

2018/01047

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS
DE LA VILLE D'ALÈS**

Service : Urbanisme
Tél : 04 66 56 43 57
Réf : CF / DP / CGF

Objet : Lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la Ville d'Alès,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36, L153-41, L153-45 et L153-47 et R153-20 et R153-21 ;

Vu la Délibération n°13.04.23 du Conseil Municipal du 18 mars 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Délibération n°13.06.13.4 du Conseil Municipal du 24 juin 2013 rapportant la Délibération du 18 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser les constructions à vocation commerciale dans le sous-secteur U2e correspondant à la zone d'activités Pist Oasis 1 & 2 afin de favoriser le développement économique et créer des emplois ;

Considérant qu'il est nécessaire de créer un sous-secteur U1p et de modifier l'article 12 du règlement sur le stationnement des véhicules afin de permettre la réalisation d'une résidence seniors dans le quartier du Près Rasclaux ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant la création du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Considérant que la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pour effet ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et ni d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération du conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et qu'à l'issue de la mise en disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et en adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

En application des dispositions des articles L153-36 et L153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire.

ARTICLE 2 :

Le projet consiste uniquement à apporter des modifications au règlement et au plan de zonage du PLU.

ARTICLE 3 :

Le dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera notifié à Monsieur le Préfet du Gard ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, avant sa mise à disposition du public.

ARTICLE 4 :

Monsieur le Directeur Général de la Ville d'Alès est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera adressé à Monsieur le Préfet et publié au recueil des actes administratifs de la commune.



Alès, le 19 SEP. 2018
Le Maire
Max ROUSTAN

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès de la Ville d'Alès, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Service : Urbanisme fonctionnel
Tél : 04 66 56 42 29
Réf : CF / DP / CGF

N°18_04_17

EXTRAIT DU REGISTRE
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 24 SEPTEMBRE 2018

ÉTAIENT PRÉSENTS : ROUSTAN Max, Maire, GILLES François, PEYRIC Marie-Christine, BENSAKOUN Alain, MAGNE Martine, ROUILLON Jean-Claude, LARGUIER Catherine, CHAMBON Christian, VEYRET Michèle, RICCI Claude, ALBALADEJO Marie-Claude, SALEIX Bernard, CAVAILLÉ Aimé, PALMIER Gérard, LAUPIES Armande, VEAU-VEYRET Marie-José, SOUSTELLE Rose-Marie, HÉRAIL Pierre, CAYRIER Hélène, BENOIT Marc, CARILLO Antonia, HAOUES Soraya, FAGES-DROIN Fabienne, RICOME Laurent, CASTOR Ysabelle, AURÈCHE Alain, MEUNIER Valérie, MASSON Jean-Régis, LAURENT Cyril, NAVARRO Raphaële, MARTIN Pierre, DEBIERRE Méryl, SOULET Ghislaine, JULLIEN Mireille, SUAU Jean-Michel, GABILLON Fabien, MATHÉAUD Benjamin, CLOT Christophe.

POUVOIRS : GAL Mireille, BENABDILLAH Jalil, PERCHOC Nicolas, HOLDRINET Jean-Claude.

ABSENTE : CHALLIER Nathalie.

OBJET : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de mise à disposition du public

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-40 et L153-47, R153-20 et R153-21, et L132-7 et L132-9,

Vu la délibération n°13.06.13.4 du Conseil Municipal en date du 24 juin 2013 rapportant la délibération n°13.04.23 du Conseil Municipal en date du 18 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté municipal n°2018/01047 en date du 19 septembre 2018 relatif au lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser les constructions à vocation commerciale dans le sous-secteur U2e correspondant à la zone d'activités Pist Oasis 1 & 2 afin de favoriser le développement économique et créer des emplois,

Considérant qu'il est nécessaire de créer un sous-secteur U1p et de modifier l'article 12 du règlement sur le stationnement des véhicules afin de permettre la réalisation d'une Résidence Seniors dans le quartier du Près Rasclaux,

Considérant que le Conseil Municipal doit, à présent, définir les objectifs poursuivis et les modalités de la mise à disposition du public selon l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme afin que ce dernier puisse émettre ses observations,

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

DÉCIDE

- de définir les modalités de la mise à disposition du public en Mairie du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, tel que présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- d'organiser la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU pour une durée d'un mois du 22 octobre 2018 au 23 novembre 2018 inclus aux jours et horaires habituels d'ouverture de Mairie Prim' 11 rue Michelet 30 100 ALES, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- que les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) citées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, seront joints au dossier de mise à disposition du public,
- qu'un avis précisant les modalités de la mise à disposition sera publié au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Midi Libre) et affiché en Mairie, dans le même délai, pendant toute la durée de la mise à disposition,
- qu'un registre permettant de consigner les observations du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de Mairie Prim', soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, pendant toute la durée de la mise à disposition,
- que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera consultable sur le site internet de la Ville d'Alès à l'adresse www.ales.fr,
- que les observations pourront également être formulées par mail à l'adresse christel.fietkau@ville-ales.fr ou par courrier postal auprès de Monsieur le Maire, service urbanisme-PLU, 11 rue Michelet 30100 ALES,
- qu'à l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée,
- que la présente délibération sera transmise au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) citées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme,
- que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois,
- que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des Actes Administratifs,

AUTORISE

Monsieur le Maire de la Ville d'Alès à signer tous les documents concernant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.



S4 Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Max ROUSTAN

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès de la Ville d'Alès, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Service : Urbanisme fonctionnel
Tél : 04 66 56 43 57
Réf : CF / DP / CFG

N°18_05_27

EXTRAIT DU REGISTRE
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MERCREDI 19 DÉCEMBRE 2018

ÉTAIENT PRÉSENTS : ROUSTAN Max, Maire, GILLES François, PEYRIC Marie-Christine, BENSAKOUN Alain, MAGNE Martine, ROUILLON Jean-Claude, LARGUIER Catherine, CHAMBON Christian, VEYRET Michèle, RICCI Claude, SALEIX Bernard, CAVAILLÉ Aimé, PALMIER Gérard, LAUPIES Armande, VEAU-VEYRET Marie-José, SOUSTELLE Rose-Marie, HÉRAIL Pierre, CAYRIER Hélène, BENOIT Marc, CARILLO Antonia, HAOUES Soraya, FAGES-DROIN Fabienne, RICOME Laurent, CASTOR Ysabelle, MEUNIER Valérie, MASSON Jean-Régis, MARTIN Pierre, DEBIERRE Méryl, PERCHOC Nicolas, SUAU Jean-Michel, MATHÉAUD Benjamin,

POUVOIRS : ALBALADEJO Marie-Claude, GAL Mireille, BENABDILLAH Jalil, AURÈCHE Alain, LAURENT Cyril, NAVARRO Raphaële, GABILLON Fabien, HOLDRINET Jean-Claude.

ABSENTS : SOULET Ghislaine, JULLIEN Mireille, CHALLIER Nathalie, CLOT Christophe.

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-40 et L153-47, R153-20 et R153-21, L132-7 et L132-9,

Vu la délibération n°13.06.14 du Conseil Municipal en date du 24 juin 2013 rapportant la délibération n°13.04.23 du Conseil Municipal en date du 18 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération n°18_04_17 du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2018 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté municipal n°2018/01047 en date du 19 septembre 2018 relatif au lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant pour objet d'autoriser les constructions à vocation commerciale dans la zone d'activités Pist Oasis 1 & 2, afin de favoriser le développement économique et créer des emplois, et de réduire les besoins en stationnement dans la zone U en créant un nouveau secteur afin permettre la réalisation d'une résidence seniors dans le quartier des Prés Rasclaux,

Vu la décision n°2018DKO248 du 18 octobre 2018 de la MRAe Occitanie de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme sur la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alès,

Vu les pièces du dossier de modification simplifiée mises à disposition du public du lundi 22 octobre au vendredi 23 novembre 2018 inclus,

Vu l'avis du Préfet (DDTM du Gard) et du Conseil Départemental du Gard,

Vu les observations du public,

Vu le bilan de la mise à disposition joint en annexe de la présente délibération,

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) mis à la disposition du public a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public. Ces modifications sont présentées dans le bilan de la mise à disposition annexé à la présente délibération et ont pour objet de modifier la dénomination du nouveau secteur dans le quartier des Prés Rasclaux (U1r au lieu de U1p), de mentionner dans le caractère de la zone U le nouveau secteur U1r et de compléter le rapport de présentation dans la justification de la réduction des besoins en stationnement ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme,

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

APPROUVE

- les modifications apportées au projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) telles que définies dans le bilan de la mise à disposition annexé à la présente délibération,
- la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

DÉCIDE

- le dossier de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est tenu à la disposition du public dans les locaux de Mairie Prim' aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Midi Libre),
- le dossier de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera transmis au Préfet avec la présente délibération d'approbation,
- la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois,
- la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des Actes Administratifs,

AUTORISE

Monsieur le Maire de la Ville d'Alès à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.



Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Max ROUSTAN



BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE D'ALÈS

Annexe à la délibération n°xx du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2018

Décembre 2018

SOMMAIRE

<u>I. Présentation de la procédure</u>	3
I.1 Objet de la modification	3
I.2 Cadre réglementaire de la procédure	3
I.3 Composition du dossier de mise à disposition	4
I.4 Les modalités de la mise à disposition	4
<u>II. Déroulement de la mise à disposition</u>	5
II.1 Publicité de la mise à disposition	5
II.2 Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)	5
<u>III. Analyse des avis et observations recueillies et réponses apportées par la collectivité</u>	6
III.1 Observations du public	6
III.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	6
<u>IV. Bilan de la mise à disposition</u>	7

I. Présentation de la procédure

I.1 Objet de la modification

La Ville d'Alès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2013. Il n'a pas fait l'objet de procédures de révision, de révision allégée, de modification ou de modification simplifiée. Toutefois, une procédure de révision générale du PLU prescrite par délibération n°14_06_22_ du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2014 est actuellement en cours. Il s'agit donc ici de la première procédure de modification simplifiée du PLU.

Elle consiste à :

- autoriser les constructions à vocation commerciale dans le sous-secteur U2e correspondant à la zone d'activités Pist Oasis 1 & 2 afin de favoriser le développement économique et créer des emplois ;
- créer un sous-secteur U1p et à modifier l'article 12 du règlement sur le stationnement des véhicules afin de permettre la réalisation d'une Résidence Seniors dans le quartier des Prés Rasclaux ;

I.2 Cadre réglementaire de la procédure

Considérant que :

- l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant la création du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- que la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pour effet ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et ni d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme ;

La Ville d'Alès a décidé d'opter pour la mise en œuvre d'une modification simplifiée de son PLU.

Compte tenu que la commune n'est pas située en zone Natura 2000, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en date du 21 septembre 2018 auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie pour la soumission ou non à une procédure d'évaluation environnementale (numéro de saisine : 2018-6745). Une décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas a été rendue en date du 18 octobre 2018.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs, et le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sont mis à la disposition du public pendant un mois. Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération n°18_04_17 du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2018.

I.3 Composition du dossier de mise à disposition

Le dossier de mise à disposition du public se composait des pièces suivantes :

- ➔ Arrêté n°2018/01047 du 19 septembre 2018 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Alès
- ➔ Délibération n°18_04_17 du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2018 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Alès
- ➔ Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Alès comportant un rapport de présentation, un règlement écrit et un règlement graphique
- ➔ Registre de mise à disposition à feuillets non mobiles et paraphés
- ➔ Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ➔ L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie
- ➔ Les mesures de publicité

I.4 Les modalités de la mise à disposition

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ainsi que les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été mis à disposition du public durant une durée de 33 jours **du lundi 22 octobre 2018 au vendredi 23 novembre 2018 inclus** afin que les habitants puissent prendre connaissance des modifications envisagées et formuler leurs observations et contre-propositions.

Le dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU ainsi qu'un registre d'observations à feuillets non mobiles a été mis à la disposition du public à Mairie Prim', service urbanisme, situé 11 rue Michelet 30 115 ALES Cedex pendant toute la durée de la mise à disposition du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (excepté le jeudi 1^{er} novembre 2018).

Durant cette même période, le dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU a été également consultable sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : www.ales.fr

Le public a pu consigner ses observations dans le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par voie postale auprès de :

**Monsieur le Maire Max Roustan,
Mairie Prim', service Urbanisme,
11 rue Michelet 30 115 ALES Cedex**

ou par voie électronique à l'adresse suivante : christel.fietkau@ville-ales.fr

II. Déroulement de la mise à disposition

II.1 Publicité de la mise à disposition

Une annonce légale a été publiée dans le journal du Midi Libre du **mercredi 10 octobre 2018** pour annoncer les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, soit 12 jours avant le début de la mise à disposition.

Dès le mercredi 10 octobre 2018, des affiches A3 jaunes ont été apposées sur les panneaux administratifs de la Mairie d'Alès, 9 Place de l'Hôtel de Ville – BP40345 30 115 ALES Cedex, de l'ATOME, 2 rue Michelet 30 100 ALES et de Mairie Prim', 11 rue Michelet 30 115 ALES Cedex.

Dès le mercredi 10 octobre 2018, un avis a également été affiché sur le site internet de la Ville d'Alès (www.ales.fr) à la rubrique « Actualités ».

II.2 Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, il a été notifié par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 21 septembre 2018, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Monsieur le Préfet du Gard
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Gard
- Monsieur le Directeur de la DDTM du Gard
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- Monsieur le Directeur de la DREAL Occitanie
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays Cévennes (SCOT)
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Gard
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard
- Monsieur le Président d'Alès Agglomération

III. Analyse des avis et observations recueillis et réponses apportées par la collectivité

III.1 Observations du public et réponses de la collectivité

Durant la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ont été recensés :

- 2 visiteurs à Mairie Prim' pour consultation du dossier
- 1 observation inscrite sur le registre papier mis à disposition à Mairie Prim'
- 0 lettre reçue à l'attention de Monsieur le Maire en Mairie
- 1 mail reçu par voie électronique à l'adresse : christel.fietkau@ville-ales.fr

Les observations sont retranscrites ci-après :

Observation n°1 (visite et registre papier)

Par Marie-Jeanne Boyer

Déposée le 22 octobre 2018

« Consultation du dossier de modification du PLU pour renseignement ».

Réponse de la collectivité

Néant

Observation n°2 (mail)

Par Audrey Larguier

Reçu le 6 novembre 2018

« Bonjour, je viens vers vous car j'ai vu l'article sur la modification du PLU d'Ales il y a quelques années j'avais fait déjà un courrier mais sans suite !!! Donc je souhaiterais reformuler ma demande en sachant que le PLU a lieu en 2019 voila je suis madame Larguier Audrey 1299 chemin sous St-Etienne 30100 Ales, je vous fait part de ce mail pour faire une modification sur le cadastre, ma maison est inscrite en zone inondable alors que pas du tout il y a quelques années quand j'avais fait la demande un agent devait venir constater mais jamais personne et venu !!! Pouvez-vous m'indiquer la démarche à suivre pour cette modification ? Cordialement »

Réponse de la collectivité

Cette demande n'entre pas dans le champ de cette procédure.

Observation n°3 (visite)

Par Monsieur et Madame Rampon Nicolas

Reçu le 22 novembre 2018

Monsieur et Madame Rampon se sont renseignés sur le contenu de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. Leur demande concernait le classement de leurs parcelles, actuellement en zone AU1 en zone immédiatement constructible.

Réponse de la collectivité

Cette demande n'entre pas dans le champ de cette procédure mais dans celle de la révision générale du PLU actuellement en cours.

III.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

PPA	Notification du dossier en A/R	Réception du dossier en A/R par les PPA	Date de l'avis	Avis rendu
Préfet	21/09/2018	24/09/2018	04/10/2018, arrivé en mairie le 12/10/2018	Favorable avec modifications
Conseil Régional			Non reçu	/
Conseil départemental			22/10/2018, arrivé en mairie le 23/10/2018	Favorable avec précision
DDTM			04/10/2018, arrivé en mairie le 12/10/2018	Favorable avec modifications
ARS			Non reçu	/
DREAL			Non reçu	/
SCOT			Non reçu	/
Chambre agriculture			Non reçu	/
CCI			Non reçu	/
CMA			Non reçu	/
Alès Agglo			Non reçu	/

IV. Bilan de la mise à disposition

L'avis émis par la DDTM a nécessité des modifications du projet de modification simplifiée n°1 du PLU porté à la connaissance du public sur les points suivants :

Modifications apportées au règlement écrit et graphique

- Modification de la lettre du nouveau sous-secteur destiné à accueillir la Résidence Seniors. La lettre « p » a été remplacée par la lettre « r ».
- Rajout dans le caractère de la zone U1 de la mention du nouveau sous-secteur U1r.

Modifications apportées au rapport de présentation

- Modification des justifications quant à la réalisation d'une Résidence Seniors.

Dans l'avis du Conseil Départemental, il était proposé de préciser la localisation des stationnements des éventuels professionnels de santé et des familles en visite. Le projet envisagé prévoit bien la réalisation de places de stationnement pour ces catégories.

