DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE LA GRAND COMBE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1
Zone UE1 « Trescol »

2. Rapport de Présentation

Mai 2017

Modification simplifiée 1	26 avril 2017			
PLU	19 juin 2003	24 septembre 2010	x	16 janvier 2014
Procédure	**Prescription**	**Arrêt du projet**	**Publication**	**Approbation**

orgeco stratégie territoriale
Allée Charles Chaplin – BP 50021 - 13691 MARTIGUES CEDEX
Téléphone : 04 42 13 01 90 – Courriel : orgeco.martigues@orgeco.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

1.1 Objet de la modification simplifiée n°1 : 4
1.2 Localisation du secteur faisant l'objet de la modification simplifiée 5
1.3 Description du projet 6
1.4 Justification de la modification simplifiée 6
1.5 Prise en compte des risques 7
1.6 Présentation des éléments concernés par la modification simplifiée du PLU 15
1.7 Tableau d'évolution du zonage 15

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Grand'Combe a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 janvier 2014. A ce jour, le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune modification.

La commune par arrêté du maire en date du 26 avril 2017 a engagé une procédure de modification simplifiée portant sur le secteur de Trescol.

La procédure de modification simplifiée est encadrée par le code de l'urbanisme aux articles L.101 et suivant, L.153.36 à L.153.40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme

Pour rappel et conformément au code de l'urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée, dès lors que celui-ci :

- A pour effet dans une zone, d'augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

- Ne réduit pas, dans une zone, les possibilités de construire,

- Ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser,

- A pour objet de rectifier une erreur matérielle,

- A pour objet d'autoriser des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée.

1.1 Objet de la modification simplifiée n°1 :

La commune de la Grand'Combe souhaite engager une procédure de modification simplifiée du PLU approuvé le 16 janvier 2014 sur la zone UE1 de Trescol situé à l'Ouest de la commune.

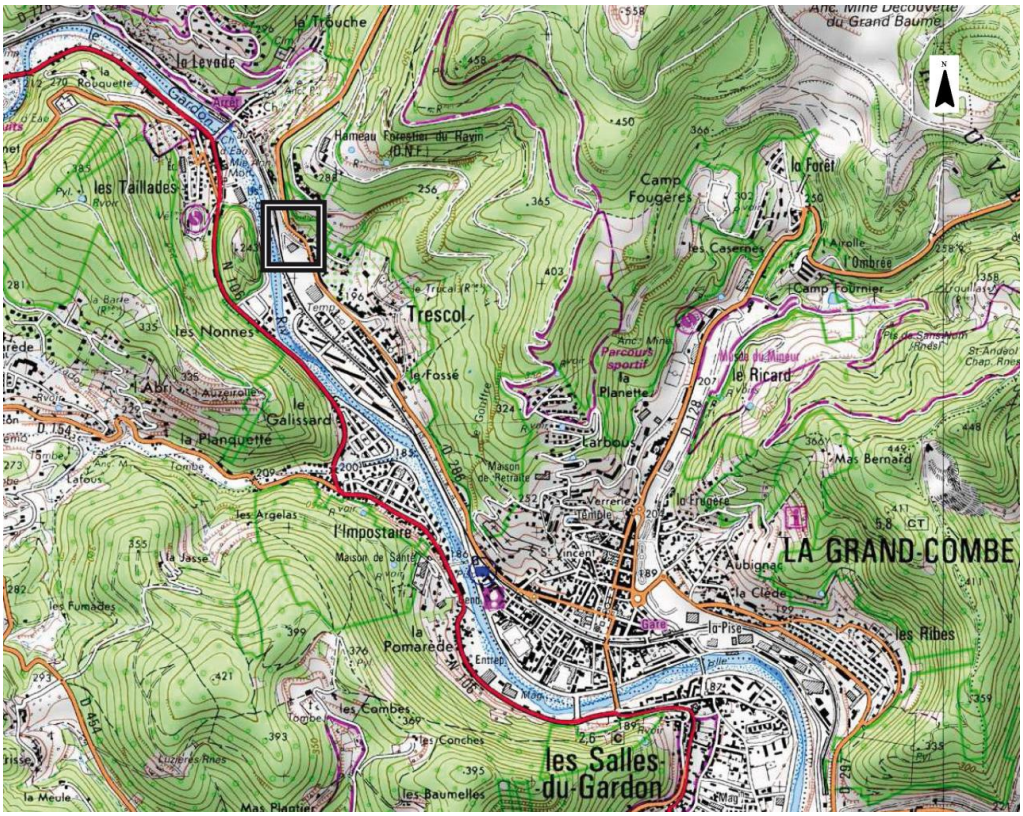
Elle a pour objet de modifier une partie du secteur UE1 de Trescol qui n'est pas occupée par de l'activité économique de type artisanal ou industriel afin de l'intégrer à la zone UC limitrophe qui accueille de l'habitat, des activités de services, commerces, etc.

Cette modification ne remet pas en cause le PADD, ne concerne pas les zones naturelles, d'espaces boisés classés, ne remet pas en cause un risque ou une nuisance et ne modifie pas les règles de la zone UC.

Elle permet de diversifier les fonctions et les usages du quartier avec notamment la possibilité d'accueillir des activités économiques d'hébergement touristique.

1.2 Localisation du secteur faisant l'objet de la modification simplifiée

Le secteur se situe dans le quartier de Trescol sur le site d'une ancienne zone industrielle au nord-ouest de la Grand Combe, d'une superficie de 16 760 m², parcelles AX172, AX176, AX178 et AX179.



Localisation du secteur concerné par la modification simplifiée

Le secteur concerné est desservi par la Rue de Trescol (D286).

Accès depuis la Rue de Trescol

1.3 Description du projet

Situé dans la zone urbaine, le projet vise à construire des gîtes près du « Château » de Trescol, ancienne demeure du directeur des Mines. Ce bâtiment constitue l'atout majeur du site.

