



**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
des Bouches-du-Rhône**

**Service Urbanisme et Risques/ Unité planification  
d'Arles**

Affaire suivie par : 

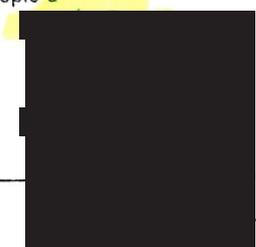
Marseille, le **03 FEVRIER 2021**

AR: AA 186 569 1192 2

**le directeur**

à

**Monsieur le Maire d'Arles  
Direction de l'Aménagement du Territoire  
Hôtel de ville BP 90196  
13 637 ARLES Cedex**

<b>MAIRIE D'ARLES</b>	
Courrier enregistré n°	1161
Date	4/02/21
Réponse attendue avant le	
Destinataire	<i>cabinett</i>
Copie à	

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU d'Arles

Réf : Votre courrier du 29/12/2020 de notification aux personnes publiques associées

Par courrier du 29 décembre 2020, vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée n°2 du PLU, dont la mise à disposition du public débutera le vendredi 5 février 2021.

*CDA*

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes observations sur le dossier communiqué.

De façon générale, le dossier aurait gagné en clarté à être accompagné d'extrait graphique du PLU.

Concernant les modifications apportées au règlement :

Les zones UE strictes et UP sont exonérées des dispositions relatives au verdissement, qui seront remplacées par la mise en œuvre d'un projet paysager. Il est regrettable que ce dernier ne soit pas exigé dans le règlement modifié d'autant plus que les orientations relatives à l'OAP Trame Verte et Bleue préconisent la conservation et la création d'espaces verts ou de continuités végétales, y compris en zones UE et UP.

Le projet prévoit l'exonération de places de stationnement en zone UV en cas de proximité d'un transport en commun (TC). Le critère proposé de 5 minutes peut être sujet à des appréciations individuelles dépendant de plusieurs facteurs. L'introduction d'un critère lié à la distance d'un arrêt de TC serait plus objectif.

Il conviendrait de justifier le choix de la procédure de modification simplifiée :

- la profondeur de constructibilité en zone UVa et UVc étant augmentée de 15 à 20 m, il serait utile d'expliquer le calcul effectué permettant de montrer que la surface de plancher n'augmente respectivement que de 13% et 11%

- la hauteur maximale des constructions en zone UE stricte étant augmentée de 12 à 15 m soit 25 %, sans modification de la surface de plancher (SdP), il conviendrait d'apporter des éléments pour justifier le non recours à la procédure de modification de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

J'attire par ailleurs votre attention sur les conséquences de ces évolutions en termes d'impact paysager sur des secteurs proches du centre urbain d'Arles et notamment pour la zone UE comprise dans la zone tampon du patrimoine de l'UNESCO incluse dans l'OAP Patrimoine - Secteur zone tampon qui fixe pour orientation de conserver la qualité paysagère des quartiers à l'interface du centre historique et de la ville contemporaine.

La modification simplifiée prévoit une augmentation de la hauteur maximale en zone UP afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiments logistiques. Cette justification n'est pas cohérente avec la vocation de la zone UP destinée à l'accueil d'équipements publics d'intérêt collectifs.

Les constructions logistiques sont à rattacher à la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », qui comporte la sous destination « entrepôts » qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La servitude d'attente de projet (SAP) que vous instaurez autour du canal d'Arles à Bouc entraîne une diminution des possibilités de construire pour la durée de la SAP (5ans). Cette application est limitée dans le temps, elle a toutefois un effet immédiat réel. Cette évolution pourrait sortir du champ de la modification simplifiée. D'autant que pour rappel, les secteurs d'attente de projet, ont vocation à geler des droits, le temps qu'un projet d'ensemble soit défini.

Enfin, compte tenu de l'impact paysager ou écologique potentiel, j'attire votre attention sur l'existence d'un risque juridique concernant le déroulement de la procédure en raison de l'absence de demande d'examen au cas par cas à déposer au près de la Dreal Paca.

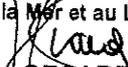
Au regard de la fragilité juridique du choix d'une procédure simplifiée eu égard au contenu de la modification, je vous invite à retirer de la présente procédure le recours à la servitude d'attente de projet.

Pour les autres dispositions j'émetts les recommandations suivantes :

- Préciser le projet paysager sur les zones UE et UP
- Préciser les distances des TC pour la zone Uv exonérées de places de stationnement
- Préciser les calculs sur Uva, Uvc et UE strict

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner sur toutes les évolutions que vous envisagez pour le PLU.

Le Directeur Adjoint  
des Territoires et de la Mer 13  
Délégué à la Mer et au Littoral

  
Alain OFCARD