

Commune de
Noves

Département des Bouches-du-Rhône (13 550)

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Notice de présentation
Document de concertation - Déc. 2025



DOCUMENT DE CONCERTATION

Elaboration du PLU	Prescription 21 oct. 2008	Arrêt 11 déc. 2018	Mise à l'enquête 27 mai 2019	Approbation 12 nov. 2019
Mise à jour n°1				23 sept. 2020
Modification simplifiée n°1			Mise à disposition 15 avril 2024	03 juillet 2024
Modification n°1			Mise à l'enquête 21 mai 2024	1er oct. 2024
Révision allégée n°1	Prescription 03 juil. 2024	Arrêt		

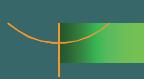
Auddicé Environnement
Agence Sud
526, avenue Victor Hugo
2ème étage
84 400 APT
Tél : 06 76 92 82 89



Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



Sommaire

Sommaire	1
1. Historique du PLU.....	2
2. Objet de la révision allégée n°1 du PLU.....	2
3. Justification de la procédure de révision allégée du PLU.....	2
3.1 Classement de parcelles de zones A et N vers UC suite à l'annulation partielle du PLU.....	2
3.2 Etapes de la procédure	2
3.2.1 Prescription de la révision allégée n°1 du PLU	2
3.2.2 Arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU	3
3.2.3 Enquête publique.....	3
3.2.4 Approbation de la révision allégée n°1 du PLU	3
3.2.5 Régime de l'évaluation environnementale	3
4. Reclassement d'un secteur route d'Eyragues en zone urbaine.....	4
4.1 Objectifs.....	4
4.2 Définition du secteur reclassé en zone urbaine	5
4.3 Traduction réglementaire dans le PLU	7
4.3.1 Au niveau des documents graphiques	7
4.3.2 Au niveau du règlement.....	8
4.3.3 Bilan des surfaces	9

1. Historique du PLU

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Noves a été approuvée par délibération du conseil municipal du 12 novembre 2019. Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté municipal en date du 23 septembre 2020 (annexion du droit de préemption urbain), d'une modification simplifiée n°1 du PLU (toilettage réglementaire) approuvée par délibération du conseil municipal du 03 juillet 2024 et d'une modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 1^{er} octobre 2024 (toilettage réglementaire).

2. Objet de la révision allégée n°1 du PLU

Elle comporte un seul objet : prendre en compte le jugement du tribunal administratif de Nîmes du 20 juin 2023 annulant partiellement le PLU en tant qu'il avait classé en zone agricole et naturelle certaines parcelles située route d'Eyragues après la montée du Rougadou.

3. Justification de la procédure de révision allégée du PLU

3.1 Classement de parcelles de zones A et N vers UC suite à l'annulation partielle du PLU

La municipalité a décidé d'engager une révision "allégée" n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin de prendre en compte le jugement du tribunal administratif de Nîmes du 20 juin 2023.

Cadre législatif

L'article L153-34 du Code de l'Urbanisme dispose :

« *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

La présente révision allégée n°1 du PLU ne présente qu'un objet, réduire une zone agricole et naturelle. Le secteur reclassé étant urbanisé (permis de construire autorisés dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme avant l'approbation du PLU), cela ne remet pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de protection des espaces naturels et agricoles (orientation n°1 du PADD).

3.2 Etapes de la procédure

3.2.1 Prescription de la révision allégée n°1 du PLU

Conformément à l'article L.153-32 du code de l'urbanisme, la commune a prescrit la révision allégée n°2 du PLU par délibération du 03 juillet 2024. Elle a fixé les objectifs poursuivis par la commune et les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités de concertation du public pendant la durée des études sont les suivantes :

- information de l'engagement de la concertation sur le site internet, en Mairie et sur les lieux habituels d'affichage ;
- ouverture d'un registre en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée pendant toute la durée des études ;
- mise à disposition d'un document de concertation en Mairie et sur le site internet.

3.2.2 Arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU

Par délibération du conseil municipal, la commune arrêtera le projet de révision allégée n°1 du PLU et tirera le bilan de la concertation.