Château de Trescol

La construction de gîtes près du « château » permettra de mettre en valeur ce témoignage historique du passé minier de la région, et de participer au tourisme culturel autour de la mine. D'autre part, cette situation en Cévennes gardoises, très facilement accessible par la N106 sera un point de départ favorable pour les excursions en Cévennes.

Il est envisagé la construction de 6 gîtes indépendants. Dans une démarche de respect et de l'environnement. Les gîtes seront des hébergements « Ecogite » respectant les principes suivants :

- Economies d'énergie et utilisation d'énergie renouvelable,
- Meilleure gestion des ressources en eau
- Tri sélectif, gestion des déchets,
- Intégration de l'hébergement dans son environnement et utilisation de matériaux sains.

Dans le cadre du projet, le hangar actuel attenant au château sera réhabilité et réaménager pour regrouper tous les services nécessaires aux utilisateurs des gîtes.

1.4 Justification de la modification simplifiée

Le secteur faisant l'objet de la modification simplifié est actuellement classé en zone urbaine UE1 du PLU et desservi en matière de réseaux comme d'infrastructures.

La zone UE1 a pour vocation d'accueillir des activités industrielles non polluantes, commerciales, artisanales et des bureaux. Actuellement les terrains ne sont pas occupés par ce type d'activités. Le secteur est limitrophe d'une zone UC accueillant de l'habitat, des activités de services, commerces, etc.

Le classement des parcelles AX172, AX176, AX178 et AX79 en zone UC permettra une diversification des fonctions et des usages sur le quartier tout en valorisant un élément du patrimoine communal (château de Trescol). Il renforcera l'activité de loisirs et tourisme sur la commune tout en contribuant à la mixité des fonctions sur le secteur de Trescol.

La modification simplifiée n'a pas pour objet :

- d'augmenter la constructibilité de la zone de la zone UC dont le règlement est maintenu ;
- ne réduit pas, les possibilités de construire, de la zone UC ;
- ne réduit pas la zone urbaine.

De plus, elle ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2014.

1.5 Prise en compte des risques

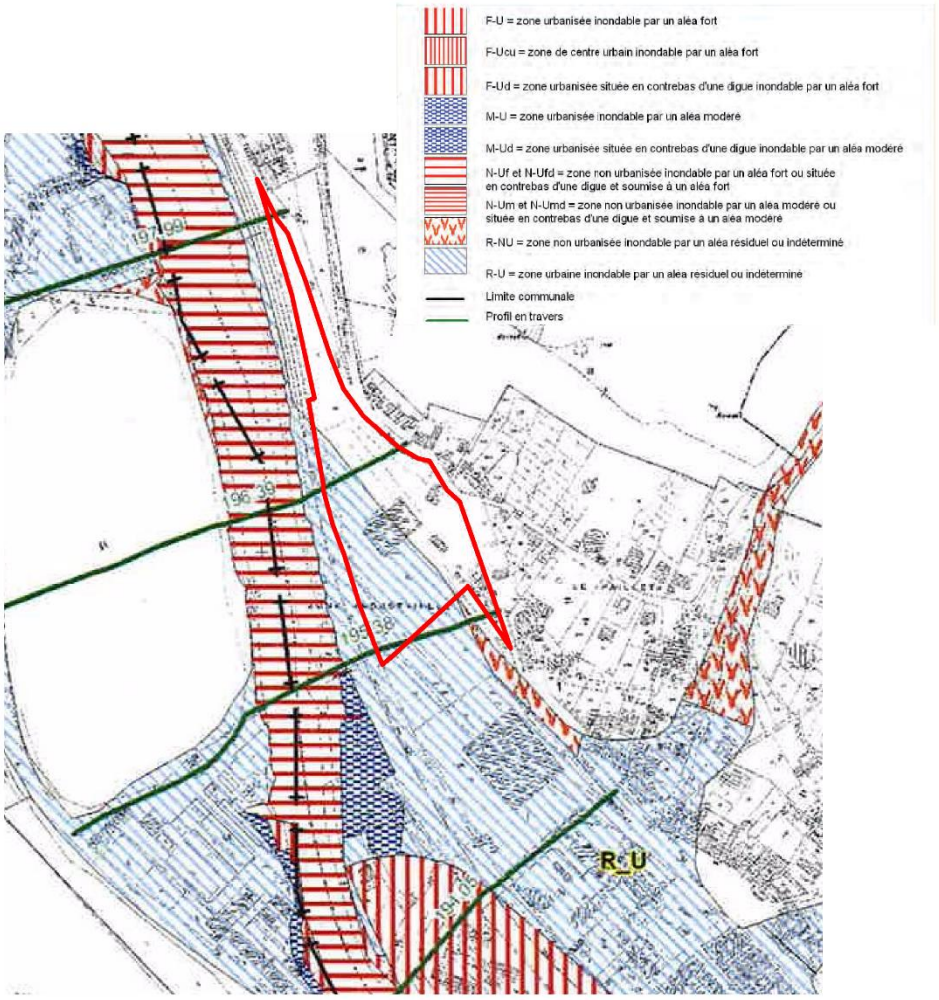
1.5.1 Risque inondation

Le secteur est pour partie concerné par le PPRI Gardon d'Alès approuvé le 9 novembre 2010, il se situe en zone R-U – aléa résiduel.

La zone R-u correspond à une zone de précaution dans laquelle un développement urbain peut être admis sous réserve de prendre en compte le risque résiduel, en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique.

