



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

Règlement

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	6
CARACTÈRE DE LA ZONE	6
U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	9
U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	11
U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	12
U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	13
U ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
U ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	14
U ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	16
U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	16
U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM	17
U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	17
U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	19
U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	20
U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	21
CARACTÈRE DE LA ZONE	21
U3 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
U3 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	22
U3 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	25
U3 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	25
U3 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	26
U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
U3 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	

.....	26
U3 ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	27
U3 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	27
U3 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....	27
U3 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	28
U3 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	29
U3 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	29
U3 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1.....	31
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	31
AU1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
AU1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS....	32
AU1 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....	33
AU1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	34
AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	34
AU1 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	34
AU1 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	34
AU1 ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	34
AU1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	34
AU1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....	34
AU1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	35
AU1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	35
AU1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	35
AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	36
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	36

AU2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	37
AU2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	38
AU2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	40
AU2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	40
AU2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	41
AU2 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	41
AU2 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	42
AU2 ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	43
AU2 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	43
AU2 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM	43
AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	43
AU2 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	46
AU2 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	46
AU2 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	47
CARACTÈRE DE LA ZONE	47
A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	48
A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	48
A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	48
A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	49
A ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	49
A ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	50
A ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	50
A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	50
A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM	51

A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	51
A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES	51
A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	53
CARACTÈRE DE LA ZONE	53
N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	54
N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....	56
N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	56
N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	56
N ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	57
N ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	57
N ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	57
N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	57
N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....	57
N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	57
N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	58
N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	58
N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	58

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

- Risque 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 dudit document.

- Risque minier

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.

- 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.

- 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 1er 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.

- 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 ».

- 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.

- 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.

- Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

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

La zone U comprend :

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

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

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

- **U2a** dans lequel seul l'assainissement non collectif est autorisé ;
- **U2h** dans lequel la hauteur des constructions est limitée ;
- **U2c** comprend les sous-secteurs indicés suivants :
 - **U2c1** pour l'espace le long de la rocade dédié à des activités essentiellement commerciales, de bureaux et de services,
 - **U2c2** réservé à des activités et équipements essentiellement publics ou d'intérêt public et les bureaux directement liés à leur exploitation,
 - **U2c3** pour des espaces accueillant des équipements publics, des services et des logements de fonction liés à ces équipements.
- **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.

➤ Remarques :

- **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés d'un « o »**, les opérations d'aménagement et d'urbanisme autorisées doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement particulière qui s'y applique.

- **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés d'un « a »**, l'assainissement non collectif est autorisé.

U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Dans l'ensemble des secteurs et de leurs différents sous-secteurs :
 - les terrains de camping, caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
 - les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
 - la création d'installations classées au titre de la législation pour la protection de l'environnement sauf dans le sous-secteur U2e
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières
- **Dans les secteurs U2c1** : les constructions d'habitations
- **Dans le secteur U2c2** : les constructions d'habitations, les bureaux et les commerces
- **Dans le sous-secteur U2c3** : les constructions d'habitations sauf les logements de fonction limités à 80 m² de plancher
- **Dans le sous-secteur U2e** :
 - les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 50 m² de plancher
 - les installations classées SEVESO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement,

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 de niveau faible, moyen et sans aléas 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.

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.

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

1 – Rappel :

1.1 Les clôtures sont soumises à déclaration en application de l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme

1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

1.3 Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2 – Conditions à respecter :

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur U1

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

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

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

- 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. »

Sont autorisées :

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

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

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

Dans le sous-secteur U2c1 sont autorisés les activités commerciales, les bureaux et les services.

- **Dans le sous-secteur U2c2** sont autorisés uniquement les activités et les équipements essentiellement publics ou d'intérêt public, et les bureaux directement liés à l'exploitation des équipements et des activités autorisés.
- **Dans le sous-secteur U2c3** sont autorisés les activités et les équipements publics ou présentant un intérêt public ainsi que les logements de fonction.
- **Dans le sous-secteur U2e** sont autorisés 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.
- **Dans les secteurs indicés d'un « o »**, les opérations autorisées doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement prévue sur le secteur.

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 des défrichements ou 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.

Dans le sous-secteur U1h, la présence d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) 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.

U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

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

Pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos devra se situer en retrait de 5 m du domaine public.

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

Les accès directs sur la rocade sont interdits.