Les dispositions proposées par la commune de Noves pour assurer la révision allégée n°1 du PLU fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme : la Préfecture, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, le PETR du Pays d'Arles, Terre de Provence Agglomération, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie. Le compte-rendu sera versé au dossier d'enquête publique.

3.2.3 Enquête publique

A l'issue de l'examen conjoint des personnes publiques associées, la commune organisera l'enquête publique dans les conditions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Sur sollicitation de la commune, le président du tribunal administratif désignera un commissaire-enquêteur.

Après mise en œuvre des mesures de publicité, l'enquête publique se déroulera pour une durée d'un mois au minimum. Elle permettra au public de prendre connaissance du projet et de présenter ses observations. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront rendus publics à l'issue de l'enquête publique.

3.2.4 Approbation de la révision allégée n°1 du PLU

Suite à l'enquête publique, la commune de Noves approuvera la révision allégée n°1 du PLU par délibération du conseil municipal.

3.2.5 Régime de l'évaluation environnementale

Le décret du 28 décembre 2015 précise le champ d'application de l'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-11 II du code de l'urbanisme, la révision allégée n°1 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, le secteur concerné par la révision allégée représentant une superficie supérieure à 5 ha.

La commune saisira l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale après l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU. L'avis de l'autorité environnementale et les réponses de la commune aux recommandations seront versés au dossier d'enquête publique.

4. Reclassage d'un secteur route d'Eyragues en zone urbaine

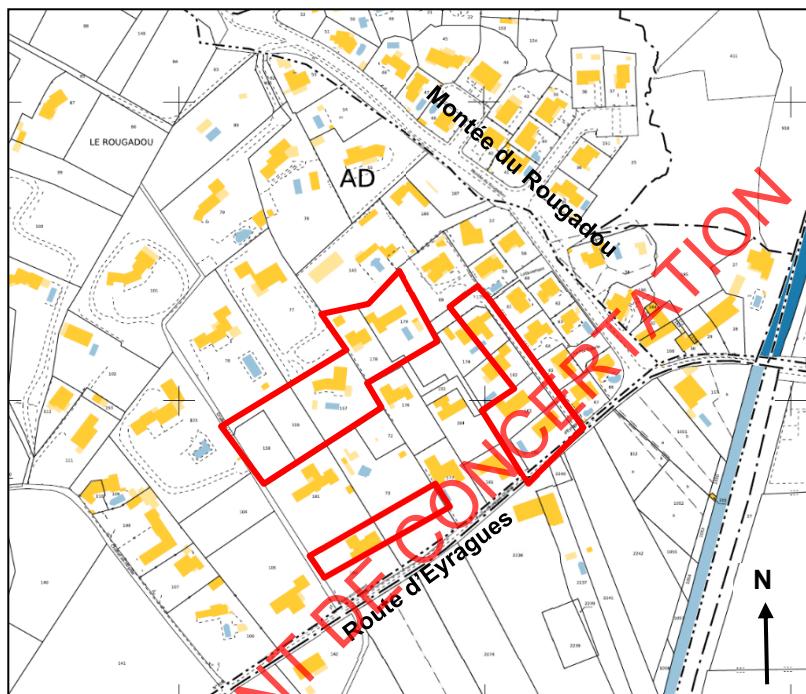
4.1 Objectifs

Par jugement du 20 juin 2023, le tribunal administratif de Nîmes a annulé partiellement le PLU s'agissant du classement en zone Nf₁ des parcelles cadastrées A 1851, 1854 et 1788 et en zone agricole des parcelles cadastrées A 519, 520, 529, 530, 534, 535 et 1789.

Ces parcelles sont situées route d'Eyragues après la montée du Rougadou.

Nota : certaines parcelles ont été reconfigurées et ont changé de numéro depuis l'énoncé du jugement.