Le règlement du PPRI autorise les constructions nouvelles sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

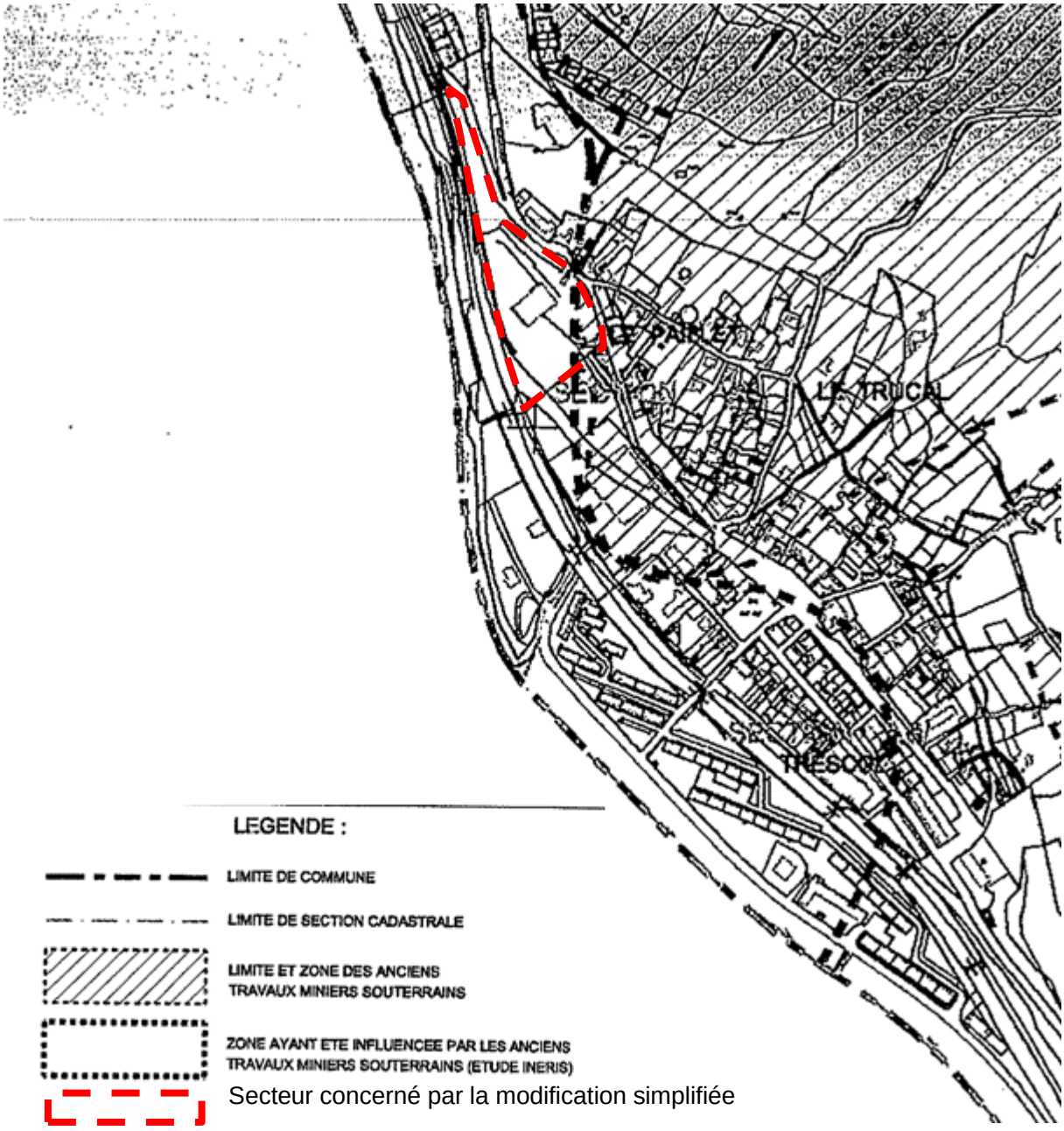
La règlementation du PPRI s'appliquera dans la zone UC concernée et toutes les constructions prendront en compte le PPRI.



1.5.2 Risque minier

- *Risque mouvement de terrain*

Le secteur faisant l'objet de la modification simplifiée est pour partie situé dans la zone des anciens travaux minier souterrains.



Plan Parcellaire des concessions minières
(Source : Houillères de bassin du centre et du midi – Mai 2002)

Les principaux risques de mouvements de terrains résultent des travaux d'extraction de minéraux du sous-sol et du stockage des stériles.