Les observations émises par le public n'ont pas nécessité de modification du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 21/12/2018

ID : 030-213000078-20181219-18_05_27-DE

Alès L'ESPACE DU BIEN VIVRE
Cévennes

Département du Gard - Ville d'ALÈS

Mairie d'Alès - Place de l'Hôtel de Ville
30 100 Alès
04 66 56 11 00

PLU

**Modification simplifiée N°1
du
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Rapport de présentation

Document approuvé par DCM du :

Ville d'Alès

VILLE D'ALÈS - Place de l'Hôtel de Ville - 30 100 ALÈS - 04 66 56 11 00

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :

agence
Robin &
Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

Agence ROBIN & CARBONNEAU > Mandataires, urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

Sommaire

1. PRÉAMBULE	4
2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	5
3. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	6

1. Préambule

Le contexte

La commune d'Alès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 24/06/2013.

Sa révision a été prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 24/03/2014.

Alors que cette procédure est en cours, la commune a souhaité engager la première modification simplifiée du PLU pour adapter ponctuellement les règles d'urbanisme à ses besoins, dans le respect des objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La modification simplifiée

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une

zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Article L 153-31 du Code de l'urbanisme

Dans la mesure où le projet ne consiste en aucun des quatre points énoncés à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme il peut être recouru à une procédure de modification :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement

public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L 153-36 du Code de l'urbanisme

Dans une modification de droit commun, le projet est soumis à enquête publique :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L 153-41 du Code de l'urbanisme

Dans la mesure où le projet (cf. Chapitre 2 suivant) ne consiste en aucun des quatre précédents points, il est possible de recourir à une procédure de modification simplifiée :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. (...) »

Extrait de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme

Ce type de procédure «simplifiée» prévoit une dispense d'enquête publique au profit d'une simple mise à disposition du public du dossier pendant un mois :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont pré-

2. Les motifs de la modification simplifiée N°1

cisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L 153-47 du Code de l'urbanisme

La Modification simplifiée N°1 porte sur 2 objets :

Objet N°1 :

Autoriser les constructions à vocation commerciale dans le sous-Secteur U2e (Pist Oasis 1 & 2)

Il s'agit d'autoriser les constructions à vocation commerciale, actuellement interdites, dans le sous-secteur U2e correspondant à la zone d'activités Pist Oasis 1 & 2 d'une superficie totale d'environ 24,5 hectares.

Cela répond principalement aux objectifs du PADD N°2 et N°3 , concernant :

- L'amélioration des conditions d'accueil de la population et des activités économique,
- La restructuration de l'espace bâti.

Ce dernier objectif prévoit, sur le secteur Est notamment, de « *favoriser une mixité fonctionnelle et sociale en prévoyant l'implantation d'équipements nécessaires au développement de la ville, complémentaire à la création d'habitat et susceptibles de développer et renforcer les relations sociales (commerces, services, équipements publics, espaces publics...)* ».

L'objet N°1, en autorisant le commerce s'inscrit donc en compatibilité avec les objectifs du PADD.

Objet N°2 :

Créer un sous-secteur U1s

Il s'agit d'adapter les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour l'habitat en fonction de la diversité des besoins, inhérents à la mixité d'offre recherchée.

En l'occurrence, sur les parcelles cadastrées CH266 et CH585 d'une superficie totale de 9 614 m² les besoins pour le stationnement inhérent à l'habitat seront modérés.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone U1 du PLU. Le règlement actuel de la zone impose en terme de stationnement la réalisation de deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m².

Se secteur appelle par exemple à recevoir de l'habitat destiné aux seniors, dont les besoins en mobilités seront modérés.

Pour tenir compte des besoins modérés en stationnement dans ce quartier, il s'agirait

d'imposer seulement 1 place par logement dans un sous-secteur de la zone U1 indicé «s»

Il s'agit en effet de ne pas mobiliser du foncier pour l'usage de la voiture lorsque cela n'est pas une nécessité.

Cela répond principalement aux objectifs du PADD N°2 et N°3 , concernant :

- L'amélioration des conditions d'accueil de la population (...),
- La restructuration de l'espace bâti.

Il s'agit en effet de permettre le développement d'une offre de logements en faveur d'une plus grande mixité générationnelle, en accord avec le PADD qui prévoit un nouveau modèle de développements urbain cherchant à « *réconcilier l'espace et la population en favorisant les liens entre les générations, les cultures, les activités quotidiennes -loisirs, travail, instruction, habitat, déplacements-...en favorisant la mixité et la proximité.* »

Il s'agit aussi d'adapter les règles en accord avec les orientations du PADD concernant la structuration de l'espace bâti, qui prévoit en termes de

2. Les effets de la modification simplifiée N°1

déplacements que « les infrastructures qui seront créées devront être adaptées aux besoins futurs (...) ».

L'objet N°2, en modulant les obligations en matière d'obligations de création d'aires de stationnement pour l'habitat s'inscrit donc en compatibilité avec les objectifs du PADD.

Prise en compte de l'Objet N°1 :

Il s'agit uniquement de modifier le règlement écrit. (voir tableau ci-dessous)

Rédaction de l'article 1 de la zone U avant la modification simplifiée n°1	Rédaction de l'article 1 de la zone U après la modification simplifiée n°1
Sont interdits : [...] Dans le sous-secteur U2e : - Les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80m² de plancher - les installations classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement - Les constructions à vocation commerciale [...]	Sont interdits : [...] - Dans le sous-secteur U2e : - Les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80m² de plancher - Les installations classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement Les constructions à vocation commerciale [...]

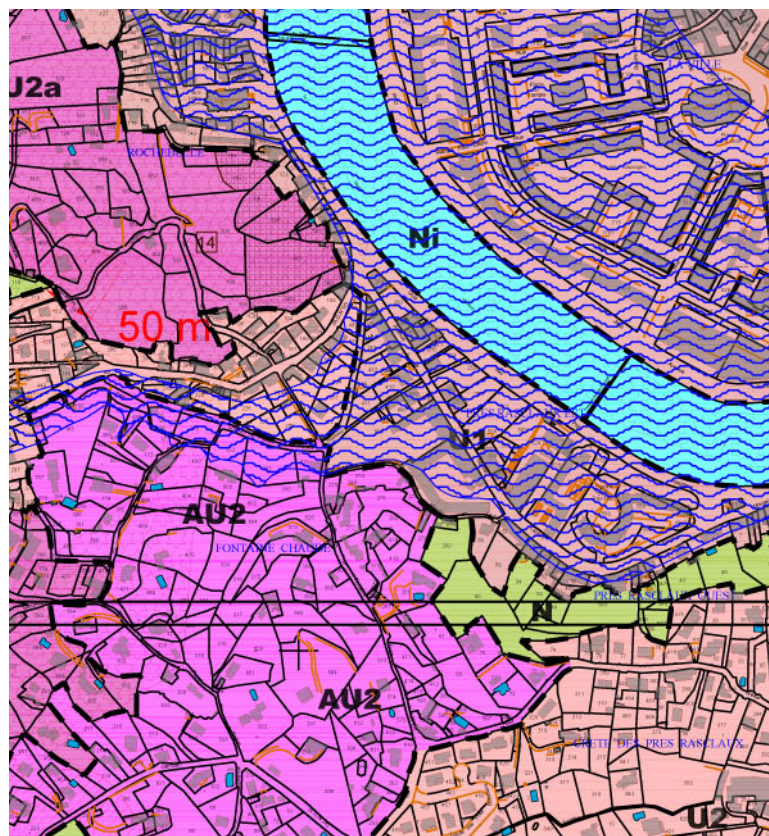
Prise en compte de l'Objet N°2 :

Il s'agit principalement de modifier le règlement graphique et écrit. Pour le règlement graphique, il s'agit de créer un sous-secteur U1s. (voir illustrations page de droite).

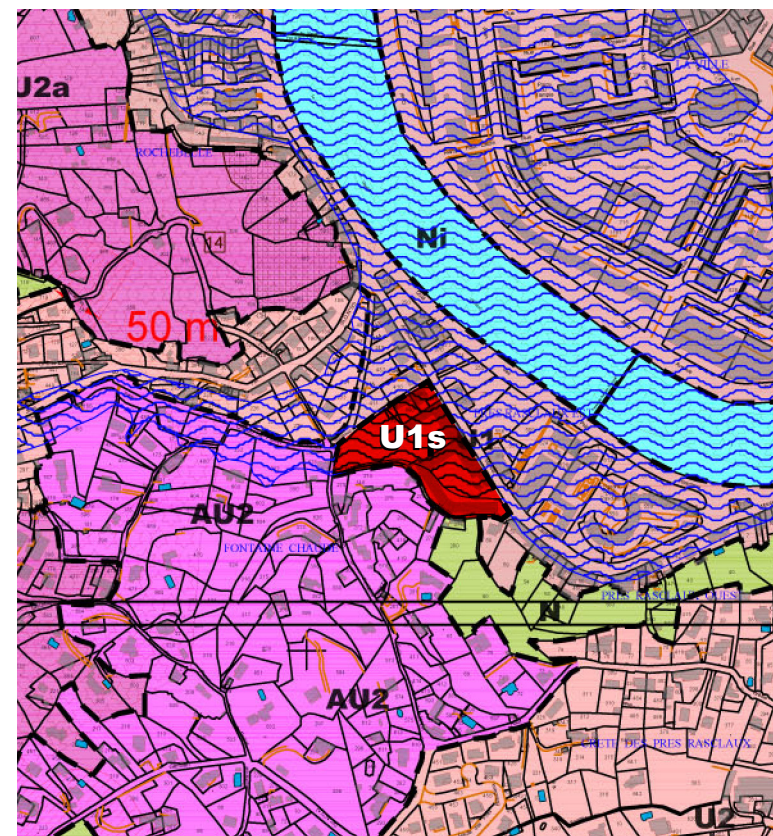
Pour le règlement écrit, il s'agit de modifier l'article 12 sur le stationnement des véhicules (voir tableau ci-dessous)

