



Mairie d'Alès
9 place de l'Hôtel de Ville
BP40345
30 115 Alès Cedex
04 66 56 11 00

COMMUNE D'ALES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

MODIFICATION N°1

Rapport de présentation

COURRIER ARRIVÉ
PRÉFECTURE DU GARD
26 DEC. 2019
D.C.L.

Procédure	Prescription	Approbation
Modification n°1	29 mai 2019	23 décembre 2019
Modification simplifiée n°1	19 septembre 2018	19 décembre 2018
Révision n°1	20 octobre 2014	En cours
Élaboration	30 juin 2003	24 juin 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE

I	Procédures	4
II	Objets de la modification n°1 du PLU d'Alès	4
III	Choix de la procédure	5
IV	Rappel des modalités de la procédure de modification	6
V	Contenu du dossier de modification n°1 du PLU	6
VI	Exposé des objets et des modifications apportées au PLU.....	7
VI.1	Intégration des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).....	7
VI.2	Modifications mineures apportées au règlement écrit et graphique	9
VI.2.1	Intégration de définitions et de schémas de principe pour faciliter la compréhension et la prise en compte du risque de ruissellement pluvial	9
VI.2.2	Supprimer la notion de « constructions individuelles » dans les articles 10 des zones U et AU2.....	14
VI.2.3	Préciser que les implantations doivent se faire en « tous points des bâtiments » dans les articles 6 et 7 des zones U, U3, AU1, AU2 et A.....	15
VI.2.4	Supprimer la référence à l'avis de la commission d'urbanisme pour les façades en bois dans les articles 11 des zones U et AU2.....	19
VI.2.5	Modifier le recul des portails sur les voies de circulation publiques ou privées dans les articles 11 des zones U et AU2.....	19
VI.2.6	Spécifier l'aspect des tuiles en cas de toitures traditionnelles dans les articles 11 des zones U, AU2, A et N.	21
VI.2.7	Supprimer le secteur NZ.....	22
VI.2.8	Associer un règlement spécifique au secteur NL	24
VI.2.9	Supprimer la notion de « caractère innovant ou ayant un caractère scientifique et technologique reconnu » dans le sous-secteur U2e de Pist Oasis et réduire la surface de plancher des logements de fonction	25
VI.2.10	Uniformiser l'emprise au sol dans les zones U2 et AU2 et augmenter l'emprise au sol dans le sous-secteur U2e Pist Oasis	26
VI.2.11	Modifier l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions dans les zones U et AU2 concernant les façades	28
VI.2.12	Modifier les articles 4 des zones U et AU2 concernant les eaux usées	29
VI.2.13	Supprimer la superficie de l'espace privatif non clos dans les articles 3 des zones U et AU2	30
VI.2.14	Réduire le nombre de place de stationnement dans le sous-secteur U1s	31

VI.2.15	Accorder une dérogation pour les implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et sur une même propriété.....	32
VI.3	Réduction de l'emplacement réservé n°14 au lieu-dit Roc de Duret (création d'un parc public) 33	
VI.4	Mieux intégrer les risques naturels dans le règlement écrit et graphique	36
VI.4.1	Intégration du nouveau PAC Risque Minier	36
VI.4.2	Intégration du PAC Glissement de terrain	39
VI.4.3	Intégration du risque retrait-gonflement des argiles	41
VI.4.4	Intégration du risque sismique.....	41
VI.4.5	Intégration du risque radon.....	42
VI.4.6	Mention du risque inondation dans les zones U3 et AU1	42
VI.4.7	Intégration des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).....	42
VI.4.8	Mise à jour des articles concernant les Obligations Légales de Débroussaillage .	43
VI.5	Supprimer les secteurs U2p de servitudes d'attente de projet d'aménagement global .	43
VI.6	Mettre à jour les marges de recul par rapport aux routes départementales	45
VI.7	Créer un sous-secteur U2e dans le quartier des Prés Saint-Jean	49
VI.8	Mettre à jour les documents graphiques.....	51
VI.9	Bilan de l'évolution des surfaces des zones	51
VII	Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement ...	52

I PROCEDURES

La ville d'Alès a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2013.

Le 20 octobre 2014, elle a lancé la révision générale de son PLU afin de prendre en compte les évolutions réglementaires (loi Grenelle et loi ALUR notamment). Cette procédure est toujours en cours.

Par arrêté du 19 septembre 2018, une procédure de modification simplifiée a été lancée dont les objets étaient les suivants :

- Autoriser les constructions à vocation commerciale dans le sous-secteur U2e (Pist Oasis 1 & 2)
- Créer un sous-secteur U1s avec des règles de stationnement adaptées pour permettre notamment la réalisation d'une résidence senior dans le quartier des Près Rasclaux.

Cette procédure a été approuvée en Conseil Municipal en date du 19 décembre 2018.

II OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU D'ALES

Compte tenu que dans le cadre de la révision générale du PLU actuellement en cours, il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, que cela nécessite des temps d'études supplémentaires et que certains points du règlement écrit et graphique méritent d'être modifiés pour une meilleure application, la ville d'Alès a décidé de lancer, par arrêté n°2019/00223 du 29 mai 2019, une procédure de modification de son PLU.

La modification n°1 du PLU d'Alès a donc pour objet :

- **D'intégrer certaines dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** en particulier celles supprimant la superficie minimale des terrains constructibles ainsi que le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement écrit du PLU ;
- **D'apporter des modifications mineures au règlement écrit et graphique** afin de corriger des erreurs matérielles, d'adapter certaines règles pour assurer une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme et une gestion plus adaptée du document d'urbanisme au contexte actuel et de favoriser le développement économique et la création d'emploi ;
- **De modifier l'emplacement réservé n°14** au lieu-dit Roc de Duret pour la création d'un parc public afin de permettre la mise aux normes handicapées et sécurité incendie d'un bâtiment accueillant du public ;
- **De mieux intégrer dans le règlement écrit et graphique et dans les annexes, les risques naturels** (minier, glissement de terrain, retrait gonflement des argiles, sismique, inondation, radon, incendie de forêt) ;
- **De supprimer les secteurs U2p de servitude d'attente de projet d'aménagement global**, dans la mesure où le délai de 5 ans est aujourd'hui dépassé, et de les reclasser en zone U2.
- **De mettre à jour les marges de recul des constructions par rapport aux axes des routes départementales** afin de prendre notamment en compte le règlement de voirie départemental approuvé par délibération de la Commission Permanente du Conseil Général dans sa séance du 11 décembre 2014.

- **De créer un sous-secteur U2e dans le quartier des Près Saint-Jean** pour permettre la mise en œuvre du projet de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).
- **De mettre à jour l'ensemble des documents graphiques** notamment avec le dernier cadastre.

III CHOIX DE LA PROCEDURE

Les impacts des évolutions envisagées sur le PLU doivent être appréciés afin de déterminer quelle procédure mettre en œuvre.

- **La révision générale** : d'après l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU est révisé lorsque la commune décide :
 - Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
 - Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les objets de la présente procédure n'entrent pas dans le champ de la procédure de révision générale. Cette procédure n'est donc pas retenue.

- **La révision allégée** : d'après l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, il peut être menée une procédure de révision allégée lorsque, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :
 - La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
 - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les objets de la présente procédure n'entrent pas dans le champ de la procédure de révision allégée. Cette procédure n'est donc pas retenue.

- **La modification de droit commun** : d'après l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

D'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Les objets de la présente procédure entrent dans le champ de la procédure de modification de droit commun du fait qu'ils modifient le règlement et qu'ils majorent de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. **Cette procédure est donc retenue.**

IV RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1) Initiative du Maire pour engager la procédure : Un arrêté de Monsieur le Maire a été pris en date du 29 mai 2019 pour lancer la procédure de modification n°1 du PLU. Cet arrêté définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

2) Saisine de l'autorité environnementale : Dans la mesure où la commune n'est pas couverte par un périmètre Natura 2000, le dossier de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), au titre de son rôle d'autorité environnementale, qui a eu deux mois pour émettre sa décision. L'autorité environnementale a été saisie le 3 juin 2019 (n°saisine : 2019-7537). La décision de dispense d'évaluation environnementale a été rendue le 2 août 2019 (n°MRAe : 2019DKO210).

3) Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) : le dossier de modification a été notifié aux PPA visées aux L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme pour avis, le 4 juillet 2019.

4) Enquête publique / rapport du commissaire enquêteur : le projet de modification a été mis en enquête publique par arrêtés n°2019/00364 du 1^{er} août 2019 et n°2019/00386 du 14 août 2019 de Monsieur le Maire (article L153-19 du Code de l'Urbanisme) durant un mois, du 2 septembre au 2 octobre 2019 inclus. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le xx 2019.

5) Modifications éventuelles apportées au dossier : le projet de modification a été modifié pour prendre en compte les avis des PPA et les conclusions du commissaire enquêteur.

6) Approbation du projet de modification : Le dossier de modification a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2019. Il devient exécutoire dès la publication et la transmission au Préfet et après réalisation des mesures de publicité.

V CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Le dossier de modification n°1 du PLU d'Alès comporte les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Règlement écrit
- Règlement graphique (15 plans)

- Annexes (Compléments)

La présente modification n'a aucune incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que sur les Orientations d'Aménagement. Ces pièces constitutives du dossier de PLU restent donc inchangées.