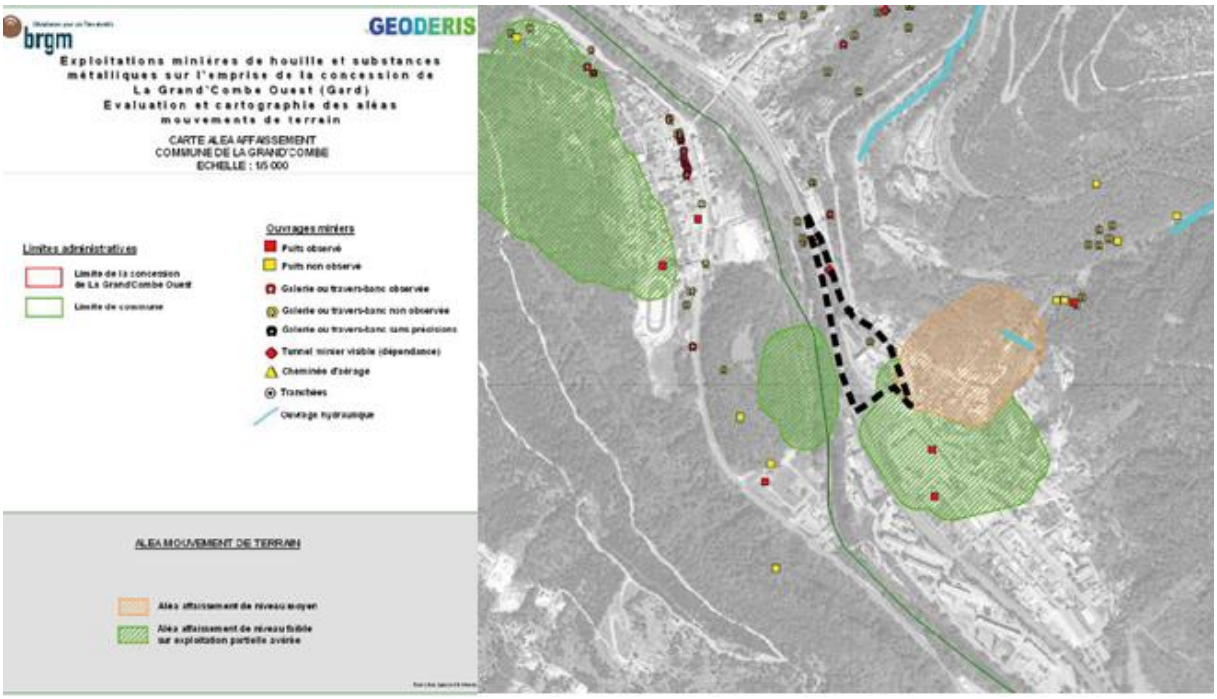
Le territoire communal est concerné par la concession de mine de houille de la Grand'Combe Ouest, détenue par HBCM et répertoriée 30-104 chez GEODERIS. L'exploitation de cette concession a donné lieu à des travaux miniers.

Le porté à connaissance « risque miniers » du 22 mai 2012 et les documents auxquels il renvoie (l'étude Géodéris du 8 septembre 2011 et la circulaire du 6 janvier 2012) définissent le niveau de risque minier et les dispositions règlementaires à suivre sur la commune.

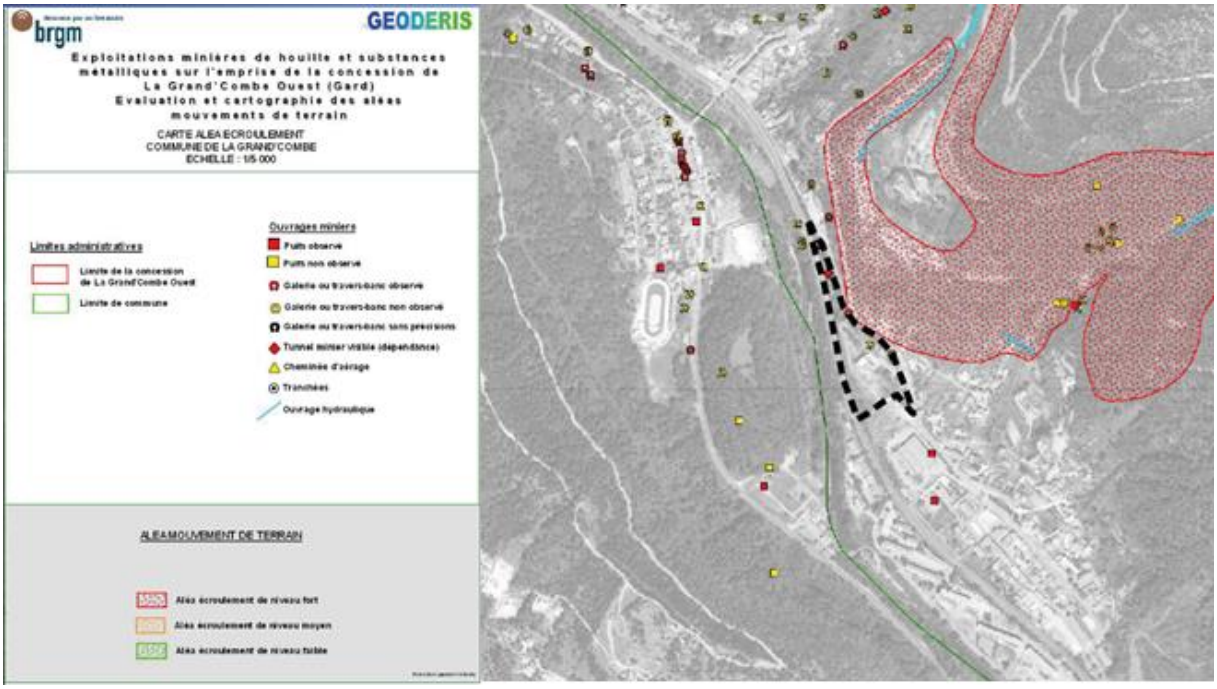
L'étude Géodéris recense plusieurs types de risques miniers (effondrement localisé, affaissement progressif, tassement, tête de puits, ravinement, combustion, écroulement, érosion, glissement) et 3 niveaux d'aléa pour chacun (faible, moyen et fort). En fonction du risque et du niveau d'aléa, des dispositions règlementaires s'imposent pour les zones déjà urbanisées (inconstructibilité, dérogations exceptionnelles ou dispositions constructives). Les zones non urbanisées concernées par un risque minier (tout niveau d'aléa) sont définies comme inconstructibles.

Les principaux risques de mouvements de terrains résultent des travaux d'extraction de minéraux du sous-sol et du stockage des stériles. Selon l'étude GEODERIS, les aléas miniers mis en évidence dans les cartes ci-dessous ont des niveaux d'enjeux faible à fort qui couvrent la quasi-totalité de la commune.

