



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

**Pièce 4.1 // Règlement
pièces écrites**

Approbation par DCM du 15/12/2025

SOMMAIRE

1. TABLE DES MATIÈRES

Sommaire.....	1
Caractère de la zone UA.....	3
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	5
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	13
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	31
Caractère de la zone UC.....	34
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	36
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	65
Caractère de la zone UE.....	69
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	71
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	79
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	97
Caractère de la zone UP.....	101
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	102
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	109
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	125
Caractère de la zone 1AU.....	129
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	131
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	138
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	150
Caractère de la zone A.....	153
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	155
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	162
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	173

Caractère de la zone N.....	176
1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités.....	178
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	185
3. Desserte, réseaux et services urbains.....	195
Lexique.....	197

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

Présentation

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti dense et regroupé, comprenant principalement de l'habitat collectif et de l'habitat individuel, mais aussi des commerces, et services divers.

Le tissu bâti présente également un intérêt architectural et patrimonial à préserver.

La zone UA comporte, un secteur UAi et un secteur UAs.



Localisation

La zone UA comprend le centre ville, ses faubourgs anciens (XVIIème - XIXème siècles), et ses réalisations plus contemporaines. Elle se développe autour du noyau central historique.

Le secteur UAi correspond au quartier de Tempéras.

Le secteur UAs se situe au Sud du centre-ville sur la rive droite du Gardon.

Objectifs (cf. PADD)

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Favoriser les mixités urbaines (sociale, fonctionnelle, etc.) ;
- Adopter des formes urbaines en accord avec les tissus historiques et les nouveaux besoins ;
- Préserver et valoriser le patrimoine ;
- Maintenir la biodiversité et la végétation en ville ;
- Doter Alès d'une identité paysagère.

Dans le secteur UAi :

- Gérer des eaux pluviales dans les nouveaux projets.

Dans le secteur UAs :

- Adapter les règles de stationnement en fonction de la diversité des besoins, inhérents à la mixité d'offre recherchée (habitat «seniors», dont les besoins en mobilités seront modérés).

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) et autorisant une densification du bâti ;
- Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine envergure ;
- Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti ;
- Règles encadrant les aspects extérieurs des constructions et le traitement des espaces libres.

Dans le secteur UAi :

- Règles imposant, en cas de démolition/ reconstruction et/ou de construction nouvelle, la déconnexion des eaux de toitures du réseau unitaire.

Dans le secteur UAs :

- Règle modérant les obligations de stationnement pour l'habitat.

Servitudes

La zone UA est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1** (Périmètres de protection des monuments historiques inscrits et classés)
- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)
- **PT1** (Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone UA est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées sur l'ensemble de la zone :

		ZONE UA		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement			A
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros		ASC	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A

		ZONE UA		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

Elles sont définies comme suit :

Est autorisé à condition de respecter les mesures de protection des linéaires commerciaux définis dans les OAP «Centreville » et les documents graphiques (**le linéaire commercial repéré ne peut changer de destination que pour des destinations 3, 4 et 5 : «Commerce et activité de service» et «équipement d'intérêt collectif et services publics» et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »**), et à condition de ne pas s'opérer sous forme d'habitation légère de loisir (HLL) ni d'habitat léger et démontable :

- **Logement.**

Sont autorisés sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat, les sous destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail ;**
- **Commerce de gros ;**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;**
- **Autres équipements recevant du public.**

Les activités autorisées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Les opérations de remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière départementale sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRi, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRi (cf. article 1.2.2 suivant).

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

- **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

- En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une côte altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

- Les **aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).

- Les **piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

NB : certains secteurs peuvent être concernés par des programmes de rénovation urbaine ANRU. A l'intérieur de ces périmètres, les projets devront être compatibles avec les orientations des programmes ANRU et les OAP.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone UA est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I., les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
- Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, les constructions peuvent être admises sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

Les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables sont interdits.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier.

Aussi, il conviendra, pour toutes utilisations/ 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.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveaux 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 niveaux moyen et fort associés aux dépôts miniers (terrils) sur les aléas échauffement, ravinement, écroulement rocheux et glissement superficiel.
- 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, à la 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 conditions 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 conditions 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.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS) :

Le sous-secteur UAi est partiellement concerné par un ou des secteurs d'information sur les sols. La présence d'un SIS sur un terrain 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.

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe 5.3 du présent PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit la superficie de l'emprise (sauf mention contraire), doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés (ces éléments sont repérés sur le Règlement graphique - plan de Zonage, pièce 4.2 - et fiches annexes spécifiques), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir fiches annexes du présent règlement).

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) :

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'abattage d'arbres est soumis à autorisation.

En cas d'abattage nécessaire dans les EBC existants ou en cas d'EBC à créer, des plantations nouvelles devront être effectuées à raison d'un plant d'arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise concernée. L'emprise concernée correspond à la totalité d'un EBC à créer, et à la partie frappée par un abattage d'un EBC existant. Les essences d'arbres devront respecter les listes autorisées dans le présent règlement.

AUTRES CAS :

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2) sont à préserver (voir fiches annexes du présent règlement). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1 // MIXITÉ FONCTIONNELLE

Certains rez-de-chaussée, dont l'usage relève des destinations 3, 4 et 5 (activités et commerces pour la plupart) sont protégés pour préserver et développer la diversité économique et commerciale du centre-ville.

Ils ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour une sous-destination relevant des destinations 3, 4 et 5. (*Notamment, le changement d'un commerce en logement est interdit*).

Cette disposition concerne les RDC d'immeubles situés sur les voies et lieux publics suivants :

- Rue d'Avéjan
- Rue Beauteville
- Rue Sauvages
- Rue de la République
- Rue Docteur Serres
- Rue Saint-Vincent
- Boulevard Louis Blanc
- Rue Taisson
- Rue Albert 1er
- Rue Edgar Quinet
- Avenue Général de Gaulle (en partie)
- Place de la Libération
- Avenue Carnot
- Place Gabriel Peri
- Place Henri Barbusse
- Place des Martyrs de la Résistance
- Rue du Commandant Audibert
- Rue de la Meunière
- Rue Jules Cazot (en partie)
- Rue du 19 mars 1962
- Rue Jean Castagno
- Grand'Rue
- Passage Champeyrache

1.3.2 // MIXITÉ SOCIALE

Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une Surface De Plancher supérieure à 2000 m² (excepté dans les secteurs des Faubourgs de Rochebelle et du Soleil, soumis à l'application d'OAP) devra comporter au moins 10% de logements locatifs sociaux du nombre total de logements de l'opération. Ce nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration Préalable, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est d'au moins 100 m²
- Permis d'Aménager, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est de 2 hectares ou plus
- Permis d'Aménager, s'ils sont situés en secteur sauvegardé ou en site classé.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

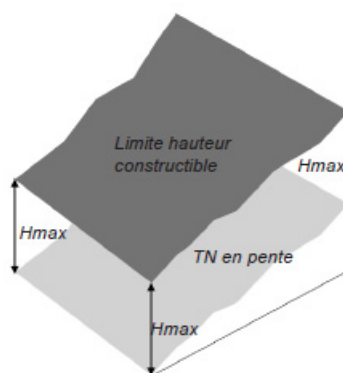


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

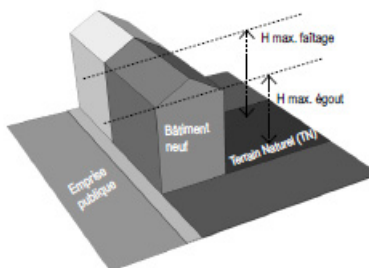


Illustration de la hauteur maximum autorisée.

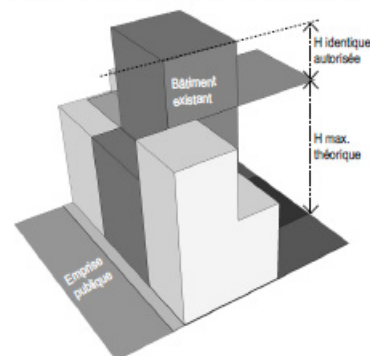


Illustration de hauteurs différentes autorisées (constructions existantes).

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **16,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **18,00 mètres** au faîtage.

Dans le secteur d'OAP n°11 :

- **24,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **26,00 mètres** au faîtage.

Dans le secteur d'OAP n°12 :

- **17,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **19,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement).

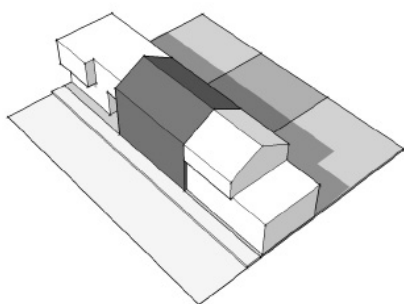
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse **au moins un côté complet d'îlot**.
- Lorsque le projet a une **façade sur rue au moins égale à 20 mètres**.
- Lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de petit patrimoine bâti, d'un arbre**, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres significatifs.

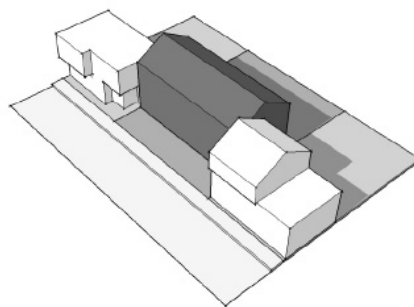
Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.

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

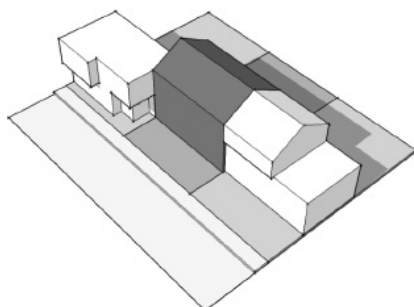
Les saillies sur emprises publiques (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade.



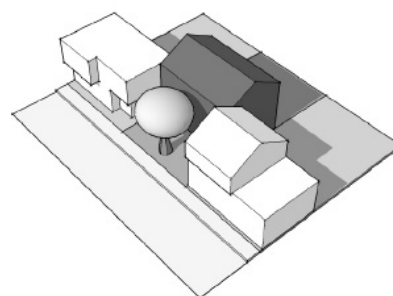
Principe d'implantation à l'alignement.



Principe d'implantation avec un recul différent lorsque la façade sur rue est au moins égale à 20 m.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.

2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

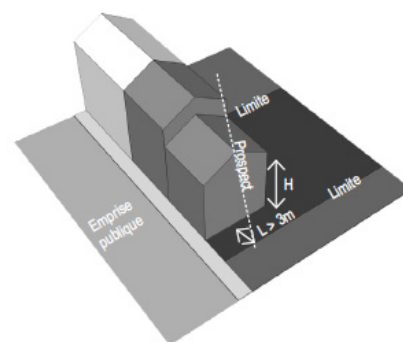
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées de manière à ce qu'en tout point, la construction observe un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal au tiers de la hauteur (H) définie par la différence d'altitude entre ces 2 points, et sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. ($L = H/3 > 3 \text{ m}$).

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 le règlement graphique.

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.



Principe d'implantation par rapport aux limites.

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.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

Sauf disposition spécifique provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à 80% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7 // DENSITÉ

DÉFINITION :

La densité est le nombre de logements (quelles que soient leurs typologies) rapporté à l'emprise de l'assiette foncière de l'opération.

Par exemple, si l'on aménage 4 logements sur un terrain de 1000 m², la densité obtenue sera de 40 logts/ha.

Pour mémo, 1 hectare vaut 10000 m².

DENSITÉ MINIMALE :

Pour toute nouvelle opération collective ou d'aménagement d'ensemble, et division parcellaire conduisant à la création de 5 lots ou plus (excepté dans les secteurs des Faubourgs de Rochebelle et du Soleil, soumis à l'application d'OAP), il devra être garanti une densité minimale de : 50 logements/ha.

Selon la surface de l'assiette foncière, le nombre de logements à produire sera défini en arrondissant au nombre de logements supérieur. Par exemple, pour un terrain de 6385 m², il faudra aménager : $(6385 \times 50) / 10000 = 31,92$, arrondis à 32 logements minimum à créer.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves pourront proposer une vision plus contemporaine sans toutefois porter atteinte à l'architecture traditionnelle environnante.

Une charte de coloration des façades et une charte pour les devantures et enseignes commerciales sont disponibles en mairie.



Exemple de traitement pros crit sur le patrimoine architectural.



Exemple de traitement autorisé sur le patrimoine architectural.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Une façade enduite à l'origine doit rester ou doit redevenir enduite avec un matériau adapté à la chaux et perméable à la vapeur. Les moellons de pierres décroûtées ne doivent pas rester apparentes mêmes jointes.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous conditions d'employer les matériaux adaptés pour favoriser la rénovation énergétique,

Les parements décoratifs (collés, fixés, ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

Exemples de traitements autorisés :



Béton blanc / texturé



Ouvertures ordonnancées sur façade ancienne



Briques blanches / couleurs respectant nuancier enduits



Rythme de façade contemporaine en accord avec l'écriture ancienne



Rapport pleins-vides en accord avec l'écriture ancienne



Encadrements de baies en pierre à maintenir

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés. Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants (fenêtres plus hautes que larges, etc.).

Pour les interventions sur le bâti existant, lorsque les façades sont ordonnancées, les percements doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées. Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment). Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les occultations d'origine (volets battants en bois) doivent être remises en place lorsque des travaux sont entrepris. Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les portes anciennes, en bois, moulurées, sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.



Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés.



Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit.

2.2.3 // TOITURES

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple. Lorsque une nouvelle toiture en pente doit s'insérer dans un îlot constituant une unité architecturale, la nouvelle toiture doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes : la pente doit s'harmoniser à celle des constructions voisines.

Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracite, notamment) sont interdites.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Toiture terrasse accessible, végétalisée



Harmonisation des pentes et faîtages à l'échelle de l'ilot



Fenêtres de toit ponctuelles



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

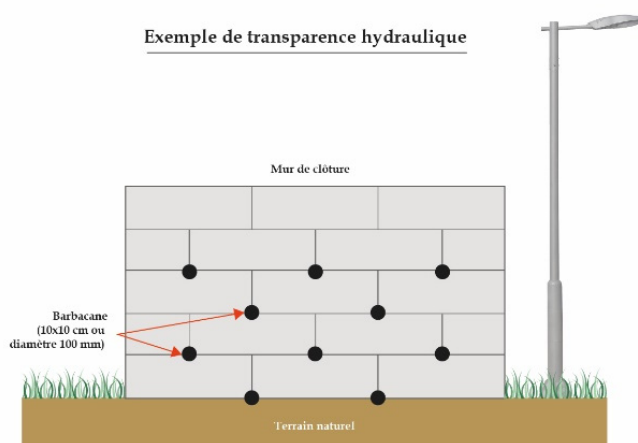
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public. Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Exemple de dispositif préservant la transparence hydraulique, à adapter selon les circonstances

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

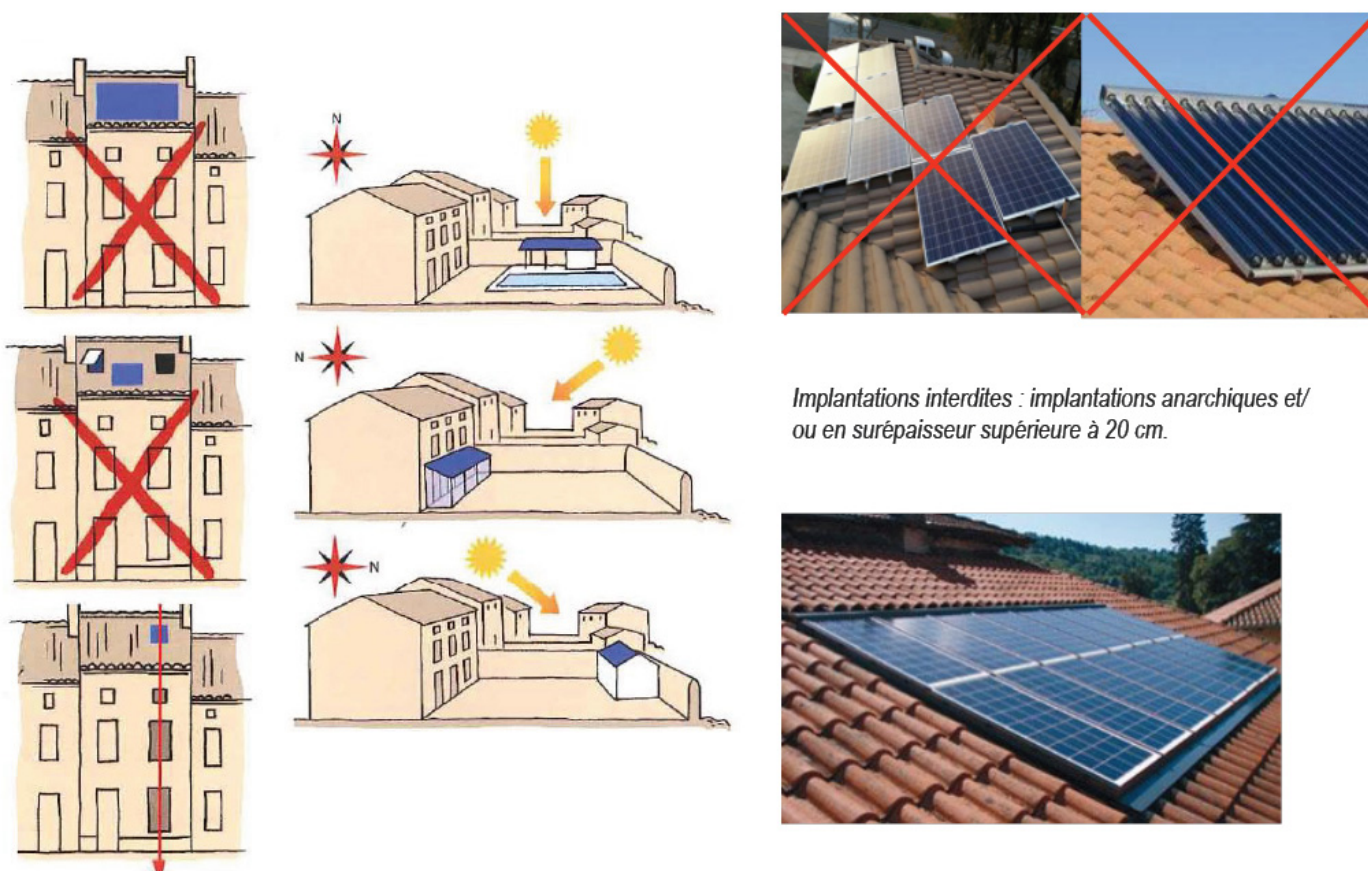
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

DÉFINITION :

Impactant le fonctionnement hydraulique, les espaces dits « libres » sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante, et demeurant de pleine terre.

Les espaces verts peuvent être traités comme des dispositifs d'infiltration ou de rétention pluviale, et réciproquement, s'il bénéficie d'un traitement paysager adéquat.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces « libres ». La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Toitures végétalisées ou traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m² sera considérée comme constituant 30 m² d'espaces libres.

OBLIGATION DE MAINTIEN D'ESPACES LIBRES :

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins 20% de l'assiette foncière de l'opération.

La précédente règle n'est pas applicable dans le périmètre des secteurs d'OAP n°11 et 12.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble qui mettrait en œuvre une étude hydraulique et des systèmes de rétention pluviale adaptés, les emprises de voiries ou d'espaces publics imperméables pourront être décomptées de la part d'espaces libres.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer, l'abattage des arbres est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC. Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise de l'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence / de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambrosie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

ARBRES :

Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*), Aulne (*Alnus cordata*), Catalpa (*Catalpa bignonioides*), Cèdre (*Cedrus atlantica*), Charme-houblon (*Ostrya carpinifolia*), Chêne à feuille de châtaignier (*Quercus castaneifolia*), Faux-poivrier (*Schinus molle*), Févier (*Gléditsia triacanthos*), Méliá (*Mélia azedarach*), Micocoulier (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), Mûrier (*Morus alba*). Mûrierplatane (*Morus kagayame*), Pin pignon (*Pinus pinea*), Platanes (*Platanus x acerifolia*), Robinia (*Robinia pseudoacacia*), Savonnier (*Koelreuteria paniculata*), Tilleul (*Tilia cordata*), Tulipier de virginie (*Liriodendron tulipifera*), Zelkova (*Zelkova serrata*).

ARBUSTES :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Arbre au poivre (*Vitex agnus castus*), Buis (*Buxus sempervirens*), Cognassier du japon (*Chaenomeles japonica*), Filáire (*Phyllirea angustifolia*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Laurier (*Laurus nobilis*), Lilas d'Inde (*Lagerstroemia indica*), Néflier du japon (*Eriobotrya japonica*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Osmanthe (*Osmanthus* sp.), Seringat (*Philadelphus* sp.).

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

DÉFINITION :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le CBS est un marqueur de la qualité environnementale d'un aménagement.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.

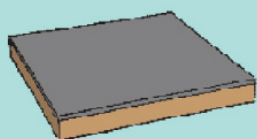
MÉTHODE DE CALCUL :

La surface favorable à la biodiversité est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Le CBS se détermine en 4 étapes :

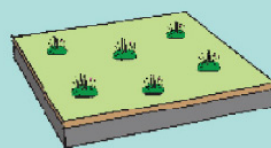
1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet,
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer,
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité.
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière).

Surfaces imperméables
Ratio = 0



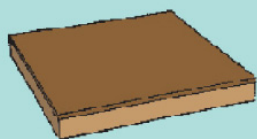
Type 1 // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 1
Ratio = 0.3



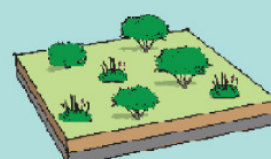
Type 4 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Surfaces semi-perméables
Ratio = 0.3



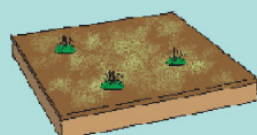
Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.6



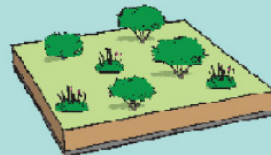
Type 5 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Surfaces semi-ouvertes
Ratio = 0.5



Type 3 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.8

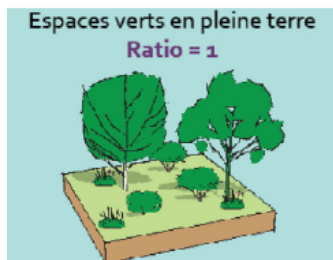


Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Illustrations de la détermination du CBS //
source : AURAV.

Par exemple, 100 m² d'espaces verts sur dalle 2 (Type 5), constitueront : $100 \times 0,6 = 60$ m² de surface favorable à la biodiversité...

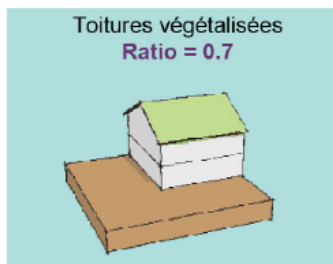
PRESCRIPTIONS :



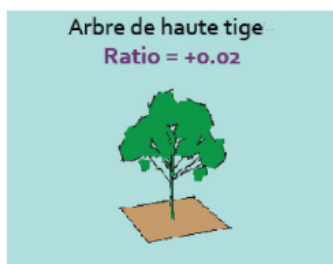
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



Type 8 // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)



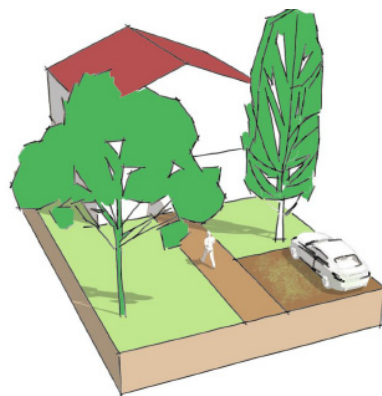
Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



Type 10 // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m² de surface favorable à la biodiversité)

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2 calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Le CBS minimal est ramené à 0,1 lorsque le terrain d'assiette du projet est entièrement artificialisé à la date d'approbation du PLU. Le CBS n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m². Il n'est pas non plus applicable dans l'emprise des OAP 11 et 12.

EXEMPLE DE CAS : (A titre informatif)



Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m², édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m², avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1 // Mesure des différentes surfaces :

- Emprise bâtiment : 90 m²
- Jardin de pleine terre : 113 m²
- Chemin piéton semi-perméable : 22 m²
- Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m²

2 // Application des ratios :

- Emprise bâtiment : $90 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
- Jardin de pleine terre : $113 \text{ m}^2 \times 1 = 113 \text{ m}^2$
- Chemin piéton semi-perméable : $22 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6,6 \text{ m}^2$
- Stationnements en surface semi-ouverte : $25 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$
- Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : $2 \times 0,02 = 0,04 \text{ m}^2$.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- $0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 \text{ m}^2$.