2 – Voirie

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

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

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

U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

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

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

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

2.2 Eaux pluviales

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

3 – Électricité – téléphone – télédistribution

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

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

4 – Éclairage public

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

5 – Ordures ménagères

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

6 – Distribution du courrier

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

U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- **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.

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

Dans le secteur U1

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

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ou
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m ou
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale

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

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...).

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

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

Dans les secteurs U1 et U2

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

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

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

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.

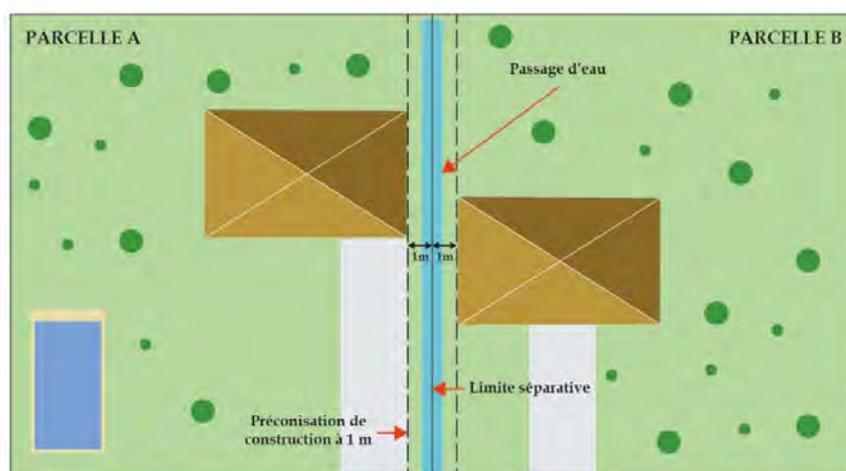
Définition « passage d'eau de ruissellement » : ce terme désigne le cheminement des eaux de ruissellement surfaciques qui n'apparaît que lors des précipitations. Contrairement au chevelu hydrographique de surface (talweg, ruisseau) qui est recensé ou identifié sur les plans de zonage, ces passages d'eaux 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.

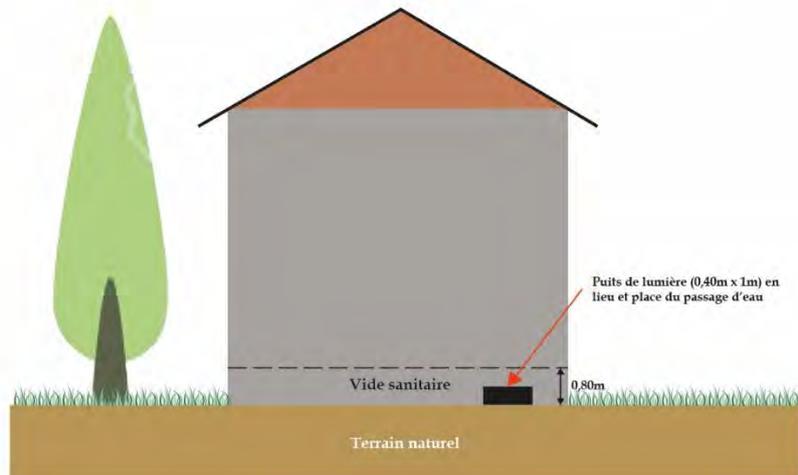
Concernant les habitations construites sur des passages d'eau, le pétitionnaire devra proposer des aménagements assurant la bonne circulation des eaux de ruissellement par la pose d'une canalisation ou de lumières permettant la bonne circulation des eaux sous le bâtiment.

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.

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

La distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4m. Une dérogation à cette distance peut être accordée en cas de contraintes techniques (extension de construction existante, configuration du terrain...).

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

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

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

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

Sous-secteur U1h : 16 m

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

- **Secteur U2** :

- Pour 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
- **Dans le sous-secteur U2c2**, la hauteur des ouvrages techniques en superstructure (cheminée) n'est pas limitée.

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Expression architecturale

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes 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.

Les façades bois sont autorisées et devront s'intégrer de façon harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

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

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles mécaniques type terres anciennes ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les terrasses à l'étage accessibles sont autorisées.

