

## **Note de synthèse sur la prise en compte des avis des PPA et des remarques issues de la mise à disposition**

### **Modification simplifiée n° 2 du PLU**

A l'issue de la consultation des PPA et de la mise à disposition du public, plusieurs remarques des PPA et du public ont conduit à des évolutions du règlement.

1 / Proposition d'évolution des conditions de mise en œuvre de l'article 6.3 du titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser », sur le verdissement d'Arles, par l'exonération de ces dispositions pour les zones UE strictes et UEp (zone portuaire).

Cette proposition d'évolution du règlement du PLU, exposée au 2.3 de la notice de présentation, a fait l'objet d'une remarque du Directeur de la DDTM13 dans son courrier daté du 03/02/2021, ainsi que de plusieurs contributions du public dans le registre de mise à disposition et sur l'adresse de courriel électronique dédiée (20 sur un total de 24 contributions).

La règle actuelle impose de réaliser les plantations sur la parcelle de projet. Cette proposition d'évolution n'a pas pour objet de supprimer les obligations de création d'espace vert, par ailleurs précisées dans les dispositions particulières de chaque zone, mais d'optimiser l'organisation des espaces dédiés à l'activité et ceux contribuant à la qualité paysagère du cadre de vie, en permettant de réaliser des plantations d'arbres là où elle ont un rôle d'écran végétal et de continuité verte. Il est proposé de préciser cet article du PLU comme suit : « Dans les zones UE strictes et UEp, ces plantations (dans leur nombre et qualité) pourront être réalisées en dehors de l'assiette foncière de projet, à condition de présenter un projet paysager pour le traitement des espaces laissés libres prescrits par le règlement et de réaliser un projet de boisement contribuant à l'amélioration paysagère du cadre de vie dans la zone concernée».

Cette évolution du règlement permettra la contribution des entreprises qui s'installeront dans la zone industrielle nord ou sur la zone portuaire, à des initiatives privées d'amélioration paysagère, comme par exemple l'initiative de la CNR de renforcer le traitement paysager de la zone portuaire, sans en réduire ses capacités d'accueil d'entreprise et de dessertes multimodales. Cette évolution de la règle permettra d'intensifier le boisement en périphérie du site, en cohérence avec l'OAP trame verte et bleu sur les zones portuaire et industrielle nord (confère extrait de l'OAP ci-dessous).

# OAP TVB Arles nord



Extrait de l'OAP TVB - PLU Arles

2 / Précisions des conditions de mise en œuvre de l'article 7.2 du titre 2 « Dispositions générales applicables aux zones urbaine et à urbaniser », sur le nombre de places de stationnement minimum à réaliser pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaires en zone de centre urbain (UV) d'Arles.

Cette proposition d'évolution du règlement du PLU, exposée au 2.6 de la notice de présentation, a fait l'objet d'une remarque du Directeur de la DDTM13 dans son courrier daté du 03/02/2021, ainsi que d'une contribution du public sur un total de 24 contributions.

La rédaction de l'article pourra indiquer la proximité d'un transport en commun relativement à la distance et non au temps de parcours pour plus de précision. La distance de 350 m étant parcourue en 5mn à une vitesse de 4,2 km/h, vitesse de référence de la marche, il est proposé de préciser cet article du PLU comme suit : « Exonération de création de places employés si justification d'une desserte de transport en commun à moins de 350 m ou d'accès modes doux. »

3 / Proposition de Modification de l'article 4.2 du titre 4 « Dispositions particulières applicables aux zones urbaines », chapitre 3 « Dispositions applicables à la zone UE (zone économique d'Arles) »,

concernant le passage de 12 à 15 m de la hauteur maximale des constructions dans la zone UE stricte et de 12 à 14 m de la hauteur maximale des constructions dans la zone UEp (zone portuaire d'Arles).

Ces propositions d'évolutions du règlement du PLU, exposées aux 2.8 et 2.10 de la notice de présentation, ont fait l'objet d'une remarque du Directeur de la DDTM13 dans son courrier daté du 03/02/2021, concernant la nécessité de préciser la compatibilité de la procédure de modification simplifiée pour cette évolution de hauteur maximum en zone UE stricte et l'incohérence de cette évolution en zone UP (équipements publics et d'intérêt collectifs) pour répondre aux normes des nouveaux bâtiments de logistique.

Concernant la zone UP, il y a une erreur matérielle dans la notice, puisqu'il est explicitement fait référence à la zone portuaire d'Arles situé en zone UEp et non UP.

Concernant la compatibilité de la procédure de modification simplifiée pour cette évolution de hauteur, il est précisé que la majoration de 3 m de hauteur pour la zone UE et de 2 m de hauteur pour la zone UEp, doit être justifiée par une augmentation équivalente de la hauteur libre sous toiture, par rapport à une hauteur de bâtiment à 12 m. L'article sera rédigé comme suit : « Cette hauteur pourra être portée à 15 m dans les zones UE strictes et 14 m dans les zones UEp, pour augmenter la hauteur sous toiture des bâtiments sans en augmenter la surface de plancher qui reste plafonnée à celle que permet un bâtiment à 12 m au faîtage. »

exemple :

un bâtiment d'emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> peut développer avec un faîtage à 12 m, 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), soit un bâtiment R+3 avec 3m entre chaque niveaux.