4 // Détermination du CBS :

- $132,14 / 250 \text{ (parcelle)} = 0,52$.
- Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Graviers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulantes minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des bâtiments existants même si cela contribue à la création de logement(s) supplémentaire(s).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Les illustrations suivantes indiquent à titre d'exemple une variété d'aménagement possibles.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement de sol dalles alvéolaires plantées



Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol dalles drainantes



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)



Traitement des ombrages construits

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Le tableau suivant indique les emplacements exigés au minimum selon les différentes destinations autorisées dans la zone,

Dans le secteurs d'OAP n°11 et n°12 : les exigences sont réduites à 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions neuves. Il n'est pas demandé de places visiteurs.

Pour les programmes de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé plus d'une place par logement. (Le nombre d'emplacements minimum sera arrondi au niveau supérieur)

		ZONE UA			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	1 pl jusqu'à 100m2 de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100m2 de SDP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2m2 par logement.
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UA			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m ² par tranche de 60m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

DANS LE SECTEUR UAs :

L'ensemble des règles de la zone UA s'applique, sauf pour les constructions neuves pour lesquels il ne peut être exigé que : 0,5 place minimum par logement. Il n'est pas demandé de places visiteurs.

(Ainsi, par exemple, un ensemble de 3 logements, devra aménager au moins $3 \times 0,5 = 1,5$, soit 2 places au minimum)

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 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 et pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouveaux accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation par le Département qui pourra assortir son accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront être dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance des constructions ou des aménagements envisagés. Elles devront permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Les caractéristiques et le dimensionnement des voies, des impasses, des éventuelles plates-formes de retournement des véhicules devront être conformes au guide du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU.

L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique, 8 mètres pour les voies à double sens.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent disposer d'un éclairage.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dans le secteur UAi, en cas de démolition/ reconstruction et/ou de construction nouvelle, la déconnexion des eaux de toitures au réseau unitaire existant devra être prévue.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

FIBRE OPTIQUE :

Toute opération immobilière, autre qu'une habitation individuelle, devra mettre en œuvre la possibilité de raccordement à un réseau public de fibre optique. Pour les opérations d'habitations groupées ou collectives, cette obligation concerne chaque logement, ainsi que d'éventuels locaux ou parties communes.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Ils sont obligatoires pour toute opération portant sur la création de 5 logements et plus, et ne pourront être d'une surface inférieure à 6 m².

Sauf impossibilité technique d'accès, ces locaux devront être implantés en limite du domaine public. Ils devront être ventilés naturellement et disposer d'un accès pour l'enlèvement ne devant pas présenter de ressaut supérieur à 2 centimètres.

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

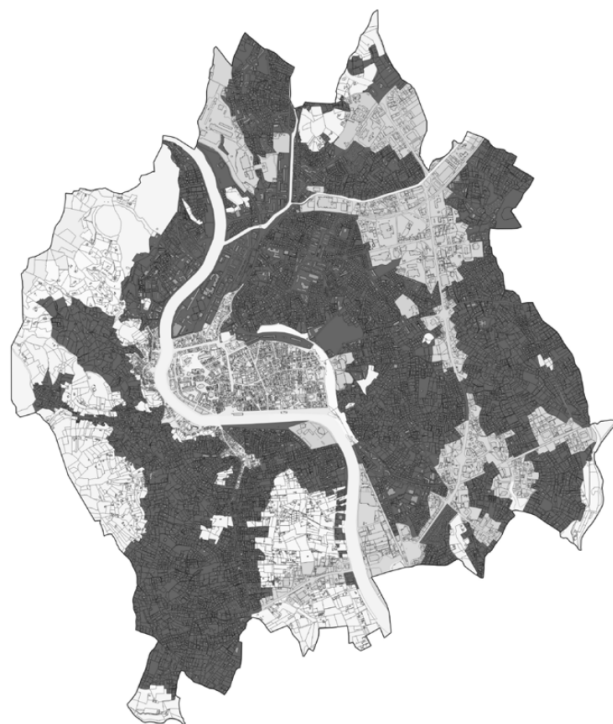
Présentation

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, et services divers.

La zone UC comporte 4 secteurs :

- UCa
- UCh (et ses sous-secteurs UCha et UCha1)
- UCe
- UCv



Localisation

La zone UC correspond aux extensions urbaines contemporaines du centre-ville (à partir du XXème siècle). Elle s'étend tout autour du noyau central historique.

Le secteur UCa correspond aux franges urbanisées non couvertes par l'assainissement collectif.

Le secteur UCh correspond aux quartiers de Clavières Chantilly et du Rieu et aux quartiers collinaires Ouest de la commune ; ses sous-secteurs UCha et UCha1 correspondent aux franges urbanisées non couvertes par l'assainissement collectif.

Le secteur UCe se situe dans les quartiers des Près Saint-Jean et de Tamaris.

Le secteur UCv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Objectifs (cf. PADD)

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Adapter la politique foncière et la consommation d'espace aux objectifs d'accueil de population ;
- Favoriser les mixités urbaines (sociale, fonctionnelle, etc.) ;
- Maintenir la biodiversité et la végétation en ville ;
- Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables ;
- Doter Alès d'une identité paysagère.

Dans le secteur UCa et les autres sous-secteurs indicés «a» (UCha et UCha1) :

- Rendre compatible les infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain (tenir compte de la filière d'assainissement non collectif).

Dans le secteur UCh et ses sous-secteurs (UCha et UCha1) :

- Harmoniser les gabarits urbains par rapport au contexte existant.

Dans le secteur UCe :

- Permettre le développement d'activités économiques industrielles intégrées au tissu bâti habité.

Dans le secteur UCv :

- Permettre l'accueil des gens du voyage.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) et autorisant une densification du bâti ;
- Règles imposant une part de logement social dans les opérations d'une certaine envergure ;
- Règles de maintien/confortement de la trame verte urbaine ;
- Règles encadrant les gabarits urbains, les aspects extérieurs des constructions et le traitement des espaces libres.

Dans le secteur UCa et les autres sous secteurs indicés «a» (UCha et UCha1) :

- Règles adaptées à la filière d'assainissement non collectif.

Dans le secteur UCh et ses sous-secteurs (UCha et UCha1) :

- Règles de hauteur adaptées.

Dans le secteur UCe :

- Règles autorisant les activités industrielles compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UCv :

- Règles autorisant l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Servitudes

La zone UC est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1** (Périmètres de protection des monuments historiques inscrits et classés)
- **I4** (Servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz)
- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)
- **PT1** (Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques)
- **T1** (Servitude relative aux chemins de fer)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone UC est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées sur l'ensemble de la zone :

		ZONE UC, ses secteurs et sous-secteurs		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement			A
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail		ASC	
	Restauration			A
	Commerce de gros		ASC	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique		ASC	
	Cinéma			A

		ZONE UC, ses secteurs et sous-secteurs		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public		ASC	
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

Elles sont définies comme suit :

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme d'habitation légère de loisir (HLL) ni d'habitat léger et démontable :

- **Logement.**

Dans le secteur UCe, sont autorisés uniquement les logements de fonction à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m² et qu'ils forment un seul et même volume avec la construction accueillant l'activité économique.

Sont autorisées à la condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat, et d'une intégration paysagère et architecturale et harmonieuse dans l'environnement les sous destinations suivantes :

Uniquement dans la zone UC, et les secteurs UCa, UCh et UCha :

- **Artisanat et commerce de détail ;**
- **Commerce de gros ;**
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;**
- **Autres équipements recevant du public ;**
- **Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;**

Uniquement dans le secteur UCe :

- **L'industrie ;**
- **Les entrepôts.**

Les activités autorisées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

Est autorisé à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravanning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) la sous-destination suivante :

- **Hébergement hôtelier et touristique.**

Dans le secteur UCv, tout aménagement est autorisé sous condition d'être exclusivement à usage de l'accueil des gens du voyage.

Les opérations de remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière départementale sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRi, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRi (cf. article 1.2.2 suivant).

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

- **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une côte altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

- Les **aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).
- Les **piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

NB : certains secteurs peuvent être concernés par des programmes de rénovation urbaine ANRU. A l'intérieur de ces périmètres, les projets devront être compatibles avec les orientations des programmes ANRU et les OAP.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone UC est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I, les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
- Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, les constructions peuvent être admises sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

Les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables sont interdits.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier.

Aussi, il conviendra, pour toutes utilisations/ 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.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveaux 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 niveaux moyen et fort associés aux dépôts miniers (terrils) sur les aléas échauffement, ravinement, écroulement rocheux et glissement superficiel.
- 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, à la 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 conditions 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 conditions 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.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES :

Il est rappelé que les grandes voies urbaines de circulation (Rocades), de par la nature du trafic routier qu'elles supportent, sont soumises à un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) pouvant nécessiter des précautions, notamment sur l'étanchéité et le calfeutrement des façades et des menuiseries.

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe 5.3 du présent PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit la superficie de l'emprise (sauf mention contraire), doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés (ces éléments sont repérés sur le Règlement graphique - plan de Zonage, pièce 4.2 - et fiches annexes spécifiques), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir fiches annexes du présent règlement).

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) :

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'abattage d'arbres est soumis à autorisation.

En cas d'abattage nécessaire dans les EBC existants ou en cas d'EBC à créer, des plantations nouvelles devront être effectuées à raison d'un plant d'arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise concernée. L'emprise concernée correspond à la totalité d'un EBC à créer, et à la partie frappée par un abattage d'un EBC existant. Les essences d'arbres devront respecter les listes autorisées dans le présent règlement.

AUTRES CAS :

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2) sont à préserver (voir fiches annexes du présent règlement). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1 // MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

1.3.2 // MIXITÉ SOCIALE

Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une Surface De Plancher supérieure à 2000 m² (excepté dans les secteurs des Faubourgs de Rochebelle et du Soleil, soumis à l'application d'OAP) devra comporter au moins 10% de logements locatifs sociaux du nombre total de logements de l'opération. Ce nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration Préalable, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est d'au moins 100 m²
- Permis d'Aménager, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est de 2 hectares ou plus
- Permis d'Aménager, s'ils sont situés en secteur sauvegardé ou en site classé.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

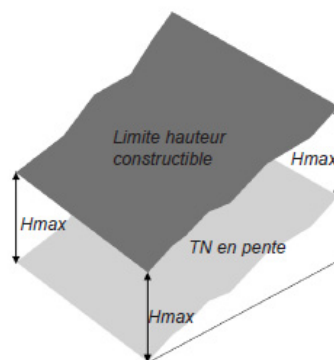


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

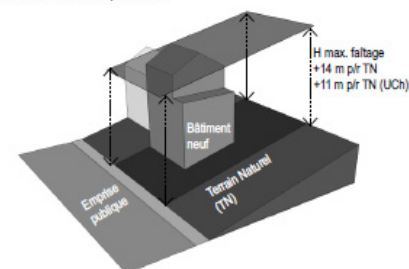
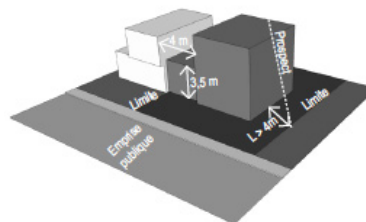


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée.



Principe de hauteurs limitées en limites séparatives.

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **12,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **14,00 mètres** au faîtage.

Dans les secteurs UCh et sous-secteurs UCha et UCha1 :

- **9,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **11,00 mètres** au faîtage.

Dans le secteur d'OAP n°11 :

- **24,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **26,00 mètres** au faîtage.

Dans le secteur d'OAP n°12 :

- **17,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère et **19,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

HAUTEURS LIMITÉES :

La hauteur maximale autorisée est limitée en cas d'implantation en limites séparatives : voir les conditions et les prospects au chapitre 2.1.4 qui suit, relatif aux implantations des constructions en limites séparatives.

2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de :**

- Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et avenue Olivier de Serre).
- Soit **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.

Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

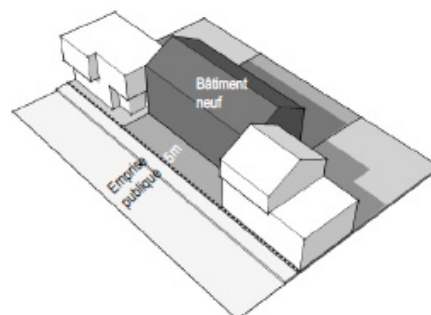
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de petit patrimoine bâti, d'un arbre**, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres significatifs.

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

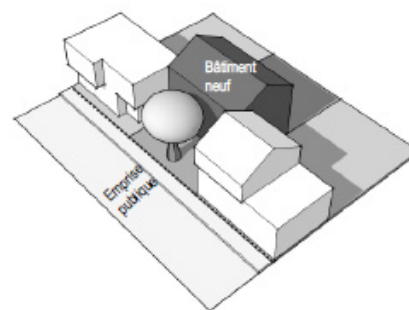
Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres du rail extérieur de toute voie SNCF, sans toutefois être à moins de 2 mètres de l'emprise SNCF. (Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation de la voie.)

Les saillies sur emprises publiques (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade.

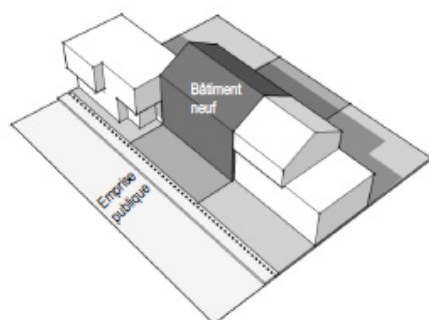
Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.



Principe d'implantation en recul de 5 m.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.

2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

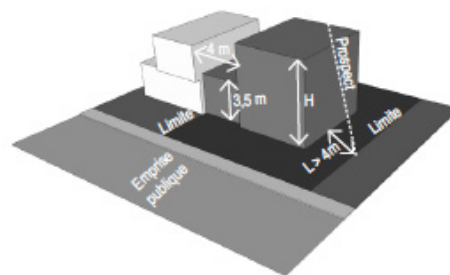
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative** à condition de ne pas excéder 4 mètres de hauteur totale, sur une profondeur de 4 mètres;
- **Soit en observant un prospect** par rapport à la limite séparative, de manière à ce qu'en tout point, la construction observe un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) définie par la différence d'altitude entre ces 2 points, et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. ($L = H/2 > 4m$).

Dans tous les cas, les **piscines** ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs, dont l'emprise au sol est inférieure à 20m², peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.



Principe d'implantation en limites séparatives.

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 le règlement graphique.

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.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le secteur UCa et les sous-secteurs UCha et UCha1 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à **30%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7 // DENSITÉ

DÉFINITION :

La densité est le nombre de logements (quelles que soient leurs typologies) rapporté à l'emprise de l'assiette foncière de l'opération.

Par exemple, si l'on aménage 4 logements sur un terrain de 1000 m², la densité obtenue sera de 40 logts/ha. Pour mémo, 1 hectare vaut 10000 m².

DENSITÉ MINIMALE :

Pour toute nouvelle opération collective ou d'aménagement d'ensemble, et division parcellaire conduisant à la création de 5 lots ou plus (excepté dans les secteurs soumis à l'application d'OAP), il devra être garanti une densité minimale de : **25 logements/ha**.

Selon la surface de l'assiette foncière, le nombre de logements à produire sera défini en arrondissant au nombre de logements supérieur. Par exemple, pour un terrain de 6385 m², il faudra aménager : $(6385 \times 25) / 10000 = 15,96$, arrondis à 16 logements minimum à créer.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves pourront proposer une vision plus contemporaine sans toutefois porter atteinte à l'architecture traditionnelle environnante.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :



Exemple de traitement pros crit sur le patrimoine architectural.



Exemple de traitement autorisé sur le patrimoine architectural.

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Une façade enduite à l'origine doit rester ou doit redevenir enduite avec un matériau adapté à la chaux et perméable à la vapeur. Les moellons de pierres décroûtées ne doivent pas rester apparentes mêmes jointes.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous conditions d'employer les matériaux adaptés pour favoriser la rénovation énergétique.

Les parements décoratifs (collés, fixés, ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

Exemples de traitements autorisés :



Bardages bois naturel



Briques blanches / couleurs respectant nuancier enduits



Mur en pierres



Béton blanc / texturé



Enduits de façade

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés. Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins – vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants.

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les occultations d'origine (volets battants en bois) doivent être remises en place lorsque des travaux sont entrepris. Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les portes anciennes, en bois, moulurées, sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.



Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés.



Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit.

2.2.3 // TOITURES

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple.

Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracite notamment) sont interdites.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Verrière ou polycarbonate



Volume de toiture par pergolas



Fenêtres de toit ponctuelles



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

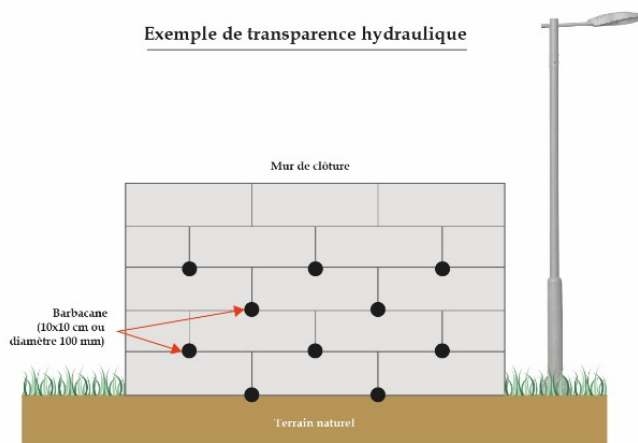
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public. Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf. lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Exemple de dispositif préservant la transparence hydraulique, à adapter selon les circonstances

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

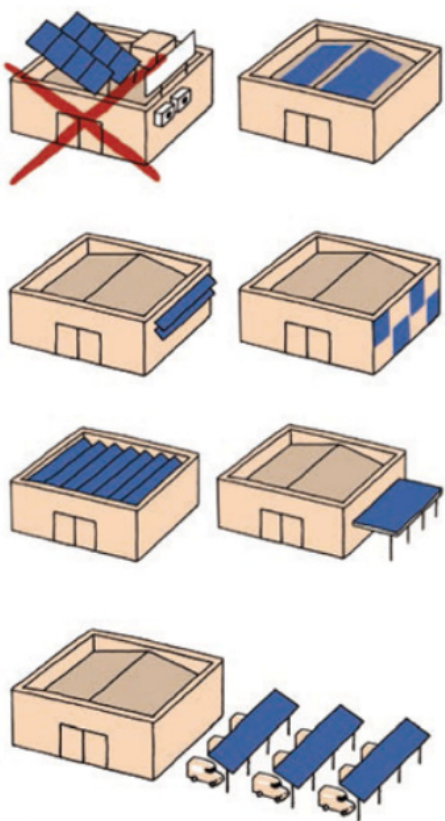
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur supérieure à 20 cm.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

DÉFINITION :

Impactant le fonctionnement hydraulique, les espaces dits « libres » sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante, et demeurant de pleine terre.

Les espaces verts peuvent être traités comme des dispositifs d'infiltration ou de rétention pluviale, et réciproquement, s'il bénéficie d'un traitement paysager adéquat.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces « libres ». La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Toitures végétalisées ou traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m² sera considérée comme constituant 30 m² d'espaces libres.

OBLIGATION DE MAINTIEN D'ESPACES LIBRES :

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération.

La précédente règle n'est pas applicable dans le périmètre des secteurs d'OAP n°11 et 12.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble qui mettrait en œuvre une étude hydraulique et des systèmes de rétention pluviale adaptés, les emprises de voiries ou d'espaces publics imperméables pourront être décomptées de la part d'espaces libres.

AUTRE :

Les traversiers en pierres existants participent à l'identité paysagère d'Alès (des Hauts d'Alès en particulier - secteur UCha) : ils doivent être conservés et restaurés.

Notamment, autour des constructions, les terrasses existantes doivent être obligatoirement conservées pour être utilisées comme prolongement extérieur des habitations.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer, l'abattage des arbres est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC. Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise de l'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence / de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambroisie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

A L'EST DE LA ROCADE :

Arbres :

Amandier (*Prunus dulcis*), Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Azérolier (*Crataegus monogyna*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Cognassier (*Cidonia oblonga*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Figuier (*Ficus carica*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Jujubier (*Zizyphus jujuba*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Noyer (*Juglans nigra*), Olivier (*Olea europaea*), Olivier de Bohême (*Eleagnus angustifolia*), Pistachier (*Pistacia lentiscus*), Plaqueminier (*Diospyros*), Pommier d'ornement (*Malus evereste*), Poirier d'ornement (*Pyrus calleryana*), Poirier à feuille d'amande (*Pyrus amygdaloformis*), Sorbier (*Sorbus domestica*).

Arbustes :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Arbre au poivre (*Vitex agnus castus*), Buis (*Buxus sempervirens*), Cognassier du Japon (*Chaenomeles japonica*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Laurier (*Laurus nobilis*), Lilas d'Inde (*Lagerstroemia indica*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Osmanthe (*Osmanthus* sp.), Seringat (*Philadelphus* sp.).

ENTRE ROCADE ET GARDON :

Arbres :

Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Magnolia (*Magnolia grandiflora*), Micocoulier (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), Méliá (*Méliá azedarach*), Mûrier (*Morus alba*), Mûrier-platane (*Morus kagayame*), Noyer (*Juglans nigra*), Parrotie de Perse (*Parrotia persica*), Pins (*Pinus nigra* subs. *Laricio*), Pin pignon (*Pinus pinea*), Pistachier (*Pistacia sinensis*), Robinier (*Robinia pseudoacacia*), Saule (*Salix alba*), Savonnier (*Koeleruteria paniculata*), Tilleul (*Tilia cordata*).

Arbustes :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Arbre au poivre (*Vitex agnus castus*), Buis (*Buxus sempervirens*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Laurier (*Laurus nobilis*), Lilas d'Inde (*Lagerstroemia indica*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Osmanthe (*Osmanthus* sp.), Seringat (*Philadelphus* sp.).

ENTRE GARDON ET AVENUE D'ANDUZE :

Arbres :

Aulnes (*Alnus cordata*, *Alnus incana*, *Alnus glutinosa*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Figuier (*Ficus carica*), Frêne à fleur (*Fraxinus ornus*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Noyer (*Juglans nigra*), Peuplier blanc (*Populus alba* Nivea), Peuplier tremble (*Populus tremula*), Plaqueminier (*Diospyros* sp.), Platane (*Platanus orientalis*), Pommier d'ornement (*Malus evereste*), Poirier d'ornement (*Pyrus calleryana*), Saule (*Salix alba*), Sorbier (*Sorbus domestica*), Tulipier de Virginie (*Liriodendron tulipifera*), Zelkova (*Zelkova serrata*).

Arbustes :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Buis (*Buxus sempervirens*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Grenadier (*Punica granatum*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Noisetier (*Corylus avellana*), Seringat (*Philadelphus* sp.)

A L'OUEST DE L'AVENUE D'ANDUZE :

Arbres :

Abricotier (*Prunus armeniaca*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Châtaignier (*Castanea*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Cèdre (*Cedrus atlantica*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Cognassier (*Cidonia oblonga*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Magnolia (*Magnolia grandiflora*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), Noyer (*Juglans nigra*), Olivier (*Olea europea*), Pins (*Pinus sylvestris*, *Pinus pinea*), Poirier d'ornement (*Pyrus calleryana*), Pommier d'ornement (*Malus evereste*), Sorbier (*Sorbus domestica*).

Arbustes :

Azérolier (*Crataegus monogyna*), Buis (*Buxus sempervirens*), Chêne kermès (*Quercus coccifera*), Camphrier (*Cinnamomum camphora*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Genévrier commun (*Juniperus communis*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Pistachier (*Pistacia lentiscus*).

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

DÉFINITION :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le CBS est un marqueur de la qualité environnementale d'un aménagement.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : $CBS = \frac{\text{surface favorable à la biodiversité}}{\text{surface de la parcelle}}$

MÉTHODE DE CALCUL :

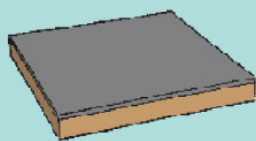
La surface favorable à la biodiversité est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet,
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer,
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité.
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière).

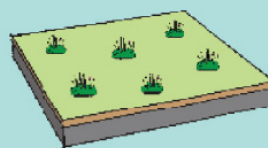
Par exemple, 100 m² d'espaces verts sur dalle 2 (Type 5), constitueront : $100 \times 0,6 = 60 \text{ m}^2$ de surface favorable à la biodiversité...