La description du caractère de la zone est également complétée pour faire mention du sous-secteur U1s

Rédaction de l'article 12 de la zone U avant la modification simplifiée n°1	Rédaction de l'article 12 de la zone U après la modification simplifiée n°1	Rédaction du caractère de la zone U avant la modification simplifiée n°1	Rédaction du caractère de la zone U après la modification simplifiée n°1
[...] Il est exigé : Pour les constructions à usage d'habitation : - Dans les secteurs U1 et U2 : une place pour les logements jusqu'à 100 m² et deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m² [...]	[...] Il est exigé pour les : • Pour les constructions à usage d'habitation : - Dans les secteurs U1 et U2 : une place pour les logements jusqu'à 100 m² et deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m² - Dans le sous-secteur U1s : une place par logement [...]	[...] La zone U comprend : Un secteur U1 correspondant au centre ville et à ses « faubourgs » qui se divise en : • Un sous secteur U1h qui se différencie par une hauteur plus limitée pour des constructions, • Un sous :secteur U1m (Places des Martyrs) [...]	[...] La zone U comprend : Un secteur U1 correspondant au centre ville et à ses « faubourgs » qui se divise en : • Un sous secteur U1h qui se différencie par une hauteur plus limitée pour des constructions, • Un sous secteur U1m (Places des Martyrs) • Un sous secteur U1s qui se différencie par des règles de stationnement adaptées. [...]



Règlement graphique **avant** la modification simplifiée N°1



Règlement graphique **après** la modification simplifiée N°1

Synthèse des effets de la modification simplifiée N°1

La Modification simplifiée N°1 a pour effet la modification des pièces du PLU approuvé le 24/06/2013, soit :

Le rapport de présentation

Il est complété par le présent rapport.

Le règlement

Les pièces écrites du règlement sont modifiées pour inclure les ajustements décrits dans le présent rapport de présentation.

Les pièces graphiques sont modifiées pour inclure les ajustements décrits dans le présent rapport de présentation.

La modification simplifiée N°1, à travers les ajustements réglementaires qu'elle opère, s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du PADD, en matière d'accueil de population, de développement économique et de gestion des déplacements.

Les ajustements, mineurs, n'affectent pas l'économie générale du Plan et n'ont pas d'incidence sur le plan environnemental.

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°1 du PLU d'Alès ; déposée par la commune auprès de l'autorité environnementale (MRAe) – reçue le 21 septembre 2018 (n°2018-6745) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 septembre 2018 ;

Considérant que la commune d'Alès procède à la modification simplifiée n°1 de son plan local de l'urbanisme (PLU), afin de permettre la réalisation de constructions à vocation commerciale dans la zone d'activités Pist Oasis et d'une résidence seniors dans le quartier des Près Rasclaux ;

Considérant que la modification simplifiée vise à autoriser les constructions à vocation commerciale dans la zone U2e et de créer un secteur U1s dans la zone U1 ;

Considérant que la modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;

Considérant qu'elle n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles et naturels ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification simplifiée n°1 du PLU d'Alès n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

L'autorité environnementale a décidé que la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Alès, objet de la demande n°2018-6745, était dispensée d'évaluation environnementale.

PLU

Modification simplifiée N°1
du
PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement Pièces graphiques

Document approuvé par DCM du :



Plan 1.1

Plan 1.2

Plan 1.3

Plan 1.4

Plan 1.5

Plan 1.6

Plan 1.7

LEGENDE :

- Limite de la zone
- AU Appellation de la zone
- Espace lotisé closé
- Orientation d'aménagement
- Emplacement réservé et son numéro
- Interface de déboulement
- Emprise du P.P.R.I. Gardon d'Alès
- risque gonflement des argiles non reconnus
- risque à la commune sont les zones identifiées comme dessous (coulées brunes)
- risque minier zone prioritaire non encore étudiée
- risque minier zone retenue non prioritaire
- Zone de Risques miniers
- Ouvrages miniers souterrains

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		Envois en préfecture le 20/12/2018		Projet en préfecture le 20/12/2018	
N°		NATURE DE L'EMPLACEMENT		DÉSIGNATION DES EMPLACEMENTS	
1	6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
2	6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
3	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
4	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
5	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
6	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
7	2	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
8	6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
9	6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
10	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
11	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
12	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
13	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
14	3	ESPACES VERTS	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
15	4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
16	6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
17	6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
18	4 et 6	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
19	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
20	3 et 4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
21	3 et 4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
22	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
23	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
24	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
25	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
26	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
27	3 et 4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
28	3 et 4	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
29	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
30	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
31	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
32	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
33	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
34	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
35	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
36	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
37	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
38	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
39	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
40	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
41	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
42	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
43	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
44	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
45	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
46	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
47	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
48	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
49	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET
50	3	VOIRIE	Création d'un carrefour à l'intersection de la Route 141 et de la Route d'Alès	COBRANC ET	COBRANC ET

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 21/12/2018

ID : 030-213000078-20181219-18_05_27-DE

Alès Cèvennes L'ESPACE DU BIEN VIVRE

Département du Gard - Ville d'ALÈS

Mairie d'Alès - Place de l'Hôtel de Ville
30 100 Alès
04 66 56 11 00

PLU

Modification simplifiée N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement Pièces écrites

Document approuvé par DCM du :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	5
U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	6
U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	
SOUS CONDITIONS	7
U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	9
U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	10
U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	11
U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT	
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
U ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT	
AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	13
U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR	
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	14
U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	14
U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....	14
U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	15
U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	17
U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	17
U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3.....	19
U3 ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
.....	19
U3 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES..	19
U3 ARTICLE 3 - ACCÈS – VOIRIE	21
U3 ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	21
U3 ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	22
U3 ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR	
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	22
U3 ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR	
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	23
U3 ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES	
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	23
U3 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	23
U3 ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
U3 ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	24
U3 ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	24
U3 ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	25
U3 ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	
.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1.....	26

AU1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	26
AU1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	26
AU1 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	27
AU1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	27
AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	27
AU1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	27
AU1 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	27
AU1 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	27
AU1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	28
AU1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM	28
AU1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	28
AU1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	28
AU1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	28
AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	29
AU2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	30
AU2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL autorisées	30
AU2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	31
AU2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	32
AU2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	33
AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	33
AU2 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	34
AU2 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	34
AU2 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.....	34
AU2 ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	34
AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	35
AU2 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	37
AU2 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	37
AU2 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	39
A ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
A ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	39
A ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE.....	39
A ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	39

A ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	40
A ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :.....	40
A ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	41
A ARTICLE 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	42
A ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	42
A ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	42
A ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.....	42
A ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	43
A ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES	43
A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	44
N ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONs DU SOL INTERDITES	44
N ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	44
N ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE	45
N ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	45
N ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	46
N ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES	46
N ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	46
N ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	46
N ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	46
N ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	46
N ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.....	46
N ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	47
N ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES	47
N ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U correspond aux espaces déjà urbanisés de la ville. Elle est concernée par un certain nombre de risques :

- Risque d'inondation

Dans les secteurs inondables identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès et les conditions et mesures constructives prévues par le règlement du dit document.

- Risque minier

Une étude du sol a été réalisée par un bureau d'études spécialisé en date du 26 juin 2012, portée en annexe du présent dossier. Il conviendra de s'y référer pour toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

- Risque incendie de forêt

Il est rappelé qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier : Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité des terrains, en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, pour créer un espace tampon

La zone U comprend :

Un secteur U1 correspondant au centre ville et à ses « faubourgs » qui se divise en :

- un sous secteur U1h qui se différencie par une hauteur plus limitée des constructions,
- un sous secteur U1m (Place des martyrs)
- un sous secteur U1s qui se différencie par des règles de stationnement adaptées.