Localisation des parcelles concernées par le jugement



Source : www.cadastre.gouv.fr

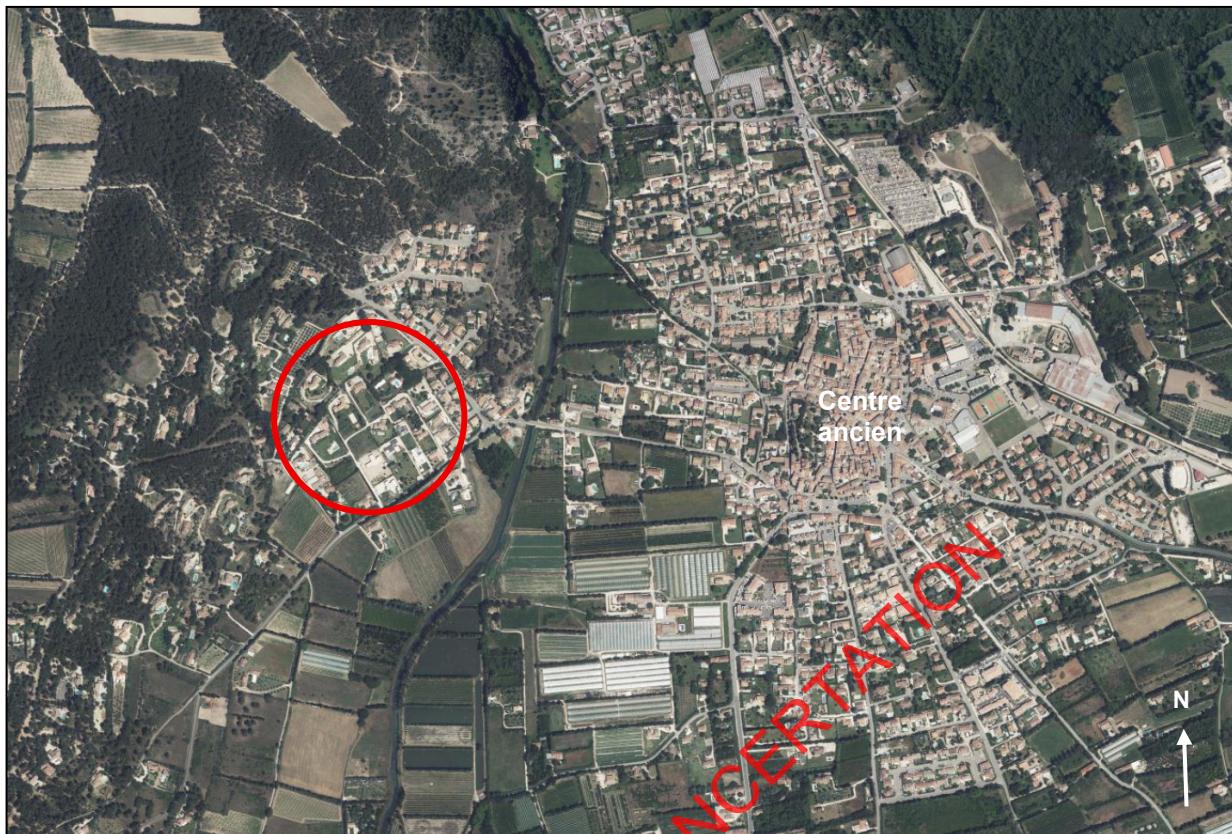
À ce jour, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique sur ces parcelles en substitution du PLU.

Conformément à l'article 153-7 du code de l'urbanisme, la commune doit élaborer les nouvelles dispositions du PLU applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.

Ces nouvelles dispositions doivent s'inscrire dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU appropriée en fonction de l'importance et de la nature des modifications. Comme vu précédemment, la commune a retenu la procédure de révision dite « allégée » en application de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Il convient néanmoins de trouver un périmètre de zonage cohérent en fonction de la structure foncière actuelle et les permis de construire autorisés ces dernières années, au-delà des parcelles strictement visées par le tribunal. Le zonage devra également tenir compte de la desserte en voirie et réseaux (caractéristiques des voies et secteur en assainissement non collectif).