Surfaces imperméables
Ratio = 0



Type 1 // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 1
Ratio = 0.3



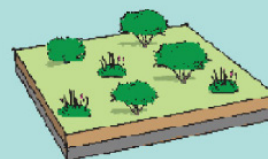
Type 4 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Surfaces semi-perméables
Ratio = 0.3



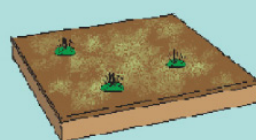
Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.6



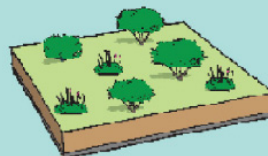
Type 5 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Surfaces semi-ouvertes
Ratio = 0.5



Type 3 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.8



Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

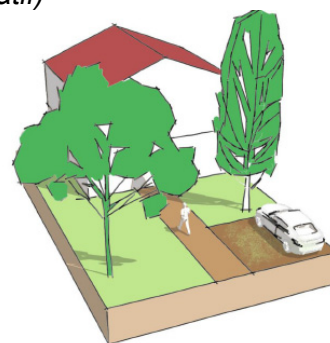
Illustrations de la détermination du CBS //
source : AURAV.

PRESCRIPTIONS :

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4, calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Le CBS minimal est ramené à 0,1 lorsque le terrain d'assiette du projet est entièrement artificialisé à la date d'approbation du PLU.

Le CBS n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m². Il n'est pas non plus applicable dans l'emprise des OAP 11 et 12.

EXEMPLE DE CAS : (A titre informatif)



Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m², édifiée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m², avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1 // Mesure des différentes surfaces :

- Emprise bâtiment : 90 m²
- Jardin de pleine terre : 113 m²
- Chemin piéton semi-perméable : 22 m²
- Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m²

2 // Application des ratios :

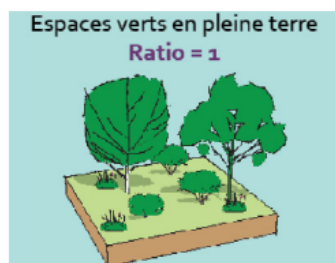
- Emprise bâtiment : $90 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
- Jardin de pleine terre : $113 \text{ m}^2 \times 1 = 113 \text{ m}^2$
- Chemin piéton semi-perméable : $22 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6,6 \text{ m}^2$
- Stationnements en surface semi-ouverte : $25 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$
- Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : $2 \times 0,02 = 0,04 \text{ m}^2$.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- $0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 \text{ m}^2$.

4 // Détermination du CBS :

- $132,14 / 250 \text{ (parcelle)} = 0,52$.
- Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.



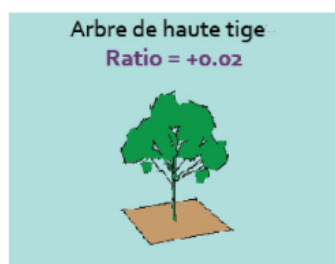
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



Type 8 // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)



Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



Type 10 // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m² de surface favorable à la biodiversité)

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Graviers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulantes minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants lorsque le projet, même en cas d'extension, ne contribue pas à la création de logement(s) supplémentaire(s). En cas de création de logement(s) supplémentaire(s), les obligations de stationnements pourront être seulement calculées sur la partie supplémentaire.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Les illustrations suivantes indiquent à titre d'exemple une variété d'aménagement possibles.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement de sol dalles alvéolaires plantées



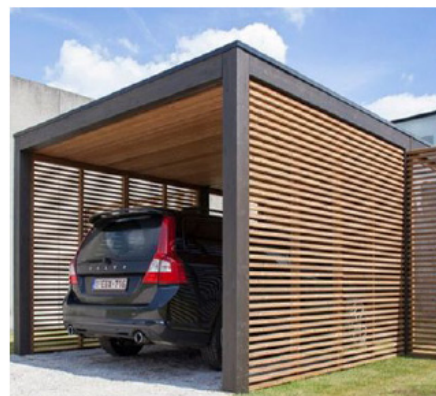
Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol dalles drainantes



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)



Traitement des ombrages construits

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Le tableau suivant indique les emplacements exigés au minimum selon les différentes destinations autorisées dans la zone.

Pour les programmes de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Le nombre d'emplacements minimum sera arrondi au niveau supérieur.

Dans les secteurs d'OAP n°11 et n°12 : les exigences sont réduites à 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions neuves. Il n'est pas demandé de places visiteurs.

		ZONE UC			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	1,5 pl jusqu'à 100m ² de SDP. 2 pl minimum par logement au-delà de 100m ² de SDP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : en plus, garantir 0,5 pl (visiteurs) par logement.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m ² de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2m ² par logement.
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UC			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	1 pl par tranche de 60m2 de SDP.	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 150m2 de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 100m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 500m2 de SDP.	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	1 pl pour 3 chambres, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UC			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UC			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	1,5 pl par tranche de 100m2 de SDP.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 100 m² de SDP
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	1,5 pl par tranche de 100m2 de SDP.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 100 m² de SDP
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 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 et pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouveaux accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation par le Département qui pourra assortir son accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront être dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance des constructions ou des aménagements envisagés. Elles devront permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Les caractéristiques et le dimensionnement des voies, des impasses, des éventuelles plates-formes de retournement des véhicules devront être conformes au guide du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU.

L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique, 8 mètres pour les voies à double sens.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent disposer d'un éclairage.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Dans le secteur UCa (y compris sous-secteurs UCha et UCha1) :

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. L'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Dans le sous-secteur UCha1 : aucun rejet d'eaux usées, mêmes traitées, ne sera possible en dehors des parcelles concernées par le projet. Seules des installations avec traitement par le sol (filtres à sable non drainés) seront autorisées conformément à la législation en vigueur.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée) ;
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;
- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel ou par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale ;
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet

de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Il est interdit de remblayer le pourtour de l'excavation servant de stockage des eaux pluviales de manière à créer une forme d'endiguement de l'ouvrage de rétention.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et présente un double usage (jardin, terrain de jeux...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Le réseau pluvial doit être indépendant de celui des eaux usées.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

FIBRE OPTIQUE :

Toute opération immobilière, autre qu'une habitation individuelle, devra mettre en œuvre la possibilité de raccordement à un réseau public de fibre optique. Pour les opérations d'habitations groupées ou collectives, cette obligation concerne chaque logement, ainsi que d'éventuels locaux ou parties communes.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Ils sont obligatoires pour toute opération portant sur la création de 5 logements et plus, et ne pourront être d'une surface inférieure à 6 m².

Sauf impossibilité technique d'accès, ces locaux devront être implantés en limite du domaine public. Il devront être ventilés naturellement et disposer d'un accès pour l'enlèvement ne devant pas présenter de ressaut supérieur à 2 centimètres.

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

Présentation

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation économique et commerciale.

La zone comporte 2 secteurs :

- **Secteur UEa** où la filière d'assainissement est non collective ;
- **Secteur UE1 (et son sous-secteur UE1a)** destiné à l'accueil d'activités artisanales et industrielles pouvant introduire des nuisances.



Localisation

La zone UE correspond aux espaces dédiés aux activités économiques et commerciales, principalement situés autour de La Rocade et des entrées de ville.

Objectifs (cf. PADD)

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Développer les activités économiques ;
- Adapter la politique foncière et la consommation d'espace aux objectifs d'accueil de dynamique économique et de création / maintien de l'emploi ;
- Développer l'offre de service et conforter la polarité commerciale existante de la ville-centre ;
- Encourager les innovations technologiques ;
- Encourager un regain en matière de qualités urbaines, architecturales et paysagères, souvent oubliées de ces espaces.

Dans le secteur UEa et le sous-secteur UE1a :

- Rendre compatible les infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain (tenir compte de la filière d'assainissement non collectif).

Dans le secteur UE1 :

- Permettre le développement d'activités incompatibles avec la proximité des autres destinations admises dans les autres secteurs de la zone (notamment l'habitat).

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Règles autorisant la construction à vocation économique et commerciale ;
- Règles de maintien/confortement de la trame verte urbaine ;
- Interdiction de l'habitat ;
- Règles encadrant les aspects extérieurs des constructions et le traitement des espaces libres.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UE1 :

- Règles interdisant les activités présentant de fortes nuisances (industrielles, entrepôts, etc.).

Dans le secteur UEa et le sous-secteur UE1a :

- Règles adaptées à la filière d'assainissement non collectif.

Dans le secteur UE1 :

- Règles adaptées à l'accueil d'industries, d'entrepôts et d'artisanat qui peuvent être incompatibles avec d'autres destinations.

Servitudes

La zone UE est grevée par les servitudes suivantes :

- **I4** (Servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz)
- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)
- **PT1** (Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques)
- **T1** (Servitude relative aux chemins de fer)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone UE est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées sur l'ensemble de la zone :

		ZONE UE et secteur UEa		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique			A
	Cinéma			A

		ZONE UE et secteur UEa		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie		ASC	
	Entrepôt		ASC	
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A
		Secteur UE1 et secteur UE1a		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A

	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

	Secteur UE1 et secteur UE1a		
	Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)

DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A

DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

SOUS-DESTINATIONS	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement. Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

Elles sont définies comme suit :

Dans l'ensemble de la zone UE (y compris en UE1) et les sous-secteurs UEa et UE1a :

Le logement est autorisé sous condition d'être nécessaire à la sécurité, la surveillance ou la direction de l'activité dont il dépend, et d'avoir une Surface de Plancher inférieure à 50 m² et d'être intégré aux volumes des bâtiments d'activités.

Dans le secteur d'OAP n°8, cette surface de plancher devra être inférieure à 80 m².

En dehors du secteur UE1 (et son sous-secteur UE1a), les sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions de ne pas induire de nuisances (acoustique, olfactives, etc.) ni de pollution :

• **Industrie, Entrepôt.**

Sont autorisées, les ICPE sous condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités autorisées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

Les opérations de remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière départementale sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRi, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRi (cf. article 1.2.2 suivant).

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

• **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une côte altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

• **Les aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).

• **Les piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone UE est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I., les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
- Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, les constructions peuvent être admises sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

Les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables sont interdits.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier.

Aussi, il conviendra, pour toutes utilisations/ 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 (terris) 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.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveaux 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 niveaux moyen et fort associés aux dépôts miniers (terris) sur les aléas échauffement, ravinement, écoulement rocheux et glissement superficiel.
- 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, à la 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 conditions 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 conditions 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.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS) :

La zone UE est partiellement concerné par un ou des secteurs d'information sur les sols.

La présence d'un SIS sur un terrain 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.

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES :

Il est rappelé que les grandes voies urbaines de circulation (Rocades), de par la nature du trafic routier qu'elles supportent, sont soumises à un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) pouvant nécessiter des précautions, notamment sur l'étanchéité et le calfeutrement des façades et des menuiseries.

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Non réglementé.

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Non réglementé.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration Préalable, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est d'au moins 100 m²
- Permis d'Aménager, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est de 2 hectares ou plus
- Permis d'Aménager, s'ils sont situés en secteur sauvegardé ou en site classé.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

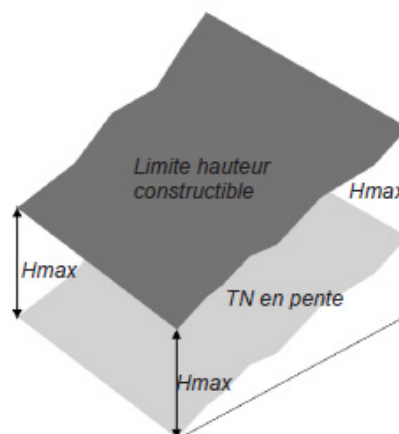


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

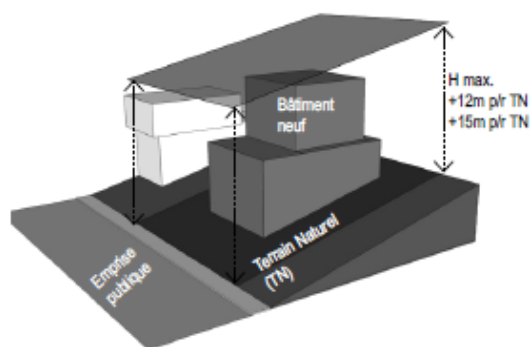


Illustration de la hauteur maximum autorisée.

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **12,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **14,00 mètres** au faîtage.

Dans le secteur UE1 et le sous-secteur UE1a :

- **15,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **17,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

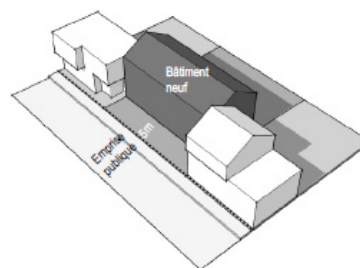
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de :**

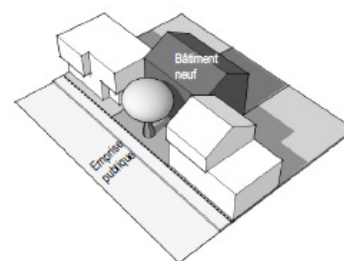
- Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et avenue Olivier de Serre).
- Soit **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.

Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

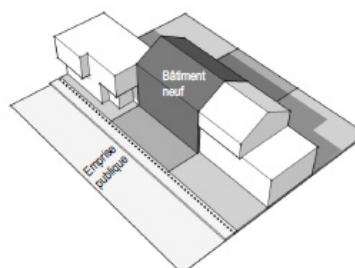
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de petit patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres significatifs.**



Principe d'implantation en recul de 5 m.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.

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

Les saillies sur emprises publiques (toitures, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition d'être limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade par rapport à l'emprise constructible (ainsi, par exemple, une saillie peut être autorisée à 4,20 mètres de l'emprise publique).

Des règles d'implantations différentes peuvent aussi être autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, uniquement sur les emprises publiques à l'intérieur de l'opération (et non sur celles en périphérie).

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

Nonobstant les précédentes règles, les aménagements et les constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à ce secteur.

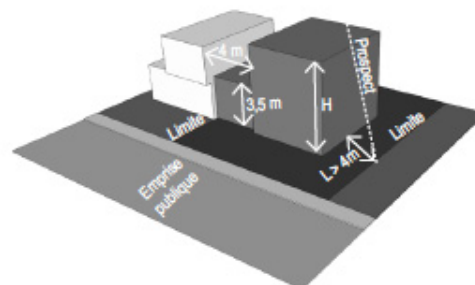
2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative** à condition de satisfaire aux exigences d'isolement relatives à la réglementation incendie en vigueur, et sous réserve de ne pas être implantées en mitoyenneté sur tous les côtés de l'assiette foncière (laisser un passage libre sur au moins un côté) ;
- **Soit en observant un prospect** par rapport à la limite séparative ne pouvant être inférieur à **4 mètres**.



Principe d'implantation en limites séparatives.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

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 le règlement graphique.

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.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

2.1.7 // DENSITÉ

Non réglementé.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture minière traditionnelle de la ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :



Exemple de traitement criard et outrancier proscrit.



Exemple de traitement contemporain et sobre souhaité.



Exemple de traitement autorisé sur le patrimoine industriel et minier ou sur les principes de sa relecture contemporaine.

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les parements décoratifs (collés, fixés, agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique ainsi que tout type de bardage sont autorisés dès lors qu'ils respectent les prescriptions en pages suivantes.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.



Bardages bois naturel



Bardages verres ou polycarbonates



Bardages métalliques



Façades minérales (bétons ou enduits)

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

En cas de bardages métalliques, les traitements lisses sont à privilégier, les effets de nervures trop creusés ou ondulés sont interdits.

L'emploi de matériaux translucides (verres, polycarbonates) est autorisé.

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisées dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

2.2.3 // TOITURES

Les formes complexes, outrancières ou cintrées sont interdites. Les toitures devront être de formes simples et adaptées à l'environnement urbain.

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple. Les couvertures des toitures en tuiles sont interdites.

Les couvertures en zinc par joints de bouts ou métalliques sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les toitures solaires ou photovoltaïques sont autorisées, même si elles constituent la totalité de l'emprise de la construction.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Toiture métallique



Toiture zinc



Exemple de traitement criard et outrancier proscrit.



Toiture végétalisée



Toiture photovoltaïque

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

En cas de réalisation d'un mur bahut, sa hauteur ne devra pas dépasser 0,80 mètres. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur. Il pourra être doublé d'une haie vive.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

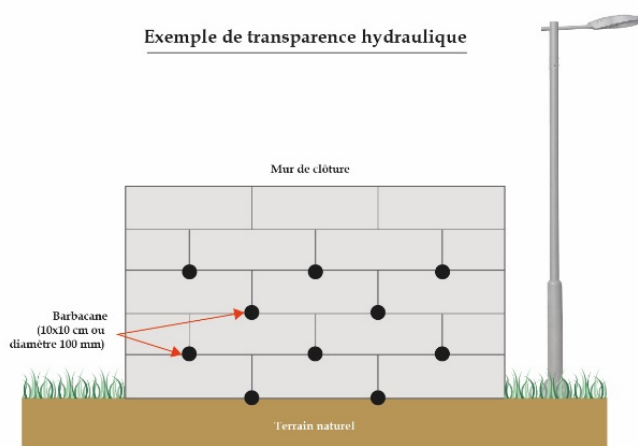
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public. Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Exemple de dispositif préservant la transparence hydraulique, à adapter selon les circonstances

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

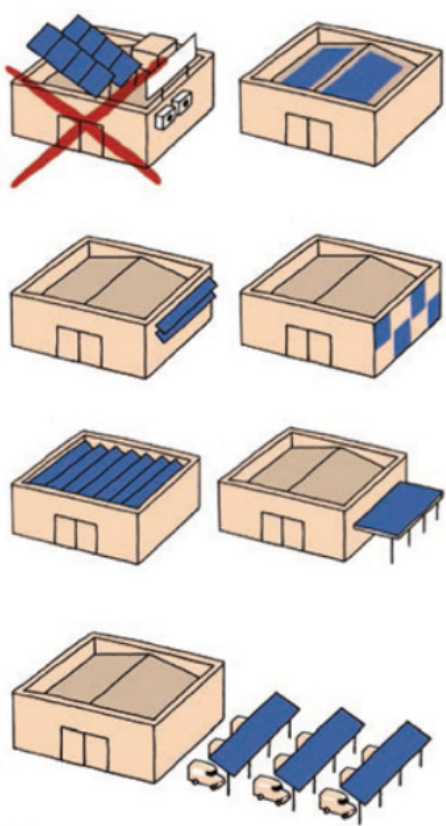
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur supérieure à 20 cm.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

DÉFINITION :

Impactant le fonctionnement hydraulique, les espaces dits « libres » sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante, et demeurant de pleine terre.

Les espaces verts peuvent être traités comme des dispositifs d'infiltration ou de rétention pluviale, et réciproquement, s'il bénéficie d'un traitement paysager adéquat.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces « libres ». La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Toitures végétalisées ou traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%
- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m² sera considérée comme constituant 30 m² d'espaces libres.

OBLIGATION DE MAINTIEN D'ESPACES LIBRES :

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **20%** de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble qui mettrait en œuvre une étude hydraulique et des systèmes de rétention pluviale adaptés, les emprises de voiries ou d'espaces publics imperméables pourront être décomptées de la part d'espaces libres.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer, l'abattage des arbres est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC. Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise de l'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence / de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambroisie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

AU NORD-OUEST DU GRABIEUX :

Arbres :

Aulne (*Alnus cordata*), Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*), Charme-houblon (*Ostrya carpinifolia*), Faux-poivrier (*Xanthoxylum simulans*), Figuier (*Ficus carica*), Frêne (*Fraxinus oxyphylla*), Frêne à fleur (*Fraxinus ornus*), Micocoulier (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Mélia (*Mélia azédarach*), Mûrier (*Morus alba*), Mûrier-platane (*Morus kagayame*), Pin pignon (*Pinus pinea*), Platanes (*Platanus x acerifolia*), Saule (*Salix alba*), Savonnier (*Koelreuteria paniculata*), Tilleul (*Tilia cordata*), Tulipier de virginie (*Liriodendron tulipifera*), Zelkova (*Zelkova serrata*)

Arbustes :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Buis (*Buxus sempervirens*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Laurier (*Laurus nobilis*), Laurier-rose (*Nérיום oleander*), Lilas d'Inde (*Lagerstroemia indica*), Osmanthe (*Osmanthus sp.*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Seringat (*Philadelphus sp.*).

RESTE DE LA ZONE UE :

Arbres :

Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Magnolia (*Magnolia grandiflora*), Micocoulier (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), Mélia (*Mélia azédarach*), Mûrier (*Morus alba*), Mûrier-platane (*Morus kagayame*), Noyer (*Juglans nigra*), Parrotie de Perse (*Parrotia persica*), Pins (*Pinus nigra* subs. *Laricio*), Pin pignon (*Pinus pinea*), Pistachier (*Pistacia sinensis*), Robinier (*Robinia pseudoacacia*), Saule (*Salix alba*), Savonnier (*Koelreuteria paniculata*), Tilleul (*Tilia cordata*).

Arbustes :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Arbre au poivre (*Vitex agnus sastus*), Buis (*Buxus sempervirens*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Laurier (*Laurus nobilis*), Lilas d'Inde (*Lagerstroemia indica*), Néflier du japon (*Eriobotrya japonica*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Osmanthe (*Osmanthus* sp.), Seringat (*Philadelphus* sp.).

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

DÉFINITION :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le CBS est un marqueur de la qualité environnementale d'un aménagement.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : $CBS = \text{surface favorable à la biodiversité} / \text{surface de la parcelle}$.

MÉTHODE DE CALCUL :

La surface favorable à la biodiversité est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

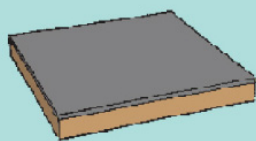
Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet,
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer,
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité.
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière).

Par exemple, 100 m² d'espaces verts sur dalle 2 (Type 5), constitueront : $100 \times 0,6 = 60 \text{ m}^2$ de surface favorable à la biodiversité...

Surfaces imperméables

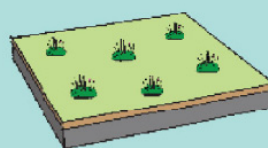
Ratio = 0



Type 1 // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 1

Ratio = 0.3



Type 4 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Surfaces semi-perméables

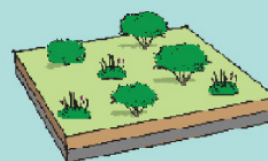
Ratio = 0.3



Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts sur dalle 2

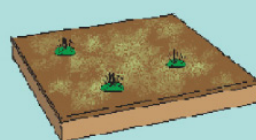
Ratio = 0.6



Type 5 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Surfaces semi-ouvertes

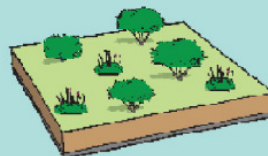
Ratio = 0.5



Type 3 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

Espaces verts sur dalle 2

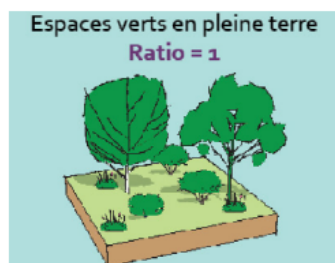
Ratio = 0.8



Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Illustrations de la détermination du CBS //
source : AURAV.

PRESCRIPTIONS :



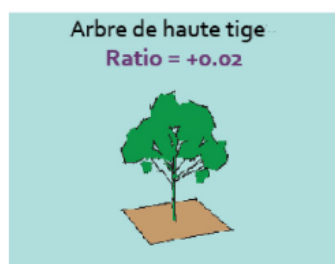
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



Type 8 // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)



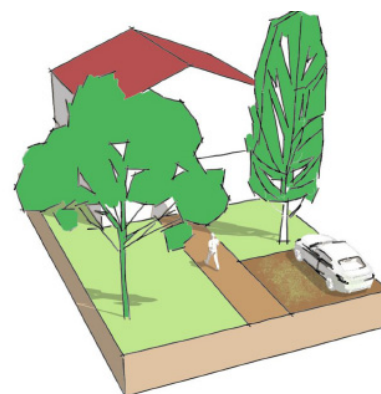
Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



Type 10 // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m² de surface favorable à la biodiversité)

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,3, calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².

EXEMPLE DE CAS : (A titre informatif)



Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m², édifée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m², avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1 // Mesure des différentes surfaces :

- Emprise bâtiment : 90 m²
- Jardin de pleine terre : 113 m²
- Chemin piéton semi-perméable : 22 m²
- Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m²

2 // Application des ratios :

- Emprise bâtiment : $90 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
- Jardin de pleine terre : $113 \text{ m}^2 \times 1 = 113 \text{ m}^2$
- Chemin piéton semi-perméable : $22 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6,6 \text{ m}^2$
- Stationnements en surface semi-ouverte : $25 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$
- Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : $2 \times 0,02 = 0,04 \text{ m}^2$.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- $0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 \text{ m}^2$.

4 // Détermination du CBS :

- $132,14 / 250 \text{ (parcelle)} = 0,52$.
- Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

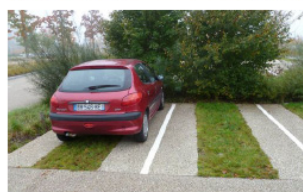
Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement des espaces libres plantés.



Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol par graviers ou dalles / résilles alvéolaires (places hors circulation)



Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Graviers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulantes minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants lorsque le projet, même en cas d'extension, ne contribue pas à la création de logement(s) supplémentaire(s). En cas de création de logement(s) supplémentaire(s), les obligations de stationnements pourront être seulement calculées sur la partie supplémentaire.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Le tableau suivant indique les emplacements exigés au minimum selon les différentes destinations autorisées dans la zone.

Le nombre d'emplacements minimum sera arrondi au niveau supérieur.

ZONE UE, secteur UE1 & sous-secteur UEa et UE1a					
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UE, secteur UE1 & sous-secteur UEa et UE1a			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	1 pl par tranche de 60m2 de SDP.	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 150m2 de SDP
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 100m2 de SDP. 5 pl minimum au-delà de 500m2 de SDP.	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	1 pl pour 3 chambres, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UE, secteur UE1 & sous-secteur UEa et UE1a			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement , de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UE, secteur UE1 & sous-secteur UEa et UE1a			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	1,5 pl par tranche de 100m2 de SDP.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 100 m² de SDP
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	1,5 pl par tranche de 100m2 de SDP.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 100 m² de SDP
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouveaux accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation par le Département qui pourra assortir son accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront être dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance des constructions ou des aménagements envisagés. Elles devront permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Les caractéristiques et le dimensionnement des voies, des impasses, des éventuelles plates-formes de retournement des véhicules devront être conformes au guide du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU.

L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique, 8 mètres pour les voies à double sens.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent disposer d'un éclairage.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Dans le secteur UEa et le sous-secteur UE1a

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. L'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée) ;
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;
- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel ou par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale ;
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Il est interdit de remblayer le pourtour de l'excavation servant de stockage des eaux pluviales de manière à créer une forme d'endiguement de l'ouvrage de rétention.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et présente un double usage (jardin, terrain de jeux...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Le réseau pluvial doit être indépendant de celui des eaux usées.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

FIBRE OPTIQUE :

Toute opération immobilière, autre qu'une habitation individuelle, devra mettre en œuvre la possibilité de raccordement à un réseau public de fibre optique. Pour les opérations d'habitations groupées ou collectives, cette obligation concerne chaque logement, ainsi que d'éventuels locaux ou parties communes.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Ils sont obligatoires pour toute opération portant sur la création de 5 logements et plus, et ne pourront être d'une surface inférieure à 6 m².

Sauf impossibilité technique d'accès, ces locaux devront être implantés en limite du domaine public. Ils devront être ventilés naturellement et disposer d'un accès pour l'enlèvement ne devant pas présenter de ressaut supérieur à 2 centimètres.

CARACTÈRE DE LA ZONE UP

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

Présentation

La zone UP recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêts collectifs ou de loisirs.



Localisation

La zone UP correspond aux espaces dédiés aux équipements, notamment autour du centre hospitalier ou des espaces de loisirs le long du gardon (piscine, stade, etc.).

Objectifs (cf. PADD)

Dans l'ensemble de la zone UP :

- Mettre à niveau le parc d'équipements publics ;
- Programmer de nouvelles infrastructures ;
- Rendre compatible les infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UP :

- Règles autorisant la construction à vocation d'intérêt collectif ou public.

Servitudes

La zone UP est grevée par les servitudes suivantes :

- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)
- **PT1** (Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées sur l'ensemble de la zone :

		ZONE UP		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement		ASC	
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma			A

		ZONE UP		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Équipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

Elles sont définies comme suit :

Dans l'ensemble de la zone UP :

Sont autorisés sous condition d'être nécessaire et lié à un équipement public ou d'intérêt collectif (par exemple gardiennage pour l'hôpital, hébergement des internes, etc.) et dans une limite d'une surface de 50 m² maximum par logement :

- **Le logement ;**
- **L'hébergement**

Les opérations de remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière départementale sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRI, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRI (cf. article 1.2.2 suivant).

Les activités autorisées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

• **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une côte altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

• Les **aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).

• Les **piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone UP est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I., les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
- Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, les constructions peuvent être admises sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

Les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables sont interdits.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier.

Aussi, il conviendra, pour toutes utilisations/ 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.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions en zone d'aléa « Effondrement localisé » de niveaux 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 niveaux moyen et fort associés aux dépôts miniers (terrils) sur les aléas échauffement, ravinement, écoulement rocheux et glissement superficiel.
- 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, à la 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 conditions 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 conditions 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.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES :

Il est rappelé que les grandes voies urbaines de circulation (Rocades), de par la nature du trafic routier qu'elles supportent, sont soumises à un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) pouvant nécessiter des précautions, notamment sur l'étanchéité et le calfeutrement des façades et des menuiseries.

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Non réglementé.

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Non réglementé.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration Préalable, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est d'au moins 100 m²
- Permis d'Aménager, si la hauteur est supérieure à 2 mètres et que la superficie est de 2 hectares ou plus
- Permis d'Aménager, s'ils sont situés en secteur sauvegardé ou en site classé.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

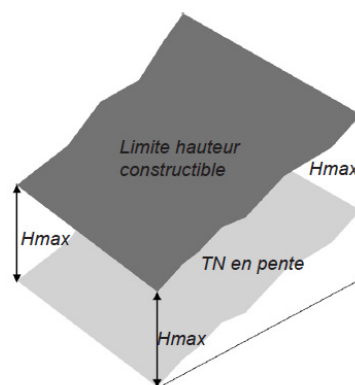


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

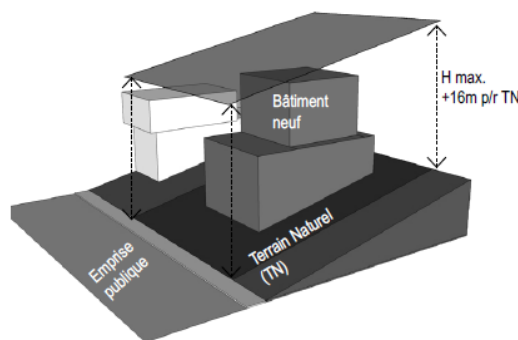


Illustration de la hauteur maximum autorisée.

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **16,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **18,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

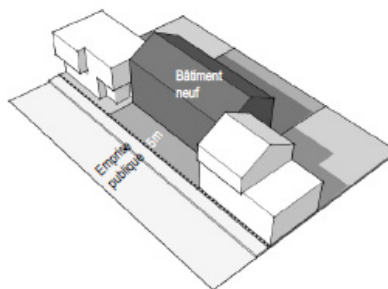
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de :**

- Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et avenue Olivier de Serre).
- Soit **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.

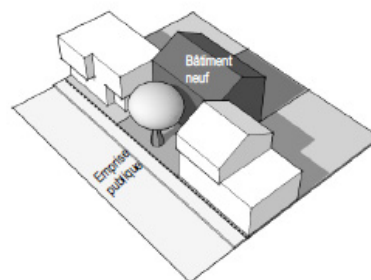
Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de petit patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres significatifs.**

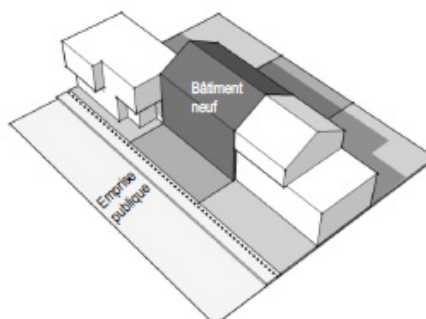
Les saillies sur emprises publiques (toitures, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition d'être limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade par rapport à l'emprise constructible (ainsi, par exemple, une saillie peut être autorisée à 4,20 mètres de l'emprise publique).



Principe d'implantation en recul de 5 m.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.

Des règles d'implantations différentes peuvent aussi être autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, uniquement sur les emprises publiques à l'intérieur de l'opération (et non sur celles en périphérie).

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

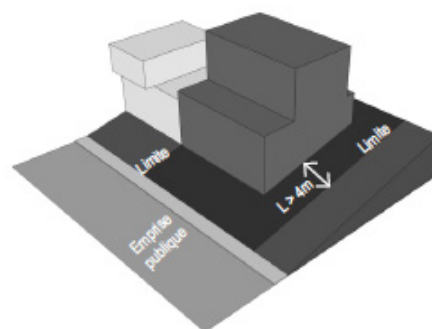
2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite séparative** à condition de satisfaire aux exigences d'isolement relatives à la réglementation incendie en vigueur, et sous réserve de ne pas être implantées en mitoyenneté sur tous les côtés de l'assiette foncière (laisser un passage libre sur au moins un côté) ;
- **Soit en observant un prospect** par rapport à la limite séparative ne pouvant être inférieur à **4 mètres**.



Principe d'implantation en limites séparatives.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

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 le règlement graphique.

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.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

2.1.7 // DENSITÉ

Non réglementé.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les traitements architecturaux des constructions neuves seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture minière traditionnelle de la ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.



Exemple de traitement criard et outrancier proscrit.



Exemple de traitement contemporain et sobre souhaité.



Exemple de traitement autorisé sur le patrimoine industriel et minier ou sur les principes de sa relecture contemporaine.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les parements décoratifs (collés, fixés, agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique ainsi que tout type de bardage sont autorisés dès lors qu'ils respectent les prescriptions en pages suivantes.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.



Bardages bois naturel



Bardages verres ou polycarbonates



Bardages métalliques



Façades minérales (bétons ou enduits)

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

En cas de bardages métalliques, les traitements lisses sont à privilégier, les effets de nervures trop creusés ou ondulés sont interdits.

L'emploi de matériaux translucides (verres, polycarbonates) est autorisé.

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisées dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

2.2.3 // TOITURES

Les formes complexes, outrancières ou cintrées sont interdites. Les toitures devront être de formes simples et adaptées à l'environnement urbain.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple. Les couvertures des toitures en tuiles sont interdites.

Les couvertures en zinc par joints de bouts ou métalliques sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les toitures solaires ou photovoltaïques sont autorisées, même si elles constituent la totalité de l'emprise de la construction.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.



Toiture métallique



Toiture zinc



Toiture végétalisée



Toiture photovoltaïque



Exemple de traitement criard et outrancier proscrit.

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

En cas de réalisation d'un mur bahut, sa hauteur ne devra pas dépasser 0,80 mètres. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur. Il pourra être doublé d'une haie vive.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

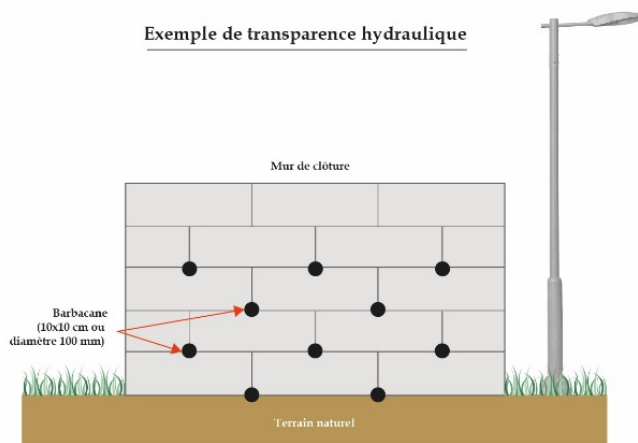
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public. Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf. lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Exemple de dispositif préservant la transparence hydraulique, à adapter selon les circonstances

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

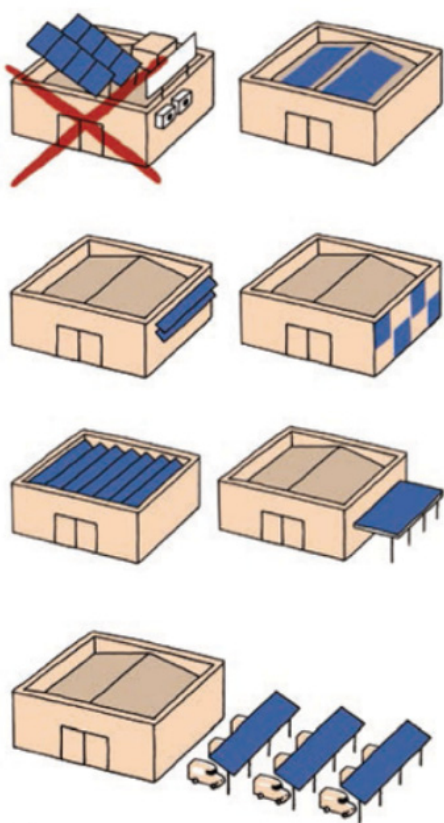
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur supérieure à 20 cm.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

DÉFINITION :

Impactant le fonctionnement hydraulique, les espaces dits « libres » sont ceux restants vierges de toute construction en surface ou en sous-sol, aménagement ou occupation du sol imperméabilisante, et demeurant de pleine terre.

Les espaces verts peuvent être traités comme des dispositifs d'infiltration ou de rétention pluviale, et réciproquement, s'il bénéficie d'un traitement paysager adéquat.

En fonction de la nature des aménagements, certaines occupations du sol peuvent toutefois être considérées comme partiellement libres et rentrer dans le décompte des espaces « libres ». La prise en compte en tant qu'espaces libres des différentes occupations du sol est définie comme suit :

- Espaces de pleine terre : 100%
- Platelages ou terrasses bois et caillebotis dépourvus de fondation ou de dalle béton : 50%
- Toitures végétalisées ou traitements paysagers sur sous-sols : 30%
- Aires de stationnement engazonnées ou en prairies renforcées (ou graviers) : 20%
- Aires ou cheminements en stabilisé : 15%

- Dallages, voiries goudronnées, empièvements tassés, piscines, ou tous types de constructions fondées : 0%.

Ainsi à titre d'exemple, une toiture végétalisée d'une surface de 100 m² sera considérée comme constituant 30 m² d'espaces libres.

OBLIGATION DE MAINTIEN D'ESPACES LIBRES :

Pour chaque construction ou opération d'ensemble, il doit être maintenu ou créé une part d'espaces libres d'au moins **30%** de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble qui mettrait en œuvre une étude hydraulique et des systèmes de rétention pluviale adaptés, les emprises de voiries ou d'espaces publics imperméables pourront être décomptées de la part d'espaces libres.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer, l'abattage des arbres est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC. Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise de l'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence / de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambrosie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

- **Feuillus caduques** : Peuplier blanc / Chêne à feuilles de châtaigner / Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/ Frênes à fleurs / Mélia / Savonnier/ Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier / Marronnier.
- **Persistants et palmiers** : Chêne vert/ Washingtonia robusta/Chamerops excelsa (palmier de Chine/Phoenix/Butia capitata (palmier bleu).
- **Résineux** : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep / Pin maritime / Cèdre du Liban.
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

DÉFINITION :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le CBS est un marqueur de la qualité environnementale d'un aménagement.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.

MÉTHODE DE CALCUL :

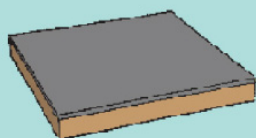
La surface favorable à la biodiversité est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Le CBS se détermine en 4 étapes :

1. Mesurer les différentes surfaces relatives au projet,
2. Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer,
3. Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité.
4. Déterminer le CBS en divisant la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité précédemment obtenue par la surface de la parcelle du projet (assiette foncière).

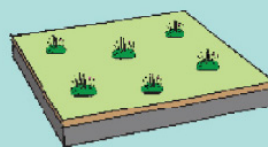
Par exemple, 100 m² d'espaces verts sur dalle 2 (Type 5), constitueront : $100 \times 0,6 = 60$ m² de surface favorable à la biodiversité...

Surfaces imperméables
Ratio = 0



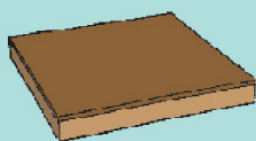
Type 1 // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)

Espaces verts sur dalle 1
Ratio = 0.3



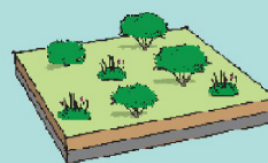
Type 4 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre inférieure à 50cm.

Surfaces semi-perméables
Ratio = 0.3



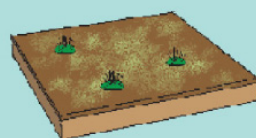
Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)

Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.6



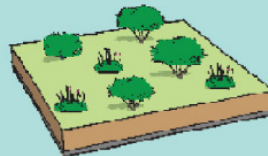
Type 5 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre comprise entre 50cm et 80cm.

Surfaces semi-ouvertes
Ratio = 0.5



Type 3 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec infiltration des eaux de pluie, partiellement végétalisés (platelage bois sans dalle béton, prairies renforcées, dalles alvéolaires enherbées, etc.)

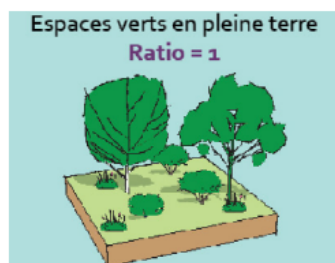
Espaces verts sur dalle 2
Ratio = 0.8



Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

Illustrations de la détermination du CBS //
source : AURAV.

PRESCRIPTIONS :



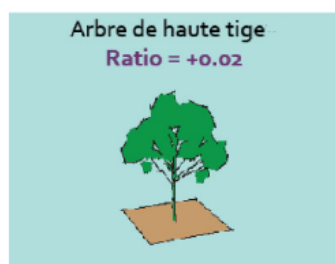
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



Type 8 // Végétalisation des murs de façades (murs végétalisés, treillages, grimpants, etc.)



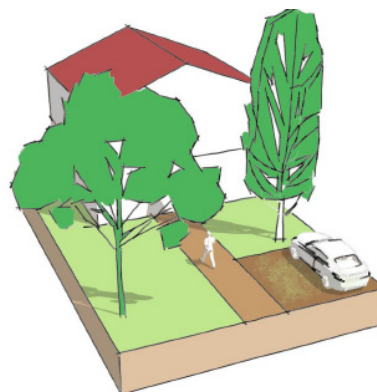
Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



Type 10 // Bonus pour Arbre de haute tige (ratio par unité = chaque arbre ajoute 0,02 m² de surface favorable à la biodiversité)

Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4, calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².

EXEMPLE DE CAS : (A titre informatif)



Exemple du calcul pour une parcelle de 250 m², édifée d'un bâtiment constituant une emprise au sol de 90 m², avec une partie de jardin en pleine terre plantée de 2 arbres de hautes tiges, une allée piétonne en stabilisé et des stationnements en prairie renforcée :

1 // Mesure des différentes surfaces :

- Emprise bâtiment : 90 m²
- Jardin de pleine terre : 113 m²
- Chemin piéton semi-perméable : 22 m²
- Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m²

2 // Application des ratios :

- Emprise bâtiment : $90 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
- Jardin de pleine terre : $113 \text{ m}^2 \times 1 = 113 \text{ m}^2$
- Chemin piéton semi-perméable : $22 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6,6 \text{ m}^2$
- Stationnements en surface semi-ouverte : $25 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$
- Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : $2 \times 0,02 = 0,04 \text{ m}^2$.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :

- $0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 \text{ m}^2$.

4 // Détermination du CBS :

- $132,14 / 250 \text{ (parcelle)} = 0,52$.
- Le CBS ainsi obtenu doit être supérieur ou égal au CBS réglementé dans la zone.

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Graviers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulantes minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants lorsque le projet, même en cas d'extension, ne contribue pas à la création de logement(s) supplémentaire(s). En cas de création de logement(s) supplémentaire(s), les obligations de stationnements pourront être seulement calculées sur la partie supplémentaire.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement des espaces libres plantés.



Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol par graviers ou dalles / résilles alvéolaires (places hors circulation)

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Le tableau suivant indique les emplacements exigés au minimum selon les différentes destinations autorisées dans la zone.

Le nombre d'emplacements minimum sera arrondi au niveau supérieur.

		ZONE UP			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 2 HABITATION					
SOUS-DESTINATIONS	Logement	Non réglementé	Non réglementé	Sans objet	Sans objet
	Hébergement	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UP			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Établissements d'enseignement , de santé et d'action sociale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP dédiée à l'accueil du public, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP dédiée à l'accueil du public
	Équipements sportifs	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

		ZONE UP			
		EXISTANT & CHANGEMENTS DESTINATIONS		CONSTRUCTIONS NEUVES	
		Véhicules motorisés	Vélos	Véhicules motorisés	Vélos
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
	Bureau	Non réglementé	Non réglementé	1 pl par tranche de 60m2 de SDP, dont 1 place avec recharge électrique pour 15 places.	Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200m2 de SDP, 1 ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2m2 par tranche de 60m2 de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouveaux accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation par le Département qui pourra assortir son accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront être dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance des constructions ou des aménagements envisagés. Elles devront permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Les caractéristiques et le dimensionnement des voies, des impasses, des éventuelles plates-formes de retournement des véhicules devront être conformes au guide du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU.

L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique, 8 mètres pour les voies à double sens.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent disposer d'un éclairage.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la

limite a minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée) ;

- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;

- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel ou par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale ;

- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Il est interdit de remblayer le pourtour de l'excavation servant de stockage des eaux pluviales de manière à créer une forme d'endiguement de l'ouvrage de rétention.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et présente un double usage (jardin, terrain de jeux...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Le réseau pluvial doit être indépendant de celui des eaux usées.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

FIBRE OPTIQUE :

Toute opération immobilière, autre qu'une habitation individuelle, devra mettre en œuvre la possibilité de raccordement à un réseau public de fibre optique. Pour les opérations d'habitations groupées ou collectives, cette obligation concerne chaque logement, ainsi que d'éventuels locaux ou parties communes.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Ils sont obligatoires pour toute opération portant sur la création de 5 logements et plus, et ne pourront être d'une surface inférieure à 6 m².

Sauf impossibilité technique d'accès, ces locaux devront être implantés en limite du domaine public. Ils devront être ventilés naturellement et disposer d'un accès pour l'enlèvement ne devant pas présenter de ressaut supérieur à 2 centimètres.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

Présentation

La zone 1AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter.

Il peut s'agir aussi d'espaces pour lesquels la vocation à terme peut changer ou dont la position est stratégique pour le développement de la commune.

La zone 1AU est prévue pour une urbanisation à court, moyen ou long termes sous condition de réalisation des équipements nécessaires, propres à chaque opération.

Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 1AU constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification ou révision du PLU.



Localisation

La zone 1AU concerne les secteurs de la Gare, les Hauts d'Alès et le Moulin d'Olm.

Objectifs (cf. PADD)

A terme :

- Mettre à niveau les équipements publics et urbains ;
- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Adapter la politique foncière et la consommation d'espace aux objectifs d'accueil de population ;
- Favoriser les mixités urbaines (sociale, fonctionnelle, etc.) ;
- Maintenir la biodiversité et la végétation en ville ;
- Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables ;
- Doter Alès d'une identité paysagère.

Dans l'immédiat :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des équipements nécessaires à l'accueil des futures constructions.

Principales traductions réglementaires

A terme :

- Règles conditionnant l'urbanisation à la mise à niveau des équipements ;
- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) et autorisant une densification du bâti ;
- Règles imposant une part de logement social dans les opérations d'une certaine envergure ;
- Règles de maintien/confortement de la trame verte urbaine ;
- Règles encadrant les gabarits urbains, les aspects extérieurs des constructions et le traitement des espaces libres.

Dans l'immédiat :

- Règles imposant un principe d'inconstructibilité ;
- Règles autorisant les extensions limitées des habitations existantes.

Servitudes

La zone 1AU est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1** (Périmètres de protection des monuments historiques inscrits et classés)
- **I4** (Servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz)
- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)
- **PT1** (Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques)
- **T1** (Servitude relative aux chemins de fer)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone 1AU est soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

NB : Ces orientations peuvent être vouées à être modifiées dès lors qu'une procédure de modification ou de révision du PLU sera engagée pour ouvrir une zone à l'urbanisation.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées sur l'ensemble de la zone :

		ZONE 1AU		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole	I		
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

		ZONE 1AU		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

En règle générale, sont interdites toutes nouvelles constructions et installations à l'exception des travaux de VRD, de viabilisation de la zone et les équipements d'intérêt général nécessaire au fonctionnement de la zone.

• **Logement**

Est autorisée l'extension limitée des logements existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² de Surface De Plancher (SDP) supplémentaire. L'extension admise ne doit pas conduire à la création de nouveaux logements, qui est interdite dans l'ensemble de la zone 1AU.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRI, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRI (cf. article 1.2.2 suivant).

• **Piscine** : Peuvent être autorisées, à condition que le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m². Les locaux techniques nécessaires aux dispositifs de filtration des piscines sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

• **Annexes aux habitations** : Peuvent être autorisées à condition qu'elles se limitent à 1 annexe par habitation, d'une emprise au sol de 20 m² maximum et localisée dans un rayon maximum de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation existant.

• Sont autorisés **les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

• **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une côte altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

• Les **aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).

• Les **piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone 1AU est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I., les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
- Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, les constructions peuvent être admises sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

Les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables sont interdits.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier.

Aussi, il conviendra, pour toutes utilisations/ 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.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions.
- 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 conditions 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 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 conditions 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.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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 dans les zones d'aléa « Glissement de terrain » de niveau moyen.

