 abstentions : Patricia ROUX, Michaël JEANJEAN, Alice BEL, Benoît PERRUSSET et Marielle THINON)

1. **Demande** à la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) de bien vouloir compléter la demande de Modification Simplifiée du PLU formulée par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2020 par les points suivants :
 - de modifier le zonage UE des parcelles cadastrées section B n°2207 - 2208 et une partie du domaine public en les reclassant en zone UB à vocation résidentielle qui sera plus adapté à l'usage actuel de ces 2 constructions,
 - de modifier le zonage UE des parcelles cadastrées section B n°3494 et 635 en les reclassant en secteur UBa, à vocation qui permettra la réalisation d'un projet de résidence services à destination des personnes âgées,
 - de réécrire l'article 12 (stationnement) du règlement des zones à vocation résidentielle (UA, UB, UC et AUC) afin qu'une règle spécifique et adaptée soit imposée aux constructions destinées à l'accueil de résidences services pour les seniors.
2. **Confirme** à la CCBA le souhait d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU,
3. **Décide** de donner autorisation au Maire ou à son représentant de signer tous documents relatifs au bon déroulement de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Extrait certifié conforme

Le Maire

Jean-Yves MEYER

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de l'affichage de la présente soit par courrier, soit par voie dématérialisée (www.telerecours.fr)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un et le vingt-huit septembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace Séraphin GIMBERT à VESSEAUX, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIEILHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 20H00 en présence de :

PRESENTS : M BOCCARD, MC SAUSSAC, M ALLAMEL, M BOUSCHON, S CIVIER, J DAUMAS, C FAURE, P GAILLARD, R KAPPEL JY MEYER (proc de E ROCHE), I NGUYEN, B PERRUSSET (proc de A BEL et G FANGIER) J SOUBEYRAND, MF TASTEVIN, JF DURAND, JC COURT, C CAVIGGIA, JY PONTHER, S GENEST, C PASTRE (proc de G SAUCLES), R MOULIN, P DUPONT, J LAFFONT, M GUYON, G ANTHONY, P CORTIAL, Ph ROUX, MF MARTIN (proc de P MAISONNEUVE), J SEBASTIEN, JL ARNAUD, S REYNIER, C WIOT, J BOYER, G DOZ, F CHASSON, A ROUSSET, B SOUCHE M CEYSSON, M TOURVIEILHE, M TAUPENAS et O BOISSIN.

Nombre de conseillers

En exercice : 52
Présents : 41
Procurations : 5
Votants : 46
Absents : 6

Date de convocation : 22/09/2021

Secrétaire de séance : C PASTRE

Absents : K ESSAYAR, D BERL, B TEYSSIER, A CHARROUD, M CHAZE et V VANDUYNLAGER.

En présence des suppléants non votants : JP MARRON.

Objet : Modification simplifiée N° 3 du PLU de Aubenas : définition des modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le Président informe le Conseil Communautaire que le Conseil Municipal de Aubenas a demandé à la CCBA par délibération du 17 décembre 2020, complété par la délibération du 2 mars 2021, d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de procéder à des évolutions mineures.

Il explique qu'il peut être fait usage de la procédure de modification simplifiée dans la mesure où les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- de comporter de graves risques de nuisance,
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire d'une zone,
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

L'objet de la modification simplifiée n° 3 du PLU de Aubenas consiste à :

- Mettre à jour des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés,
- Modifier la liste des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier, avec l'ajout des 2 propriétés suivantes :
 - o Au quartier LA PRADE, la propriété appelée le « Moulin FEUGIER » cadastrée section B n° 2800 - 2801 - 2185 - 2186 et 2187,
 - o Au quartier FONT-ROME, la propriété cadastrée section D n° 753.

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20210928-DEL28092021-11B-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

Cette nouvelle identification leur permettrait 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.

- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section B n° 182 - 2643 (pour partie), 3650 et 177. Actuellement classées en zone UC (« zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes »), il est proposé qu'elles soient classées en secteur Uda (« secteur peu dense, partiellement équipé où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Il correspond aux secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement »). Les 3 constructions existantes sur les parcelles identifiées 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.
- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section B n° 2207 - 2208 et une partie du domaine public. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipées à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme »), il est proposé que ces parcelles soient classées en zone UB (« zone urbaine relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien ») comme l'ensemble des propriétés adjacentes. Il s'agit en effet de 2 habitations existantes construites au début des années 1970 ainsi qu'une partie du chemin de Boisvignal. Le classement dans une zone à vocation résidentielle est donc plus adapté à l'usage actuel de ces 2 constructions et à leur évolution potentielle,
- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section B N° 3494 et 635. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques »), il est proposé qu'elles soient classées en un nouveau secteur UBs permettant la réalisation d'un projet de résidence services à destination des personnes âgées.
- Modifier l'article 12 (stationnement) des zones à vocation résidentielle (UA, UB, UC et AUC) afin qu'une règle spécifique et adaptée soit imposée aux constructions destinées à l'accueil de résidences services pour les seniors. Ce type d'habitat requiert des besoins en stationnement moins importants que les habitations classiques.
- Mettre à jour les évolutions réglementaires, et notamment :
 - o Substituer, dans les articles 2 et 12 de chaque zone du règlement, les références à la Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute (SHON et SHOB) en les remplaçant par le terme Surface de Plancher (SP) qui s'applique désormais,
 - o Supprimer les références réglementaires au Plan de prévention du Risque Inondations de l'Ardèche de 2005 suite à sa révision approuvée en mars 2020 (règlement écrit et plans de zonages). Indiquer dans le règlement, pour les zones concernées, qu'il est nécessaire de se référer au PPRi en annexe du PLU. Intégrer sur les plans le zonage les éléments du PPRi approuvé en 2020.
 - o Supprimer les références aux anciens articles du Code de l'urbanisme qui a été recodifié afin de suivre les diverses réformes du PLU,
 - o Intégrer les évolutions de la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.
- Réécrire certains articles du règlement qui sont source d'incompréhensions par les pétitionnaires ou de contentieux. Il s'agit plus particulièrement :
 - o De la définition de plusieurs termes génériques au niveau de l'article 9 des dispositions générales. Il s'agit de préciser la définition des termes « existant » et « annexes ».
 - o De l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL dans son paragraphe sur les toitures. La règle prévoit des « couvertures en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles ». Ce type de matériau peut être inadapté pour certains types de constructions telles que véranda, abris de jardin achetés dans le commerce... La commission d'urbanisme a dû plusieurs fois déroger à cette règle. Ainsi la règle générale des toitures

Accusé de réception en préfecture
07/09/2021 10:58:03
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de mise en ligne : 30/09/2021

traditionnelles serait maintenue mais d'autres types de toitures seraient permis pour les constructions et annexes de faible surface sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux paysages environnants,

- o De l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UCa et AUCa dans son paragraphe relatif aux toitures, il est proposé de remplacer le mot « murs » par « acrotères ».

Le Président indique qu'il a décidé d'engager la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU d'Aubenas concernant les points présentés ci-dessus par arrêté n° ARR2021-10 du 6 juillet 2021.

Par ailleurs, dans le cadre de cette procédure, une mise à disposition du dossier au public est obligatoire.

Il propose ainsi que les modalités de concertation avec le public soient les suivantes :

- Une mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée n° 3, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, avec possibilité de formuler des observations sur un registre pendant 31 jours consécutifs, à compter du 08/10/2021 jusqu'au 07/11/2021 inclus, en mairie de Aubenas aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas - pôle Aménagement et Développement aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Les observations du public pourront également être adressées par écrit aux adresses suivantes :

| | |
|--|---|
| A l'attention de Monsieur le Maire Mairie de Aubenas 4 place de l'Hôtel de Ville BP128 07202 Aubenas Cedex | A l'attention de Monsieur le Président Communauté de communes du Bassin d'Aubenas - pôle Aménagement et Développement 18, avenue du Vinobre 07200 SAINT SERNIN |
|--|---|
- Un avis dans la presse sera publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 (huit) jours avant la mise à disposition du dossier au public ; cet avis précisera les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations ; cet avis sera affiché en mairie et au siège de la CCBA dans le même délai.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité décide :