VI EXPOSE DES OBJETS ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

VI.1 Intégration des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi ALUR du 24 mars 2014 supprime notamment la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles ainsi qu'un coefficient d'occupation des sols (COS) afin de favoriser la densité. Aussi, les règles fixées dans les articles 5 et 14 du règlement écrit du PLU sont donc privées de base légale et ne s'appliquent plus aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées après le 24 mars 2014. Ces articles sont donc désormais sans objet.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u> ➤ Secteurs U1 et U2 et leurs différents sous-secteurs : Non réglementé ➤ Sous-secteur U2a : une superficie minimale de 1 250 m²	<u>U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u> Sans objet

❖ Zone U3

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U3 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u> Non réglementées.	<u>U3 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u> Sans objet

❖ Zone AU1

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u> Non réglementé.	<u>AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u> Sans objet

AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
Non réglementé	Sans objet

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
AU2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Pour être constructible, toute terrain doit avoir une superficie minimale de : ➤ Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur AU2a : Non réglementé ➤ Dans le secteur AU2a : 1 250 m²	AU2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Sans objet

❖ Zone A

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
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 1 250 m²	A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Sans objet
A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
Non réglementé	Sans objet

❖ Zone N

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé	N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Sans objet
N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
Non réglementé	Sans objet

VI.2 Modifications mineures apportées au règlement écrit et graphique

VI.2.1 Intégration de définitions et de schémas de principe pour faciliter la compréhension et la prise en compte du risque de ruissellement pluvial

Il s'agit de compléter les notions de « passage d'eau de ruissellement » ainsi que de « transparence hydraulique » par des définitions et des schémas de principe afin de faciliter la compréhension des pétitionnaires mais également de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme par le service instructeur.

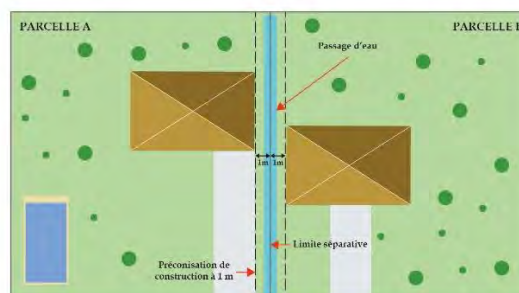
Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

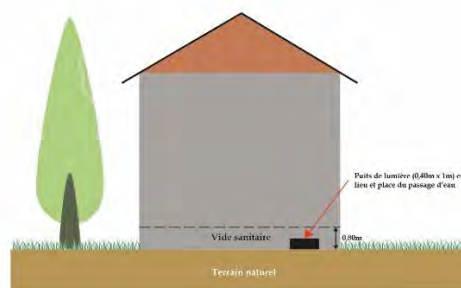
Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> [...] Pour l'ensemble des secteurs U1 et U2 : Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau 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>U ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> [...] 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. <u>Définition « passage d'eau de ruissellement » :</u> ce terme désigne le cheminement des eaux de ruissellement surfaciques qui n'apparaît que lors des précipitations. Contrairement au chevelu hydrographique de surface (talweg, ruisseau) qui est recensé ou identifié sur les plans de zonage, ces passages d'eaux temporaires sont difficilement identifiables par temps sec. Lors des constructions et des travaux liés à l'aménagement des sols, le pétitionnaire prendra toutes les dispositions pour ne pas modifier par la main de l'Homme les écoulements de surface. Concernant les habitations construites sur des passages d'eau, le pétitionnaire devra proposer des aménagements assurant la bonne circulation des eaux de ruissellement par la pose d'une canalisation ou de lumières permettant la bonne circulation des eaux sous le bâtiment.

Cette prescription s'évertuera à respecter les articles 640 et 641 du code civil en matière de gestion des eaux pluviales.

Exemple de prise en compte du passage d'eau



Exemple de prise en compte du passage d'eau



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.

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]

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 1,80m de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive. Elles devront être conçues pour assurer la transparence hydraulique.

Rédaction APRES modification n°1 du PLU

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

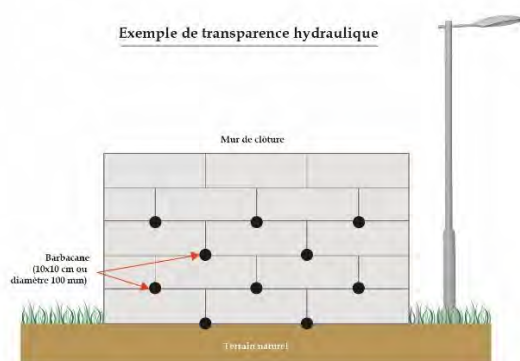
Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou de grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80m de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une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

[...]

Définition « transparence hydraulique » :

Ce terme désigne l'ensemble des prescriptions techniques à mettre en œuvre pour assurer la libre circulation des eaux pluviales de ruissellement sur l'emprise des projets urbains dans le cadre du respect des articles 640 et 641 du Code Civil.

Pour cela, et à titre d'exemple, les murs de clôture devront être, lors de la construction, équipés de barbacanes (10 cm x 10 cm ou diamètre 100 mm), tube ou une ouverture verticale étroite réservée dans un mur pour permettre l'écoulement des eaux sur l'ensemble de la construction projetée (ouvertures situées tous les 2 mètres à l'horizontale et positionnées en quinconce).

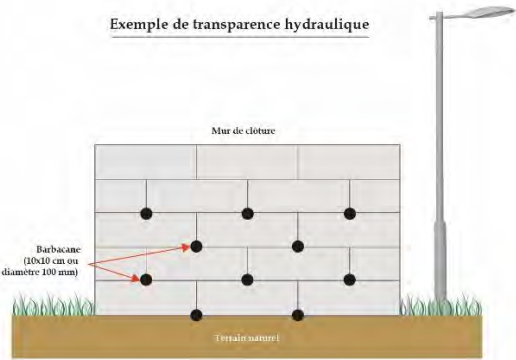


La transparence hydraulique devra permettre la libre et la bonne circulation des eaux pluviales par temps de pluie sans que les constructions autorisées ne perturbent les écoulements surfaciques.

[...]

❖ Zone U3

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U3 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] 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. [...]	<u>U3 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur et devront respecter la transparence hydraulique. <u>Définition « transparence hydraulique » :</u> Ce terme désigne l'ensemble des prescriptions techniques à mettre en œuvre pour assurer la libre circulation des eaux pluviales de ruissellement sur l'emprise des projets urbains dans le cadre du respect des articles 640 et 641 du Code Civil. Pour cela, et à titre d'exemple, les murs de clôture devront être, lors de la construction, équipés de barbacanes (10 cm x 10 cm ou diamètre 100 mm), tube ou une ouverture verticale étroite réservée dans un mur pour permettre l'écoulement des eaux sur l'ensemble de la construction projetée (ouvertures situées tous les 2 mètres à l'horizontale et positionnées en quinconce). Exemple de transparence hydraulique La transparence hydraulique devra permettre la libre et la bonne circulation des eaux pluviales par temps de pluie sans que les constructions autorisées ne perturbent les écoulements surfaciques. 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. [...]

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Clôtures [...] Elles devront être conçues de manière à assurer la transparence hydraulique.	<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Clôtures [...] Elles devront être conçues de manière à assurer la transparence hydraulique. <u>Définition « transparence hydraulique » :</u> Ce terme désigne l'ensemble des prescriptions techniques à mettre en œuvre pour assurer la libre circulation des eaux pluviales de ruissellement sur l'emprise des projets urbains dans le cadre du respect des articles 640 et 641 du Code Civil. Pour cela, et à titre d'exemple, les murs de clôture devront être, lors de la construction, équipés de barbacanes (10 cm x 10 cm ou diamètre 100 mm), tube ou une ouverture verticale étroite réservée dans un mur pour permettre l'écoulement des eaux sur l'ensemble de la construction projetée (ouvertures situées tous les 2 mètres à l'horizontale et positionnées en quinconce). Exemple de transparence hydraulique  La transparence hydraulique devra permettre la libre et la bonne circulation des eaux pluviales par temps de pluie sans que les constructions autorisées ne perturbent les écoulements surfaciques.

VI.2.2 Supprimer la notion de « constructions individuelles » dans les articles 10 des zones U et AU2

La notion de « constructions individuelles » pose des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme dans la mesure où il n'y a pas de réelle définition. Le lexique national d'urbanisme ne donne pas de définition de cette notion et ce d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'une destination reconnue dans le code de l'urbanisme.

Pour lever toute ambiguïté, il est donc proposé de supprimer cette notion dans les articles 10 des zones U et AU2. Aussi, s'appliqueront de fait pour toutes les constructions autorisées dans le secteur U2 et la zone AU2, les dispositions du deuxième alinéa.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM</u> [...] ➤ Secteur U2 : • Pour les constructions individuelles : Hauteur maximale : 7 m • Pour les autres constructions autorisées, quand la superficie de l'assiette de l'opération est : - Inférieure à 1000 m² : 12 m et 9 m respectivement dans les sous-secteurs U2 et U2h - Entre 1000 et 3000 m² : 15 m et 9 m respectivement dans les sous-secteurs U2 et U2h - Supérieure à 3000 m² : 18 m et 9 m respectivement dans les sous-secteurs U2 et U2h [...]	<u>U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM</u> [...] ➤ Secteur U2 : • Pour toutes les constructions autorisées, quand la superficie de l'assiette de l'opération est : - Inférieure à 1000 m² : 12 m et 9 m respectivement dans les sous-secteurs U2 et U2h - Entre 1000 et 3000 m² : 15 m et 9 m respectivement dans les sous-secteurs U2 et U2h - Supérieure à 3000 m² : 18 m et 9 m respectivement dans les sous-secteurs U2 et U2h [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM</u> 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.	<u>AU2 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM</u> 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 toutes les constructions autorisées : 12 m dans la zone AU2 et 9 m dans le secteur AU2a.

VI.2.3 Préciser que les implantations doivent se faire en « tous points des bâtiments » dans les articles 6 et 7 des zones U, U3, AU1, AU2 et A

Il s'agit de préciser dans les articles 6 et 7 des zones U, U3, AU1, AU2 et A, que les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent se faire en tous points des constructions (débords compris) ce qui inclura notamment d'office les piscines.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] Dans le secteur U2 Tous points des bâtiments seront implantés : [...]	<u>U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] Dans le secteur U2 Tous points des constructions seront implantés : [...]

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. [...]	<u>U ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions. [...]