Un secteur U2 correspondant aux extensions urbaines successives. Ce secteur comprend les sous divisions suivantes :

- U2a dans lequel seul l'assainissement non collectif est autorisé ;
- U2h dans lequel la hauteur des constructions est limitée ;
- U2c comprend les sous secteurs indicés suivants :
 - U2cl pour l'espace le long de la rocade dédié à des activités essentiellement commerciales, de bureaux et de services,

- U2c2 réservé à des activités et équipements essentiellement publics ou d'intérêt public et les bureaux directement liés à leur exploitation,
- U2c3 pour des espaces accueillant des équipements publics, des services et des logements de fonctions liés à ces équipements.
- U2e pour les emprises du Parc Industriel Scientifique et Technologique. Les installations classées y sont autorisées sauf celles classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement. Sont autorisés également les logements de fonction,

➤ Remarques :

- Dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « o » les opérations d'aménagement et d'urbanisme autorisées doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement particulière qui s'y applique.
- Dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « p » une sur-hauteur de 3m est autorisée
- Dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « a » l'assainissement non collectif est autorisé

U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

➤ Dans l'ensemble des secteurs et de leurs différents sous secteurs :

- Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir, les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
- La création d'installations classées au titre de la législation pour la protection de l'environnement sauf dans le sous secteur U2e
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,

➤ Dans les secteurs U2c1 : les constructions d'habitations

➤ Dans le secteur U2c2 : les constructions d'habitations, les bureaux et les commerces

➤ Dans le sous-secteur U2c3 : - les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80 m² de plancher

➤ Dans le sous-secteur U2e :

- les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80 m² de plancher

- les installations classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement,

- **Dans les secteurs indicés d'un « p »** peuvent être interdites, pendant une durée maximale de cinq ans, les opérations qui ne se présenteront pas sous la forme d'un projet approuvé par la commune.
- **Dans les secteurs soumis au risque minier** identifiés sur les plans de zonage, toute nouvelle construction est interdite quand l'aléa localisé est de niveau moyen .

U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1 - Rappel :

- 1.1 Les clôtures sont soumises à déclaration en application de l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation d'urbanisme.
- 1.3 Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2- Conditions à respecter:

Dans l'ensemble de la zone :

- les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès dans les espaces soumis au risque d'inondation,
- les mesures de protection acoustique édictées l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012
- les orientations prévues dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « o » ,

Dans le secteur U1

Dans ces zones les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques ne pourront être effectués qu'après la mise en œuvre de mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles les vestiges archéologiques ne pourront être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur les plans de zonage :

- toute nouvelle construction est autorisée, sous conditions des prescriptions tel que défini dans la circulaire du 6 janvier 2012, quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau faible et quand l'aléa tassement est de niveau faible.

- l'extension ou le changement de destination de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau moyen.

- les aménagements, sous conditions des prescriptions tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau faible et quand l'aléa tassement est de niveau faible.

Sont autorisées :

toutes les constructions et les activités non interdites à l'articles 1 sous condition qu'elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et directement liées à la vie urbaine et notamment :

- Les parkings et les aires de stationnement,
- Les aménagements et les extensions des établissements classés existants à condition que ces travaux aient pour but de diminuer les nuisances et/ou la mise en conformité de l'établissement,
- Les salles de spectacles, les équipements et constructions d'intérêt collectif et de service public,
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation du projet,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés – sauf par inondation- est autorisée dans la mesure où les activités qu'ils abritent sont compatibles avec la vocation de la zone,
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement tels que:
 - des réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.)

- des voies de circulation,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

- Dans le sous-secteur U2c1 sont autorisées les activités commerciales, les bureaux et les services.
- Dans le sous-secteur U2c2 sont autorisés uniquement les activités et les équipements essentiellement publics ou d'intérêt public, et les bureaux directement liés à l'exploitation des équipements et des activités autorisés.
- Dans le sous-secteur U2c3 sont autorisés les activités et les équipements publics ou présentant un intérêt public ainsi que les logements de fonction.
- Dans le sous-secteur U2e sont autorisées les activités présentant un caractère innovant ou ayant un caractère scientifique et technologique reconnu ainsi que les logements de fonction à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m² et qu'ils ne forment qu'un seul et même volume avec la construction accueillant l'activité économique.
- Dans les secteurs indicés d'un « p », pendant une durée maximale de cinq ans la servitude suivante s'impose. Elle consiste à autoriser :
 - les projets visant la création d'une « polarité » et approuvés par la commune.
 - les équipements publics ou présentant un intérêt public,
 - l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, une seule fois à compter de l'approbation du présent document,
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes.

Au delà de la durée de cinq ans, la servitude s'éteint, le secteur n'a plus de raison d'être et les règles de la zone s'appliquent.

- Dans les secteurs indicés d'un « o », les opérations autorisées doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement prévue sur le secteur.

U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² devra se situer en retrait de 5 m du domaine public.

Les accès automobiles sur voie piétonnière non autorisés par les arrêtés municipaux sont interdits.

Les accès directs sur la rocade sont interdits.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) et des autres opérations qu'elles doivent desservir avec une signalisation routière adaptée..

Toutes les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour ou disposer d'une aire de retournement avec un rayon minimum de 12m. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

L'emprise des voies à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 8m.

U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf dans le secteur U2a dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé uniquement pour les constructions individuelles.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec le rejet dans le milieu

naturel de 7 litres/seconde par hectare, ou dans le réseau pluvial communal selon les préconisations de la DISE du Gard.

3 – Electricité- téléphone- télédistribution

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible (passage sous génoise...).

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain par les promoteurs de ces opérations.

4- Eclairage public

L'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, y compris le cheminement piéton, doit être équipé d'éclairage public. L'installation doit être conforme aux normes en vigueur (entre autre NFC 17200)

5 – Ordures ménagères

Toute opération d'immeubles collectifs devra comporter un local de stockage des ordures ménagères satisfaisant aux besoins de l'opération. Ce local devra être dimensionné pour permettre le tri sélectif et se situera, si possible, en bordure du domaine public existant.

6- Distribution du courrier

Pour la distribution du courrier, les boîtes aux lettres conformes aux normes en vigueur devront être placées en limite du domaine public, sans que cela entrave la circulation.

U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Secteurs U1 et U2 et leurs différents sous-secteurs: Non réglementé.
- Sous- secteur U2a : une superficie minimale de 1 250m².

U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des voies à grande circulation, les constructions doivent s'implanter, conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 relatif aux mesures de protection acoustique, à une distance minimale par rapport à l'axe de la chaussée de :

Pour le niveau 1 : 35m

- RD 60 Rocade
- RD 16 Route de Salindres
- RD 6 Route de Bagnols
- RD 981 Route d'Uzès
- RD 936 Ancienne Route de Nîmes
- RD 6110 Route de Saint Christol
- RN 106 uniquement hors agglomération

Pour le niveau 2 : 25m

- RD 324A Vielle route d'Anduze
- RD 50 Route de Saint Jean du Pin

Pour le niveau 3 : 15m

- RD 916 Winston Churchill, Montée des Lauriers, Route de la Royale
- RD 385 A Jules Guesdes, Marcel Cachin

Pour le niveau 4 Il n'y a pas de recul par rapport à l'axe de la chaussée

RD 216 Route de Saint Privat des Vieux

Pour le niveau 5 : 100m

RN 106 (2x2 voies)

Le long de la Rocade Sud : 50m

➤ **A l'intérieur de la zone agglomérée :**

Dans le secteur U1

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des conditions d'implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots, ou
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m, ou

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité du à des motifs de sécurité.

Dans le secteur U2,

Tous points des bâtiments seront implantés :

- à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'implantation à l'alignement est obligatoire le long des voies suivantes : Faubourg du Soleil, Faubourg de Rochebelle, rue de Pressensé, Place des Forges, pour les bâtiments en façade sur rue.

Pour les commerces, les aménagements de façade seront faits sans saillie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables le long des voies piétonnes dont l'emprise n'excède pas 3 m, ni le long des voies internes des opérations d'ensemble à usage exclusif de desserte.

Dans les secteurs U1 et U2 :

➤ Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 m du rail extérieur de la voie S.N.C.F, sans toutefois être à moins de 2 m de l'emprise SNCF. (cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation de la voie).

U ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Pour l'ensemble des secteurs U1 et U2 : Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur les plans. Dans tous les cas il convient de se référer au règlement communal d'assainissement pluvial.

Dans les secteurs couverts par le PPRI Gardon d'Alès : se référer au règlement en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs non couverts par le PPRI Gardon d'Alès : les constructions devront respecter les marges de recul prévues à l'article 6 ci dessus.

U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 m.

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Secteur U1** : 0,80
- **Secteur U2** :
 - Pour les constructions individuelles : 0,30
 - Pour les autres constructions autorisées : quand la superficie de l'assiette foncière de l'opération est :
 - Inférieure à 1000m² : 0,40
 - Entre 1000 et 3000m² : 0,30
 - Supérieure à 3000 m² : 0,40

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel fini, hors remblais, jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- **Secteur U1** : Hauteur maximale 24 m

Sous secteur U1h : 16 m

Pour les immeubles en limites des voies suivantes : Boulevard Gambetta, Avenue de Stalingrad, Avenue du Général de Gaulle, Boulevard Talabot, Avenue de la Gibertine, Avenue Carnot, la hauteur maximale des constructions est portée à 19 mètres.