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

Polychromie

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

Énergies nouvelles

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

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

Percements

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

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

Clôtures

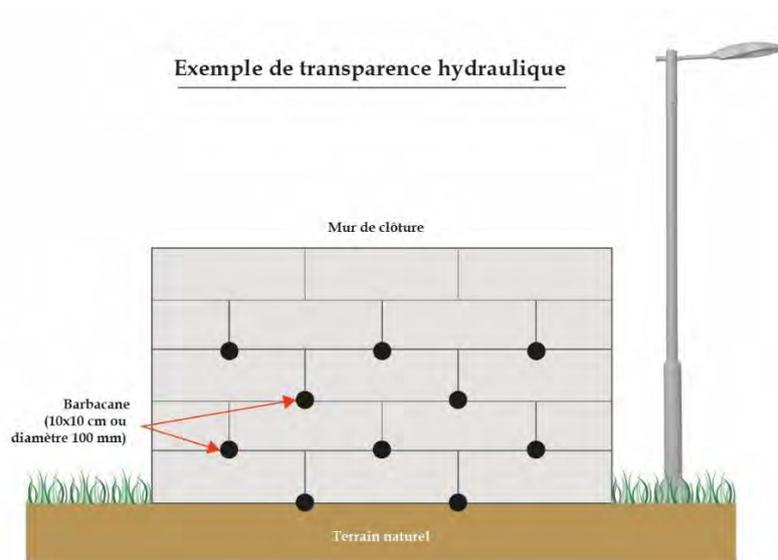
Elles ne sont pas obligatoires.

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

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

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.

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

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

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

U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Il est exigé pour les :

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

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

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

U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

- 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.

- Risque minier

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.

- 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 1er 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.

- 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 ».

- 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.

- 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.

- Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

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

U3 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article « U3 ARTICLE 2 » ci-dessus.

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 de niveau faible, moyen et sans aléas 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.

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.

U3 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous conditions :

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

Sont autorisées :

➤ Dans l'ensemble de la zone :

- toutes les constructions, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, et/ou relevant du régime des installations classées.
- les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, de services et de bureaux
- les entreprises soumises à autorisation qui ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement humain et naturel,

- d'hôtels, de restaurants,

- les logements nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, limités à 80 m² de surface de plancher et réalisés dans le volume du bâtiment d'activité économique,

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

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

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

- une implantation des constructions assurant la plus grande isolation visuelle et phonique par rapport aux installations voisines : dans le projet, les constructions les plus hautes doivent s'implanter à proximité des établissements de la zone U3,
- l'ouverture des pièces à vivre sans vis à vis avec les établissements de la zone U3,
- les mesures de protection contre le bruit en limites séparatives avec le reste de la zone U3 du type : mur anti-bruit, butte,...
- une distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative avec le reste de la zone U3 doit être au moins égale à la hauteur des constructions.

➤ Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions en vue de leur vente ou endommagés en vue de leur réparation).

➤ Les équipements publics ou d'intérêt public.

➤ L'extension des logements existants à la date de publication du PLU. Les annexes réalisées dans ce cadre pourront être dissociées du bâtiment principal.

➤ Les piscines dans les espaces autorisés à changer de vocation et dans le cadre de ce changement.

➤ Les clôtures.

➤ L'édification et la réalisation d'ouvrages ou d'installations techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.)
- des voies de circulation,

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

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.

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 des défrichements ou 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.

Dans la zone U3, la présence d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) 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.

U3 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

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

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

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

2 – Voirie

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

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

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

U3 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Eaux usées

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

3 – Eaux pluviales

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

4 – Électricité – téléphone – télédistribution

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

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

5 – Éclairage public

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

U3 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

U3 ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées au présent règlement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 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 constructions.

U3 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

retrait ne puisse être inférieur à 4 m. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

- Dans le cas des constructions d'habitation ou d'hébergement autorisées sur les espaces limitrophes d'une zone urbaine ou à urbaniser, la distance d'implantation des constructions par rapport à la limite des terrains ayant gardé leur vocation économique doit être au moins égale à la hauteur de la construction. Par rapport aux autres limites des terrains, cette distance est celle prévue dans le règlement de la zone constructible limitrophe.