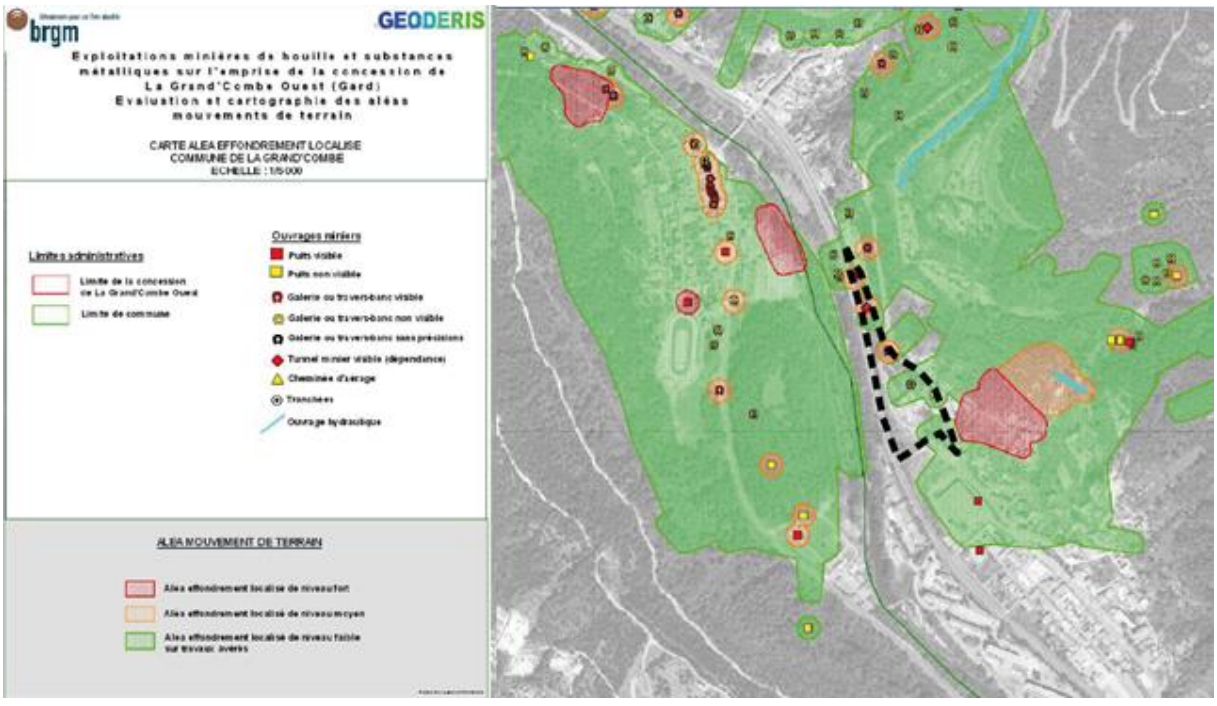
Le secteur faisant l'objet de la modification simplifiée est pour partie concerné par les aléas suivant :



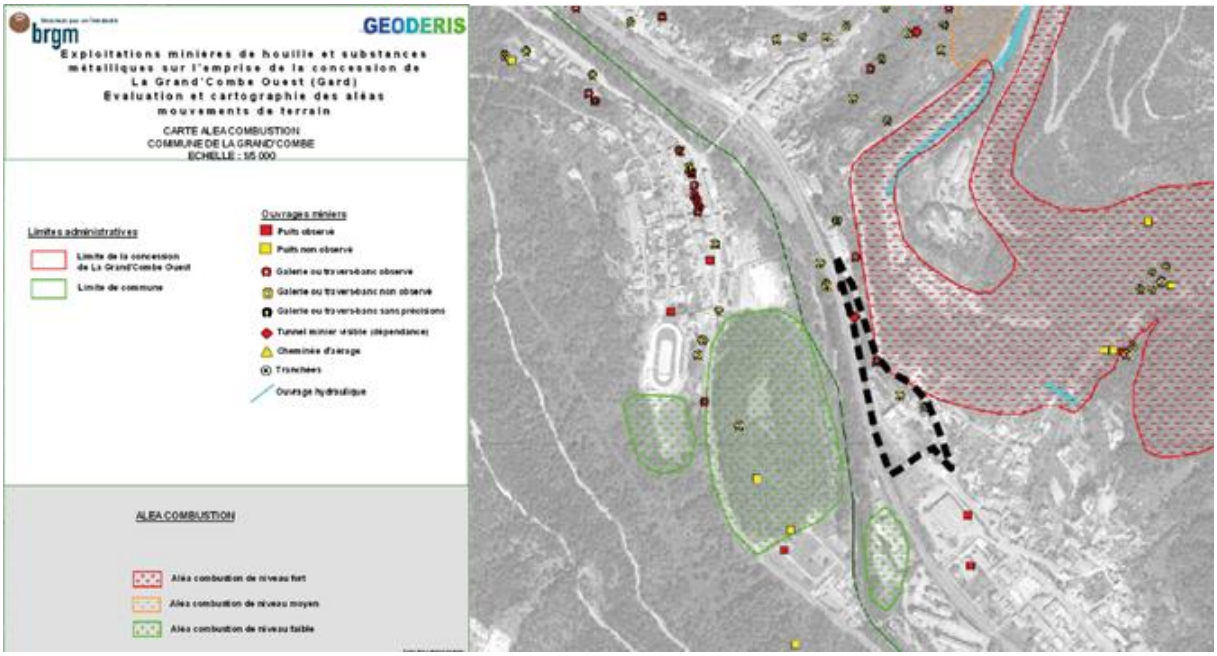
Risque affaissement
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)