Localisation d'ensemble du secteur concerné par l'annulation partielle du PLU



Source : Géoportail

4.2 Définition du secteur reclassé en zone urbaine

La vue aérienne page suivante permet de constater, qu'au-delà des parcelles visées par le tribunal administratif, un secteur plus large présente un caractère urbanisé et est donc intégré au périmètre reclassé en zone urbaine. Le périmètre retenu est représenté en rouge et s'arrête sur des limites physiques clairement définies. Elles sont les suivantes :

- Au sud, la route d'Eyragues (D30b),
- A l'est, des habitations le long de la montée du Rougadou classé en zone UC au PLU en vigueur,
- A l'ouest, le chemin de l'Argella,
- Au nord, le périmètre s'arrête en limite avec la partie naturelle boisée du Rougadou caractérisée par de l'habitat beaucoup plus diffus que sur le secteur retenu.

Ce secteur représente une superficie de 9,1 ha environ.

Il est situé dans une zone en assainissement non collectif. Il n'est pas envisagé le raccordement du secteur au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées. Les habitations présentes ont toutes un dispositif d'assainissement autonome.

Il est desservi par des chemins publics (Draille de la Paoune, chemin de l'Argella) et des voies en impasse privées.

Vue sur la Draille de la Paoune depuis la route d'Eyragues



Vue sur une voie en impasse depuis la route d'Eyragues



Vue sur le chemin de l'Argella depuis la route d'Eyragues



Périmètre du secteur retenu pour le reclassement en zone urbaine



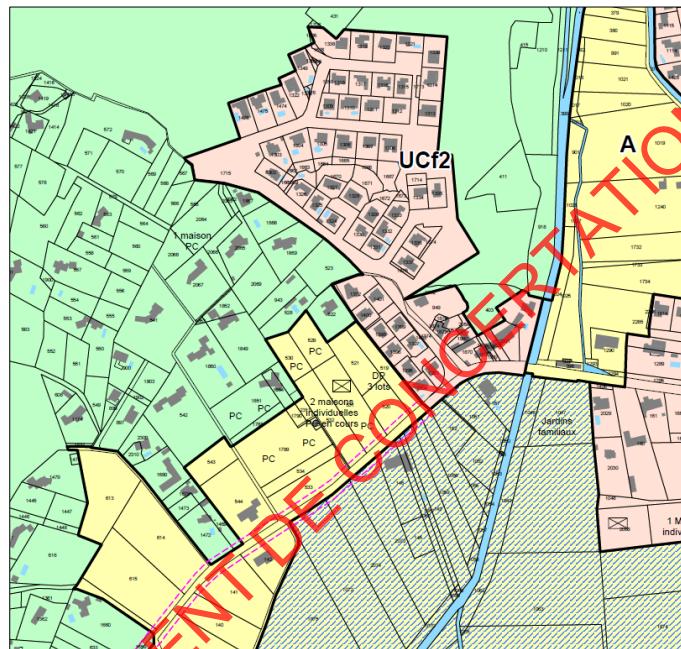
4.3 Traduction réglementaire dans le PLU

4.3.1 Au niveau des documents graphiques

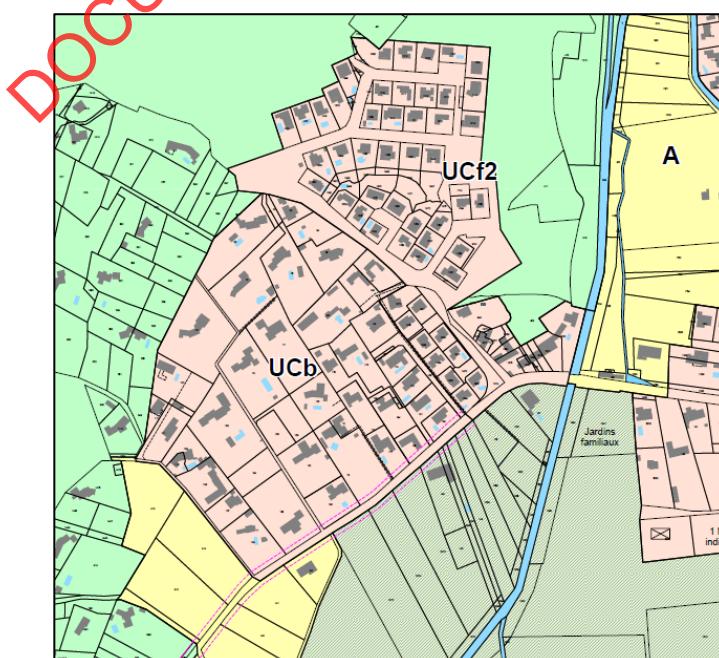
Le périmètre retenu au paragraphe précédent est classé en zone urbaine UC qui constitue la zone à vocation principale d'habitat de faible à moyenne densité du PLU. Un secteur UCb est créé, ce dernier n'étant pas raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées contrairement au reste de la zone UC. Le secteur UCb représente une superficie de 9,1 ha environ (5,9 ha provenant de la zone naturelle et 3,2 ha de la zone agricole).