U3 ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

U3 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

U3 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

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

- **Pour les constructions à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles** :

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

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

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

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

U3 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

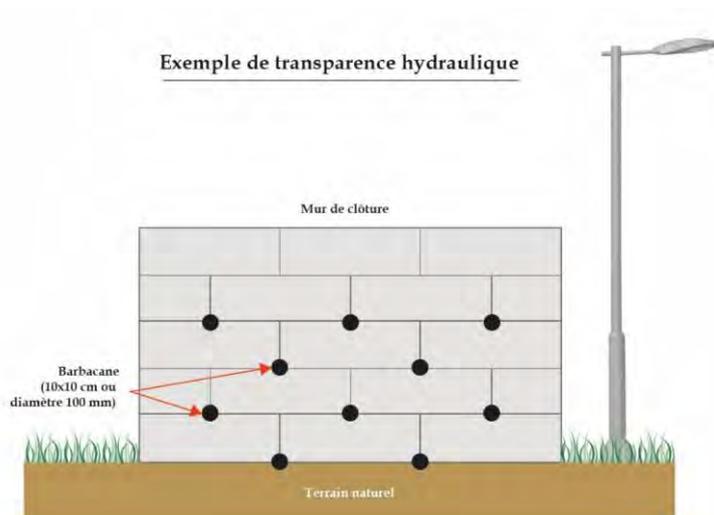
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

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 superficiels.

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

- Pour l'ensemble des constructions :

Énergies nouvelles

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

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

U3 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément aux articles L123-1-12 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

U3 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs d'habitation autorisés à l'article 2 :** 20 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être réservé et aménagé pour les espaces de détente, de jeux et de plantations et faire l'objet d'un plan annexé à la demande d'autorisation de construire.
- **Pour les opérations d'ensemble à vocation économique implantées sur un terrain de plus de 3000 m²,** il est demandé un plan d'aménagement des espaces verts intégré au plan de masse de l'opération.

U3 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit soit d'une zone :

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

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

- Risque minier

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.

- 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 1er 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.

- 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 ».

- 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.

- 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.

AU1 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

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

- sont interdites toutes nouvelles constructions.

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.

AU1 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

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

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

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

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 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.

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.
- 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.

AU1 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération autorisée.

2 – Voirie

- La voirie doit permettre le passage des engins de secours.

AU1 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

AU1 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions ou extensions autorisées doivent s'implanter :

En bordure des voies publiques ou privées à 5 m au minimum des emprises des voies. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

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

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter en limites séparatives soit à respecter un recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives. Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

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

Non réglementé.

AU1 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AU1 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

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

AU1 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

AU1 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

AU1 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

AU1 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

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

- Risque 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 dudit document.

- Risque minier

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.

- 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 1er 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.

- 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 ».

- 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.

- 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.

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

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

Il est rappelé :

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

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

3/ que le débroussaillage est également obligatoire :

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

AU2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping, caravanning, les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
- Les constructions pour activités industrielles
- Les constructions et installations pouvant apporter des gênes et des nuisances aux habitations

- Les dépôts de toute nature
- Tout remblai et ouvrage (sauf bassin de rétention) faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

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

- sont interdites toutes nouvelles constructions en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveau fort et moyen, à l'aplomb des puits matérialisés ou non de niveau faible, moyen et sans aléas 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, écoulement rocheux et glissement superficiel.

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

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.

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.

AU2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous condition que :

- soit respectée l'orientation d'aménagement particulière qui s'applique au secteur
- soient réalisés les équipements de viabilité soit avant soit dans le cadre de l'autorisation de construire,
- soient respectées les prescriptions du PPRi Gardon d'Alès dans les espaces soumis au risque inondation et les conditions de constructibilité dans les secteurs soumis à des risques issus des travaux miniers identifiés sur les plans de zonage et définies dans l'étude particulière du 26 juin 2012 portée en annexes du PLU.

- 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.

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

- **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.

Sont autorisées :

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

AU2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

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

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

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

Les accès directs sur la rocade sont interdits.

2 – Voirie

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

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

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

AU2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

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

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

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

2.2 Eaux pluviales

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

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

3 – Électricité – téléphone – télédistribution

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

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

4 – Éclairage public

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

5 – Ordures ménagères

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

6 – Distribution du courrier

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

AU2 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter, 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'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 Rocade (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.

AU2 ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone : La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m. Une dérogation à cette distance peut être accordée en cas de contraintes techniques (extension de construction existante, configuration du terrain...).

AU2 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- **Zone AU2** : 0,40
- **Secteur AU2a et sous-secteur AU2a1** : 0,30

AU2 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

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.