❖ Zone U3

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Sauf indications contraires mentionnées au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle.	<u>U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Sauf indications contraires mentionnées au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.
<u>U3 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. [...]	<u>U3 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions. [...]

❖ Zone AU1

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU1 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Les constructions ou extensions autorisées doivent s'implanter : En bordure des voies publiques ou privées à 5 m au minimum des emprises des voies.	<u>AU1 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Les constructions ou extensions autorisées doivent s'implanter : En bordure des voies publiques ou privées à 5 m au minimum des emprises des voies. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.
<u>AU1 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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.	<u>AU1 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] 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.	<u>AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] 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. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. [...]	<u>AU2 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 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. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions. [...]

❖ Zone A

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>A ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à la limite de crête des endiguements du Gardon.	<u>A ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport à la limite de crête des endiguements du Gardon. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.
<u>A ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 m.	<u>A ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 m. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

VI.2.4 Supprimer la référence à l'avis de la commission d'urbanisme pour les façades en bois dans les articles 11 des zones U et AU2

Dans les articles 11 des zones U et AU2, les façades bois sont autorisées sous réserve de l'avis de la commission d'urbanisme. Il s'agit de supprimer la réserve de l'avis de la commission d'urbanisme et de spécifier que les façades bois devront s'intégrer de façon harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 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. [...]	<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les façades bois sont autorisées et devront s'intégrer de façon harmonieuse dans l'environnement bâti existant. [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les façades bois sont autorisées sous réserve de l'avis de la commission d'urbanisme. [...]	<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les façades bois sont autorisées et devront s'intégrer de façon harmonieuse dans l'environnement bâti existant. [...]

VI.2.5 Modifier le recul des portails sur les voies de circulation publiques ou privées dans les articles 11 des zones U et AU2

Concernant l'implantation des portails sur les voies de circulation publiques ou privées, il est spécifié dans les articles 11 des zones U et AU2 qu'un retrait minimum de 4 mètres doit être respecté. Or, cette distance est en contradiction avec celle spécifiée dans les articles 3 sur les accès et la voirie où il est demandé que pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos devra se situer en retrait de 5 mètres du domaine public. Il s'agit donc de mettre

en cohérence ces distances et d'imposer un retrait de 5 mètres au lieu de 4 mètres dans les articles 11 des zones U et AU2 mais de les imposer uniquement aux nouvelles constructions. En effet, dans le cas de constructions existantes, ce retrait peut difficilement s'appliquer voire est impossible à respecter si la construction est implantée à moins de 5 mètres de la voie de circulation.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Clôtures 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. [...]	<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Clôtures En cas de nouvelles constructions, les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 5 m minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité. Une dérogation peut être accordée en cas de contrainte technique avérée. [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Clôtures 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. [...]	<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> [...] Clôtures En cas de nouvelles constructions, les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 5 m minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité. Une dérogation peut être accordée en cas de contrainte technique avérée. [...]

VI.2.6 Spécifier l'aspect des tuiles en cas de toitures traditionnelles dans les articles 11 des zones U, AU2, A et N.

Dans les zones U et AU2, il est spécifié que les toitures doivent être couvertes de tuiles sans en réglementer l'aspect. Dans les zones A et N, il n'est pas fait mention des tuiles. Aussi, la ville a souhaité réglementer plus précisément l'aspect et la forme des tuiles dans le cas des toitures dites traditionnelles, c'est-à-dire à pentes. Il est donc désormais spécifié que les toitures devront être recouvertes de tuiles mécaniques ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes afin de respecter l'environnement bâti existant.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles. [...]	<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles mécaniques type terres anciennes ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes. [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles. [...]	<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles mécaniques type terres anciennes ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes. [...]

❖ Zone A

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>A ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 2/ Les toitures : Dans le cas de toitures en pente des constructions à usage d'habitation, la pente sera comprise entre 28 et 33 %. [...]	<u>A ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 2/ Les toitures : Dans le cas de toitures en pente des constructions à usage d'habitation, la pente sera comprise entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles mécaniques type terres anciennes ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes. [...]

❖ Zone N

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>N ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 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. [...]	<u>N ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 2/ Les toitures : Dans le cas de toitures en pente des constructions à usage d'habitation, la pente sera comprise entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles mécaniques type terres anciennes ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes. Les toitures terrasses sont interdites [...]

VI.2.7 Supprimer le secteur NZ

Dans le règlement écrit, aucune règle spécifique n'est déterminée pour le secteur NZ qui couvre au sud du territoire communal la zone humide « Ripisylve et bancs de galets du Gardon d'Alès, de l'aval d'Alès à la confluence avec le Gardon d'Anduze » (30CG300076), milieu d'intérêt environnemental et paysager, dont le périmètre a été créée en 2005.

Cette classification du Gardon dissociée en aval en zone inondable naturelle (NZ) pose un problème de cohérence sur la vision du Gardon dans la traversée urbaine d'Alès. Le Gardon en traversée d'Alès fait l'objet sur l'ensemble de son linéaire :

- d'une artificialisation des berges
- de la présence d'ouvrages longitudinaux,
- d'un programme d'entretien spécifique,
- de suivi des atterrissements et de travaux associés,

- de ramassage de déchets réguliers et d'enlèvements ponctuels d'embâcles après les crues,
- ...

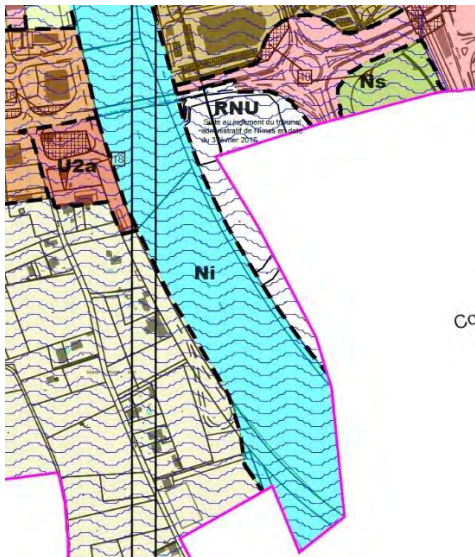
N'ayant pas de différence structurelle, environnementale, d'entretien et d'usage sur la Gardon en traversée d'Alès sur l'ensemble de son linéaire, il est donc proposé de supprimer ce secteur dans le règlement écrit, dans le caractère de la zone, et de le reclasser en secteur Ni sur le règlement graphique comme pour le reste du Gardon.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone N

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> <u>Caractère de la zone</u> [...] - 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.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> <u>Caractère de la zone</u> [...] - 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.

Modifications apportées au règlement graphique

Extrait du règlement graphique AVANT modification n°1 du PLU	Extrait du règlement graphique APRES modification n°1 du PLU
	

VI.2.8 Associer un règlement spécifique au secteur NL

Le secteur NL est délimité sur le règlement graphique dans le quartier des Espinaux. Or, ce secteur n'est mentionné ni dans le caractère de la zone ni réglementé dans les articles de la zone N. Ce secteur avait été initialement créé pour traduire en partie l'Orientation d'Aménagement sur le secteur des « Espinaux » qui prévoit à cet endroit l'aménagement d'un bassin de rétention, d'un équipement de loisirs de plein air ainsi que des liaisons douces.

Il est donc proposé d'associer un règlement spécifique au secteur NL permettant ainsi la réalisation de ces aménagements.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone N

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> <u>Caractère de la zone</u> [...] Elle comprend quatre secteurs : - Ni : correspondant 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 imperméabilisés sont autorisés ; - Ns : dans lequel seules sont autorisées les aires de stationnement non imperméabilisées ouvertes au public ; [...]	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> <u>Caractère de la zone</u> [...] Elle comprend quatre secteurs : - Ni : correspondant 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 imperméabilisés sont autorisés ; - NL : dans lequel sont autorisés des aménagements légers de loisirs de plein air et des aménagements destinés à la rétention des eaux pluviales ; - Ns : dans lequel seules sont autorisées les aires de stationnement non imperméabilisées ouvertes au public ;

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u> Sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès ; Sont autorisés : [...] - Dans le secteur Ns, seules les aires de stationnement non imperméabilisés.	<u>N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u> Sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès ; Sont autorisés : [...] - Dans le secteur NL : • Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues, • Les aires de stationnement non souterraines sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol, • Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables. - Dans le secteur Ns, seules les aires de stationnement non imperméabilisés.

VI.2.9 Supprimer la notion de « caractère innovant ou ayant un caractère scientifique et technologique reconnu » dans le sous-secteur U2e de Pist Oasis et réduire la surface de plancher des logements de fonction

Le sous-secteur U2e correspond aux emprises du Parc Industriel Scientifique et Technologique dénommé PIST OASIS situé dans le quartier de la Bedosse. Il accueille aujourd'hui des entreprises de tous secteurs d'activités et qui n'ont pas forcément un caractère innovant ou un caractère scientifique et technologique reconnu (expert comptable, agence de voyages, maçonnerie, travaux de terrassement, vendeur de matériel informatique, La Poste, Pôle Emploi...). Cette notion apparaît très restrictive et empêche nombre d'entreprises de s'implanter.

Aussi, il s'agit d'autoriser tous types d'activités (sauf les installations classées SEVESO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement comme spécifié dans l'article 1 du règlement écrit) afin de ne pas freiner l'implantation de nouvelles entreprises qui n'auraient pas de caractère innovant ou un caractère scientifique et technologique reconnu mais qui participeraient tout autant au développement économique du bassin alésien et qui seraient porteuses d'emplois nouveaux.