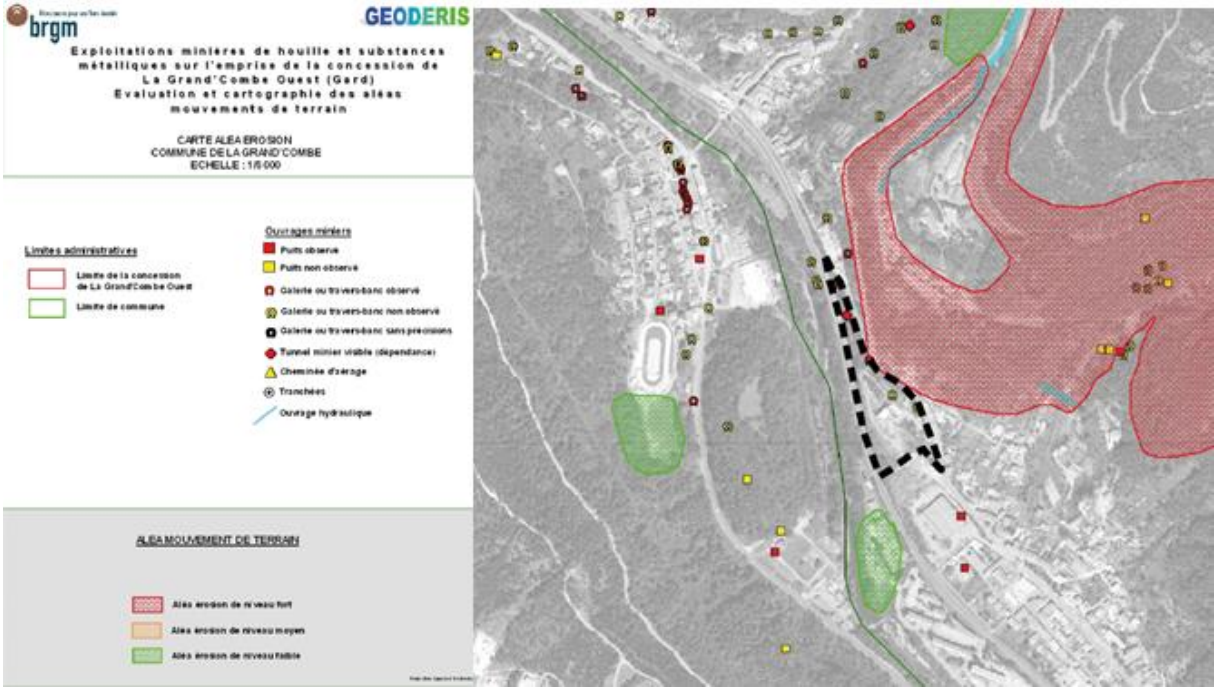
Risque écroulement
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)



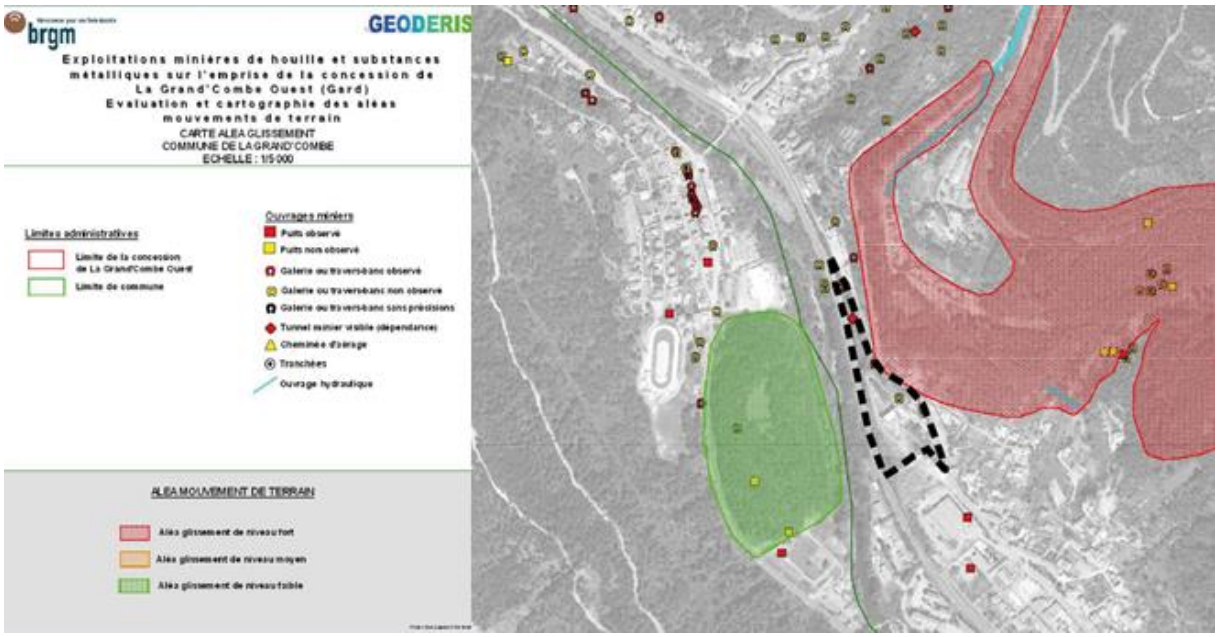
Risque effondrement (localisé)
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)