- De prendre acte de l'engagement de la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU d'Aubenas, selon arrêté n° ARR2021-10 du 6 juillet 2021, conformément aux dispositions des articles R.123-20-1 et R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme afin de :
 - Faire évoluer les zones UB, UBa, UC, UDa et UE du règlement graphique,
 - Modifier la liste des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés,
 - Modifier la liste des constructions d'origine agricole en y intégrant deux nouvelles propriétés qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier,
 - Mettre à jour les dispositions des servitudes d'utilité publique (PPRI, canalisation de transport de gaz naturel) dans le règlement écrit et le plan de zonage,
 - Procéder à la mise à jour du règlement écrit (recodification du code de l'urbanisme, remplacement des termes de Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute par le terme de surface de plancher),
 - Réécrire certains articles du règlement et plus particulièrement une partie de l'article 9 des dispositions générales, l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL, l'article 11 des zones UCa et AUCa, et l'article 12 des zones UA, UB, UC et AUC.
- D'arrêter les modalités de mise à disposition du dossier au public décrites ci-dessus,
- D'autoriser le Président aux formalités nécessaires à la poursuite de la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU d'Aubenas et notamment à procéder aux modalités de publicité définies ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme
Fait à UCEL, le 29 septembre 2021
Le Président, Max TOURVIEILHE



Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20210928-DEL28092021-11B-DE
Date de télétransmission : 30/09/2021
Date de réception préfecture : 30/09/2021

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

Arrêté
Portant prescription de la modification simplifiée n° 3 du PLU
de la commune de
AUBENAS

Le Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas, Max TOURVIELHE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et les articles L 153-45 à L 153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de AUBENAS approuvé par délibération du conseil municipal en date du le 24 juin 2005, ayant fait l'objet :

- D'une révision approuvée le 22 décembre 2011,
- D'une modification simplifiée n°1 approuvée le 30 octobre 2014,
- D'une modification simplifiée n°2 approuvée le 11 avril 2018.

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU de AUBENAS pour les motifs suivants :

- Mise à jour des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés,
- Modification de la liste des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier, avec l'ajout des 2 propriétés suivantes :
 - o Au quartier LA PRADE, la propriété appelée le « Moulin FEUGIER » cadastrée section B n°2800 – 2801 – 2185 – 2186 et 2187,
 - o Au quartier FONT-ROME, la propriété cadastrée section D n°753.Cette nouvelle identification leur permettrait 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.
- Modification du zonage des parcelles cadastrées section B n°182 – 2643 (pour partie), 3650 et 177. Actuellement classées en zone UC (« zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes »), il est proposé qu'elles soient classées en secteur Uda (« secteur peu dense, partiellement équipé où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Il correspond aux secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement »). Les 3 constructions existantes sur les parcelles identifiées 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.
- Modification du zonage des parcelles cadastrées section B n° 2207 - 2208 et une partie du domaine public. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipées à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme »), il est proposé que ces parcelles soient classées en zone UB (« zone urbaine relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien ») comme l'ensemble des propriétés adjacentes. Il s'agit en effet de 2 habitations existantes construites au début des années 1970 ainsi qu'une partie du chemin de Boisvignal. Le classement dans une zone à vocation résidentielle est donc plus adapté à l'usage actuel de ces 2