De plus, la commune a souhaité réduire la surface de plancher des logements de fonction à 50 m² au lieu de 80 m² dans la mesure où il n'est pas nécessaire d'avoir une surface aussi importante

pour un logement de fonction et pour éviter à terme que la zone d'activités de Pist Oasis ne se transforme en zone résidentielle.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> [...] Dans le sous-secteur U2e : - les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80 m² de plancher - les installations classées SEVESO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement, [...]	<u>U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> [...] Dans le sous-secteur U2e : - les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 50 m² de plancher - les installations classées SEVESO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement, [...]
<u>U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u> [...] 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 forment qu'un seul et même volume avec la construction accueillant l'activité économique. [...]	<u>U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u> [...] Dans le sous-secteur U2e sont autorisées les activités ainsi que les logements de fonction à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m² et qu'ils forment qu'un seul et même volume avec la construction accueillant l'activité économique. [...]

VI.2.10 Uniformiser l'emprise au sol dans les zones U2 et AU2 et augmenter l'emprise au sol dans le sous-secteur U2e Pist Oasis

Actuellement, dans les zones U2 et AU2, l'emprise au sol diffère entre les constructions individuelles (0,30) et les autres constructions autorisées (0,40) alors que les zones AU2 sont vouées, à terme, à être reclassées en zone U2. De plus, dans la zone U2, pour les constructions autres qu'individuelles, l'emprise au sol fixée n'est pas la même selon la superficie de l'assiette foncière de l'opération (0,30 ou 0,40). Ces critères ne sont pas justifiés et limitent la densification des zones urbaines.

Etant donné que la commune d'Alès constitue la deuxième ville du département du Gard et la ville-centre dans le SCOT Pays Cévennes, il est essentiel d'y favoriser une certaine densité afin de répondre notamment aux besoins en logements et de réduire la consommation de l'espace.

Aussi, il s'agit d'instaurer une emprise au sol uniformisée dans les zones U2 et AU2 quelque soit la destination de la construction et la superficie de l'assiette foncière et ainsi de favoriser une plus grande densité en particulier dans les quartiers disposant de toutes les commodités. Cette emprise au sol a été fixée à 0,40.

Toutefois, des emprises au sol différentes ont été instaurées sur les secteurs spécifiques suivants :

- 0,30 dans les secteurs U2a et AU2a et le sous-secteur AU2a1, dans la mesure où des contraintes techniques s'imposent pour la réalisation des systèmes d'assainissement non collectif.
- 0,60 dans le sous-secteur U2e de Pist Oasis (comme dans la zone U3) pour favoriser l'implantation des entreprises mais tout en prenant en compte la superficie nécessaire dans certains cas pour les ouvrages hydrauliques.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</u> 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 1000 m² : 0,40 • Entre 1000 et 3000 m² : 0,30 • Supérieure à 3000 m² : 0,40	<u>U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à : ➤ Secteur U1 : 0,80 ➤ Secteur U2 : 0,40 ➤ Secteur U2a : 0,30 ➤ Sous-secteur U2e : 0,60

❖ **Zone AU2**

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</u> 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	<u>AU2 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</u> L'emprise au sol maximale est fixée à : ➤ Zone AU2 : 0,40 ➤ Secteur AU2a et sous-secteur AU2a1 : 0,30

VI.2.11 Modifier l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions dans les zones U et AU2 concernant les façades

Dans l'article 11 des zones U et AU2, il est spécifié que les façades doivent être soit enduites soit en pierres apparentes. Or, la ville d'Alès souhaite promouvoir des architectures plus contemporaines qui le plus souvent sont composées en façade de bardage autre qu'en béton ou en pierres. Il est donc souhaitable d'avoir un choix plus important en matière de matériaux de façade. Toutefois, il est souhaitable que les matériaux destinés à être recouverts le soit.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ **Zone U**

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal et traités extérieurement avec les mêmes matériaux. Dans tous les cas, la plus grande qualité architecturale devra être recherchée. Toutes les façades devront être soit enduites (les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits), soit en pierres apparentes. [...]	<u>U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal et traités extérieurement avec les mêmes matériaux. Dans tous les cas, la plus grande qualité architecturale devra être recherchée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings d'aggloméré...) est interdit. [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 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 devront être enduites ou en pierres. Les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits. Les façades en pierres apparentes sont autorisées. [...]	<u>AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</u> Expression architecturale [...] 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. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings d'aggloméré...) est interdit. Les façades en pierres apparentes sont autorisées [...]

VI.2.12 Modifier les articles 4 des zones U et AU2 concernant les eaux usées

Dans les articles 4 des zones U et AU2, il est spécifié que l'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur UEa ou AU2a uniquement pour les constructions individuelles. Or, ces secteurs n'étant pas desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif doit être mis en place pour toutes les constructions autorisées dans ces zones et pas uniquement pour les constructions individuelles.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</u> [...] 2 – Assainissement <i>2.1 Eaux usées</i> 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. [...]	<u>U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</u> [...] 2 – Assainissement <i>2.1 Eaux usées</i> 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. [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</u> [...] 2 – Assainissement <i>2.1 Eaux usées</i> 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 d'habitation. [...]	<u>AU2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</u> [...] 2 – Assainissement <i>2.1 Eaux usées</i> 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. [...]

VI.2.13 Supprimer la superficie de l'espace privatif non clos dans les articles 3 des zones U et AU2

Pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m², doit être aménagé afin de ne pas gêner la circulation sur les voies publiques. Si cette superficie correspond à celle d'une place de stationnement dans un parking, elle n'est pas nécessaire dans le cas de figure d'un stationnement provisoire dans l'attente par exemple de l'ouverture d'un portail. Cette superficie est donc supprimée.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</u> 1 – Accès [...] 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. [...]	<u>U ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</u> 1 – Accès [...] 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. [...]

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</u> 1 – Accès [...] 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. [...]	<u>AU2 ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</u> 1 – Accès [...] 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. [...]

VI.2.14 Réduire le nombre de place de stationnement dans le sous-secteur U1s

Le sous-secteur U1s est destiné notamment à recevoir une opération d'habitat pour les seniors. Pour tenir compte des besoins moindres en stationnement pour ce type d'opération, il est envisagé de réduire l'exigence des places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation. Aussi, il s'agit de n'exiger que 0,5 place par logement au lieu de 1 place par logement. En effet, il n'y a pas nécessité de mobiliser trop de foncier pour le stationnement dans la mesure où tous les seniors ne possèdent pas de voiture. Il a été vérifié que sur ce type d'opération, une exigence de 1 place par logement est inutile.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u> [...] Il est exigé pour les : ➤ 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 100m² - Dans le sous-secteur U1s : une place par logement [...]	<u>U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u> [...] Il est exigé pour les : ➤ 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 100m² - Dans le sous-secteur U1s : 0,5 place par logement [...]

VI.2.15 Accorder une dérogation pour les implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et sur une même propriété

Dans les zones U2 et AU2, à l'intérieur de la zone agglomérée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et la distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent poser des problèmes lorsque des constructions existantes (construites avant l'approbation du PLU) ne sont pas implantées à ces distances minimales. Dès lors, il est impossible actuellement pour l'administré de pouvoir réaliser une extension de son bâtiment ou bien même d'implanter une nouvelle construction selon la configuration du terrain (topographie, parcelle étroite bordée par deux voies...). Il s'agit donc d'accorder une dérogation à ces distances en cas de contraintes techniques.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] Dans le secteur U2 Tous points des constructions seront implantés : - à une distance minimale de 35 m de l'axe de la Rocade (RD60 et Avenue Olivier de Serre). - à une distance minimale de 5 m de l'alignement des autres voies. [...]	<u>U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] Dans le secteur U2 Tous points des constructions seront implantés : - à une distance minimale de 35 m de l'axe de la Rocade (RD60 et Avenue Olivier de Serre). - à une distance minimale de 5 m de l'alignement des autres voies. Une dérogation à cette distance peut être accordée en cas de contraintes techniques (extension de construction existante, configuration du terrain...). [...]
<u>U ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u> La distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4m.	<u>U ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u> La distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4m. Une dérogation à cette distance peut être accordée en cas de contraintes techniques (extension de construction existante, configuration du terrain...).

❖ Zone AU2

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] A l'intérieur de la zone agglomérée : Pour l'ensemble de la zone : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de : • 35 m de l'axe de la Rcade (RD60 et Avenue Olivier de Serres). • 5 m de la limite des autres emprises des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.	<u>AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> [...] A l'intérieur de la zone agglomérée : Pour l'ensemble de la zone : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de : • 35 m de l'axe de la Rcade (RD60 et Avenue Olivier de Serres). • 5 m de la limite des autres emprises des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Une dérogation à cette distance peut être accordée en cas de contraintes techniques (extension de construction existante, configuration du terrain...). Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.
<u>AU2 ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u> Dans l'ensemble de la zone : La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m.	<u>AU2 ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u> Dans l'ensemble de la zone : La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m. Une dérogation à cette distance peut être accordée en cas de contraintes techniques (extension de construction existante, configuration du terrain...).