Une majoration de 2 m ne permet pas de produire une SDP supplémentaire .

Une majoration de 3 m pourra être mobilisée que pour augmenter la hauteur sous toiture du 3ème niveau et ne pourra pas être mobilisée pour crée un quatrième niveau.

Par ailleurs, concernant la remarque du directeur de la DDTM sur l'incidence potentielle de cette majoration de hauteur sur les zones UE stricte comprises dans la zone tampon du patrimoine de l'UNESCO, il est à préciser que ces zones sont dans le périmètre de 500 m de monuments historiques, sur lesquelles l'Architecte de Bâtiments de France a toute autorité pour l'imiter l'émergence d'un bâtiment qui présenterait des covisibilités avec un bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

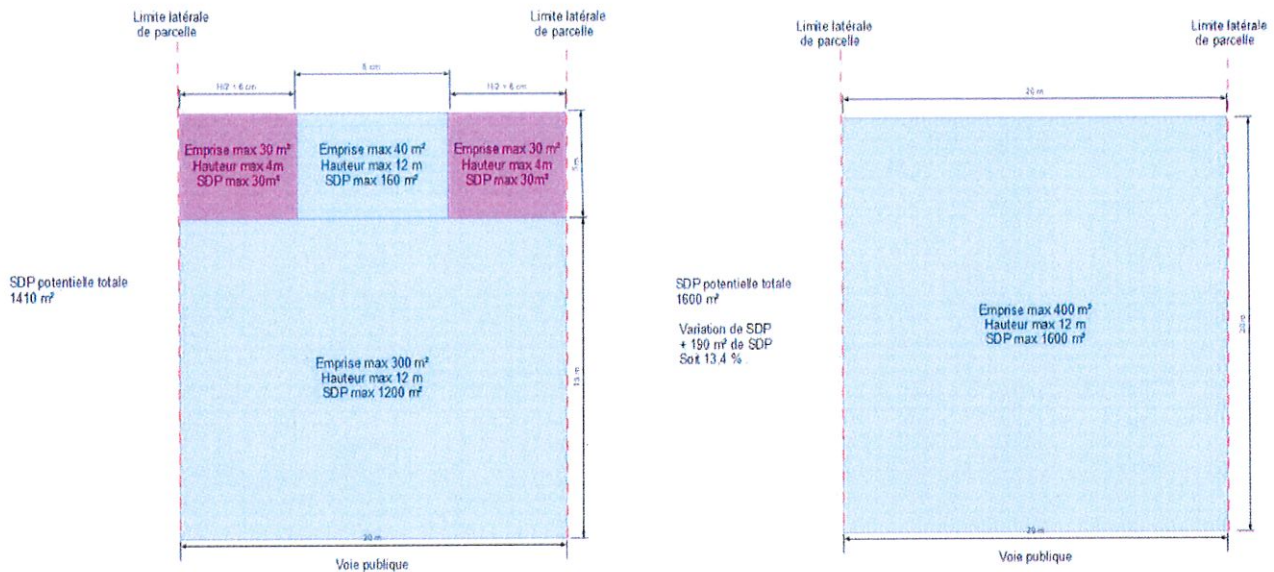
4 / Modification des conditions de l'article 4.4 du titre 4 « Dispositions particulières applicables aux zones urbaines », chapitre 1 « Dispositions applicables à la zone UV (centre urbain d'Arles) », concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, avec le passage de 15 à 20 m de la profondeur de référence pour l'application des règles de prospect dans les sous secteurs UVa et Uvc.

Cette proposition d'évolution du règlement du PLU, exposée au 2.6 de la notice de présentation, a fait l'objet d'une remarque du Directeur de la DDTM13 dans son courrier daté du 03/02/2021, concernant la nécessité de préciser la compatibilité de la procédure de modification simplifiée pour cette évolution de règle de prospect, en explicitant les calculs d'évaluation de l'incidence de cette règle sur la capacité de création de SDP supplémentaire.

En secteur UVa la hauteur maximale d'une construction est de 12 m.

La règle de prospect des limites séparatives pour ce secteur permet pour une parcelle de 20 m de linéaire sur voie publique, un gabarie, sur 15 m de profondeur, de 300m<sup>2</sup> d'emprise et un potentiel de 1200 m<sup>2</sup> de SDP (R+3), et de 15 à 20 m de profondeur, 40 m<sup>2</sup> d'emprise avec 12 m de hauteur et un potentiel de 160 m<sup>2</sup> de SDP (application d'un recul de H/2 des limites séparatives), ainsi que deux fois 30 m<sup>2</sup> d'emprise avec 4 m de hauteur (en limites séparatives). Soit une SDP potentielle totale de 1410 m<sup>2</sup>.