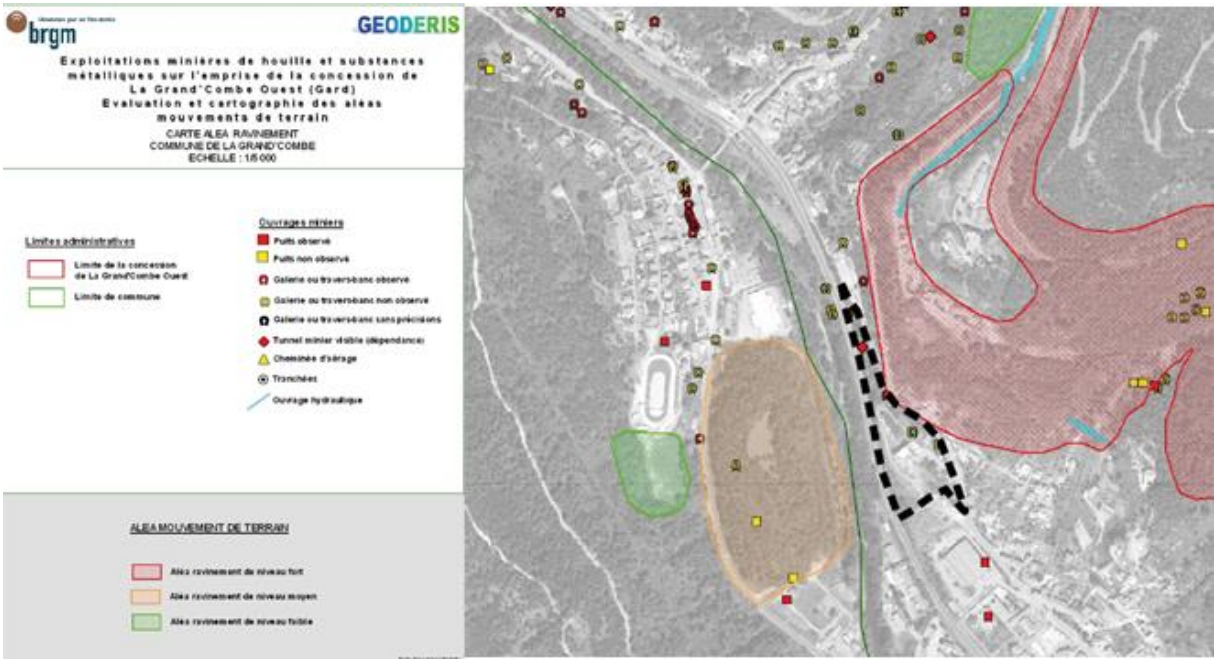
Risque combustion
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)



Risque érosion
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)



Risque glissement
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)



Risque ravinement
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)

Risque tassement
(Source : Etude Géodéris, 8 septembre 2011)

Type d'aléa	Nivea d'aléa	Règlementation
Affaissement	Faible sur la partie Sud-Est	Constructible sous réserve de mise en œuvre de prescriptions concernant le bâti (PPRM)
Effondrement localisé	Faible Moyen sur la partie Nord	Inconstructible sauf dérogation exceptionnelle et sous réserve de mise en œuvre de prescriptions concernant le bâti (PPRM)
Tassement	Faible	Constructibles sous réserve de mise en œuvre de prescriptions concernant le bâti (PPRM)
Ravinement	nul	
Glissement	nul	
Combustion	nul	
Erosion	nul	
Ecroulement	nul	

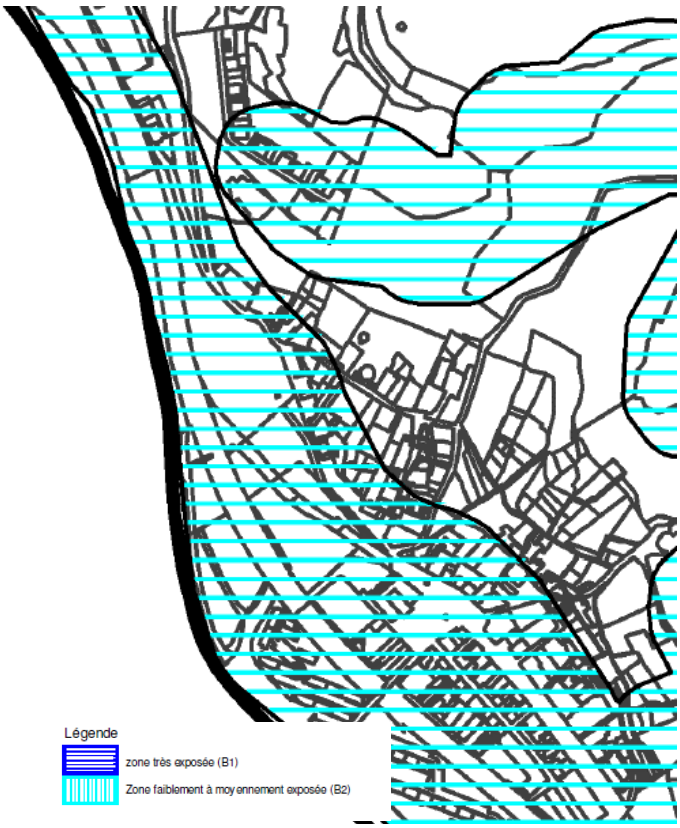
Dans les secteurs soumis à des aléas, les constructions devront respecter les prescriptions définies dans la circulaire du 6 janvier 2012 présentées (voir annexes du PLU pièce 6.3.8).

- *Risque « mouvement de terrain » retrait gonflement des argiles*

La commune de la Grand'Combe est concernée par le « risque retrait gonflement des argiles ». Cet aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale a été réalisée et cette étude a permis de définir 2 types de zones en fonction de leur niveau d'aléa une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Le secteur concerné par la modification simplifiée se situe en zone faiblement ou moyennement exposée (B2).



Extrait de la carte du PAC Retrait et gonflement des argiles du 8 avril 2011

'annexe technique du PAC du 8 avril 2011 précise que pour les zones B1 et B2 ; il est recommandé de faire réaliser des études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments.

En zone B1 et B2, et en l'absence d'études géotechniques, il est recommandé de prendre les dispositions constructives et de gestion nécessaires pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant définies à l'annexe technique du PAC présente dans les annexes du PLU (pièce 6.8.4).

- *Risque sismique*

La commune est classée en zone de sismicité « 2 » (sismicité faible) les décrets n°2010 -1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, n°2010 -1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet ne remet pas en cause les risques et les nuisances du secteur concerné.