VI.3 Réduction de l'emplacement réservé n°14 au lieu-dit Roc de Duret (création d'un parc public)

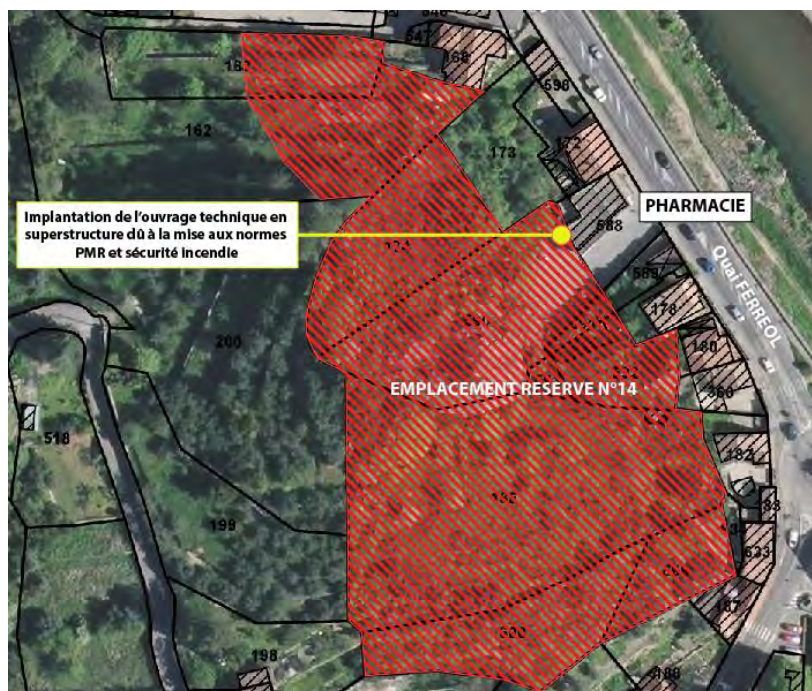
L'emplacement réservé n°14 est situé au lieu-dit Roc de Duret dans le faubourg de Rochebelle. Il est destiné à la création d'un parc public sur une surface d'environ 1,11 hectare. A ce jour, il est nécessaire de réduire cet emplacement réservé afin de permettre à une pharmacie de se mettre aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Le projet envisagé est l'extension par surélévation du bâtiment existant pour y accueillir des bureaux pour médecins généralistes. Cette surélévation du bâtiment nécessite de le mettre aux normes de sécurité incendie et de le rendre accessible aux personnes handicapées en créant une cage d'ascenseur d'une surface d'emprise d'environ 12 m². Le seul emplacement possible du point

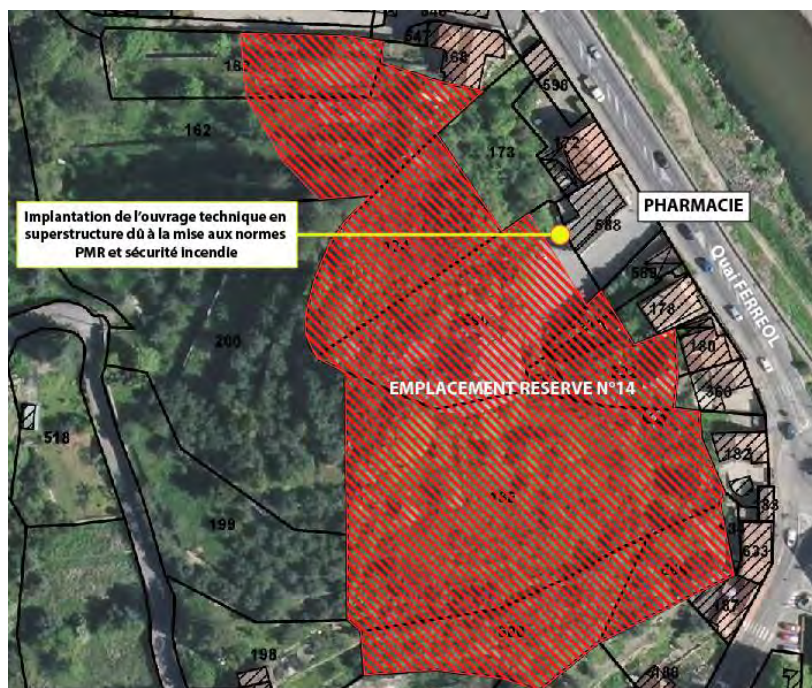
de vue technique se trouve sur la façade sud-ouest du bâtiment où existe déjà un escalier métallique. Or, l'emplacement prévu pour accueillir cet ouvrage est situé sur l'emprise de l'emplacement réservé n°14 dont la destination ne permet pas de réaliser cet ouvrage. Le projet ne peut donc pas se réaliser en l'état.

Dans la mesure où il s'agit d'un établissement recevant du public, il a été décidé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°14 afin que le projet puisse se réaliser. La partie qui sera imputée à l'emplacement réservé (environ 230m²) correspond en partie au parking existant de la pharmacie et sera classé en zone U1 au lieu de AU2a1. En effet, dans le secteur AU2a1 la hauteur est limitée à 9 mètres. Or, cette hauteur n'est pas suffisante pour créer l'ascenseur. La hauteur maximale en zone U1 étant de 24 mètres.

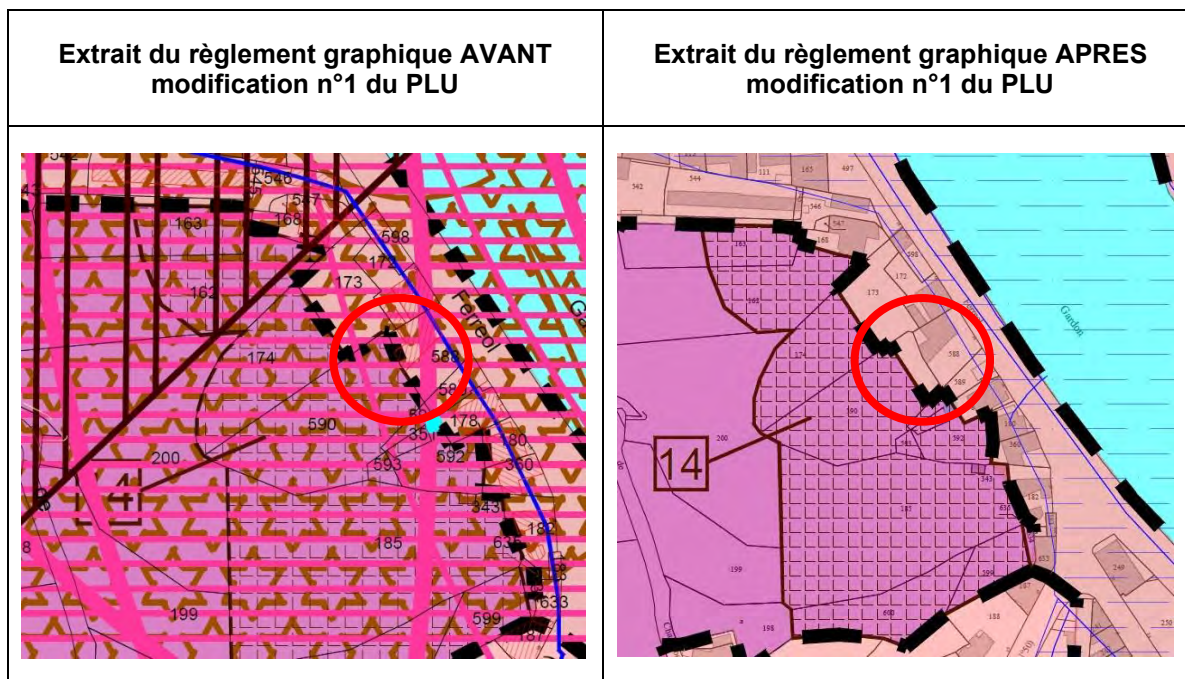
Emplacement réservé n°14 AVANT modification n°1 du PLU



Emplacement réservé n°14 APRES modification n°1 du PLU



Modifications apportées au règlement graphique



Le tableau des emplacements réservés sur le règlement graphique est également modifié pour mettre à jour la nouvelle surface de l'emplacement réservé n°14.

Extrait du tableau des emplacements réservés AVANT modification n°1 du PLU

N°	N° de planche	Nature de l'emplacement	Désignation des opérations	Collectivité ayant demandé l'inscription	Superficie approximative (ha)	Origine de l'emplacement
14	3	Espace vert	Emplacement réservé au lieu-dit « Roc de Duret » (création d'un par public)	Commune	1,11	Emplacement n°26 du POS

Extrait du tableau des emplacements réservés APRES modification n°1 du PLU

N°	N° de planche	Nature de l'emplacement	Désignation des opérations	Collectivité ayant demandé l'inscription	Superficie approximative (ha)	Origine de l'emplacement
14	3	Espace vert	Emplacement réservé au lieu-dit « Roc de Duret » (création d'un par public)	Commune	1,08	Emplacement n°26 du POS

Modifications apportées aux annexes

Le dossier « Annexes » comprend la liste des emplacements réservés. Cette liste est donc mise à jour pour prendre en compte la réduction de la superficie de l'emplacement réservé n°14.

Extrait du tableau des emplacements réservés AVANT modification n°1 du PLU

N°	Désignation des opérations	Collectivité ayant demandé l'inscription	Superficie approximative (ha)
14	Emplacement réservé au lieu-dit « Roc de Duret » (espace vert)	Commune	1,10

Extrait du tableau des emplacements réservés APRES modification n°1 du PLU

N°	Désignation des opérations	Collectivité ayant demandé l'inscription	Superficie approximative (ha)
14	Emplacement réservé au lieu-dit « Roc de Duret » (espace vert)	Commune	1,08

VI.4 Mieux intégrer les risques naturels dans le règlement écrit et graphique

Il s'agit de mieux intégrer les risques naturels au sein du règlement graphique et écrit pour une meilleure compréhension et une meilleure prise en compte dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

VI.4.1 Intégration du nouveau PAC Risque Minier

Un nouveau Porter à Connaissance (PAC) relatif aux aléas miniers a été envoyé par les services de l'Etat en date du 27 novembre 2018. Il comprend l'étude détaillée de mars 2018 réalisée par Géodéris à la demande de la DREAL qui fait suite aux résultats donnés dans le PAC général de 2010 et le PAC spécifique détaillé de 2012. Ces nouveaux éléments sont la synthèse des zones des aléas miniers sur la commune d'Alès. Dans la mesure où ces nouvelles cartographies reprennent les différents aléas (miniers et terrils), les dispositions de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels restent applicables ainsi que le PAC en date du 30 juin 2008 relatifs aux risques résiduels liés aux dépôts houillers du Gard.