En passant à 20 m de profondeur permettant d'édifier en limite séparative, la SDP potentielle totale passe à 1600 m<sup>2</sup>. Soit 190 m<sup>2</sup> de SDP potentielle en plus, qui représente une variation de +13,4%, inférieure au seuil de 20% d'incidence pour pouvoir être proposé dans le cadre d'une modification simplifiée.



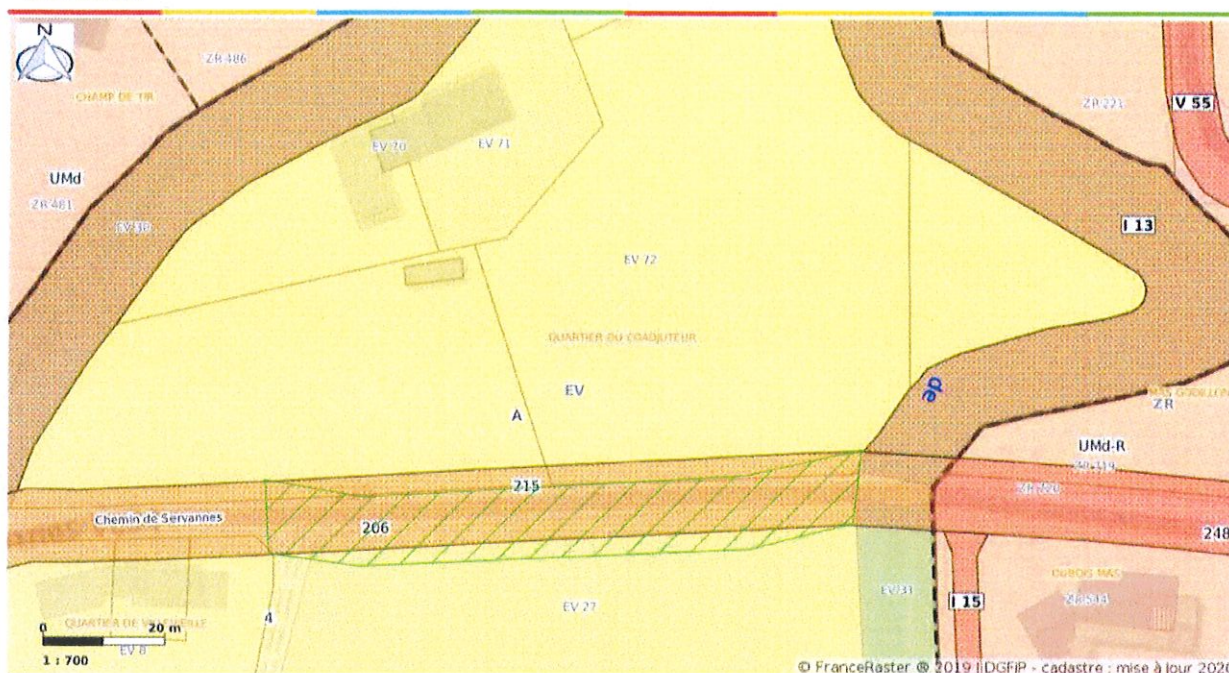
Représentation de l'incidence de la règle sur une parcelle en zone UVa

En secteur UVc la hauteur maximale d'une construction est de 9 m.

La règle actuelle permet une SDP potentielle totale 1080 m<sup>2</sup> (R+2). Le passage à 20 m de profondeur permet une SDP potentielle totale de 1200 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 120 m<sup>2</sup> qui représente une variation de 11,1%, inférieure au seuil de 20% d'incidence pour pouvoir être proposé dans le cadre d'une modification simplifiée.

5 / Élargissement de l'emplacement réservé V53 de 10 à 12 m pour y insérer une piste cyclable.

Ce point à fait l'objet d'une demande d'un particulier riverain de l'emplacement réservé pour que soit étudié la possibilité de modifier le tracé au droit de ses parcelles en le déplaçant vers le sud dans la traversé de ses parcelles. Il est possible de répondre favorablement à cette demande et d'ajuster le tracé de l'ER V53 aux doit des parcelle EV72 et EV27 comme représenté ci-dessous.



Date : 01/03/21

6 / Servitude d'attente de projet autour du canal d'Arles à Bouc dans la perspective de l'élaboration d'un projet de port de plaisance et de l'aménagement de la rue Gaspard Monge.

Cette proposition de création de servitude, exposée au 4.1 de la notice de présentation, a fait l'objet d'une remarque du Directeur de la DDTM13 dans son courrier daté du 03/02/2021, invitant la collectivité à retirer cette proposition au regard de la fragilité juridique du choix de la procédure simplifiée.

Compte tenu des enjeux du projet de port de plaisance et de la requalification de la zone industrielle sud, il est proposé de réduire le périmètre de la servitude d'attente de projet aux terrains stratégiques pour le projet et de limiter la durée de la servitude à 3 ans au lieu de 5, pour atténuer l'incidence potentielle sur les droits à bâtir de la zone.