En zone d'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

En périphérie des zones de risques incendie (Pinèdes, espaces naturels boisés, etc.), une bande inconstructible de 50 mètres doit être observée et aménagée en interface «coupe-feu».

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe 5.3 du présent PLU, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit la superficie de l'emprise (sauf mention contraire), doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés (ces éléments sont repérés sur le Règlement graphique - plan de Zonage, pièce 4.2 - et fiches annexes spécifiques), certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tout travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné et des éléments identifiés au Plan Local d'Urbanisme (voir fiches annexes du présent règlement).

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) :

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'abattage d'arbres est soumis à autorisation.

En cas d'abattage nécessaire dans les EBC existants ou en cas d'EBC à créer, des plantations nouvelles devront être effectuées à raison d'un plant d'arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise concernée. L'emprise concernée correspond à la totalité d'un EBC à créer, et à la partie frappée par un abattage d'un EBC existant. Les essences d'arbres devront respecter les listes autorisées dans le présent règlement.

AUTRES CAS :

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2) sont à préserver (voir fiches annexes du présent règlement). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement ne sont autorisés que s'ils sont liés à une demande d'autorisation d'urbanisme pour une destination autorisée dans la zone, et ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du Code de l'Urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

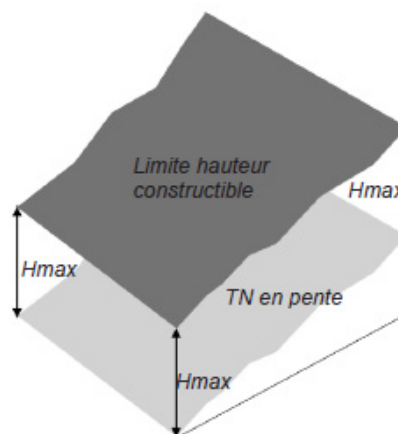


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

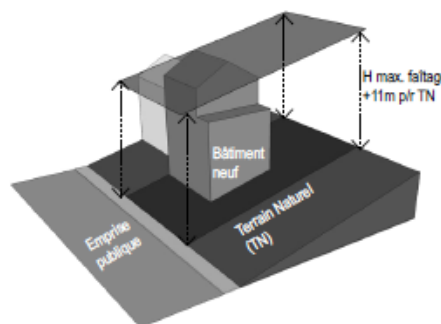


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée (+11m).

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **9,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- **11,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

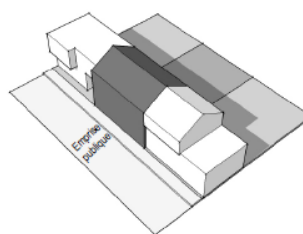
2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

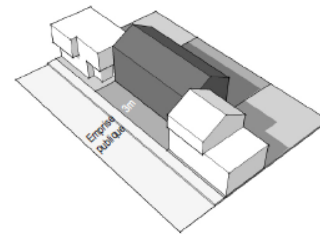
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées :

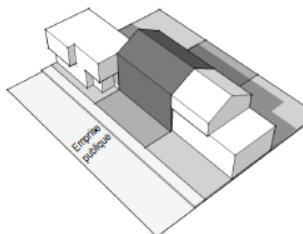
- **Soit à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
- **Soit en observant un recul minimal de 3 mètres** par rapport à la limite d'emprise publique ;
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet la préservation d'un élément de petit patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres significatifs.



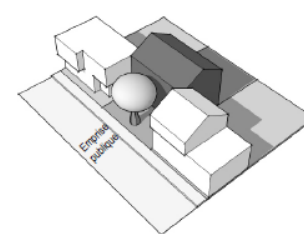
Principe d'implantation à l'alignement.



Principe d'implantation en recul de 3 mètres.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.

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

Les saillies sur emprises publiques (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

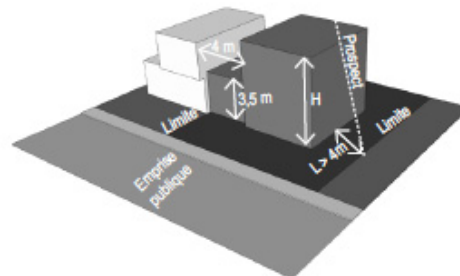
2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées :

- **Soit en limite** séparative à condition de ne pas excéder 4 mètres de hauteur totale, sur une profondeur de 4 mètres ;
- **Soit en observant un prospect** par rapport à la limite séparative, de manière à ce qu'en tout point, la construction observe un recul par rapport à la limite séparative (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) définie par la différence d'altitude entre ces 2 points, et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. ($L = H/2 > 4m$).



Principe d'implantation en limites séparatives.

Dans tous les cas, les **piscines** ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7 // DENSITÉ

Non réglementé.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :



Exemple de traitement autorisé sur le patrimoine architectural.

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les parements décoratifs (collés, fixés, ou agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

L'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Exemples de traitements autorisés :



Bardages bois naturel



Briques blanches / couleurs respectant nuancier enduits



Mur en pierres



Béton blanc / texturé



Enduits de façade

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les portes anciennes, en bois, moulurées, sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.



Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés.



Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit.

2.2.3 // TOITURES

Les toitures plates, accessibles ou non, végétalisées ou non sont autorisées. Les toitures en pente seront de volume simple.

Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures devront respecter une inclinaison entre 30 et 35% de pente et être réalisées en tuiles-canal, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracites, notamment) sont interdites.

Les couvertures en zinc par joints de bouts sont autorisées et devront respecter une inclinaison minimale de 10%.

Les couvertures en tôle et/ou bardage acier sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ou avec un traitement en acier inoxydable qualitatif.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Verrière ou polycarbonate



Volume de toiture par pergolas



Fenêtres de toit ponctuelles



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

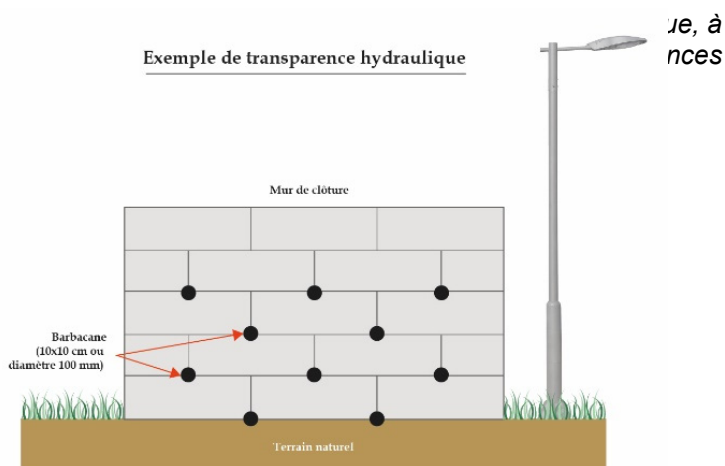
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public. Aussi, sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, il pourra être imposé aux clôtures un pan coupé de 5 mètres de chaque côté de l'accès ainsi que des haies vives taillées de manière à permettre la visibilité.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf. lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

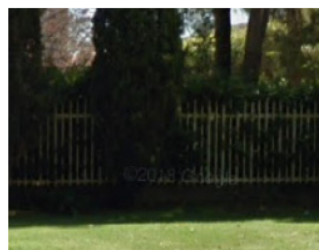
Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique (cf. Définition suivante)

Dans le secteur repéré « OAP02 » sur les documents graphiques (Les Hauts) :

Les clôtures doivent être écologiquement « perméables » : la perméabilité écologique des clôtures est nécessaire pour les espèces terrestres de petite taille (reptiles, amphibiens, micro-mammifères, hérisson...), de taille moyenne (lapin, fouine, belette...) et de grande taille (blaireau, renard...). Les oiseaux, chiroptères et insectes pouvant s'affranchir de ce type d'obstacle. (cf. illustrations ci-contre)



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Haie végétale / bocagère



Exemple de traitement autorisé : mur bahut surmonté d'une grille et doublé d'une haie



Haie plessée



Clôture herbagère



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.



Ganivelles (petite et moyenne faune)

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

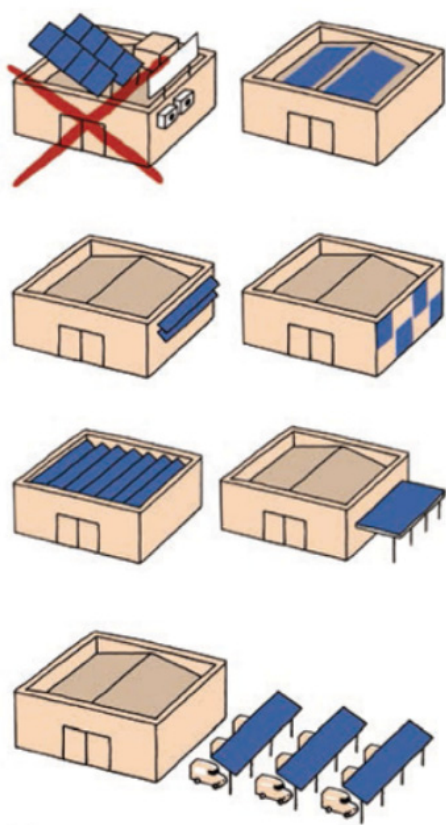
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur supérieure à 20 cm.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

Les traversiers en pierres existants participent à l'identité paysagère des Hauts d'Alès : ils doivent être conservés et restaurés.

Notamment, autour des constructions, les terrasses existantes doivent être obligatoirement conservées pour être utilisées comme prolongement extérieur des habitations.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer, l'abattage des arbres est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC. Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise de l'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence / de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambrosie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

Arbres :

Abricotier (*Prunus armeniaca*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Châtaignier (*Castanea*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Cèdre (*Cedrus atlantica*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Cognassier (*Cidonia oblonga*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Magnolia (*Magnolia grandiflora*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), Noyer (*Juglans nigra*), Olivier (*Olea europea*), Pins (*Pinus sylvestris*, *Pinus pinea*), Poirier d'ornement (*Pyrus calleryana*), Pommier d'ornement (*Malus evereste*), Sorbier (*Sorbus domestica*).

Arbustes :

Azérolier (*Crataegus monogyna*), Buis (*Buxus sempervirens*), Chêne kermès (*Quercus coccifera*), Camphrier (*Cinnamomum camphora*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Genévrier commun (*Juniperus communis*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Pistachier (*Pistacia lentiscus*).

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Non réglementé.

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Graviers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulantes minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Non réglementé.

Les illustrations suivantes indiquent à titre d'exemple une variété d'aménagement possibles.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement de sol dalles alvéolaires plantées



Traitement de sol enherbé (places extérieures)





Traitement de sol dalles drainantes



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)



Traitement des ombrages construits

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // ACCÈS

Non réglementé.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront être dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance des constructions ou des aménagements envisagés. Elles devront permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Les caractéristiques et le dimensionnement des voies, des impasses, des éventuelles plates-formes de retournement des véhicules devront être conformes au guide du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU.

L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique, 8 mètres pour les voies à double sens.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent disposer d'un éclairage.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée) ;
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;
- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel ou par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale ;
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet

de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Il est interdit de remblayer le pourtour de l'excavation servant de stockage des eaux pluviales de manière à créer une forme d'endiguement de l'ouvrage de rétention.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et présente un double usage (jardin, terrain de jeux...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Le réseau pluvial doit être indépendant de celui des eaux usées.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

FIBRE OPTIQUE :

Toute opération immobilière, autre qu'une habitation individuelle, devra mettre en œuvre la possibilité de raccordement à un réseau public de fibre optique. Pour les opérations d'habitations groupées ou collectives, cette obligation concerne chaque logement, ainsi que d'éventuels locaux ou parties communes.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération. Ils sont obligatoires pour toute opération portant sur la création de 5 logements et plus, et ne pourront être d'une surface inférieure à 6 m².

Sauf impossibilité technique d'accès, ces locaux devront être implantés en limite du domaine public. Ils devront être ventilés naturellement et disposer d'un accès pour l'enlèvement ne devant pas présenter de ressaut supérieur à 2 centimètres.

CARACTÈRE DE LA ZONE A

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

Présentation

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A comporte un secteur Aa, non desservi par l'assainissement collectif.



Localisation

La zone A concerne l'ensemble des espaces agricoles de la commune, au sud notamment : les Basses Prairies Nord, la Bedosse et Avène.

Le secteur Aa concerne en particulier les Basses Prairies Sud, Les Promelles Sud et le Moulin de l'Olm.

Objectifs (cf. PADD)

Dans l'ensemble de la zone A :

- Rayonnement économique (Promouvoir l'agriculture du territoire) ;
- Garantir la continuité de la trame verte et bleue ;
- Maintenir la biodiversité et la végétation en ville ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables ;
- Doter Alès d'une identité paysagère.

Dans le secteur Aa :

- Rendre compatible les infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain (tenir compte de la filière d'assainissement non collectif).

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone A :

- Règles autorisant les bâtiments nécessaires et liés à l'exploitation agricole ;
- Règles de maintien/confortement de la trame verte urbaine ;
- Règles de prise en compte des risques naturels ;
- Autorisation des dispositifs de valorisation des énergies renouvelables ;
- Règles encadrant les aspects extérieurs des constructions et le traitement des espaces libres.

Dans le secteur Aa :

- Dispositions encadrant la filière d'assainissement non collectif.

Servitudes

La zone A est grevée par les servitudes suivantes :

- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations, occupations et utilisations du sol interdites, autorisées sous condition ou autorisées sur l'ensemble de la zone :

		ZONE A		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière	I		
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

		ZONE A		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

Elles sont définies comme suit :

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

- **Exploitation agricole**

- **Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Logement** : sous réserve qu'il se limite à une surface de plancher de 150 m² maximum et qu'il soit nécessaire et lié au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation, et à condition que les constructions soient implantées dans un rayon inférieur à 30 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation de ce rayon (limitée à 50 mètres) peut être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières.

- **Extension des habitations existantes** (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), n'est autorisée que jusqu'à concurrence d'une augmentation de +20% maximum de la Surface de Plancher existante plafonnée à +30 m² de Surface de Plancher supplémentaires, dans la limite de 250 m² de Surface de Plancher totale (existant + extension), et à condition que cela ne crée pas un logement supplémentaire.

- **Piscine** : Peuvent être autorisées à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m². Les locaux techniques nécessaires aux dispositifs de filtration des piscines sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une habitation existante et de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

- **Annexes aux habitations** : Peuvent être autorisées à condition qu'elles se limitent à 1 annexe par habitation, d'une emprise au sol de 20 m² maximum et localisée dans un rayon maximum de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation existant.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.

Les opérations de remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière départementale sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRi, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRi (cf. article 1.2.2 suivant).

Les activités autorisées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

- **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une côte altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

- **Les aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).

- **Les piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone A est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I., les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
- Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, sont admises uniquement :

- L'extension limitée des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 600 m² d'emprise au sol au total ;
- L'extension limitée des habitations existantes dans les conditions prévues à l'article 1.2.1. précédent sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Non réglementé.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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 dans les zones d'aléa « Glissement de terrain » de niveau moyen.

En zone d'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Non réglementé.

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) :

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'abattage d'arbres est soumis à autorisation. En cas d'abattage nécessaire dans les EBC existants ou en cas d'EBC à créer, des plantations nouvelles devront être effectuées à raison d'un plant d'arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise concernée. L'emprise concernée correspond à la totalité d'un EBC à créer, et à la partie frappée par un abattage d'un EBC existant. Les essences d'arbres devront respecter les listes autorisées dans le présent règlement.

AUTRES CAS :

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement ne sont autorisés que s'ils sont liés à une demande d'autorisation d'urbanisme pour une destination autorisée dans la zone, et ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du Code de l'Urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

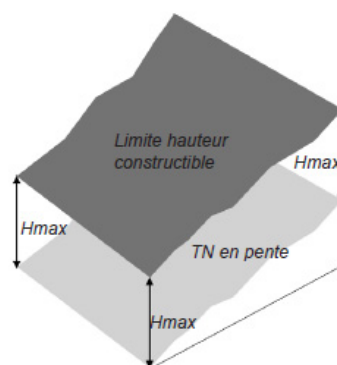


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

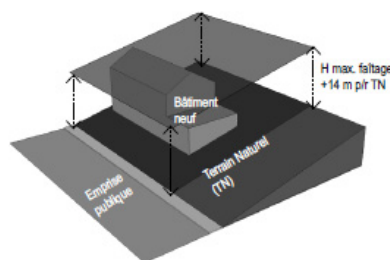


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée (+14 m bâti agricole).

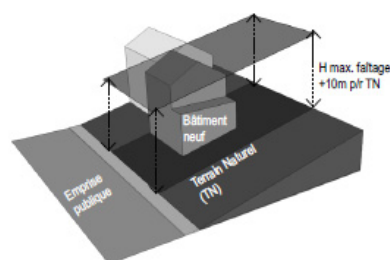


Illustration de hauteurs au faîtage différentes autorisées (+10m habitations).

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **12,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **14,00 mètres** au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à :

- **9,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **11,00 mètres** au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à :

- **4,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **6,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

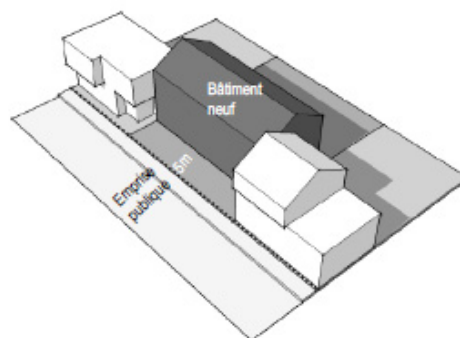
2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

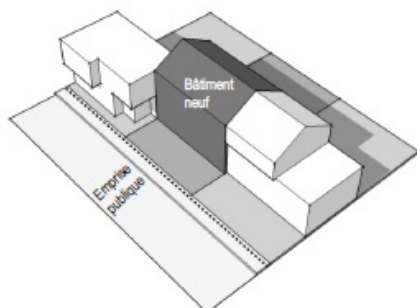
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de :**

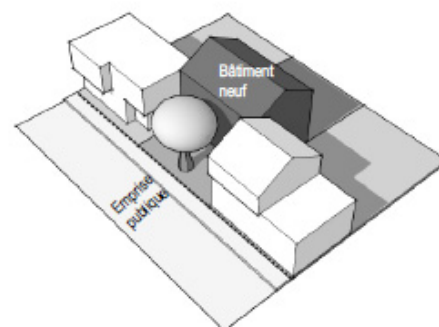
- Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et avenue Olivier de Serre).
- Soit **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.



Principe d'implantation en recul de 5 m.



Principe d'implantation d'un recul différent fondé sur une construction existante.



Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.

Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
- Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de petit patrimoine bâti, d'un arbre, d'un bosquet ou d'un alignement d'arbres** significatifs.

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

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.

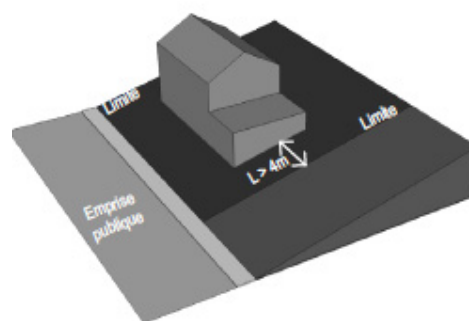
2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à **4,00 mètres**.

Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.



Principe d'implantation en limites séparatives.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

DÉFINITION :

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

EMPRISE AU SOL MAXIMUM :

Pour les constructions neuves : Non réglementé.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la ou des construction(s) existante(s).

2.1.7 // DENSITÉ

Non réglementé.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les parements décoratifs (collés, fixés, agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique ainsi que tout type de bardage sont autorisés.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les portes anciennes, en bois, moulurées, sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisées dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.



Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés.



Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit.

2.2.3 // TOITURES

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, réalisées en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracite notamment) sont interdites.

Les pentes des toitures couvertes en bac acier ou en zinc sont idéalement masquées par une remontée d'acrotère.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Couverture bac acier avec acrotère



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)



Principes d'acrotère pour couverture en bac acier ou zinc



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures doivent être traitées simplement, en accord avec la vocation agricole de la zone.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les habitations, les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le

grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 5 mètres minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Pour les autres destinations et sous-destinations admises dans la zone, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé. Les clôtures ne pourront toutefois pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

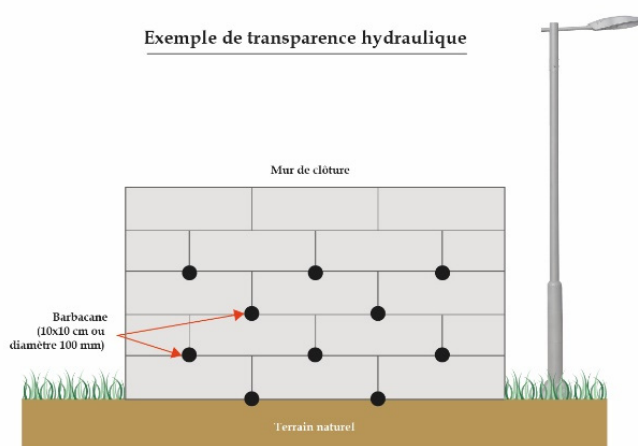
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Exemple de dispositif préservant la transparence hydraulique, à adapter selon les circonstances

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique.

Les clôtures des postes électriques à Haute Tension ne sont pas réglementées.



Exemples de traitements «simples» des clôtures, compatibles avec le caractère agricole de la zone et ménageant une transparence hydraulique



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

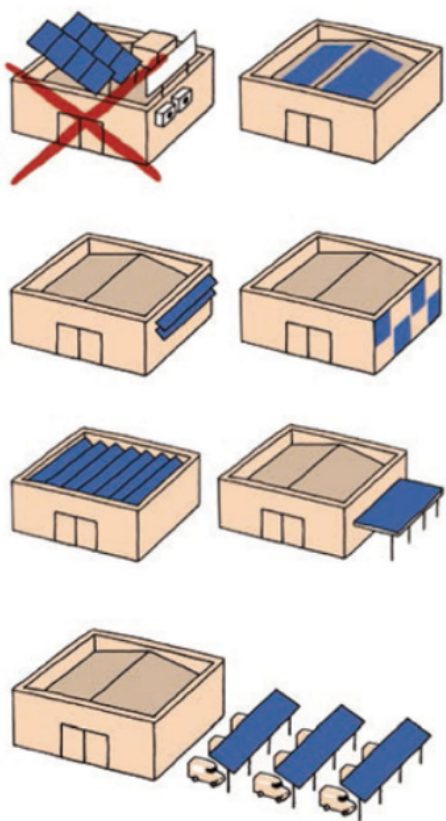
- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur supérieure à 20 cm.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

Non réglementé.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise d'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence/ de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambrosie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

ARBRES :

Aulnes (*Alnus cordata*, *Alnus incana*, *Alnus glutinosa*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Figuier (*Ficus carica*), Frêne à fleur (*Fraxinus ornus*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Noyer (*Juglans nigra*), Peuplier blanc (*Populus Alba Nivea*), Peuplier tremble (*Populus tremula*), Plaqueminier (*Diospyros sp*), Platane (*Platanus orientalis*), Pommier d'ornement (*Malus evereste*), Poirier d'ornement (*Pyrus calleryana*), Saule (*Salix alba*), Sorbier (*Sorbus domestica*), Tulipier de virginie (*Liriodendron tulipifera*), Zelkova (*Zelkova serrata*).

ARBUSTES :

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Buis (*Buxus sempervirens*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Fusain d'Europe (*Euonymus europeus*), Grenadier (*Punica granatum*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Noisetier (*Corylus avellana*), Seringat (*Philadelphus sp.*)

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Non réglementé.

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute nouvelle aire de stationnement extérieure collective doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

Cas particuliers :

Les aires de stationnement extérieures collectives existantes à la date d'approbation du PLU pourront être équipées d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulantes et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Graviers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulantes minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants lorsque le projet, même en cas d'extension, ne contribue pas à la création de logement(s) supplémentaire(s). En cas de création de logement(s) supplémentaire(s), les obligations de stationnements pourront être seulement calculées sur la partie supplémentaire.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédent.

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouveaux accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation par le Département qui pourra assortir son accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau potable public, le recours à une adduction d'eau privée est autorisée à certaines conditions :

- **Adductions d'eau dites «unifamiliales»** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du maire sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le ministère de la santé), ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum ;
- **Adductions d'eau dites «collectives privées»** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire,...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréée.
- **Tous point d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du RSD (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que «le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert».

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Dans le secteur Aa :

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. L'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite a minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée) ;
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;

- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel ou par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale ;
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Il est interdit de remblayer le pourtour de l'excavation servant de stockage des eaux pluviales de manière à créer une forme d'endiguement de l'ouvrage de rétention.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et présente un double usage (jardin, terrain de jeux...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Le réseau pluvial doit être indépendant de celui des eaux usées. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE N

(Extrait du rapport de présentation (pièce 1))

Présentation

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte quatre secteurs :

- **Ni** : correspondant au lit du Gardon;
- **NiL1** : dans lequel des aménagement ; « naturels » de détente et de loisirs sont autorisés, appelés « Alès Plage » ;
- **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.