- **Secteur U2** :

- Pour les constructions individuelles : Hauteur maximale : 7 m

- Pour toutes les autres constructions autorisées, quand la superficie de l'assiette de l'opération est :
 - Inférieure à 1000m² : 12m et 9 m respectivement dans les sous secteurs U2et U2h
 - Entre 1000 et 3000m² : 15 m et 9 m respectivement dans les sous secteur U2 et U2h
 - Supérieure à 3000m²: 18 m et 9 m respectivement dans les sous secteurs U2 et U2h
 - Dans les sous secteurs U2p : une hauteur supplémentaire de 3 m est autorisée
- Dans le sous-secteur U2c2 la hauteur des ouvrages techniques en superstructure (cheminée) n'est pas limitée.

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Expression architecturale

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Dans tous les cas, la plus grande qualité architecturale devra être recherchée.

Toutes les façades doivent être soit enduites, (les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits), soit en pierres apparentes.

Les façades bois sont autorisées sous réserve de l'avis de la commission d'urbanisme comme toute autre demande de dérogation sur l'aspect extérieur de la construction.

Tout ouvrage en débord de façade doit être implanté à une hauteur minimale figurant dans le règlement de voirie annexé au PLU.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33%. Elles doivent être couvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les terrasses à l'étage accessibles sont autorisées.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées. Pour les immeubles collectifs, les toitures terrasses accessibles sont autorisées uniquement pour l'avant dernier niveau pour une superficie ne dépassant pas 30% de la superficie totale de la toiture du bâtiment, sauf dans le sous secteur U1m dans lequel cette superficie peut atteindre 50%.

Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Éviter les couleurs vives. Les tons pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés.

Énergies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire et d'utiliser des matériaux de construction qui privilégient la dimension environnement du produit et ses effets sur la consommation d'énergie.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc un soin particulier à leurs positionnements, à leurs rythmes, au jeu respectif des pleins et des vides. Dans le secteur U1, une attention particulière sera exigée pour garder le caractère architectural du bâti existant.

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou de grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive. Elles devront être conçues pour assurer la transparence hydraulique.

Dans tous les cas : les "brise-vues", les canisses ou autres parements légers sont interdits.

Les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 4 m minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI annexé au présent dossier.

Sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, la clôture comportera un pan coupé de 5 m de chaque côté de l'accès et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 (vingt cinq) mètres carrés par véhicule, y compris son accès.

Il est exigé pour les :

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - Dans les secteurs U1 et U2 : une place pour les logements jusqu'à 100m² et deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m².
 - Dans le secteur U1s : une place par logement
 - Dans le secteur U2: pour les lotissements et autres opérations d'ensemble, et pour les immeubles de logements collectifs, en plus du nombre de places lié à chaque logement, il est imposé une aire supplémentaire de stationnement dont la superficie correspond à 1 place pour deux logements.
- Pour tous les établissements et bâtiments recevant du public et pour les commerces, il est imposé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, cyclomoteurs, vélomoteurs et motocyclettes.

- En cas de réhabilitation dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs : 20% au minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être réservé et aménagé pour les espaces de détente, de jeux et de plantations. et faire l'objet d'un plan annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Dans le sous secteur U1m, compte tenu de la spécificité du site et de sa vocation, 20% au moins de la superficie au sol du projet seront traités en espace public, de détente, d'animation et de loisir.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux activités multiples, artisanales, industrielles, commerciales de services et d'hébergement limitées à celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

U3 ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article "U3 ARTICLE 2" ci-dessous

U3 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous conditions :

- de respecter les mesures de protection acoustique édictées l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012
- de prendre en compte le risque inondation identifié sur les documents graphiques du PPRI Gardon d'Alès,
- de respecter les conditions et mesures constructives prévues par le règlement dudit document.

Sont autorisées :

► Dans l'ensemble de la zone :

- toutes les constructions, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, et/ou relevant du régime des installations classées.
- les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, de services, et de bureaux
- les entreprises soumises à simple déclaration,
- les entreprises soumises à autorisation qui ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement humain et naturel,
- d'hôtels, de restaurants,
- Les logements nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, limités à 80m² de surface de plancher et réalisés dans le volume du bâtiment d'activité économique,

- Dans les secteurs en limite d'une zone résidentielle, tant que l'espace considéré accueille une activité économique autorisée dans la zone, cet espace garde sa vocation économique. Toutefois, en cas de cessation avérée de l'activité économique, des constructions d'habitation sont autorisées sous les conditions suivantes :

- le projet doit respecter les règles propres à la zone résidentielle limitrophe ;

- en sus, il doit faire l'objet d'une opération d'ensemble avec un plan de masse indiquant :

- une implantation des constructions assurant la plus grande isolation visuelle et phonique par rapport aux installations voisines : dans le projet, les constructions les plus hautes doivent s'implanter à proximité des établissements de la zone U3,
 - l'ouverture des pièces à vivre sans vis à vis avec les établissements de la zone U3,
 - les mesures de protection contre le bruit en limites séparatives avec le reste de la zone U3 du type : mur anti bruit, butte...,
 - une distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative avec le reste de la zone U3 doit être au moins égale à la hauteur des constructions.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente ou endommagés en vue de leur réparation).
- Les équipements publics ou d'intérêt public.
 - L'extension des logements existants à la date de publication du PLU. Les annexes réalisées dans ce cadre pourront être dissociées du bâtiment principal.
 - Les piscines dans les espaces autorisés à changer de vocation et dans le cadre de ce changement,
 - Les clôtures.
 - L'édification et la réalisation d'ouvrages ou d'installations techniques nécessaires au fonctionnement :
 - des réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.)
 - des voies de circulation,

même si ces installations et ouvrages de viabilisation ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Dans ce cas toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

U3 ARTICLE 3 - ACCÈS – VOIRIE

1 - Accès

- Le raccordement d'accès avec le domaine public devra permettre une « entrée-sortie » sécurisée en fonction de l'usage permettant la giration des véhicules et respecter les écoulements existants des eaux de ruissellement de la voie publique et des voies adjacentes. Il devra être validé par le gestionnaire de la voie publique. .

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos d'une superficie permettant le stationnement d'un véhicule (minimum 25 m²) devra être réalisé.

2 – Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) et des autres opérations qu'elles doivent desservir avec une signalisation routière adaptée..

Toutes les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour ou disposer d'une aire de retournement avec un rayon minimum de 12m. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

L'emprise des voies à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 9 m.

U3 ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'adduction

d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres/seconde par hectare, ou dans le réseau pluvial communal selon les préconisations de la DISE du Gard.

4- Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

5- Eclairage public

L'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, y compris le cheminement piéton, doit être équipé d'éclairage public. L'installation doit être conforme aux normes en vigueur (entre autre NFC 17200). Dans le cadre d'opérations d'ensemble, ces réseaux seront pris en charge par les lotisseurs ou les promoteurs.

U3 ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

U3 ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle.

U3 ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.
- Dans le cas des constructions d'habitation ou d'hébergement autorisées sur les espaces limitrophes d'une zone urbaine ou à urbaniser, la distance d'implantation des constructions par rapport à la limite des terrains ayant gardé leur vocation économique doit être au moins égale à la hauteur de la construction. Par rapport aux autres limites des terrains, cette distance est celle prévue dans le règlement de la zone constructible limitrophe.

U3 ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Les constructions doivent être accolées ou être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres.
- Dans le cas des terrains situés en limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle, l'implantation des constructions sur une même propriété doit respecter la règle en la matière de la zone qui lui est limitrophe

U3 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée de la manière suivante :

- Pour les constructions à vocation autre que d'habitat : 0,60%
- Dans le cas des constructions d'habitation situées sur les terrains en limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle, l'emprise au sol des constructions doit respecter la règle relative à l'emprise au sol de la zone qui lui est limitrophe

U3 ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur maximale génère une surface théorique parallèle au sol qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- Pour les constructions à vocation d'activité économique artisanales et industrielles :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres et à 10 m pour les autres constructions autorisées.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, réfrigérant etc..., ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

- Pour les constructions d'habitation situées sur les terrains en limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle, la hauteur des constructions doit respecter la règle en la matière de la zone qui lui est limitrophe.

U3 ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à vocation d'activité économique, artisanale, industrielle et commerciale.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur et devront respecter la transparence hydraulique.

- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur les terrains en limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle, l'aspect extérieur des constructions doit respecter la règle en la matière de la zone qui lui est limitrophe
- Pour l'ensemble des constructions :

Energies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire et d'utiliser des matériaux de construction qui privilégie la dimension environnement du produit et ses effets sur la consommation d'énergie.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

U3 ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé une surface de stationnement en surface au sol ou intégrée au bâtiment au moins égale à 60% de la surface de plancher .

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des engins à deux roues.

Pour les constructions situées sur les terrains en limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle, le stationnement doit respecter la règle en la matière de la zone qui lui est limitrophe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément aux articles L. 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

U3 ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs d'habitation autorisés à l'article 2: 20% au minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être réservé et aménagé pour les espaces de détente, de jeux et de plantations. et faire l'objet d'un plan annexé à la demande d'autorisation de construire.

Pour les opérations d'ensemble à vocation économique implantées sur un terrain de plus de 3000m², il est demandé un plan d'aménagement des espaces verts intégré au plan de masse de l'opération. .

U3 ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit soit d'une zone :

- peu ou pas équipée,
- ou dont la vocation à terme peut changer,
- ou dont la position est stratégique pour le développement de la commune,

qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU sur la base d'un projet d'aménagement portant sur la totalité de la zone. Avant l'élaboration d'un projet, chaque zone devra faire l'objet d'une étude approfondie sur chaque risque identifié ou supposé pour déterminer les conditions de constructibilité. Le résultat des études peut conduire à laisser tout ou partie de la zone inconstructible ou à définir les conditions de constructibilité propres à chaque secteur de la zone.

AU1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions nouvelles, et notamment dans les « zones tampons » identifiées sur les plans de zonage pour la protection contre les incendies de forêts, sauf celles autorisées à l'article 2.

AU1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées:

- l'édification d'ouvrages techniques de viabilisation nécessaires au fonctionnement de la ville, (même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée) du type:
 - réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.)
 - voies de circulation,

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

- l'extension des constructions existantes limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.

AU1 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1/ Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération autorisée

2/ Voirie :

- La voirie doit permettre le passage des engins de secours

AU1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

AU1 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou extensions autorisées doivent s'implanter :

En bordure des voies publiques ou privées à 5 m au minimum des emprises des voies.

AU1 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter en limites séparatives soit à respecter un recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

AU1 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

AU1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

AU1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas dépasser le niveau le plus haut de la construction existante..

AU1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur des extensions autorisées doit être compatible avec celui de la construction dans l'usage des matériaux et de la couleur des façades, dans le style des ouvertures

AU1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

AU1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'espaces naturels ou peu urbanisés qui ont vocation à accueillir les extensions urbaines. Certains espaces déjà urbanisés nécessitent des actions de restructuration pour leur donner un caractère urbain. A terme, ils seront reclassés en zone urbaine.

La zone est concernée par des secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui. Dans ces secteurs les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques ne pourront être effectués qu'après la mise en œuvre de mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

Elle est soumise d'autre part à un certain nombre de risques :

- Risque d'inondation

Dans les secteurs inondables identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès et les conditions et mesures constructives prévues par le règlement du dit document.

- Risque minier

Une étude du sol a été réalisée par un bureau d'études spécialisé en date du 26 juin 2012, portée en annexe du présent dossier.

- Risque incendie de forêt

Il est rappelé qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier : le débroussaillage est obligatoire sur la totalité des terrains, en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, pour créer un espace tampon.

La zone AU2 correspond au cas de figure mentionné à l'alinéa 2 de la définition du code de l'urbanisme mentionnée en début des dispositions générales des zones à urbaniser. Elle comprend :

- un secteur AU2a dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé.
- Un sous secteur AU2a1 dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé. Aucun rejet d'eaux usées, même traitées ne sera possible en dehors des parcelles concernées par le projet. Seule des installations avec traitement par le sol (filtres à sable non drainés) seront autorisées, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 « fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif... »
- un secteur AU2o dans lequel l'urbanisation doit se faire sous forme d'une opération d'ensemble sur sa totalité, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui lui est attachée.

Il est rappelé :

1/ le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative

2/ qu'en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, le débroussaillage est obligatoire pour créer un espace tampon

3/ que le débroussaillage est également obligatoire :

- sur la totalité des terrains d'assiette des ZAC et lotissements
- hors zones urbaines, dans un périmètre de 50 m des constructions de toutes natures et de 10 m des voies privées y donnant accès
- sur une profondeur de 10 à 20 m de part et d'autre des infrastructures publiques (voies routières ou ferrées, lignes diverses...

AU2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
- Les constructions pour activités industrielles.
- Les constructions et installations pouvant apporter des gênes et des nuisances aux habitations,
- Les dépôts de toute nature,
- Tout remblai et ouvrage (sauf bassin de rétention) faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur les plans de zonage, toute nouvelle construction est interdite quand l'aléa localisé est de niveau moyen .

Dans les « zones tampons » identifiées sur les plans de zonage pour la protection contre les incendies de forêts, toutes constructions nouvelles sont interdites.2

AU2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sous condition que:

- soit respectée l'orientation d'aménagement particulière qui s'applique au secteur
- soient réalisés les équipements de viabilité soit avant soit dans le cadre de l'autorisation de construire,

- soient respectées les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès dans les espaces soumis au risque d'inondation et les conditions de constructibilité dans les secteurs soumis à des risques issus des travaux miniers identifiés sur les plans de zonage et définies dans l'étude particulière du 26 juin 2012 portée en annexe du PLU.

- **Dans les secteurs soumis au risque minier** identifiés sur les plans de zonage :

- toute nouvelle construction est autorisée, sous conditions des prescriptions tel que défini dans la circulaire du 6 janvier 2012, quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau faible et quand l'aléa tassement est de niveau faible.

- l'extension ou le changement de destination de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau moyen.

- les aménagements, sous conditions des prescriptions tel que défini dans la circulaire du 6 janvier 2012, quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau faible . et quand l'aléa tassement est de niveau faible.

- **Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui**, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles les vestiges archéologiques ne soient effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

sont autorisées :

- toutes les constructions pour l'habitation, l'hébergement, les services et les commerces de proximité qui ne sont pas interdites à l'article 1.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la ville -du type : réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.), des voies de circulation-, même si les règles de la zone concernée ne sont pas respectées. Dans ce cas, toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

AU2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² devra se situer en retrait de 5 m du domaine public.

Les accès automobiles sur voie piétonnière non autorisés par les arrêtés municipaux sont interdits.

Les accès directs sur la rocade sont interdits.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) et des autres opérations qu'elles doivent desservir avec une signalisation routière adaptée..

Toutes les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour ou disposer d'une aire de retournement avec un rayon minimum de 12m. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

L'emprise des voies à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 8m.

AU2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf dans le secteur AU2a dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé uniquement pour les constructions individuelles.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres/seconde par hectare, ou dans le réseau pluvial communal selon les préconisations de la DISE du Gard.

3 – Electricité- téléphone- télédistribution

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible (passage sous génoise...).

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain par les promoteurs de ces opérations.

4- Eclairage public

L'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, y compris le cheminement piéton, doit être équipé d'éclairage public. L'installation doit être conforme aux normes en vigueur (entre autre NFC 17200)

5 – Ordures ménagères

Toute opération d'immeubles collectifs devra comporter un local de stockage des ordures ménagères satisfaisant aux besoins de l'opération. Ce local devra être dimensionné pour permettre le tri sélectif et se situera, si possible, en bordure du domaine public existant.

6- Distribution du courrier

Pour la distribution du courrier, les boîtes aux lettres conformes aux normes en vigueur devront être placées en limite du domaine public, sans que cela entrave la circulation.

AU2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de :

- Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur AU2a : non réglementé.
- Dans le secteur AU2a : 1250m²

AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport aux voies de circulation et le long des voies à grande circulation :

A l'extérieur de la zone agglomérée et le long des voies à grande circulation, les constructions doivent s'implanter, conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 relatif aux mesures de protection acoustique, à une distance minimale par rapport à l'axe de la chaussée de :

- 75 m pour les RN 110 et 106
- 75 m pour les RD 6, 901, 910, 981
- 35 m pour les RD 60, 16

- 25 m pour la RD 324 15 m

pour autres voies

- **A l'intérieur de la zone agglomérée :** Pour l'ensemble de la zone : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

5 m de la limite des emprises des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

AU2 ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Dans les secteurs couverts par le PPRI Gardon d'Alès : se référer au règlement en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs non couverts par le PPRI Gardon d'Alès : les constructions devront respecter les marges de recul prévues à l'article 6 ci dessus.

AU2 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone : La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

AU2 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- Pour les constructions individuelles : 0,30
- Pour les autres constructions autorisées dans le secteur AU2 : 0,40

AU2 ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur maximale génère une surface théorique parallèle au sol qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- Pour les constructions individuelles : Hauteur maximale : 7 m

- Pour les immeubles collectifs, les équipements publics et les activités autorisées: 12 m dans la zone AU2 et 9 m dans le secteur AU2a

AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Expression architecturale

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans tous les cas, la qualité architecturale maxima devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Toutes les façades doivent être enduites ou en pierres. Les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits.