constructions et à leur évolution potentielle,

- Modification du zonage des parcelles cadastrées section B 0°3494 et 635. Actuellement classées en zone UE (« zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques »), il est proposé qu'elles soient classées en secteur UBa (« secteur moins dense et fortement exposé aux vues, situé à flanc de coteau au niveau du Quartier Baza / Chaussades »). Le passage en secteur UBa de ces deux parcelles pourrait permettre la réalisation d'un projet de résidence services à destination des personnes âgées.
- Modification de l'article 12 (stationnement) des zones à vocation résidentielle (UA, UB, UC et AUC) afin qu'une règle spécifique et adaptée soit imposée aux constructions destinées à l'accueil de résidences services pour les seniors. Ce type d'habitat dispose de besoins en stationnement moins importants que les habitations classiques.
- Mise à jour des évolutions réglementaires, et notamment :
 - o Substituer, dans les articles 2 et 12 de chaque zone du règlement, les références à la Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute (SHON et SHOB) en les remplaçant par le terme Surface de Plancher (SP) qui s'applique désormais,
 - o Supprimer les références réglementaires au Plan de prévention du Risque Inondations de l'Ardèche de 2005 suite à sa révision approuvée en mars 2020 (règlement écrit et plans de zonages). Indiquer dans le règlement, pour les zones concernées, qu'il est nécessaire de se référer au PPRi en annexe du PLU. Intégrer sur les plans le zonage les éléments du PPRi approuvé en 2020.
 - o Supprimer les références aux anciens articles du Code de l'urbanisme qui a été recodifié afin de suivre les diverses réformes du PLU,
 - o Intégrer les évolutions de la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.
- Réécriture de certains articles du règlement qui sont source d'incompréhensions par les pétitionnaires ou de contentieux. Il s'agit plus particulièrement :
 - o De la définition de plusieurs termes génériques au niveau de l'article 9 des dispositions générales. Il s'agit de préciser la définition des termes « existant » et « annexes ».
 - o De l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL dans son paragraphe sur les toitures. La règle prévoit des « couvertures en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles ». Ce type de matériau peut être inadapté pour certains types de constructions telles que véranda, abris de jardin achetés dans le commerce... La commission d'urbanisme a dû déroger à cette règle, à plusieurs fois. Ainsi la règle générale des toitures traditionnelles serait maintenue mais d'autres types de toitures seraient permis pour les constructions et annexes de faible surface sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux paysages environnants,
 - o De l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UCa et AUCa dans son paragraphe relatif aux toitures, il est proposé de remplacer le mot « murs » par « acrotères ».

CONSIDERANT qu'en application des articles L153-31 et L153-41 du code de l'urbanisme les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU dans la mesure où les modifications à apporter au PLU n'ont pas pour effet :

- De porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- De comporter de graves risques de nuisance,
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire d'une zone,
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

CONSIDERANT qu'en application des articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public ; Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition du public ;

ARRETE

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20210706-ARR2021-10-AR
Date de télétransmission : 08/07/2021
Date de réception préfecture : 08/07/2021

- ARTICLE 1 :** Une procédure de modification simplifiée du PLU de AUBENAS est engagée ;
- ARTICLE 2 :** Le projet de modification simplifiée consistera à faire évoluer les zones UB, UBa, UC, UDa et UE du règlement graphique, à modifier la liste des emplacements réservés en supprimant ou actualisant les réserves qui ont été acquises, abandonnées ou qui ont d'ores et déjà fait l'objet des travaux envisagés, à modifier la liste des constructions d'origine agricole en y intégrant deux nouvelles propriétés qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier, à mettre à jour les dispositions des servitudes d'utilité publique (PPRI, canalisation de transport de gaz naturel) dans le règlement écrit et le plan de zonage, de procéder à la mise à jour du règlement écrit (recodification du code de l'urbanisme, remplacement des termes de Surface Hors œuvre Nette et Surface Hors Œuvre Brute par le terme de surface de plancher), de réécrire certains articles du règlement et plus particulièrement une partie de l'article 9 des dispositions générales, l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC et AUL, l'article 11 des zones UCa et AUCa, et l'article 12 des zones UA, UB, UC et AUC.
- ARTICLE 3 :** Le projet sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public ;
- ARTICLE 4 :** Le projet de modification simplifiée du PLU de AUBENAS, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations et les modalités de mises à disposition du public seront fixées par délibération et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;
- ARTICLE 5 :** Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du BASSIN D'AUBENAS (CCBA) et en mairie de AUBENAS durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- ARTICLE 6 :** Monsieur le Président de la CCBA, sa Directrice Générale des Services et Monsieur le Maire de AUBENAS sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Ucel, le 06 juillet 2021
Le Président,

Max TOURVIEILLE



Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20210706-ARR2021-10-AR
Date de télétransmission : 08/07/2021
Date de réception préfecture : 08/07/2021