Nota : le fond cadastral utilisé a été mis à jour pour prendre en compte les nouvelles habitations du secteur.

Avant révision allégée n°1 du PLU



Après révision allégée n°1 du PLU



4.3.2 Au niveau du règlement

Le secteur UCb est ajouté au règlement de la zone UC. Il est précisé à l'article UC4 que le secteur est en assainissement individuel des eaux usées.

Proposition de rédaction du caractère de la zone

« *Elle couvre les secteurs résidentiels de la commune ainsi que le camping au Paluds de Noves. C'est une zone à vocation principale d'habitat de faible à moyenne densité.*

Elle comprend :

- un secteur **UCaf₂** correspondant au Moulin de la Roque, concerné par le risque feu de forêt (aléa moyen),
- un secteur **UCb**, route d'Eyragues, en assainissement individuel des eaux usées,
- un secteur **UCc** correspondant au camping situé chemin des Mules aux Paluds de Noves,
- un secteur **UCf₂** correspondant aux lotissements « La Tuilerie » et « La Font du Loup » concernés par le risque feu de forêt (aléa moyen) et avec des règles d'emprise au sol particulière.
- le secteur **UCr** correspondant au sud du hameau des Paluds de Noves concernés par le risque inondation lié à l'Anguillon.

... »

Proposition de rédaction de l'article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

« ...

3- Assainissement

- *Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.*
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Dans le secteur UCb, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

... »

4.3.3 Bilan des surfaces

AVANT REVISION ALLEGEE N°1 PLU		
Zone / secteur	Surface (ha)	%
UA	9,5	
Total zone UA	9,5	
UBa	10,7	
UBb	7,0	
Total zone UB	17,7	
UC	98,1	
UCaf ₂	0,8	
UCc	1,2	
UCf ₂	16,2	
UCr	3,0	
Total zone UC	119,3	
UE	32,7	
UEa	13,8	
UEb	8,9	
Total zone UE	55,4	
Total zone U	201,9	7,7
1AUH1	1,1	
1AUH2	1,2	
1AUH3	0,9	
Total zone 1AU	3,2	
2AUH	6,8	
Total zone AU	10	0,4
A	1 636,8	
Aar	2,3	
Ac	5,6	
Ae	3,4	
Aer	0,9	
Ap	85,5	
Ar	318,2	
Total zone A	2 052,7	77,8
Nf ₁	367,9	
Na	3,2	
Ns	2,4	
Total zone N	373,5	14,1
Total	2 638,1	100

APRES REVISION ALLEGEE N°1 PLU		
Zone / secteur	Surface (ha)	%
UA	9,5	
Total zone UA	9,5	
UBa	10,7	
UBb	7,0	
Total zone UB	17,7	
UC	98,1	
UCaf ₂	0,8	
UCb	9,1	
UCc	1,2	
UCf ₂	16,2	
UCr	3,0	
Total zone UC	128,4	
UE	32,7	
UEa	13,8	
UEb	8,9	
Total zone UE	55,4	
Total zone U	211	8
1AUH1	1,1	
1AUH2	1,2	
1AUH3	0,9	
Total zone 1AU	3,2	
2AUH	6,8	
Total zone AU	10	0,4
A	1 633,6	
Aar	2,3	
Ac	5,6	
Ae	3,4	
Aer	0,9	
Ap	85,5	
Ar	318,2	
Total zone A	2 049,5	77,7
Nf ₁	362	
Na	3,2	
Ns	2,4	
Total zone N	367,6	13,9
Total	2 638,1	100

DOCUMENT DE CONCERTATION