Les façades en pierres apparentes sont autorisées.

Les façades bois sont autorisées sous réserve de l'avis de la commission d'urbanisme.

Tout ouvrage en débord de façade doit être implanté à une hauteur minimale figurant dans le règlement de voirie déposé en mairie.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33%. Elles doivent être couvertes de tuiles.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les terrasses à l'étage accessibles sont autorisées.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées. Pour les immeubles collectifs, les toitures terrasses accessibles sont autorisées uniquement pour l'avant dernier niveau pour une superficie ne dépassant pas 30% de la superficie totale de la toiture du bâtiment.

Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Éviter les couleurs vives. Les tons pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés.

Énergies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire et

d'utiliser des matériaux de construction qui privilégie la dimension environnement du produit et ses effets sur la consommation d'énergie.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc un soin particulier à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou de grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Dans tous les cas : les "brise-vues", les canisses ou autres parements légers sont interdits.

Les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 4 m minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures sont autorisées mais devront être constituées d'un simple grillage à large maille ou d'une grille sur semelle ou mur bahut de 0,20m de hauteur maximale, le tout ne pourront dépasser 1,80m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI annexé au présent dossier.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) : la clôture comportera un pan coupé de 5 m de coté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

Elles devront être conçues de manière à assurer la transparence hydraulique.

AU2 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 (vingt cinq) mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de stationnement.

Il est exigé pour les :

- constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher; 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les lotissements et autres opérations d'ensemble, et pour les immeubles de logements collectifs, en plus du nombre de places lié à chaque logement, il est imposé une aire supplémentaire de stationnement dont la superficie correspond à 1 place pour deux logements.
- Pour tous les établissements et bâtiments recevant du public et pour les commerces, il est imposé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, cyclomoteurs, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

AU2 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs : 20% au minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être réservé et aménagé pour les espaces de détente, de jeux et de plantations. et faire l'objet d'un plan annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Pour l'ensemble de la zone : Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par lot de 4 emplacements de stationnement

AU2 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A est concernée par le risque d'inondation.

Dans les secteurs inondables identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès.

Elle comprend un secteur Aa dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé.

A ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction non autorisée à l'article 2 est interdite.

A ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone, hors les secteurs inondables, ne sont autorisées que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- la rénovation dans son volume d'une construction existante,
- la reconstruction dans son volume d'un bâtiment détruit par un sinistre hors inondation.

A ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 – voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

A ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

➤ Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être branchée sur le réseau public d'adduction d'eau potable ou à défaut :

- en cas d'adduction d'eau dite « unifamiliale » : l'adduction est soumise à déclaration au titre du code de la santé publique. Elle nécessite l'avis des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;

- en cas d'adduction d'eau dite « collectivité privée » : l'adduction est soumise à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure analyse et intervention d'un hydrogéologue agréé.

➤ **Assainissement:**

- Dans le zone A : Toute construction nouvelle doit être branchée sur le réseau public d'assainissement
- Dans le secteur Aa, l'assainissement non collectif est autorisé.

A ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Dans la zone A: non réglementé
- Dans le secteur Aa : pour être constructible la superficie minimale du terrain ne peut être inférieure à 1250 m²

A ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :

A l'extérieur de la zone agglomérée et le long des voies à grande circulation, les constructions doivent s'implanter, conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 relatif aux mesures de protection acoustique, à une distance minimale par rapport à l'axe de la chaussée de :

Pour le niveau 1 : 35m

- RD 60 Rode
- RD 936 Ancienne Route de Nîmes
- RD 6110 Route de Saint Christol
- RN 106 uniquement hors agglomération

Pour le niveau 2 : 25m

- RD 324A Vieille route d'Anduze

Pour le niveau 5 : 100m :

RN 106 (2x2 voies)

➤ Le long de la Rocade Sud : 50m

► **Les marges de reculement par rapport aux cours d'eau et ruisseaux**, sous réserve du respect des normes édictées par le PPRI Gardon d'Alès, sont définies différemment selon deux zones :

- une zone 1 non aedificandi dans laquelle les constructions sont interdites,
- une zone 2 complémentaire dans laquelle les demandes d'autorisation de construire feront l'objet d'une analyse de risque sur la base d'un profil en travers du lit du ruisseau fourni par le demandeur.

- Ruisseau de l'Avène :

Zone 1 : 40 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau

Zone 2 : 60 mètres de part et d'autre de la zone 1

- Ruisseau des Dupines :

Partie amont :

Zone 1 : 6 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau

Zone 2 : 15 mètres de part et d'autre de la zone 1

Partie aval :

Zone 1 : 8 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau

Zone 2 : 20 mètres de part et d'autre de la zone 1

- Ruisseau de l'Alzon :

- Zone 1 : 17 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau

Zone 2 : 40 mètres de part et d'autre de la zone 1

Les - constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à la limite de crête des endiguements du Gardon.

A ARTICLE 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 m.

A ARTICLE 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

A ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain d'assiette. Elle n'est pas limitée pour les autres constructions ou installations autorisées à l'article A2.

A ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel. Cette hauteur définit une surface théorique parallèle au terrain naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Sous conditions de respecter les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès , la hauteur maximale autorisée d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m. pour les autres constructions cette hauteur est portée à 9 m.

A ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1/ Les façades :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

2/ Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente des constructions à usage d'habitation, la pente sera comprise entre 28 et 33%

3/ Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou de grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Dans tous les cas : les "brise-vues", les canisses ou autres parements légers sont interdits.

En limite séparative, la clôture ne devra excéder 1,80 m.

Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures sont autorisées mais devront être constituées d'un simple grillage à large maille ou d'une grille sur semelle ou mur bahut, ajouré, de 0,20m de hauteur maximale, le tout ne pourront dépasser 1,80m. En tout état de cause les clôtures ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI annexé au présent dossier.

A ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

A ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger pour sa valeur paysagère et forestière.

Elle est concernée pour partie par les risques d'inondation. Dans les secteurs concernés par ces risques, aux règles de la zone s'ajoutent celles spécifiques du PPRI Gardon d'Alès

Elle est également concernée par les risques de mouvements de terrain. Les secteurs touchés par ces risques sont identifiés sur les plans de zonage. Dans ces secteurs une étude des sols devra indiquer les conditions de constructibilité.

Composition de la zone

Elle comprend quatre secteurs :

- Ni : correspond au lit du Gardon ;
- Nil : avec un sous secteur Nil1, sur les bords du Gardon, dans lequel des aménagements « naturels » de détente et de loisirs sont autorisés appelé « Alès Plage » ; et un sous secteur Nil2, le long de L'Avène, dans lequel des aménagements « naturels » de détente, de loisirs et de sports ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées sont autorisés ;
- Ns : dans lequel seules sont autorisées les aires de stationnement non imperméabilisées ouvertes au public.
- Nz : il couvre la ripisylve le long du Gardon, au sud de la commune.

N ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction nouvelle dans l'ensemble de la zone
- Tous les travaux pouvant gêner le libre écoulement des eaux.

N ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès ;

Sont autorisés :

- Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et les équipements de viabilisation nécessaires au fonctionnement de la ville et présentant un intérêt collectif,
- la rénovation dans son volume d'une construction existante,
- la reconstruction dans son volume d'un bâtiment détruit par un sinistre hors inondation
- Dans le secteur Nil1 : les opérations d'aménagement et des travaux d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air ouverts au public, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et permettent le maintien du transit du débit d'étiage.
- Dans le secteur Nil2: opérations d'aménagement et des travaux d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air ouverts au public, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et permettent le maintien du transit du débit ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisés
- Dans le secteur Ns, seules les aires de stationnement non imperméabilisés.

N ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

N ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En cas de rénovation ou de reconstruction autorisée,

Eau Potable :

La construction doit être branchée sur le réseau public d'adduction d'eau potable ou, à défaut, l'adduction doit être soumise à déclaration au titre du code de la santé publique. Elle nécessite l'avis des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;

Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées sur un dispositif de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires après une étude des sols démontrant la faisabilité et les conditions de mise en œuvre du dispositif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, est interdite..

N ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

N ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet

N ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

N ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

N ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

N ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les équipements et les installations autorisées la hauteur ne pourra dépasser 7 m à l'égout des toitures.

Pour les reconstructions autorisées après sinistre,, la hauteur ne doit pas dépasser celle de la construction détruite.

N ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1/ Les façades :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

2/ Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente des constructions à usage d'habitation, la pente sera comprise entre 28 et 33% . Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux utilisés, les couleurs et les ouvertures, doivent être en harmonie avec les constructions existantes dans l'environnement.

N ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

N ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé.

N ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.