Localisation

La zone N concerne l'ensemble des espaces naturels de Puech-Redon, L'Ermitage, Faubourg de Rochebelle, Mas de Bouat, L'Alizoux, Saint-Germain Haut, Prés Rasclaux Ouest, Larnac, La Bedosse Ouest, Conilhères Sud.

Objectifs (cf. PADD)

Dans l'ensemble de la zone N :

- Maintenir la biodiversité et la végétation en ville (Garantir la continuité des trames vertes et bleues, Protéger les espaces naturels sensibles) ;
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques ;
- Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables ;
- Doter Alès d'une identité paysagère ;
- Rayonner économiquement (Maintenir et développer l'emploi, exploiter tout le potentiel touristique du territoire).

Dans le secteur Ni :

- Préserver les trames vertes et bleues,
- Se prémunir du risque d'inondation.

Dans le secteur NiL1 :

- Admettre uniquement les équipements nécessaires à «Alès plage».

Dans le secteur NL :

- Admettre les équipements de loisirs

Dans le secteur Ns :

- Encadrer les règles de stationnement aux abords du Gardon (prise en compte des contraintes hydrauliques).

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone N :

- Règles de maintien/confortement de la trame verte urbaine ;
- Règles de prise en compte des risques naturels ;
- Autorisation des dispositifs de valorisation des énergies renouvelables ;
- Règles encadrant les aspects extérieurs des constructions et le traitement des espaces libres ;
- Règles autorisant les bâtiments nécessaires et liés à l'exploitation forestière et agricole ;
- Règle autorisant les équipements légers de loisirs ;
- Règles autorisant les extensions limitées des habitations existantes.

Dans le secteur Ni :

- Principe d'inconstructibilité (préservation des cours d'eau)

Dans le secteur NiL1 :

- Principe de constructibilité limitée aux équipements nécessaires à «Alès plage».

Dans le secteur NL :

- Principe de constructibilité limitée aux équipements de loisirs

Dans le secteur Ns :

- Règles imposant des stationnements non imperméabilisés.

Servitudes

La zone N est grevée par les servitudes suivantes :

- **AC1** (Périmètres de protection des monuments historiques inscrits et classés)
- **I4** (Servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz)
- **PM1** (Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers valant PPRN)
- **PT1** (Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone N est partiellement soumise à l'application d'OAP (Pièce 3), dont les périmètres sont précisés sur le règlement graphique (Pièce 4.2).

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

1.1 // Destinations et sous-destinations

Les tableaux suivants indiquent les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions, et interdites dans la zone N

En règle générale, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception celles relevant des usages et affectations du sols mentionnées à l'article 1.2. suivant.

		ZONE A		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
SOUS-DESTINATIONS	Exploitation agricole		ASC	
	Exploitation forestière		ASC	
DESTINATION // 2 HABITATION				
SOUS-DESTINATIONS	Logement		ASC	
	Hébergement	I		
DESTINATION // 3 COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
SOUS-DESTINATIONS	Artisanat et commerce de détail	I		
	Restauration	I		
	Commerce de gros	I		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		
	Hébergement hôtelier et touristique	I		
	Cinéma	I		

		ZONE A		
		Interdit (I)	Autorisés sous conditions (ASC)	Autorisé (A)
DESTINATION // 4 ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
SOUS-DESTINATIONS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		ASC	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		
	Salles d'art et de spectacles	I		
	Équipements sportifs	I		
	Autres équipements recevant du public	I		
DESTINATION // 5 AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
SOUS-DESTINATIONS	Industrie	I		
	Entrepôt	I		
	Bureau	I		
	Centre de congrès et d'exposition	I		

1.2 // Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des destinations listées dans le tableau ci-avant, sont plus précisément interdits : Les parcs d'attraction, les pistes de sports mécaniques, les stands de tir, les dépôts de véhicules et/ou de matériaux (ferrailles, déchets de constructions et de travaux publics, déchets verts, etc.), les chenils, les installations classées pour la protection de l'environnement, les carrières, ou toute autre occupation du sol incompatible avec la proximité de l'habitat et la préservation du paysage et de l'environnement.

Sont également interdits, les travaux, constructions, ouvrages, ou installations suivants :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes si elles sont situées à moins de 1 mètre de la tête de talus des fossés ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liés à l'exécution d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable modifiant les conditions d'écoulement des eaux, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés et à assurer la sécurité des biens et des personnes.

1.2.1 // AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS

Elles sont définies comme suit :

Dans la zone N :

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

• Exploitations agricoles et exploitations forestières

• **Logement** : L'extension des habitations existantes (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), n'est autorisée que jusqu'à concurrence d'une augmentation de +20 % maximum de la Surface de Plancher existante plafonnée à +30 m² de Surface de Plancher supplémentaires, dans la limite de 250 m² de Surface de Plancher totale (existant + extension), et à condition que cela ne crée pas un logement supplémentaire.

• **Piscine** : Peuvent être autorisées à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m². Les locaux techniques nécessaires aux dispositifs de filtration des piscines sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une habitation existante et de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

• **Annexes aux habitations** : Peuvent être autorisées à condition qu'elles se limitent à 1 annexe par habitation, d'une emprise au sol de 20 m² maximum et localisée dans un rayon maximum de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation existant.

• **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.

Les opérations de remblais/déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière départementale sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Dans les espaces couverts par le PPRi, la reconstruction à l'identique est admise sous réserve de ne pas contrevenir au règlement du PPRi (cf. article 1.2.2 suivant).

Dans les zones concernées par l'aléa ruissellement des eaux pluviales (EXZECO) :

• **Les constructions nouvelles autorisées dans la zone (y compris les annexes à ces constructions) et les extensions ou aménagements des constructions existantes**, sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas (hors sous-sol ne faisant l'objet d'une occupation humaine occasionnelle comme les caves) soit réalisé à une hauteur égale ou supérieure à 80 centimètres au-dessus du terrain naturel (cette hauteur pourra être minorée jusqu'à 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues ou calculées dans le cadre d'un événement d'occurrence centennale, sur production par le pétitionnaire d'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisés, sans pouvoir être inférieure à 30 centimètres au-dessus du terrain naturel). Par dérogation aux dispositions du présent alinéa, les locaux annexes à une construction existante, tels que garages, appentis, piscines, abris piscines, pourront être implantés au niveau du terrain naturel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

En cas d'extension de construction existante dont le plancher le plus bas (hors sous-sol non occupé de manière régulière à des fins d'habitation ou d'activité) est située à une cote altimétrique inférieure ou égale à 80 cm par rapport au terrain naturel, le niveau fini du plancher des constructions pourra être réalisé au même niveau que l'existant, sous réserve que l'ensemble des ouvertures de l'extension soit équipé des batardeaux ou systèmes équivalents permettant d'interdire l'entrée de l'eau dans la construction.

- Les **aires de stationnement** seront autorisées sans remblaiement (sauf pour le pétitionnaire à justifier, sur présentation d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé, que le remblaiement n'aboutit pas à une aggravation des conséquences de l'écoulement des eaux pour la sécurité des personnes et des biens).
- Les **piscines** seront autorisées au niveau du terrain naturel avec la mise en place d'un balisage permanent (de type barrière ou piquetage dépassant de plus de 1,60 mètres la hauteur des margelles de la piscine).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone.

Dans le secteur NL :

Seuls sont autorisés :

- Les 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'obstacles 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 aléa de référence restent négligeables.

Dans le secteur NiL1 :

Seuls sont autorisés :

- Les opérations d'aménagement et les travaux d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air ouverts au public, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues et permettent le maintien du débit ;
- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

Dans le secteur NS :

Seules les aires de stationnement non imperméabilisées sont autorisées.

1.2.2 // PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Toute occupation et utilisation des sols devra se conformer aux prescriptions portées sur le règlement graphique du PLU, le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) (annexé au PLU), le plan des risques et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cela peut concerner notamment les contraintes d'implantation ou d'usage relatives aux :

- Prescriptions réglementaires du PPRi en vigueur,
- Servitudes relatives à des équipements ou infrastructures induisant un risque technologique ou sanitaire.
- Diverses mesures préfectorales, et notamment, concernant la protection acoustique.

Le PPRi constitue une Servitude d'Utilité Publique (voir annexe) qui s'applique en sus des règles du document d'urbanisme. Ce sont les règles les plus contraignantes, issues du PPRi ou du PLU, qui s'appliquent.

La zone N est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

RISQUE INONDATION :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune d'Alès, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des règles opposables, qui s'appliquent directement aux déclarations préalables et demandes de permis.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones réglementaires du P.P.R.I., les règles applicables au terrain ou à la partie de terrain concernée sont cumulativement celles du plan local d'urbanisme et du P.P.R.I.

RISQUE RUISSELLEMENT :

En 2012, une première note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation par ruissellement dans les PLU avait été élaborée par les services de l'État et communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note a fait l'objet d'une mise à jour en mai 2018 pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre.

Cette note fait état de plusieurs documents méthodologiques qui sont mis à la disposition des communes du Gard afin de permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement. Sont notamment portés à la connaissance des communes une cartographie réalisée par le CEREMA qui a permis de constituer une première approche de la connaissance de ce risque à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie. Cette étude, dénommée « EXZECO » (EXtraction des Zones d'ECOulement), identifie à l'échelle de la commune le risque de ruissellement.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte ce risque spécifique par le biais d'une identification des secteurs concernés par ce risque dans le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme et de l'édiction de mesures propres à prévenir ce risque.

Enfin, il appartiendra à la collectivité compétente de délimiter, après enquête publique :

- « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

Cette délimitation se fera en tenant compte de l'aléa résultant de l'étude « EXZECO ».

Dans les périmètres EXZECO repérés sur les documents graphiques, sont admises uniquement :

- L'extension limitée des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 600 m² d'emprise au sol au total ;
- L'extension limitée des habitations existantes dans les conditions prévues à l'article 1.2.1. précédent sous réserve que le plancher haut des espaces habitables soit établi à la cote PHE +30 cm ou TN +80 cm en absence de PHE.

RISQUE ÉROSION DE BERGES :

Dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones, totalement inconstructibles et devant être classées « non aedificandi », viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordements de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

RISQUE MINIER :

Cette zone est partiellement concernée par le risque minier.

Aussi, il conviendra, pour toutes utilisations/ 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.

Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes nouvelles constructions.
- Sont autorisés, pour les constructions existantes, les changements de destination et les extensions, au titre du régime dérogation 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 conditions de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquence en terme 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 conditions de la réalisation d'une étude afin que les travaux n'engendrent pas de conséquence en terme 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.

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 seraient située en zone d'aléas moyen et fort est interdite, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque glissement de terrain identifiés sur le règlement graphique :

- Sont interdits les défrichements ou les coupes rases en zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen.
- 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'aléas 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 concernant les éléments suivants :

- L'information de l'existence d'un risque potentiel ;
- La recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- 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.

RISQUE DE RETRAIT ET 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 du 18 décembre 2020 relatif au risque retrait-gonflement des argiles porté en annexe du présent PLU (Pièce 5.3).

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 aux annexes relatives au risque sismique issu du Porter à Connaissance en date du 19 avril 2011 et à la plaquette informative sur les dispositions constructives (Annexe 2 du présent règlement).

POTENTIEL RADON :

La commune d'Alès est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Il convient de se référer préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU (Pièce 5).

RISQUE FEUX DE FORETS :

Il est rappelé qu'en application de l'article L134- 6 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Il définit les modalités de débroussaillage à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) annexé au PLU.

1.2.3 // PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées en annexe 5.3, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit la superficie de l'emprise (sauf mention contraire), doivent être soumis au Service Régional de l'Archéologie.

1.2.4 // PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Non réglementé.

1.2.5 // PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) :

Les EBC existants ou à créer sont repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'abattage d'arbres est soumis à autorisation. En cas d'abattage nécessaire dans les EBC existants ou en cas d'EBC à créer, des plantations nouvelles devront être effectuées à raison d'un plant d'arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise concernée. L'emprise concernée correspond à la totalité d'un EBC à créer, et à la partie frappée par un abattage d'un EBC existant. Les essences d'arbres devront respecter les listes autorisées dans le présent règlement.

AUTRES CAS :

Certains végétaux (sujets), bosquets ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments repérés sur le règlement graphique (Pièce 4.2) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

1.3 // Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 // Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 // AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement ne sont autorisés que s'ils sont liés à une demande d'autorisation d'urbanisme pour une destination autorisée dans la zone, et ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du Code de l'Urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement.

2.1.2 // HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITION ET MESURE

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux (cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale se détermine par une projection parallèle du profil du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture plate, elle se définit comme la projection verticale du sommet de l'acrotère sur le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions en toiture en pente, elle se définit comme la projection verticale de la toiture mesurée en 2 points :

- A l'égout ;
- Au faîtage.

Le point « à l'égout » est le point le plus bas de la pente, mesuré à la sous-face de la toiture (corniches, avants-toits, chéneaux, etc exclus). Le point « au faîtage » est le point le plus haut de la pente, mesuré au sommet de celle-ci.

Les règles suivantes s'appliquent sur des constructions neuves ou des projets d'extension. Des hauteurs différentes, y compris supérieures, sont autorisées dans les cas de réhabilitation ou d'entretien du bâti existant et dans le cas d'un alignement avec un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure pour former une unité architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

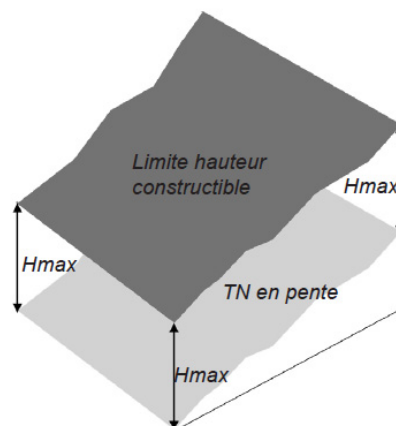


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

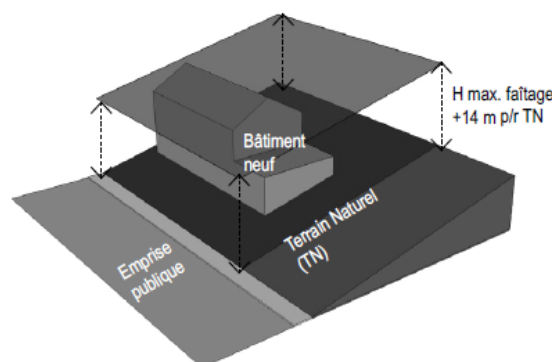


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée (+14 m bâti agricole).

HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction ou installation ne peut excéder :

- **12,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **14,00 mètres** au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à :

- **9,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **11,00 mètres** au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à :

- **4,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **6,00 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

2.1.3 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2.1.4 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES

Non réglementé.

2.1.5 // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.6 // EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2.1.7 // DENSITÉ

Non réglementé.

2.2 // Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérée sur le règlement graphique du PLU, doivent respecter l'ordonnancement urbain et l'architecture d'origine du bâtiment en matière de teintes, de matériaux et de mise en œuvre. Les interventions devront contribuer à restaurer, valoriser, pérenniser le patrimoine bâti ancien. Les traitements contemporains peuvent être autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture d'origine. A ce titre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale de la ville, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.2.1 // EXPRESSION DES FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

L'expression architecturale reste libre dès lors qu'elle n'aboutit pas à une écriture outrancière ou pastiche, et qu'elle ne met pas en scène des effets de couleurs criardes ou de matériaux pouvant nuire à la qualité d'usage des espaces publics (éviter les effets trop réfléchissants) ou des paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être parées, revêtues ou enduites, et la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les parements décoratifs (collés, fixés, agrafés) en pierres naturelles, béton architectonique ainsi que tout type de bardage sont autorisés.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant. Les bardages métalliques nervurés (type bacs acier ou tôles ondulées) sont interdits. Les bardages ou parements métalliques lisses (type « joint de bout » ou cassettes métal) sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

2.2.2 // MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que les dispositifs d'enroulement ne soient pas visibles depuis l'extérieur ni en saillie sur le plan de façade.

Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées.

Les portes anciennes, en bois, moulurées, sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisées dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.



Exemples de dispositifs intégrés d'enroulement des volets autorisés.



Exemple de dispositifs apparent d'enroulement des volets interdit.

2.2.3 // TOITURES

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, réalisées en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracite notamment) sont interdites.

Les pentes des toitures couvertes en bac acier ou en zinc sont idéalement masquées par une remontée d'acrotère.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Principes d'acrotère pour couverture en bac acier ou zinc



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée



Couverture bac acier avec acrotère

2.2.4 // CLÔTURES

Les règles de hauteur de clôture ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures doivent être traitées simplement, en accord avec la vocation naturelle de la zone.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les habitations, les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum. L'éventuel mur bahut devra présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 5 mètres minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité.

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres de hauteur.

Les compteurs et coffrets techniques divers devront être intégrés de façon harmonieuse.

Pour les autres destinations et sous-destinations admises dans la zone, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé. Les clôtures ne pourront toutefois pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU.

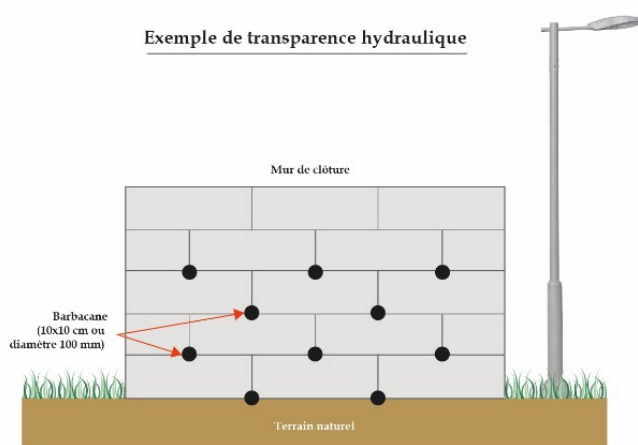
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Pour des raisons de sécurité, des prescriptions pourront être imposées : il pourra notamment être exigé le maintien d'un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m² situé en retrait de 5 mètres du domaine public.

Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

Quant aux clôtures maçonnées situées en dehors des zones inondables, elles devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.



Exemple de dispositif préservant la transparence hydraulique, à adapter selon les circonstances

Les clôtures contiguës à un fossé devront être édifiées à un mètre de la tête de talus du fossé, de manière à ne pas modifier les écoulements de surface.

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques, leur traitement doit respecter les règles mentionnées dans le paragraphe 2.2.4. « Clôtures sur voies et emprises publiques » précédent.

Si elles sont non visibles depuis l'emprise ou l'espace public ou collectif, leur traitement est libre sous condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 1,8 mètres mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux et considérée (en cas de dénivelé entre 2 parcelles par exemple) par rapport au point le plus bas.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi joint en annexe du PLU. Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique.

Les clôtures des postes électriques à Haute Tension ne sont pas réglementées.



Exemples de traitements «simples» des clôtures, compatibles avec le caractère agricole de la zone et ménageant une transparence hydraulique



Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible :

- Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
- Pour les conduites de gaz : Non visibles.

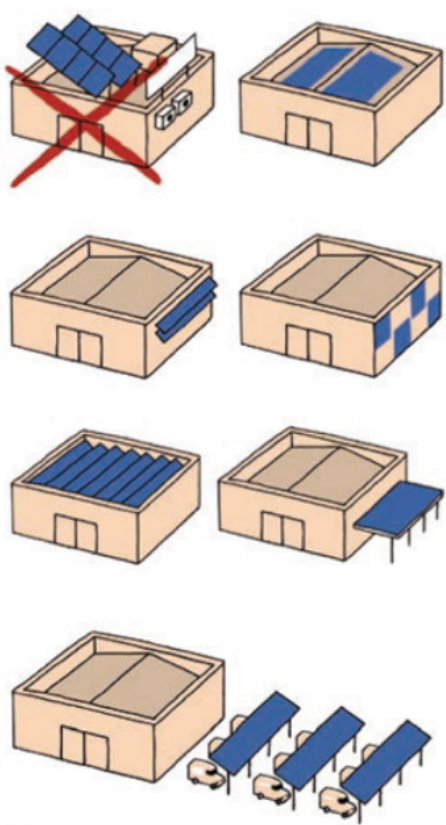
Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux

caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

Sauf impossibilité technique avérée, les groupes extérieurs des climatiseurs sont placés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être disposés de manière à ne pas générer de surépaisseur supérieure à 20 cm, ni de sur-inclinaison par rapport au plan de la couverture, et dans le respect des principes décrits dans les schémas et photos ci-dessous (source CAUE-LR) :



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surépaisseur supérieure à 20 cm.



2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 // ESPACE LIBRES

Les traversiers en pierres existants participent à l'identité paysagère d'Alès (des Hauts d'Alès en particulier) : ils doivent être conservés et restaurés.

2.3.2 // PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer, l'abattage des arbres est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Dans les EBC à créer, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 50 m² d'emprise de l'EBC.

Dans les espaces libres et de pleine terre, le pétitionnaire devra garantir la plantation d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 plant pour 100 m² d'emprise de l'espace libre.

L'abattage des plantations protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le règlement graphique est soumis à autorisation (et peut donc être interdit).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par des plants de même essence / de même développement.

La plantation de cyprès et de plantes invasives comme l'ambroisie doit être limitée.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la liste d'essence végétale locale suivante, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère :

ARBRES :

Abricotier (*Prunus armeniaca*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), Châtaignier (*Castanea*), Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Cèdre (*Cedrus atlantica*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne blanc (*Quercus pubescens*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Cognassier (*Cidonia oblonga*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Magnolia (*Magnolia grandiflora*), Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), Noyer (*Juglans nigra*), Olivier (*Olea europea*), Pins (*Pinus sylvestris*, *Pinus pinea*), Poirier d'ornement (*Pyrus calleryana*), Pommier d'ornement (*Malus evereste*), Sorbier (*Sorbus domestica*).

ARBUSTES :

Azérolier (*Crataegus monogyna*), Buis (*Buxus sempervirens*), Chêne kermès (*Quercus coccifera*), Camphrier (*Cinnamomum camphora*), Filaire (*Phyllirea angustifolia*), Genévrier commun (*Juniperus communis*), Laurier-tin (*Viburnum tinus*), Pistachier (*Pistacia lentiscus*).

2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Non réglementé.

2.4 // Conditions de réalisation des stationnements

2.4.1 // MODALITÉS QUALITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement d'au moins 3 places dédiées aux stationnement des véhicules légers (voitures, ...).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement sont pour chaque place, au **minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur**. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement «handicapé» et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Ces dimensions peuvent être adaptées à la marge et de façon très ponctuelle dans le cadre d'une aire de stationnement collective pour des raisons d'adaptation à un contexte bâti le nécessitant (par exemple : rétrécissement ponctuel autour d'un poteau structurel dans un parking en sous-sol, protection d'un arbre dans un parking extérieur, etc.)

Dans tous les cas :

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute nouvelle aire de stationnement extérieure collective doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage selon les modalités suivantes :

- Soit par plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places et devant être implanté de manière à porter une ombre effective sur les emplacements,
- Soit par la mise en œuvre de structures légères et de préférence végétalisées (grimpants) ne constituant pas de l'emprise au sol (pergolas, treilles, vélum, etc.),
- Soit par la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

Cas particuliers :

Les aires de stationnement extérieures collectives existantes à la date d'approbation du PLU pourront être équipées d'ombrières photovoltaïques ou solaires.

En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

Si les dispositifs photovoltaïques ou solaires sont de nature à constituer de l'emprise au sol, leur implantation devra respecter les règles concernant les constructions. Dans le cas contraire, leur implantation est libre.

Pour le stationnement des véhicules légers (voitures), toute aire de stationnement extérieure collective comptant au minimum 3 places devra mettre en œuvre, en dehors des bandes roulanges et voies d'accès ou de manœuvre, sur chaque place, un revêtement de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluies et défini comme suit :

- Grapiers (structurés ou pas avec une résille nid d'abeilles ou plots béton),
- Dalles alvéolaires plantées,
- Bandes roulanges minérales avec terre plein central enherbé,
- Prairie renforcée (mélange terre-pierres + enherbement)
- Pavés drainants (béton ou pierres), etc.

Les exigences énumérées ci-après ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants lorsque le projet, même en cas d'extension, ne contribue pas à la création de logement(s) supplémentaire(s). En cas de création de logement(s) supplémentaire(s), les obligations de stationnements pourront être seulement calculées sur la partie supplémentaire.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.



Traitement des ombrages photovoltaïques



Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol par grapiers (places hors circulation)

2.4.2 // MODALITÉS QUANTITATIVES

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4.1. précédent.