Il convient à la fois de le prendre en compte dans le règlement écrit et graphique mais également de l'annexer au dossier de PLU.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Toutes zones (sauf A car non concernée par le risque minier)

Il est rajouté dans le caractère de la zone la mention suivante :

« - Risque minier

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier. Aussi, il conviendra pour toutes utilisations ou occupations du sol de se Cette zone est partiellement concernée par le risque

minier. Aussi, il conviendra pour toutes utilisations ou occupations du sol de se référer aux dispositions des Porter à Connaissance respectifs en date du 25 juillet 2008 relatifs aux risques résiduels liés aux dépôts houillers du Gard (terrils) et en date du 27 novembre 2018 relatifs à la synthèse des résultats concernant les aléas miniers ainsi qu'à la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels. »

❖ Zones U, U3, AU2 (zones urbanisées)

Il est rajouté dans l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », les règles suivantes :

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

- sont interdites toutes nouvelles constructions en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau fort et moyen, à l'aplomb des puits matérialisés ou non sur une zone déterminée ainsi qu'en zone d'aléas de niveau moyen et fort associés aux dépôts miniers (terrils) sur les aléas échauffement, ravinement, écroulement rocheux et glissement superficiel.

Il est rajouté dans l'article 2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions », les règles suivantes :

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

- Sont autorisées toutes nouvelles constructions, au titre du régime dérogatoire décrit dans l'article 6.2.2.4 de la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen ainsi qu'à l'aplomb des puits matérialisés ou non et sur la zone immédiate autour d'un puits de niveau moyen ou faible, sous réserve d'un projet d'aménagement porté par l'État ou une collectivité territoriale en zone d'intérêt stratégique.
- Sont autorisées toutes nouvelles constructions, sous condition que les études de conception (implantation et dispositions constructives...) soient prises en compte conformément à la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels, en zone d'aléa « Effondrement localisé » et « Tassement » de niveau faible.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, les changements de destination et les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous condition de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquences en termes de stabilité et de tenue du bâti existant et que les études de conception (implantation et dispositions constructives...) soient prises en compte conformément au Porter à Connaissance du 27 novembre 2018 relatif à la synthèse des résultats concernant les aléas miniers, en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, les changements de destination et les extensions, au titre du régime dérogatoire décrit dans l'article 6.2.2.4 de la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen ainsi qu'à l'aplomb des puits matérialisés ou non et sur la zone immédiate autour d'un puits de niveau moyen ou faible, sous réserve d'un projet d'aménagement porté par l'État ou une collectivité territoriale en zone d'intérêt stratégique.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, les changements de destination et les extensions de surface de plancher ou d'emprise au sol sous condition de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquences en termes de stabilité et de tenue du bâti existant conformément à la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels, en zone d'aléa « Effondrement localisé » et « Tassement » de niveau faible.

❖ Zones AU1 et N (zones non urbanisées)

Il est rajouté dans l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », les règles suivantes :

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

- sont interdites toutes nouvelles constructions. »

Il est rajouté dans l'article 2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions » de la zone AU1, les règles suivantes :

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

- Sont autorisés, pour les constructions existantes, les changements de destination et les extensions, au titre du régime dérogatoire décrit dans l'article 6.2.2.4 de la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen ainsi qu'à l'aplomb des puits matérialisés ou non et sur la zone immédiate autour d'un puits de niveau moyen ou faible, sous réserve d'un projet d'aménagement porté par l'État ou une collectivité territoriale en zone d'intérêt stratégique.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, en zones inconstructibles ou de constructibilité limitée, les changements de destination et les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous condition de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquence en termes de stabilité et de tenue du bâti existant conformément à la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels, en zone d'aléa « Effondrement localisé » et « Tassement » de niveau faible.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, en zones inconstructibles ou de constructibilité limitée, les changements de destination et les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous condition de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquences en termes de stabilité et de tenue du bâti existant et que les études de conception (implantation et dispositions constructives...) soient prises en compte conformément au Porter à Connaissance du 27 novembre 2018 relatif à la synthèse des résultats concernant les aléas miniers, en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen.

Il est rajouté dans l'article 2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions » de la zone N, les règles suivantes :

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

- Sont autorisés, pour les constructions existantes, en zones inconstructibles ou de constructibilité limitée, les changements de destination et les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous condition de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquence en termes de stabilité et de tenue du bâti existant conformément à la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels, en zone d'aléa « Effondrement localisé » et « Tassement » de niveau faible.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, les changements de destination et les extensions de moins de 20m², au titre du régime dérogatoire décrit dans l'article 6.2.2.4 de la circulaire en date du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen ainsi qu'à l'aplomb des puits matérialisés ou non et sur la zone immédiate autour d'un puits de niveau moyen ou faible, sous réserve d'un projet d'aménagement porté par l'État ou une collectivité territoriale en zone d'intérêt stratégique.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, en zones inconstructibles ou de constructibilité limitée, les changements de destination et les extensions de moins de 20

m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous condition de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquences en termes de stabilité et de tenue du bâti existant et que les études de conception (implantation et dispositions constructives...) soient prises en compte conformément au Porter à Connaissance du 27 novembre 2018 relatif à la synthèse des résultats concernant les aléas miniers, en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau moyen.

Modifications apportées au règlement graphique

Le règlement graphique actuel fait apparaître les zones de risque minier issues de l'étude de Géoderis réalisée le 26 juin 2012. Cette étude portait sur les exploitations minières connues dans le périmètre des concessions pour houille de Rochebelle et de Saint-Martin-de-Valgalgues et l'évaluation et la cartographie des aléas mouvements de terrain.

Le règlement graphique doit donc être modifié pour prendre en compte le nouveau PAC de novembre 2018. Aussi, sont reportés sur la cartographie :

- Les différents aléas issus du PAC minier de 2018, à savoir : les terrains houillers à l'affleurement, l'aléa ravinement, l'aléa échauffement, l'aléa effondrement localisé, l'aléa écroulement rocheux, l'aléa glissement superficiel, l'aléa tassement, les travaux à ciel ouvert, les dépôts et les désordres.
- Les nouvelles études concernant les puits localisés et matérialisés qui ont été transmises dans le cadre du PAC de novembre 2018 ;
- Les ouvrages hydrauliques miniers et non miniers.
- Les dépôts miniers du PAC du 25 juillet 2008 tels que notamment le teril des Mottes et le crassier de Tamaris dont l'aléa n'est plus pris en compte dans le PAC de 2018, mais qui restent des ouvrages dont la commune a connaissance et qui devront être pris en compte lors des instructions des autorisations d'urbanisme ;

Modifications apportées aux annexes

Ce PAC est intégré dans le dossier « Annexes ».

VI.4.2 Intégration du PAC Glissement de terrain

Un Porter à Connaissance (PAC) « Risques glissement de terrain » a été transmis par le Préfet en date du 1^{er} octobre 2014. Ces risques ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, qui a analysé et cartographié ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort. La prise en compte de ces risques est une obligation en urbanisme et cette connaissance est donc intégrée depuis le 1^{er} octobre 2014 dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'agit aussi dans le cadre de la présente modification de l'intégrer dans le PLU.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Toutes zones

Il est rajouté dans le caractère de la zone la mention suivante :

« - Risque glissement de terrain

Cette zone est partiellement concernée par le risque glissement de terrain. Aussi, il conviendra pour toutes utilisations/occupations du sol et dispositions constructives de se référer au Porter à Connaissance en date du 1^{er} octobre 2014 relatif au risque Glissement de terrain. En dehors des

parties urbanisées, toute nouvelle construction qui serait située en zone d'aléas moyen et fort est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme ».

❖ Zones U, U3, AU2 (zones urbanisées)

Il est rajouté dans l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », les règles suivantes :

« Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur les plans de zonage :

- sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen. »

Il est rajouté dans l'article 2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions », les règles suivantes :

« Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur les plans de zonage :

- sont autorisées les implantations d'ouvrages de production d'énergie renouvelable sous condition de la réalisation d'une étude géotechnique préalable dans les zones d'aléa de niveau de moyen.

En zone d'aléa moyen et fort, à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, il devra être transmis un document annexé à l'arrêté de décision contenant les éléments suivants : l'information de l'existence d'un risque potentiel, la recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité et l'interdiction de procéder à de défrichements ou de coupes rases.

En zone d'aléa faible, à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, le maître d'œuvre devra être informé de l'aléa. »

❖ Zones AU1, A et N (zones non urbanisées)

Il est rajouté dans l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », les règles suivantes :

« Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur les plans de zonage :

- sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen. »

Il est rajouté dans l'article 2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions », les règles suivantes :

« Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur les plans de zonage :

- sont autorisées les implantations d'ouvrages de production d'énergie renouvelable sous condition de la réalisation d'une étude géotechnique préalable dans les zones d'aléa « Glissement de terrain » de niveau de moyen,

- sont autorisées, pour les constructions existantes, les extensions sous condition de ne pas augmenter la vulnérabilité zones d'aléa « Glissement de terrain » de niveau de moyen. »

Modifications apportées au règlement graphique

Le risque glissement de terrain a été reporté sur le nouveau plan « 5.0 Plan des risques ».

Modifications apportées aux annexes

Ce PAC est intégré dans le dossier « Annexes ».

VI.4.3 Intégration du risque retrait-gonflement des argiles

La commune d'Alès est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles qui a fait l'objet d'un Porter à Connaissance (PAC) en date du 8 avril 2011. Ce risque est déjà reporté sur les plans de zonage mais n'est pas mentionné dans le règlement écrit. Il s'agit donc de rappeler l'existence de ce risque dans le caractère de chaque zone.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones, il est rajouté la mention suivante dans le caractère de la zone :

« - Risque retrait gonflement des argiles

Cette zone est partiellement concernée par le risque de retrait gonflement des argiles. Aussi, il conviendra pour toutes dispositions constructives de se référer au Porter à Connaissance en date 8 avril 2011 relatif au risque retrait gonflement des argiles et notamment à son annexe technique et au document informatif « Le retrait gonflement des argiles ». »

Modifications apportées aux annexes

Le document informatif « Le retrait gonflement des argiles » est intégré dans le dossier « Annexes ».