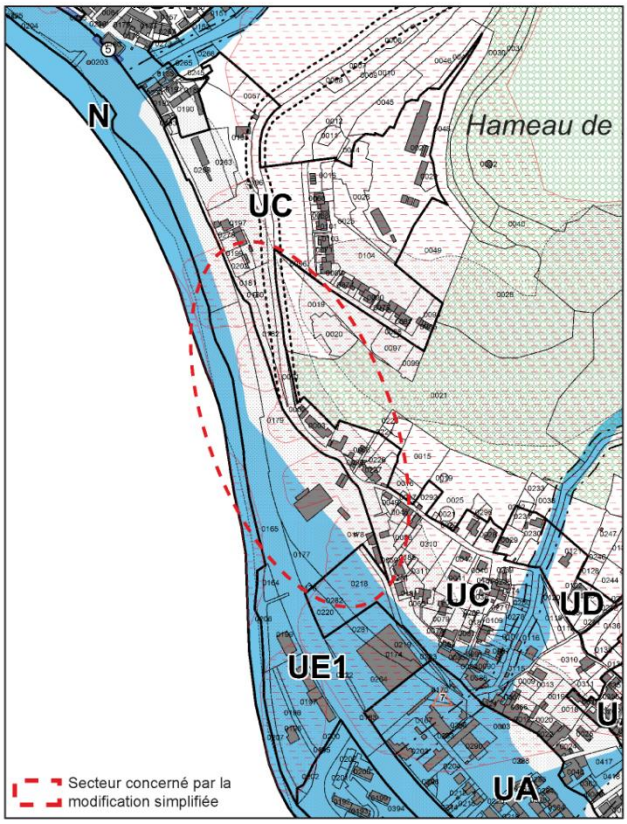
1.6 Présentation des éléments concernés par la modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée ne modifie que le zonage (le règlement graphique) du PLU. Le règlement écrit ne sera pas modifié.

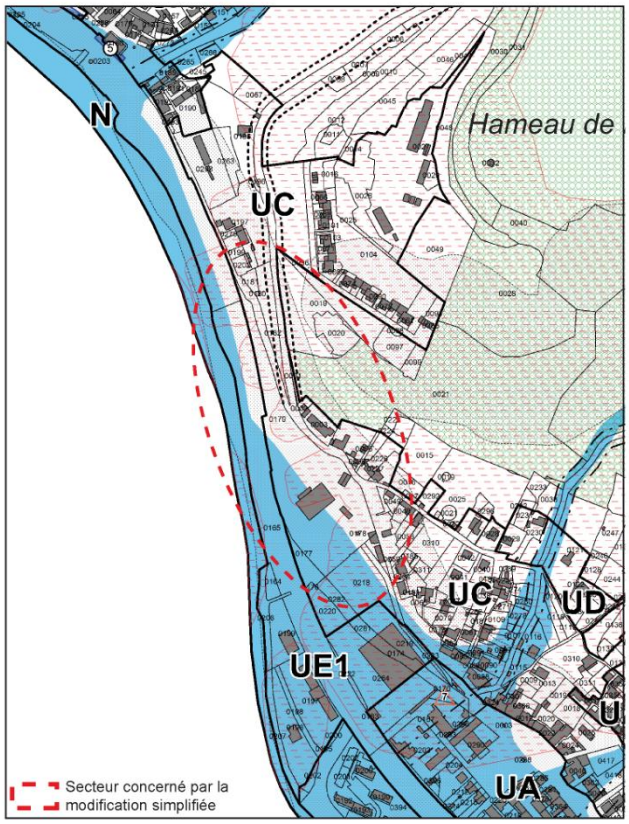
1.6.1 Projet de modification du zonage

La modification simplifiée modifiera le plan de zonage (règlement graphique) en intégrant une partie de la zone UE1 à la zone UC limitrophe.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



1.7 Tableau d'évolution du zonage

Les grands équilibres entre les différentes zones Naturelles (N), Urbaines (U) et à urbaniser (AU) ne sont pas modifiés. La zone urbaine n'est pas étendue.

La modification entraîne le classement de 2 ha de zone UE1 en zone UC.

ZONE	CARACTERISTIQUES	SURFACE EN HA	PART EN %
U	**Zones Urbaines**	232	**19%**
AU	**Zones A Urbaniser**	12	**1%**
N	**Zones Naturelles**	976	**80%**
	TOTAL	**1220**	100%

ZONE	DEFINITION DU ZONAGE	PLU 2014 (en Ha)	Modification simplifiée (en Ha)	Différence (en Ha)
ZONES URBAINES		**232**	**232**	**0**
UA	**Agglomération très dense – centre ancien**	**40**	**40**	
UB	**Agglomération très dense – extension centre ancien**	**27**	**27**	
UC	**Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions collectives**	**81**	**83**	
	UC	*78*	*80*	*+2*
	UCa	*3*	*3*	
UD	**Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions individuelles**	**21**	**21**	
	UD	*3*	*3*	
	UD1	*10*	*10*	
	UDa	*8*	*8*	
UE	**Activités économiques**	**59**	**57**	
	UE1	*55*	*53*	*-2*
	UE2	*3*	*3*	
UP	**Equipements publics**	**555**	**5**	
ZONES D'URBANISATION FUTURE		**12**	**12**	**0**
AUH	**A Urbaniser – Zone réglementée – Vocation habitat**	**6**	**6**	
AUL	**A Urbaniser – Zone réglementée – Vocation loisirs légers**	**6**	**6**	
ZONES NATURELLES		**976**	**976**	**0**
N	**Zone naturelle stricte de protection de la nature**	**866**	**866**	
NC	**Secteur accueillant des activités de carrière**	**56**	**56**	
NL	**Secteur accueillant des activités de loisirs**	**34**	**34**	
Nph	**Secteur strictement dédié aux installations panneaux solaires photovoltaïques**	**20**	**20**	
TOTAL			**1220**	

****