3. DESSERTE, RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 // Accès et voiries

3.1.1 // Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouveaux accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation par le Département qui pourra assortir son accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

3.1.2 // VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

3.2 // Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.2.1 // EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau potable public, le recours à une adduction d'eau privée est autorisée à certaines conditions :

- **Adductions d'eau dites «unifamiliales»** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du maire sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le ministère de la santé), ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum ;
- **Adductions d'eau dites «collectives privées»** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire,...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

• **Tous point d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du RSD (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que «le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert».

3.2.2 // ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

EAUX USÉES :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. L'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

EAUX NON DOMESTIQUES :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE :

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

EAUX PLUVIALES

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée) ;
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;

- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel ou par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale ;
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres / seconde / hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Il est interdit de remblayer le pourtour de l'excavation servant de stockage des eaux pluviales de manière à créer une forme d'endiguement de l'ouvrage de rétention.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et présente un double usage (jardin, terrain de jeux...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Le réseau pluvial doit être indépendant de celui des eaux usées. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3.2.3 // ÉLECTRICITÉ, GAZ ET TÉLÉCOM

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 2.2.

Lorsque la desserte nécessite une extension des réseaux électriques, il pourra être fait application des articles L 332-8 ou L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

3.2.4 // DÉCHETS MÉNAGERS

Non réglementé.

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5. Destinations

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **exploitation agricole** », qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « **exploitation forestière** », recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » :

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **logement** », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « **hébergement** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **artisanat et commerce de détail** », qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- « **restauration** », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « **commerce de gros** », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « **hébergement hôtelier et touristique** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « **cinéma** », qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » :

Elle comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « **salles d'art et de spectacles** », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **équipements sportifs** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **autres équipements recevant du public** », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » :

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « **industrie** », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « **entrepôt** », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « **bureau** », qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- « **centre de congrès et d'exposition** », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

6. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

7. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

8. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

9. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

10. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

11. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

12. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

13. Surface de plancher

La surface de plancher (SDP) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

14. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

15. Opération d'aménagement d'ensemble¹

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

¹ Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016 - page 61

16. Cours d'eau

Par défaut, les cours d'eau sont identifiés par référence à la cartographie IGN.

17. Balisage permanent

En cas d'inondation, les bassins et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau due aux matières en suspension (argiles, limons). L'objectif de la mesure est d'installer un dispositif de balisage permettant de repérer l'emprise des piscines et des bassins. Des balises de couleur vive et verticales facilitant leur repérage délimitent le périmètre des piscines et des bassins. Les balises devraient être fixées

à demeure. La hauteur conseillée pour les balises est de 1,60 m puisqu'elles restent visibles pour des hauteurs d'eau conséquentes.

18. Bassin de rétention des eaux pluviales

Zone de stockage des eaux pluviales, préférentiellement à ciel ouvert destinée à provisoirement stocker de l'eau de pluie et réduire le ruissellement pluvial pour éviter des inondations en aval dans le bassin versant ; cette eau peut être peu à peu infiltrée vers la nappe ou lentement libérée par un débit de fuite de 7 litres /seconde / hectare imperméabilisé.

Le bassin de rétention collecte l'ensemble des surfaces nouvellement imperméabilisées et il est dimensionné à minima pour un volume équivalent à 100 litres par mètre carré étanché.

Les bassins de rétention peuvent prendre des formes multiples et avoir des usages complémentaires de type bassin paysagé, bassin végétalisé, noues, terrain de jeu, jardin potager, aire de stationnement... dès le moment où l'ouvrage fait office d'une rétention utile respectant les prescriptions techniques édictées et dans le respect des réglementations d'usages en vigueur.

L'objectif est d'assurer une bonne intégration paysagère et sociale des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols.

19. Clôture transparente

(Zonage PPRi et Zonage EXECO)

Clôture constituée à maxima d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage, d'une grille ou de haies-vives.

20. Clôture transparente (hors zones d'aléas inondation / ruissellement)

Clôture assurant la libre circulation des eaux par temps de pluie par la mise en place de barbacanes adaptées. Les barbacanes seront à minima d'un diamètre 100 mm ou de 10 cm x 10 cm situées à 2 mètres au maximum les unes des autres et positionnées en quinconce afin d'assurer la libre circulation des eaux et ne pas modifier les servitudes naturelles d'écoulement dans le respect de l'article 640 du code civil.

21. Débit de fuite

Vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle ou vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé

22. Fossé recensé

Fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

23. Lit mineur d'un cours d'eau

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

24. Locaux annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

25. Pluie exceptionnelle

Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/ m² ou mm/m²) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années, la valeur calculée pour cet événement pluvieux est de 100 mm par heure.

26. Remblaiement

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité (matériaux rapportés de l'extérieur utilisés pour la rehausse de la parcelle et des altimétries du terrain).

27. Surface imperméabilisée (ou imperméabilisation nouvelle)

Surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès...

Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

28. Travaux d'exhaussement

Travaux consistant à rehausser l'altitude du terrain naturel par la mise en place de remblais.

ALÈS



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

**Pièce 4.1 // Règlement
pièces écrites Annexe 1 :
protection du patrimoine**

Approbation par DCM du 15/12/2025

Présentation et portée réglementaire

La ville d'Alès compte un certain nombre d'éléments patrimoniaux que le Plan Local d'Urbanisme protège dans une logique de conservation patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le présent document complète le Règlement écrit en précisant sur chaque immeuble et élément paysager ou ensemble identifié, la nature des éléments à protéger et à respecter. Tous travaux susceptibles d'intervenir sur les édifices ou parties d'édifices recensé(e)s dans le présent document sont soumis à Déclaration Préalable ou Permis de Construire.

De même, tous travaux de démolition prévus sur les édifices ou parties d'édifices recensé(e)s dans le présent document sont soumis à Permis de Démolir.

Les éléments patrimoniaux architecturaux ou paysagers identifiés dans le présent document devront, quel que soit la nature du projet, être conservés, restaurés (patrimoine bâti) ou remplacés (patrimoine naturel) de manière à être, après intervention, restitués dans un état «d'origine».

Les travaux portant sur les éléments patrimoniaux identifiés dans le présent document devront permettre leur conservation ou le cas échéant, leur restauration dans les Règles de l'Art, et en particulier sur la qualité des enduits de façades (devant être à la chaux et non au ciment sur les édifices historiques en pierres), ou des menuiseries devant être en accord avec l'époque de l'édifice (matériaux plastiques et/ou enroulements de volets en saillies à proscrire). Si certains éléments ont été pervertis dans le temps (notamment sur les menuiseries et occultations), ils devront alors être restitués à l'identique des anciens d'origine sur l'ensemble de la façade concernée par les travaux.

Les extraits de plan de Zonage ci-après, permettent de localiser la plupart des éléments patrimoniaux protégés, en premier lieu le patrimoine architectural et en second lieu le patrimoine naturel.

La présente annexe réglementaire a une portée prescriptive sur les éléments essentiels, à minima à préserver / restaurer obligatoirement pour toute intervention sur les éléments recensés ci-après.

Un patrimoine bâti parfois en danger

Malgré sa grande diversité et sa richesse, la patrimoine architectural d'Alès souffre de maux contemporains qui remettent en question sa pérennité :

- Économie & technique de construction : incapacité et méconnaissance de nombreux propriétaires à rénover selon les techniques traditionnelles,
- Pollutions atmosphériques liées au trafic routier qui noircissent, altèrent les pierres et décrépidissent les enduits,
- Rouille sur les ferronneries et les menuiseries métalliques en fonte et acier (ou fer plat),
- Adjonctions de dispositifs techniques et divers édicules qui ne sont pas intégrés à l'architecture (antennes, blocs de climatisation, etc.),
- Évolution mal maîtrisée des usages qui détournent la fonction première (transformations d'ateliers d'usine en commerces, etc.).

Face à ces risques de pertes grandissants pour le patrimoine communal, il est urgent de protéger ce dernier dans un premier temps, puis d'encadrer (prescriptions, recommandations) et de contrôler précisément les autorisations d'urbanisme dans un second temps.

Un patrimoine paysager à préserver

Qu'ils prennent la forme d'arbres d'alignement, d'ornementaux isolés, de jardins de ville, de masses boisés ou de haies agricoles, les éléments paysagers sont structurants et forment des repères dans la ville, qu'elle soit dense (centre-ville) ou dilatée (faubourgs et pleine agricole). Ils font échos aux grands ensembles paysagers qui forment le cadre d'Alès et participent à la qualité de vie de la ville. Il est donc indispensable de les préserver au même titre que le patrimoine bâti.

LE PATRIMOINE BÂTI

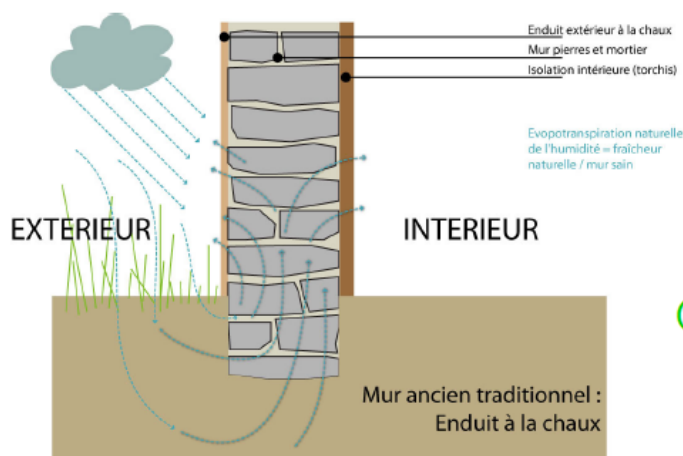
Porosité nécessaire des constructions en pierres

Les immeubles anciens en pierres, souvent construits sur caves, sont aussi souvent frappés par des problèmes d'humidité qui remonte par capillarité dans les murs.

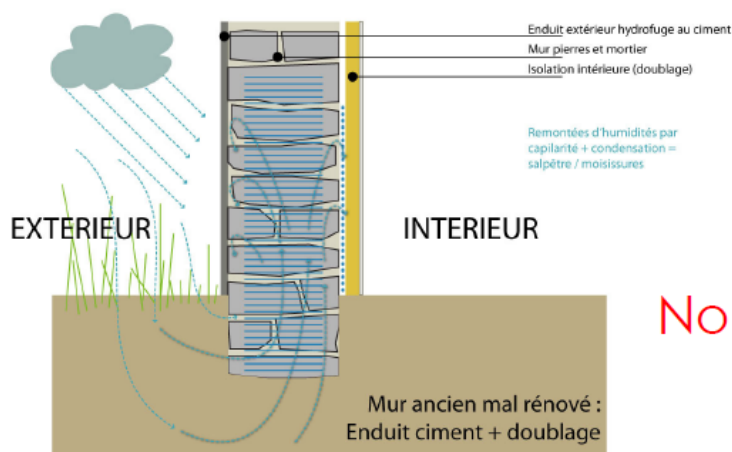
Les schémas ci-contre explicitent synthétiquement les différences de migration et d'évaporation de l'eau dans les murs, selon qu'ils sont maintenus en bon état conformément à l'origine de leur construction, ou s'ils ont été, comme bien souvent, légèrement transformés dans le temps.

Les enduits originels à la chaux et non au ciment sont moins hydrofuges et permettent mieux à l'eau provenant du sol et remontant par capillarité dans la pierre des murs de s'évaporer. Un enduit au ciment bloque sur un mur en pierre non étanche (contrairement aux murs béton des constructions contemporaines) l'évaporation de l'eau sans en bloquer la remontée. En conséquence, l'eau s'accumule dans le mur, le saturant en humidité qui n'a d'autre choix que de s'infiltrer à l'intérieur des logements en dégradant notablement la salubrité.

C'est pourquoi il est important de respecter les mises en œuvre et la construction des bâtiments anciens, non seulement pour des raisons esthétiques, mais en premier lieu pour des raisons d'usage, de confort et de salubrité.



Oui



Non

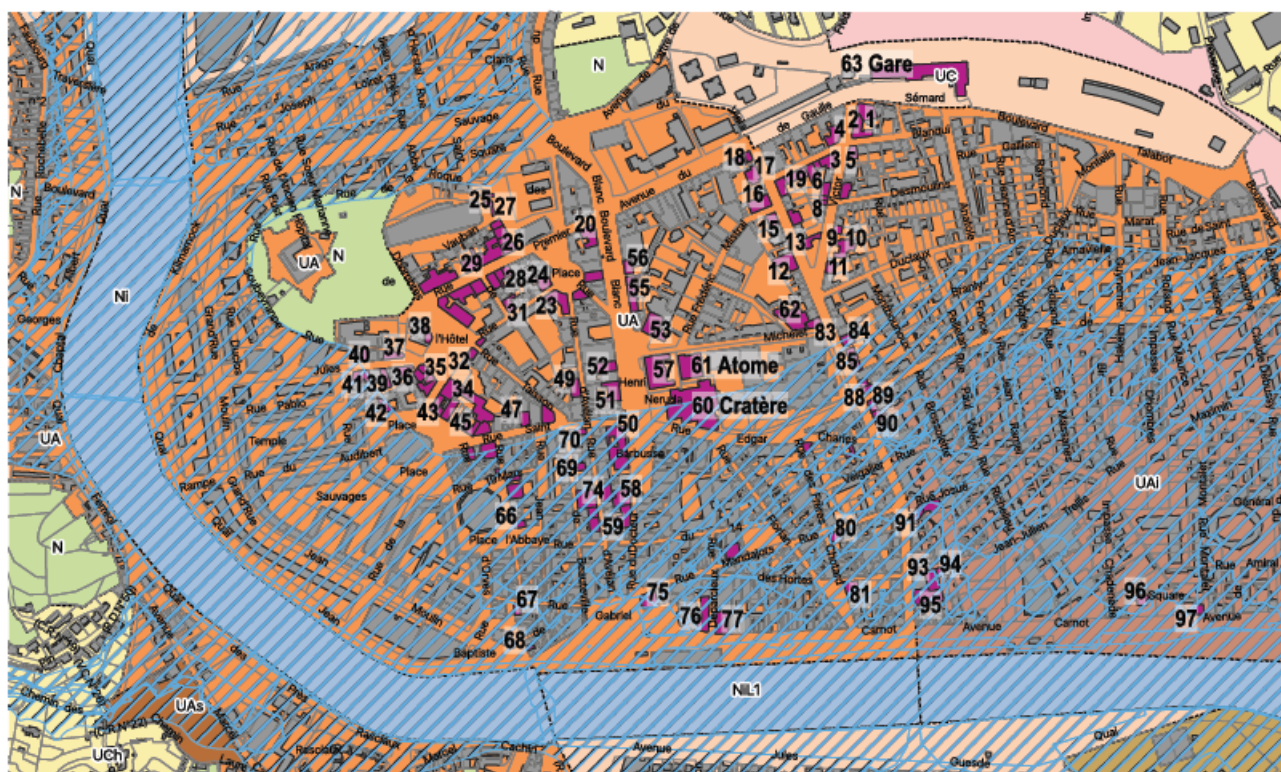
Exemple d'un effet de décroûtement d'un enduit ciment par l'humidité.
NB : l'effet est accentué par la présence d'une peinture sur l'enduit.



Principales localisations des éléments bâtis

Légende :

- Repérage des édifices protégés au titre de l'article L151-19 du C.U.



Extrait du Plan de Zonage du PLU.

Haussmannien

BN 218 // 42 place Pierre
Semard



A protéger :

- Architecture type «hausmannienne» baroque,
- Rotonde d'angle,
- Ornementations et moulures.

N°02 // Immeuble urbain

BN 319 // 22b Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Architecture globale de l'immeuble,
- Encadrements de baies en pierres appareillées avec assemblage atypique,
- Menuiserie bois de la porte d'entrée.

**N°03 // Immeuble
d'angle**
CA 18 // 21 Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Marquage urbain du croisement : traitement d'angle,
- Ferronneries des balcons,
- Traitements des nez de planchers,
- Encadrements de baies, volets bois et corniches sous-toitures.

**N°04 // Immeuble
d'angle**
BN 497 // 23 Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Marquage urbain du croisement : traitement d'angle,
- Ferronneries des balcons,
- Traitements des nez de planchers,
- Encadrements de baies, volets bois et génoises.

N°05 // Maison de ville

CA 19 // 20 Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Séquence porte d'entrée + balcon,
- Ferronnerie du balcon,
- Menuiserie bois de la porte d'entrée.

N°06 // Immeuble

Hausmannien

CA 975 // 15,17 Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Caractère global d'immeuble urbain bourgeois,
- Pierres appareillées en façades et sans enduit,
- Ferronneries des gardes-corps,
- Porte d'entrée, moulures d'encadrement et corniche sous-toitures.

N°07 // Immeuble cévenol

CA 42 // 1 rue Camille Desmoulins



A protéger :

- Expression globale de l'immeuble cévenol,
- Mur pignon / verticalité de la façade,
- Minéralité des façades : peu de percements (conserver les pleins et les vides dans leurs dimensions et nombre),
- Génoises.

N°08 // Immeubles symétriques

CA 10,11 // 11,13 Boulevard Victor Hugo



A protéger :

- Symétrie des 2 immeubles voisins (identiques),
- Appareillages de pierres en façade sans enduit,
- Moulures, encadrements de baies, ornementations,
- Ferronneries des garde-corps.
- Menuiserie bois de la porte d'entrée.

N°09 // Immeuble urbain
CA 45 // 8 Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Appareillages de pierres en façade sans enduit,
- Moulures, encadrements de baies, ornements, encorbellements sculptés des balcons,
- Ferronneries des garde-corps.
- Menuiserie bois de la porte d'entrée.

**N°10 // Immeuble Art
Nouveau**
CA 78 // 9 Boulevard
Victor Hugo



A protéger :

- Expression stylistique «Art Nouveau»,
- Encorbellements de toitures en bois sculptés,
- Mouvements de toits et faîtières ouvragées,
- Encadrements de baies.

N°11 // Immeuble haussmannien
CA 83 // 4 Boulevard Victor Hugo



A protéger :

- Travée centrale baroque en encorbellement,
- Fenêtres de toits ouvragées,
- Ornementations de façades, moulures et ferronneries spécifiques,
- Façade en pierres appareillées sans enduit.

N°12 // Immeuble urbain
CB 439 // 43,43b Boulevard Gambetta



A protéger :

- Architecture de pierre très rythmée et régulière : conserver rythme et dimensions des percements,
- Travée centrale de la séquence d'entrée,
- Menuiserie bois de la porte d'entrée,
- Appareillages d'angles et ornementations.

**N°13 // Immeuble avec
jardin**
CA 8 // 58 Boulevard
Gambetta



A protéger :

- Encadrements des baies et chainages d'angle appareillés,
- Menuiserie bois de la porte d'entrée,
- Jardin d'angle à conserver (emprise non bâtie).

N°14 // Immeuble urbain
CA 5 // 64 Boulevard
Gambetta



A protéger :

- Architecture globale de l'immeuble,
- Encadrements de baies en pierres,
- Régularité / alignement des travées et des percements
- Menuiserie bois de la porte d'entrée.

N°15 // Immeuble bourgeois

CB 997 // 49 Boulevard Gambetta



A protéger :

- Architecture globale de l'immeuble,
- Encadrements de baies en pierres,
- Ferronnerie du garde-corps,
- Corniche sous toiture.
- Menuiserie bois de la porte d'entrée.

N°16 // Immeuble d'angle

CB 773 // 51 Boulevard Gambetta



A protéger :

- Chainages d'angles en pierres appareillées,
- Encadrement des fenêtres en pierres,
- Corniche sous-toiture.

**N°17 // Immeuble
baroque**

CB 1202 // 53 Boulevard
Gambetta



A protéger :

- Ordonnancement de la façade avec travée centrale monumentale,
- Encadrement et menuiseries bois de la porte d'entrée,
- Marquage des nez de planchers et corniches sous-toiture en pierres,
- Toitures.

N°18 // Façade urbaine

CB 390,391,392 //
24,26,26b Avenue
Général de Gaulle



A protéger :

- Ensemble de 3 immeubles formant une cohérence de façade urbaine.
- Conserver les rythmes des percements, les travées et dimensions des baies,
- Encadrements, ornementations, moulures et ferronneries.

N°19 // Faubourg urbain
rue Pottier



A protéger :

- Régularité des façades sur rue : ensemble urbain régulier,
- Conserver les hauteurs à l'identique.
- Conserver les rythmes des percements, les travées et dimensions des baies + encadrements.

N°20 // Immeuble
d'angle
CB 734 // 4b Boulevard
Louis Blanc



A protéger :

- Traitement arrondi de l'angle,
- Rythme et encadrements des percements,
- Encadrement et menuiserie bois de la porte d'entrée.

**N°21 // Immeuble
haussmannien**
CB 367 // 2 rue Salvator
Allende



A protéger :

- Façade cintrée sur place circulaire,
- Traitement des corniches balustrées en toiture,
- Ferronneries et garde-corps,
- Moulures, chaînages d'angles, appareillage pierres de taille.

**N°22 // Immeuble sur
place circulaire**
CB 372 // 10 Place
Leclerc



A protéger :

- Façade cintrée sur place circulaire,
- Galerie ouverte sous toiture.
- Travée centrale d'entrée principale : composition porte + balcon,
- Encorbellements pierres taillées, ferronnerie, menuiserie bois.

**N°23 // Immeuble sur
place circulaire**
CB 211 // 10 rue Pasteur



A protéger :

- Façade cintrée sur place circulaire,
- Volumes séquencés (ne pas rehausser pour conserver l'échelle des hauteurs variées)
- Galerie vitrée sous toiture.

**N°24 // Immeubles sur
place circulaire**
CB 1216 // 13 rue Pasteur
CB 1215 // 5 Place
Leclerc



A protéger :

- Façade cintrée sur place circulaire.

N°25 // Escalier monumental

CB 1282 // 5

Place des Martyrs de la Résistance



A protéger :

- Escaliers avec balustrades en pierres.
- Ornementations, moulures et structures pierres.

N°26 // Façade urbaine

CB 184,183,763,764 //

1,2,3,3b,4,5 Place des Martyrs de la Résistance



A protéger :

- Régularité des traitements sur l'ensemble de la façade urbaine : travées cintrées en RDC, rythme et gabarits des percements, effets d'encadrements des baies.
- Linéarité des corniches.



- Escaliers monumentaux en front de place,
- Ornementations, encorbellement décoratif central, balustrades en pierres, emmarchements.

CB 170 // 12 Rue Albert
Premier



- Qualité des appareillages de pierres en façades (à conserver sans enduit),
- Ornementations, moulures, corniches,
- Nez de plancher ouvragés,
- Ferronneries et encorbellement,
- Menuiseries bois.

**N°29 // Façade urbaine
de la rue
Rue Albert Premier**



A protéger :

- Régularité des traitements sur l'ensemble de la façade urbaine : travées cintrées en RDC, rythme et gabarits des percements, effets d'encadrements des baies.
- Conserver les hauteurs à l'identique.
- Linéarité des corniches.

**N°30 Mairie // Hôtel
de ville
CB 199 // 9 Place de
l'Hôtel de ville**



A protéger :

- Architecture classique très homogène,
- Encadrement des baies en pierres,
- Corniches balustrées des toitures, agrémentées de vasques d'ornement.
- Ferronneries.

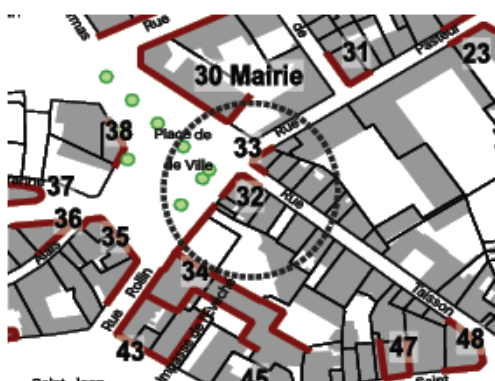
**N°31 // Immeuble
d'angle**
CB 173 // 7 Rue de
Beausset



A protéger :

- Régularité de la façade et du rythme des percements,
- Chainages d'angles en pierres appareillées,
- Encadrement des fenêtres en pierres,
- Ensemble porte d'entrée : encadrement + porte bois.
- Corniche sous-toiture et corniches horizontales.

**N°32 // Immeuble
d'angle**
CB 775 // 8 place de
l'Hôtel de ville



A protéger :

- Régularité de la façade et du rythme des percements, appareillages pierres en façades,
- Chainages d'angles et ornementations,
- Encadrement des fenêtres en pierres,
- Ensemble porte d'entrée : encadrement + porte bois.
- Corniche sous-toiture et corniches horizontales,

- Ferronneries, balcon et coursives sous-toiture.

N°33 // Immeuble d'angle

CB 201 // 2 Rue Pasteur



A protéger :

- Régularité de la façade et du rythme des percements avec biseautage d'angle,
- Chaînages d'angles en pierres appareillées,
- Encadrement des fenêtres en pierres,
- Ensemble des ferronneries,
- Corniche sous-toiture et corniches horizontales.

N°34 // Palais épiscopal

CB 253 // 1 rue Rollin



A protéger :

- Totalité du bâtiment remarquable et de ses ouvrages annexes (grilles & portails, etc.) : édifice classé au titre des monuments historiques en 1964.