VI.4.4 Intégration du risque sismique

La commune d'Alès est concernée par le risque sismique qui a fait l'objet d'un Porter à Connaissance (PAC) en date du 19 avril 2011. Il impacte l'ensemble du territoire. Il s'agit donc de rappeler l'existence de ce risque dans le caractère de chaque zone.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones, il est rajouté la mention suivante dans le caractère de la zone :

« - Risque sismique

Le territoire de la commune est soumis au risque sismique de niveau 2 faible. Aussi, il conviendra pour toutes dispositions constructives de se référer au document informatif « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments », annexe du présent règlement issu du Porter à Connaissance en date 19 avril 2011 relatif au risque sismique. »

Modifications apportées aux annexes

Le document informatif « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » est intégré dans le dossier « Annexes ».

VI.4.5 Intégration du risque radon

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif (catégorie 3) selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il s'agit donc de rappeler l'existence de ce risque dans le caractère de chaque zone.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones, il est rajouté la mention suivante dans le caractère de la zone :

« - Potentiel radon

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur trois catégories de niveau croissant) selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ».

VI.4.6 Mention du risque inondation dans les zones U3 et AU1

Actuellement, dans les corps de règlement des zones U3 et AU1, il n'est pas fait mention du risque inondation alors que ces zones y sont soumises.

Modifications apportées au règlement écrit

Les mentions suivantes ont été rajoutées :

CARACTERE DE LA ZONE

« Elle est concernée par un certain nombre de risques :

- Risque 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.

VI.4.7 Intégration des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait la création par l'Etat, avant le 1^{er} janvier 2019, des Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) sur les sites pollués qui pourraient présenter des risques, notamment en cas de changement d'usage.

Les SIS visent à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose au futur aménageur la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol.

Sur la commune d'Alès, la zone U3 et le sous-secteur U1h sont partiellement concernés par ces SIS.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans les zones U et U3, il est rajouté la mention suivante dans le caractère de la zone :

« - Secteurs d'Information des Sols (SIS)

Cette zone est partiellement concernée par un ou des secteurs d'informations sur les sols. »

Il est rajouté dans l'article 2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions » pour la zone U3 et le sous-secteur U1h, les règles suivantes :

« La présence d'un Secteur d'Information sur les Sols rend obligatoire au futur aménageur la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol. »

Modifications apportées aux annexes

Il a été créé une annexe sur les Secteurs d'Information sur les Sols comprenant :

- L'arrêté n°30-2019-02-15-001 du 15 février 2019 concernant la création des Secteurs d'Information des Sols (SIS) dans le département du Gard
- Une plaquette informative sur les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)
- La cartographie et la description des Secteurs d'Information sur les Sols sur la commune d'Alès

VI.4.8 Mise à jour des articles concernant les Obligations Légales de Débroussaillage

Il s'agit de mettre à jour les articles du Code Forestier concernant le risque incendie de forêt et plus particulièrement les Obligations Légales de Débroussaillage. Aussi, s'applique désormais l'article L134-6 du Code Forestier et non plus les articles L311 et L312 dans les zones U et U3 qui sont touchées par le risque incendie de forêt. Dans la zone AU2, dans le caractère de la zone, la mention du risque incendie de forêt est supprimé dans la mesure où des « zones tampons » sont identifiées sur les plans de zonage pour la protection contre les incendies de forêts.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans les zones U et U3, le caractère de la zone est modifié pour prendre en compte l'évolution législative du Code Forestier.

« - Risque incendie de forêt

Il est rappelé qu'en application de L134-6 du Code Forestier : le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire sur la totalité de la parcelle pour les terrains situés dans les bois, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements d'une surface de plus de 4 hectares ainsi que ceux situés à moins de 200 mètres de ces formations ».

VI.5 Supprimer les secteurs U2p de servitudes d'attente de projet d'aménagement global

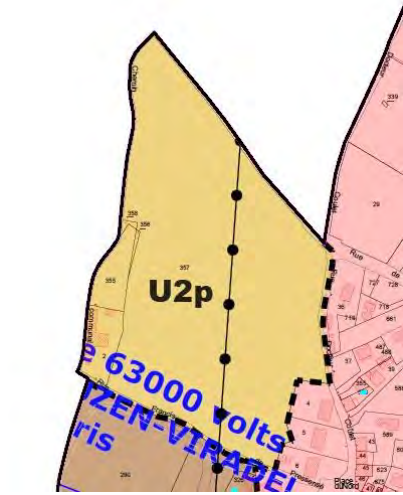
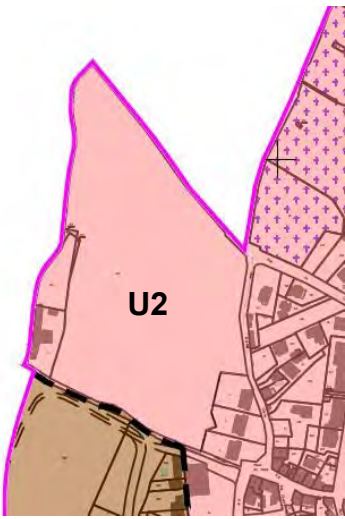
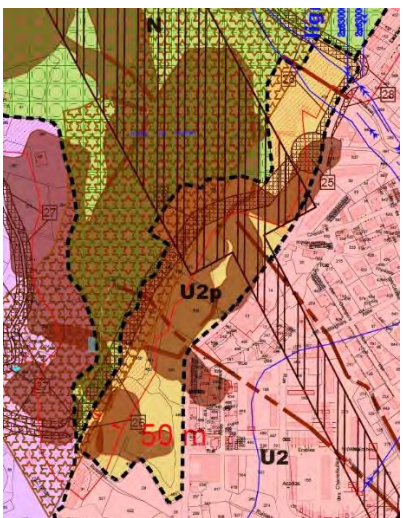
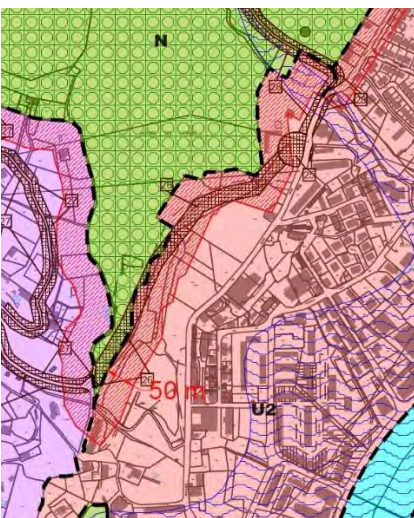
Deux secteurs U2p dans les quartiers de Tamaris et de Rochebelle faisaient l'objet d'une servitude d'attente de projet d'aménagement global. Cette servitude consistait notamment à autoriser uniquement les projets visant la création « d'une polarité ». Ces projets devaient être validés par la commune. Toutefois, cette servitude ne s'imposait que pendant une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. Ce dernier ayant été approuvé en juin 2013, la servitude n'a plus lieu d'être. Il s'agit donc de supprimer ces secteurs U2p et de les reclasser en zone U2.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> Sont interdits : [...] 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. [...]	<u>U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> Sont interdits : [...] 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. [...]
<u>U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...] 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 raison d'être et les règles de la zone s'appliquent. [...]	<u>U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...] 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 raison d'être et les règles de la zone s'appliquent. [...]
<u>U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM</u> [...] Dans les sous-secteurs U2p : une hauteur supplémentaire de 3 m est autorisée [...]	<u>U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM</u> [...] Dans les sous-secteurs U2p : une hauteur supplémentaire de 3 m est autorisée [...]

Modifications apportées au règlement graphique

Extrait du règlement graphique AVANT modification n°1 du PLU	Extrait du règlement graphique APRES modification n°1 du PLU
	
	

VI.6 Mettre à jour les marges de recul par rapport aux routes départementales

Il convient de mettre à jour dans le règlement écrit les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales en prenant en compte le règlement de voirie départementale qui a été approuvé par délibération de la Commission Permanente du Conseil Général dans sa séance du 11 décembre 2014 et qui définit les marges de recul à l'extérieur de la zone agglomérée. En effet, dans le règlement écrit actuel les distances minimales des constructions par rapport aux routes départementales ont été définies par rapport à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 relatives aux mesures de protection acoustique sur les voies à grande circulation.

A l'intérieur de la zone agglomérée, une marge de recul minimale de 35 mètres des constructions doit être respectée le long de la Rocade (RD60 et Avenue Olivier de Serre) afin de préserver le devenir de cet axe majeur de l'agglomération alésienne qui devrait être, à terme, réaménagé en boulevard urbain. Il a été pris une distance de 35 mètres pour être cohérent avec le Schéma

Routier Départemental qui impose un recul minimal de 35 mètres sur la Rocade à l'extérieur de la zone agglomérée. Cette distance apparaît également justifiée s'il est envisagé la mise à 2x2 voie de l'ensemble de la Rocade avec aménagement de cheminements doux.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> ➤ A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des voies de 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 Vieille 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 385A 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 :	<u>U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter, conformément au Schéma Départemental Routier, 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 6110 Route de Saint-Christol Pour le niveau 2 : 25m - RD 936 Ancienne Route de Nîmes - RD 385A Jules Guesdes, Marcel Cachin Pour le niveau 3 : 15m - RD 916 Winston Churchill, Montée des Lauriers, Route de la Royale - RD 50 Route de Saint Jean du Pin - RD 385 Pour le niveau 4 : 15 m - RD 216 Route de Saint Privat des Vieux A l'extérieur de la zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la chaussée la RN106. [...] Dans le secteur U2 Tous points des bâtiments seront implantés : • à une distance minimale de 35 m de l'axe de la Rocade (RD60 et Avenue Olivier de

[...] Dans le secteur U2 Tous points des bâtiments seront implantés : à une distance minimale de 5 m de l'alignement. [...]	Serres) à une distance minimale de 5 m de l'alignement des autres voies [...]
---	--

❖ **Zone U3**

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Sauf indications contraires mentionnées au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle.	<u>U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Sauf indications contraires mentionnées au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 m de l'axe de la Rocade (RD60 et Avenue Olivier de Serre) et à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle des autres voies. Ces implantations seront réalisées en tous points des bâtiments.