AU2 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Expression architecturale

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

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings d'aggloméré...) est interdit.

Les façades en pierres apparentes sont autorisées.

Les façades bois sont autorisées et devront s'intégrer de façon harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

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

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33 %. Elles doivent être couvertes de tuiles mécaniques type terres anciennes ou de tuiles canal ou romane en terre cuite type terres anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les terrasses à l'étage accessibles sont autorisées.

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

Polychromie

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

Énergies nouvelles

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

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

Percements

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

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

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

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

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

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.

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

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

maximale, le tout ne pourront dépasser 1,80 m.

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

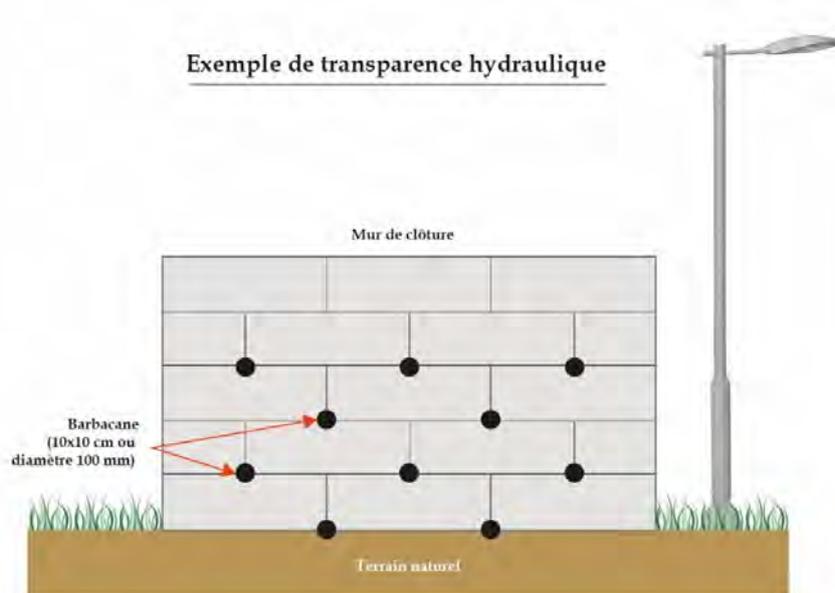
Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) : la clôture comportera un pan coupé de 5 m de chaque côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

Elles devront être conçues de manière à 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.

AU2 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Il est exigé pour les :

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

AU2 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

AU2 ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

- 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.

- 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 1er 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.

- 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 ».

- 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.

- 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.

A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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.

A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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.

A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 – Voirie

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

A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

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

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

Assainissement

Dans la zone A : toute construction nouvelle doit être branchée sur le réseau public d'assainissement

Dans le secteur Aa : l'assainissement non collectif est autorisé.

A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

A ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 : 35 m

- RD 60 Rocade
- RD 6110 Route de Saint Christol

Pour le niveau 2 : 25 m

- 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 Rocade (RD60 et Avenue Olivier de Serres).

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

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

- Ruisseau de l'Avène :

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

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

- Ruisseau des Dupines

Partie amont

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

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

Partie aval

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

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

- Ruisseau de l'Alzon

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

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

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

Ces implantations seront réalisées en tous points des constructions.

A ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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.

A ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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

A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

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

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

A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Façades :

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

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.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

En tout état de cause, les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

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

A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

- Risque inondation

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

- Risque minier

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.

- 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 1er 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.

- 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 ».

- 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.

- 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.

Composition de la zone

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 ;

N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- sont interdites toutes nouvelles constructions.

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.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et les équipements de viabilisation nécessaires au fonctionnement de la ville et présentant un intérêt collectif,
- la rénovation dans son volume d'une construction existante,
- la reconstruction dans son volume d'un bâtiment détruit par un sinistre hors inondation,

Dans le secteur Nil1 : les opérations d'aménagement et de travaux d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à

l'écoulement des crues et permettent le maintien du transit du débit d'étiage.

Dans le secteur Nil2 : opérations d'aménagement et des travaux d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et permettent le maintien du transit du débit ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisés.

Dans le secteur 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.

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 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.

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.

N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 – Voirie

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

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En cas de rénovation ou de reconstruction autorisée :

Eau potable

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

Assainissement

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

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

N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

N ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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).

N ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

N ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

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

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

N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Façades :

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

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.

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

N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.