❖ **Zone AU2**

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> 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 :	<u>AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter, conformément au Schéma Départemental Routier, 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 6110 Route de Saint-Christol Pour le niveau 2 : 25m - RD 936 Ancienne Route de Nîmes - RD 385A Jules Guesdes, Marcel Cachin

5 m de la limite des emprises des voies publiques ou privées existantes ou à créer.	Pour le niveau 3 : 15m - RD 916 Winston Churchill, Montée des Lauriers, Route de la Royale - RD 50 Route de Saint Jean du Pin - RD 385 Pour le niveau 4 : 15 m - RD 216 Route de Saint Privat des Vieux A l'intérieur de la zone agglomérée : Pour l'ensemble de la zone : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de : 35 m de l'axe de la Rcade (RD60 et Avenue Olivier de Serres) 5 m de la limite des emprises des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer. Ces implantations seront réalisées en tous points des bâtiments.
---	--

❖ Zone A

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>A ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> 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 : 35 m - RD 60 Rcade - RD 936 Ancienne route de Nîmes - RD 6110 Route de Saint Christol - RN 106 uniquement hors agglomération Pour le niveau 2 : 25 m - RD 324A Vieille route d'Anduze Pour le niveau 5 : 100 m - RN 106 (2x2 voies) Le long de la Rcade Sud : 50 m [...]	<u>A ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter, conformément au Schéma Départemental Routier, à une distance minimale par rapport à l'axe de la chaussée de : Pour le niveau 1 : 35m - RD 60 Rcade - RD 6110 Route de Saint-Christol Pour le niveau 2 : 25m - RD 936 Ancienne Route de Nîmes A l'extérieur de la zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la chaussée la RN106. A l'intérieur de la zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 35 m de l'axe de la Rcade (RD60 et Avenue Olivier de Serres). [...]

❖ Zone N

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>N ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Sans objet.	<u>N ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter, conformément au Schéma Départemental Routier, à une distance minimale par rapport à l'axe de la chaussée de : Pour le niveau 1 : 35m - RD 60 Rocade A l'extérieur de la zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la chaussée la RN106. A l'intérieur de la zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 35 m de l'axe de la Rocade (RD60 et Avenue Olivier de Serres).

VI.7 Créer un sous-secteur U2e dans le quartier des Près Saint-Jean

Le quartier des Près Saint-Jean est inclus dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui vise à poursuivre la transformation et la requalification de la ville d'Alès. Dans ce secteur notamment, la recherche de diversité (habitat, fonctions urbaines), la lutte contre l'habitat dégradé et le développement des équipements et des services, sont au cœur de la démarche.

La dernière étude de l'ANRU sur le devenir à terme des Près Saint-Jean invite à intensifier l'installation d'activités en particulier commerciales sur ce quartier rendu plus facilement accessible depuis la réorganisation de la voirie, lors du premier projet de renouvellement urbain, et traversé de part en part par une ligne de bus. D'ores et déjà, il est évoqué la constitution au cœur du quartier d'un petit ensemble commercial qui regrouperait autour d'une « locomotive », les commerces existants actuellement situés sur le quartier dans des lieux peu propices à leur attractivité. Des bureaux pourraient également être envisagés, soit des bureaux de services administratifs, soit des bureaux de jeunes entreprises au sein d'une « pépinière ».

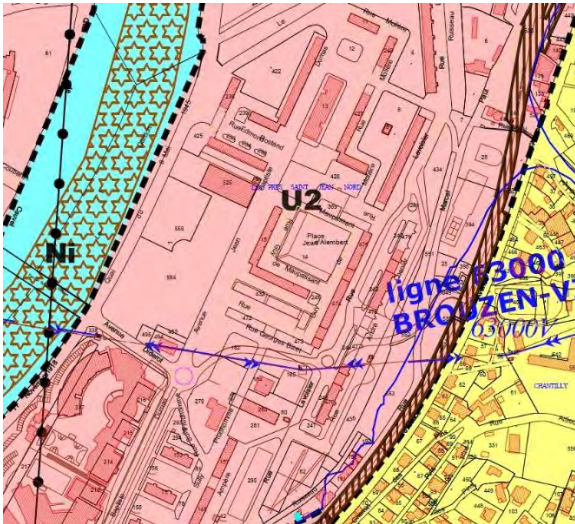
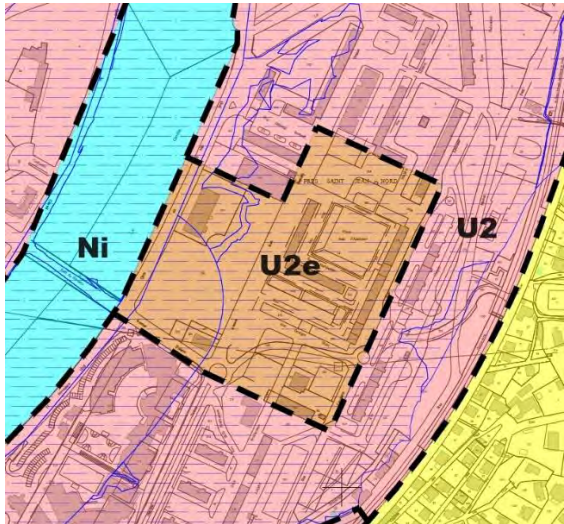
Actuellement, le site de projet est situé en zone U2 du PLU qui autorise notamment les constructions d'habitation. Aussi, afin de ne pas compromettre la réalisation de ce projet, il est proposé de le reclasser en sous-secteur U2e dans lequel les constructions d'habitation sont interdites et où l'emprise au sol des constructions est plus importante.

Modifications apportées au règlement écrit

❖ Zone U

Rédaction AVANT modification n°1 du PLU	Rédaction APRES modification n°1 du PLU
<u>CARACTERE DE LA ZONE</u> [...] Un secteur U2 correspondant aux extensions urbaines successives. Ce secteur comprend les sous divisions suivantes : [...] • U2e pour les emprises du Parc Industriel Scientifique et Technologique. Les installations classées y sont autorisées sauf celles classées SEVESO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement. Sont autorisés également les logements de fonction.	<u>CARACTERE DE LA ZONE</u> [...] Un secteur U2 correspondant aux extensions urbaines successives. Ce secteur comprend les sous divisions suivantes : [...] • U2e pour les emprises du Parc Industriel Scientifique et Technologique et du projet économique dans le quartier des Près Saint-Jean ayant fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine. Les installations classées y sont autorisées sauf celles classées SEVESO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement. Sont autorisés également les logements de fonction.

Modifications apportées au règlement graphique

Extrait du règlement graphique AVANT modification n°1 du PLU	Extrait du règlement graphique APRES modification n°1 du PLU
	

VI.8 Mettre à jour les documents graphiques

Les modifications de zonage présentées dans le présent rapport de présentation nécessitent de mettre à jour les plans suivants :

- N°1.0 Assemblage des plans de zonage 1/7500
- N°1.1 Plan de zonage – Planche 1.1 1/2500
- N°1.2 Plan de zonage – Planche 1.2 1/2500
- N°1.3 Plan de zonage – Planche 1.3 1/2500
- N°1.4 Plan de zonage – Planche 1.4 1/2500
- N°1.5 Plan de zonage – Planche 1.5 1/2500
- N°1.6 Plan de zonage – Planche 1.6 1/2500
- N°1.7 Plan de zonage – Planche 1.7 1/2500
- N°2.1 Plan de servitudes Planche Nord 1/5000
- N°2.2 Plan de servitudes Planche Sud 1/5000
- N°3.1 Plan des réseaux AEP Planche Nord 1/5000
- N°3.2 Plan des réseaux AEP Planche Sud 1/5000
- N°4.1 Plan des réseaux EU et pluvial Planche Nord 1/5000
- N°4.2 Plan des réseaux EU et pluvial Planche Sud 1/5000

Un nouveau plan « N°5.0 Plan des risques 1/7500 » a été créé par mesure de lisibilité. Il répertorie l'ensemble des risques sur le territoire communal, à savoir le risque inondation, le risque minier, le risque glissement de terrain et le risque retrait-gonflement des argiles.

Enfin, il a été mis à jour l'ensemble des plans de zonage avec le dernier cadastre.

VI.9 Bilan de l'évolution des surfaces des zones

La présente modification n°1 du PLU a une incidence mineure sur le bilan des surfaces des zones mais aucune incidence sur les EBC. La suppression du secteur NZ, des secteurs U2p et la création du sous-secteur U2e n'a aucun impact dans la mesure où ils restent classés respectivement en zone N et U2. En revanche, la partie supprimée de l'emplacement réservé n°14 qui a été reclassée de AU2a1 à U1 fait basculer environ 230 m² dans les zones U.

VII EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune d'Alès a saisi la MRAe au titre de son rôle d'autorité environnementale pour un examen au cas par cas le 03 juin 2019.

La présente modification n'est 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 forestière ;
- à 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 ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aussi, cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement dans la mesure où elle ne porte que sur des modifications mineures du règlement écrit et graphique. Il s'agit uniquement d'améliorer la compréhension du PLU, tant pour les services instructeurs que pour les administrés, en prenant mieux en compte notamment les évolutions législatives, les risques naturels qui impactent la commune, et la réalité du territoire quant à l'application de certaines règles.

La décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAe en date du 2 août 2019 confirme qu'au regard de l'ensemble des éléments présentés, le projet de modification n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Le projet de modification n°1 du PLU d'Alès n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.