N°35 // Immeubles verticaux

CB 108 // 2 rue Rollin,
CB 109,110,111 // 1,3,4
place de l'Hôtel de ville



A protéger :

- Qualité des appareillages de pierres en façades (à conserver sans enduit le cas échéant),
- Ornementations, moulures, corniches,
- Nez de plancher et corniches ouvragés,
- Ferronneries et encorbellement,
- Menuiseries bois (volets persiennés).

N°36 // Immeuble d'angle

CB 48 // 1 rue Jules Cazot



A protéger :

- Qualité des appareillages de pierres en façades (éléments décoratifs, chaînages d'angles ou de baies),
- Ornementations, moulures, corniches,
- Nez de plancher ouvragés,
- Ferronneries et encorbellement.

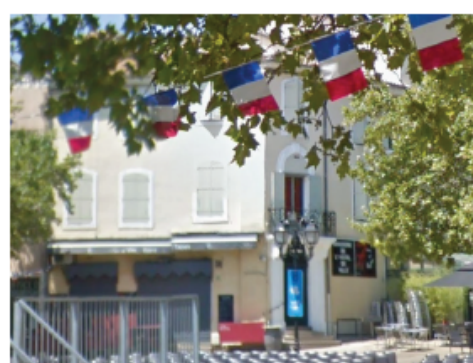
N°37 // Rotonde
CB 47 // 2 Rue Jules
Cazot



A protéger :

- Angle arrondi du pignon (rotonde),
- Encadrements des baies et ornements moulurés.

N°38 // Immeuble urbain
CB 113 // 11 place de
l'Hôtel de ville



A protéger :

- Rythme et régularité de la façade urbaine et des percements,
- Traitement des encadrements des baies (ornementations pierres),
- Encorbellement, balcon et ferronneries.

**N°39 // Immeuble
verrières**

CB 1126 // 5 Rue Jules
Cazot et rue Lafare Alais



A protéger :

- Structure / façade atypique de l'immeuble : colonnades et verrières (aspect général)
- Colonnes pierres ouvragées,
- Verrières à petits carreaux et châssis fins,
- Corniche pierres taillées en rive de toit.

N°40 // Immeuble urbain

CB 44 // 8 Rue Jules
Cazot



A protéger :

- Structure / façade régulière et tramée horizontalement,
- Corniche pierre taillées en rive de toit,
- Ornementation d'encadrement des pierres des baies,
- Porte d'entrée en bois mouluré et volets bois persiennés.

N°41 // Immeuble
CB 862 // 7 Rue Jules
Cazot



A protéger :

- Structure / façade atypique de l'immeuble : colonnades et verrières (aspect général) et pierres de tailles non enduites,
- Colonnes pierres ouvragées, Verrières à petits carreaux,
- Corniche pierres taillées en rive de toit et coursive ouverte au dernier niveau.

N°42 // Hôtel avec jardin
CB 104 // 1 rue du
Doyenné



A protéger :

- Préservation du jardin intérieur,
- Angles de murs, ornements ouvragés, corniches en pierres et encorbellement,
- Ferronneries, balcons et balustrades pierres,
- Portail en bois.

N°43 // Ensemble urbain
 CB 252,254,255 //
 3,4 Place Saint-Jean
 3 rue Rollin



A protéger :

- Ensemble urbain homogène, cohérence et régularité des façades : rythme des percements,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures,
- Menuiseries bois, ornementations et ferronneries.

N°44 // Immeuble en pierres de taille
 CB 278 // 1 Rue des Mourgues



A protéger :

- Façade élégante en pierres de tailles sur rue Saint-Vincent : ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellement,
- Ferronneries,
- Travée et rythme des percements,
- Corniche en pierres sous toiture.

N°45 // Immeuble urbain
 CB 249,250 // 1 Place
 Saint-Jean
 1 rue Saint-Vincent



A protéger :

- Cohérence et régularité de la façade : rythme des percements,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures,
- Menuiseries bois, ornementations et ferronneries.

N°46 // Rotonde d'angle
 CB 981,1260// 4 rue
 Saint-Vincent



A protéger :

- Cohérence et régularité et bichromie de la façade : rythme des percements et des encadrements,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

N°47 // Immeuble haussmanien

CB 761 // 15 Rue Saint-Vincent



A protéger :

- Cohérence et symétrie de la façade : rythme des percements et des encadrements, travée centrale axée sur entrée,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures, ferronneries,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

N°48 // Rotonde d'angle

CB 225 // 17b Rue Saint-Vincent



A protéger :

- Rotonde d'angle et éléments décoratifs le soulignant : marquises, balcons, colonnades,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures, ferronneries,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

N°49 // Immeuble
balcon
CB 754,755 // 8b rue
d'Avéjan



A protéger :

- Cohérence et régularité de la façade : rythme des percements et des encadrements et balcon principal,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures, ferronneries,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

N°50 // Immeuble
fronton
CB 347 // 18 place
Barbusse



A protéger :

- Façade sur place avec couronnement en fronton triangulaire,
- Angle de mur arrondi,
- Corniches sous toitures, ferronneries, menuiseries bois persiennées
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

N°51 // Hôtel urbain
CB 1300 // 10 place
Barbusse



A protéger :

- Façade sur place avec couronnement en fronton triangulaire, rythme de percements verticaux en arcades,
- Corniches sous toitures, colonnades pierres,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

N°52 // Ancien atelier
CB 359 // 6 place
Barbusse



A protéger :

- Architecture théâtrale : travée de percements en arcades en galerie au premier niveau,
- Couronnement de façade avec fronton central ouvragé.

**N°53 // Hôtel
particulier**

CB 415,416 // 1 rue
Michelet



A protéger :

- Implantation en fond de cour (à préserver), grilles de clôtures, portail entre pilastres ouvragés et ferronneries,
- Couronnement tuiles faîtières en dentelles,
- Façade en pierres de taille non enduites, ornementations, encadrements des baies, porte d'entrée et péristyle, colonnades pierres en couronnement du mur de façade.

**N°54 // Immeubles
urbains avec galerie**

CB 411 & 412 // 15 / 17
boulevard Louis Blanc



A protéger :

- Immeuble urbain avec régularité de façade : rythme et travée des percements, pierres de taille non enduites (sur parcelle 411)
- Galerie ouverte sous toiture en dernier niveau.
- Ferronneries, ornementations, menuiseries bois persiennées.

**N°55 // Immeuble
haussmanien**
CB 411 // 13 boulevard
Louis Blanc



A protéger :

- Cohérence de la façade : rythme des percements et des encadrements, porte d'entrée et son encadrement,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures, ferronneries,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

**N°56 // Immeuble
haussmanien**
CB 406 // 9b boulevard
Louis Blanc



A protéger :

- Cohérence de la façade : rythme des percements et des encadrements, balcon en pierres du premier niveau et sous-bassement ouvragé en RDC,
- Chainages d'angles en pierres de tailles,
- Corniches sous toitures, ferronneries,
- Ornementations, appareillages de façades, moulures, frontons, corniches et encorbellements.

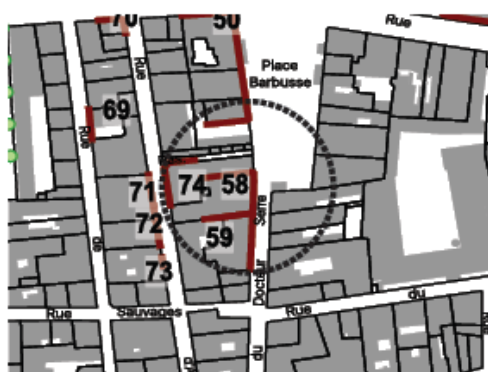
N°57 // Palais de justice
CB 449 // 3 place
Barbusse



A protéger :

- Architecture monumentale avec plan en croix et émergence de 4 pignons surmontés de frontons triangulaires,
- Appareillages et ornementations en pierres,
- Rigueur et rythme de la façade et des percements.

N°58 // Maison Champeyrache
CB 973 // 26 rue du
docteur Serre



A protéger :

- Architecture industrielle : grandes travées vitrées,
- Fronton décoratif et colonnades en pierres,
- Ornementations, moulures, encadrements des percements.

N°59 // Immeuble urbain

CB 335 // 2 rue du
docteur Serre

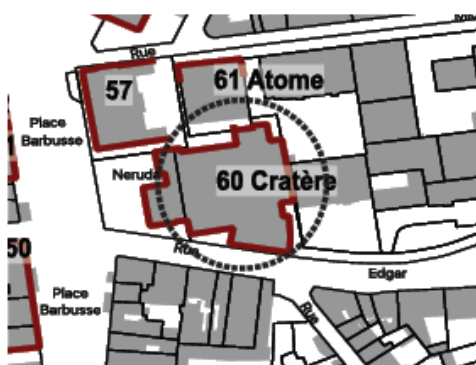


A protéger :

- Horizontalité de l'écriture de façade, cannelures horizontales et corniches,
- Ferronneries galbées des balcons en R+1, encorbellements, encadrements de baies et régularité des percements, corniches,
- Portes d'entrée en bois + encadrements pierres et mascarons en clé de linteaux.

N°60 Cratère //

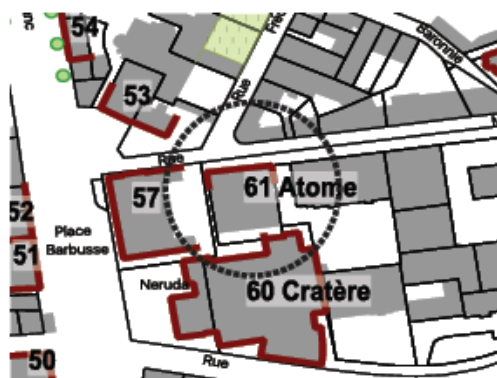
Théâtre Le Cratère
CB 450 & 915 // rue
Edgar Quinet



A protéger :

- Architecture culturelle du XXème siècle,
- Cubisme volumique composant un ensemble enchevêtré en béton banché apparent,
- Ombrières métalliques et vitrages persiennés, couronnement métallique en toiture ou soulignement par effet de plaques / dalles.

N°61 Atome //
L'Atome
CB 856 // 2 rue Michelet



A protéger :

- Architecture administrative du XXème siècle,
- Séquence d'entrée principale avec emmarchements, socle et auvent en béton ouvragé (rapport de proportion entre les 2 à conserver + détails du béton ouvragé) + rythme des poteaux en lien avec les pans vitrés composant l'entrée.

N°62 // Mairie Prim'
CB 757 // 11 rue Michelet



A protéger :

- Ancienne banque, architecture du XXème siècle,
- Étagement des volumétries (y compris spatialité intérieure) et traitements de façades : brises soleils verticaux en R+1 / R+2 + retrait en attique du dernier niveau.
- Soubassement, socle urbain du RDC.

N°63 Gare // Gare

Place Pierre Semard



A protéger :

- Architecture ferroviaire avec arcades en RDC, marquises,
- Traitement des angles et des encadrements en pierres de tailles, ornementations, moulures, etc.
- Couronnement par l'horloge intégrée à un fronton, corniches de toiture.

N°64 // Immeuble d'angle avec coursive

CB 272 // 10 rue de la république



A protéger :

- Angle arrondi de la façade entre place et rue,
- Coursive en encorbellement au dernier niveau,
- Ferronneries et effets de corniches.

N°65 // Immeuble urbain
CB 292 // 11 rue de la république



A protéger :

- Régularité et symétrie de la façade : rythme des percements en arcades regroupés par travée de 3,
- Appareillages d'angles, ornementations, moulures, corniches et ferronneries.

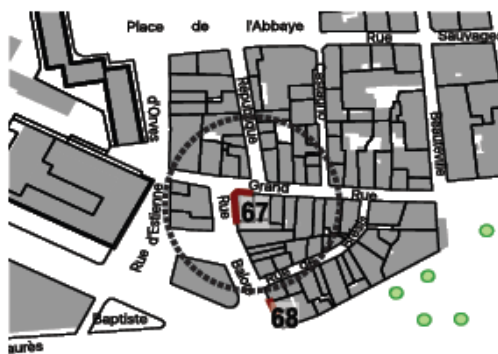
N°66 // Immeuble d'angle
CB 298 // 8 place de l'Abbaye



A protéger :

- Verticalité de la volumétrie,
- Chainages d'angles et encadrements en pierres taillées, remplissage murs en enduit à la chaux,
- Encorbellement, balcons, corniches et ferronneries.

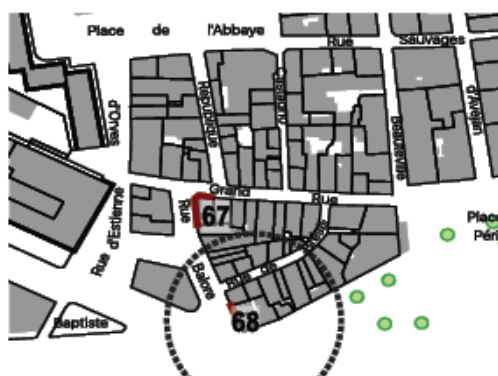
N°67 // Immeuble d'angle
CB 674 // 18 rue Balore



A protéger :

- Raffinement des ornements et sculptures pierres, appareillage des pierres de façades sans enduits,
- Encorbellements, balcon, corniches et ferronneries.

N°68 // Hôtel atypique
CB 621 // 4 rue Balore



A protéger :

- Aspect général et atypique de la façade,
- Galerie ouverte en R+1 avec colonnes et colonnades pierres, 3 mascarons en clés d'arcs,
- Ornements, moulures, corniches et balustrades, volets bois pleins en RDC.

N°69 // Hôtel urbain
CB 1042 // 7 rue
Beauteville



A protéger :

- Régularité et sobriété de la façade, rythme des percements verticaux,
- Chaînages d'angles et encadrements pierres, corniches et génoises,
- Menuiseries bois persiennées.

**N°70 // Immeuble
d'angle**
CB 317 // 26 rue Saint
Vincent



A protéger :

- Traitement arrondi de l'angle de rue avec niche à statuette,
- Encadrements en pierres, corniches et couronnement de toiture en fronton triangulaire.

N°71 // Hôtel urbain
CB 323 // 24 rue d'Avéjan



A protéger :

- Porche et portique d'entrée : moulurage de l'encadrement et ornementations,
- Ferronneries,
- Encadrements et chaînages d'angle en pierres, corniches.

N°72 // Immeuble urbain
CB 324 // 26 rue d'Avéjan



A protéger :

- Travée des percements verticaux en double hauteur du RDC : colonnes pierres appareillées,
- Encorbellement, balcon et ferronneries,
- Corniches et ornementations.

N°73 // Immeuble urbain
CB 325 // 28 rue d'Avéjan



A protéger :

- Régularité de la façade et rythme des percements avec encadrements pierres,
- Séquence d'entrée : porte en ferronnerie avec encadrement pierre et clé de linteau ouvragée + balcon surplombant et ferronneries.

N°74 // Immeuble d'angle
CB 1201 // 35 rue d'Avéjan



A protéger :

- Ensemble ornemental ouvragé : façade en pierres de tailles, encadrements des baies,
- Ornementations, moulures, balcons et décors, ferronneries,
- Corniches de toit et fronton d'angle, volets persiennés.

N°75 // Immeuble urbain
CB 592 // 13 place Péri



A protéger :

- Régularité de la façade et des percements verticaux,
- Séquence d'entrée avec porte bois moulurée cintrée et emmarchements,
- Ornementations, corniches, encadrements et ferronneries.

N°76 // Immeuble
XXème siècle
CB 589 // 10 rue
Deparcieux



A protéger :

- Angle arrondi souligné par les casquettes de protection des percements,
- Façade en remplissage briquettes structurée par contraste par des éléments bétons blancs en saillies,
- Encorbellements et balcons.

N°77 // Ancien atelier
CB 1226 // 6b Avenue
Carnot



A protéger :

- Façade ornementale sur le quai,
- Fronton triangulaire supporté par des colonnes pierres en encorbellement,
- Colonnades pierres et balustrades, ornements.

N°78 // Immeuble urbain
CB 516 // 19 rue
Mandajors

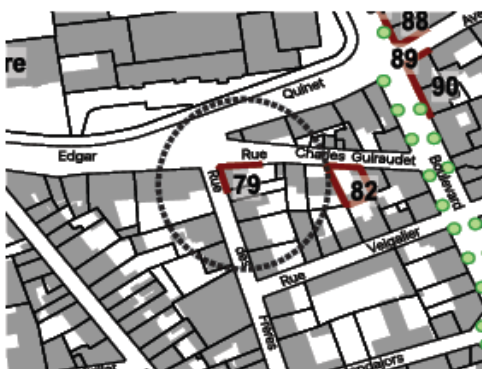


A protéger :

- Régularité de la façade et rythme des percements,
- Séquence d'entrée : porte bois à caissons moulurés et encadrement pierres ouvragés.

N°79 // Immeuble urbain

CA 683 // 1 rue Charles Guiraudet



A protéger :

- Sobriété de la façade : rythme des percements verticaux,
- Encadrements pierres des baies et chaînages d'angles, enduit à la chaux,
- Ferronneries et corniches, porte d'entrée bois.

N°80 // Immeuble urbain

CA 481 // 11b rue Mandajors



A protéger :

- Sobriété de la façade : rythme des percements verticaux,
- Encadrements pierres des baies et chaînages d'angles, enduit à la chaux,
- Ferronneries et corniches, porte d'entrée bois.

- Sobriété de la façade : rythme des percements verticaux, linteaux cintrés,
- Encadrements pierres des baies et chaînages d'angles, enduit à la chaux,
- Ferronneries et corniches, porte d'entrée bois.

- Immeuble en L articulé sur une cour (à conserver),
- Avant-toits avec voligeage bois ouvragé (planches de rives sculptées),
- Appareillages d'angles en pierre et enduit à la chaux.

N°83 // Immeuble d'angle

CA 447 // 13 rue Michelet



A protéger :

- Ornementation générale de la façade : corniches horizontale et calepinage briquettes et pierres, volets persiennés,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture,
- Porte d'entrée bois avec marquise en ferronnerie + linteau et encadrement pierres.

N°84 // Hôtel urbain

CA 88 // 48 boulevard Gambetta



A protéger :

- Ornementation générale de la façade : pierres de taille et moulurages, volets persiennés,
- Travée verticale d'entrée avec portail en ferronnerie en colonnes pierres encastrées,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries.

N°85 // Immeuble urbain

CA 818 // 46 boulevard Gambetta



A protéger :

- Travée verticale d'entrée avec portail en ferronnerie en colonnes pierres encastrées,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries.

N°86 // Hôtel urbain

CA 736 // 44 boulevard Gambetta



A protéger :

- Travée verticale d'entrée avec portail en ferronnerie en colonnes pierres encastrées, cannelures horizontales en RDC,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries.

N°87 // Immeuble urbain
CA 91 // 42b boulevard
Gambetta



A protéger :

- Régularité générale de la façade, rythme des percements, volets persiennés, remplissage en enduit à la chaux,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries,
- Porte d'entrée bois.

**N°88 // Immeuble
d'angle**
CA 93 // 40 boulevard
Gambetta



A protéger :

- Traitement biseauté de l'angle, régularité générale de la façade, rythme des percements, volets persiennés, remplissage en enduit à la chaux,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries,
- Corniche de toit et couronnement d'angle.

N°89 // Immeuble

d'angle

CA 641 // 38 boulevard
Gambetta

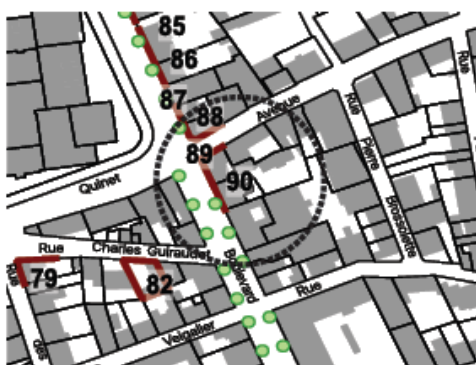


A protéger :

- Traitement arrondi de l'angle, régularité générale de la façade, rythme des percements, volets bois, remplissage en enduit à la chaux,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries,
- Génoise.

N°90 // Immeuble urbain

CA 642 // 36 boulevard
Gambetta



A protéger :

- Composition atypique de la façade avec large ouverture à meneaux en RDC, rythme des percements, volets bois, remplissage en enduit à la chaux,
- Appareillages des angles et encadrements ouvragés des percements, corniche de toiture, ferronneries,
- Corniches.

**N°91 // Immeuble
d'angle**
CA 497 // 14 boulevard
Gambetta



A protéger :

- Régularité et symétrie de la façade : rythme des percements et des encadrements,
- Appareillages d'angles, ornements, moulures, corniches et ferronneries
- Séquence d'entrée au centre avec enchaînement vertical porte / balcon, porte ouvragée et encadrement cintré.

N°92 // Ensemble urbain
CA 500 // 14 rue Josué
Louche

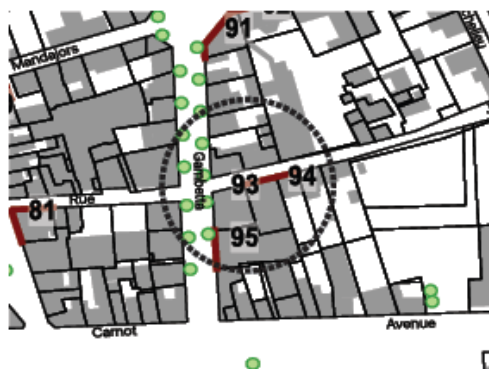


A protéger :

- Homogénéité de traitement sur les 2 parties du bâtiment : continuité et similarité à conserver,
- Encadrements pierres, clés de linteaux, ornements et corniches,
- Frise céramique sous rive de toit.

N°93 // Ancien atelier d'usine

CA 853 // 10 rue Jean-Julien Trellis



A protéger :

- Soubassement pierres, structuration de la façade par colonnes pierres, corniches et arcades en briquettes,
- Ornementations, moulures, écriture industrielle, large ouverture d'entrée.

N°94 // Maison ouvrière

CA 820 // 12 rue Josué Louche



A protéger :

- Symétrie de la façade, rythme des percements,
- Encadrements des baies en appareillage pierres et briquettes, génoises.

**N°95 // Ancienne usine
Champeyrache**
CA 854 // 4 boulevard
Gambetta



A protéger :

- Symétrie de la façade avec ornementations et cannelures, évocation des roues de véhicules (production de l'usine), corniches et arcades en pierres,
- Couronnement par pignon triangulaire central.
- Ornementations, moulures, écriture industrielle, large ouverture d'entrée.

N°96 // Hôtel particulier
CA 719 // 47 Avenue
Carnot



A protéger :

- Rythme de la façade et travées verticales des percements, enduit à la chaux de la façade,
- Corniches, moulures, ornementations, chaînages d'angle en pierres et chiens assis couronnés de frontons triangulaires,
- Parc, arbres de hautes tiges (platanes, magnolias, etc.) à préserver.

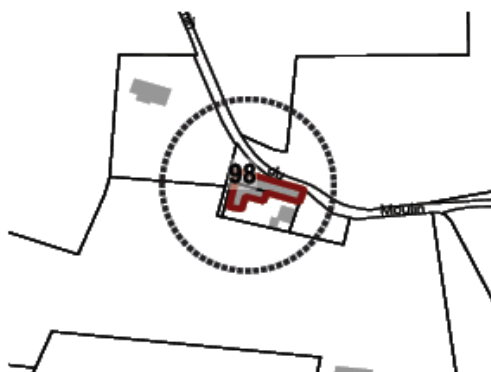
N°97 // Immeuble urbain
CA 400 // 48 Avenue Carnot



A protéger :

- Régularité de la façade et rythme des percements, façade enduite entre les encadrements,
- Encadrements en pierres des percements,
- Génoises.

N°98 // Mas cévenol
DC 220 & 221 // Chemin du Moulin d'Olm



A protéger :

- Volumétrie verticale typique de l'architecture cévenole, affirmation de la façade pignon, rythme et proportions des percements,
- Mur de galets et moellons de pierres jointés au mortier de chaux,
- Encadrements des percements en briquettes, génoises.



N°99 // Mas de la Batejade

BV 196 et BV 199 // 854
Route d'Uzès

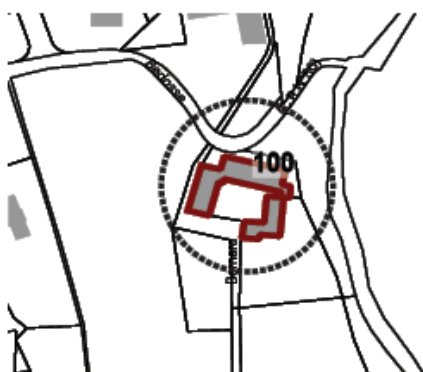


A protéger :

- Volumétrie verticale typique de l'architecture cévenole, rythme et proportions des percements,
- Murs et enveloppes extérieurs composés de moellons de pierres,
- Façades pignons,
- Débords de toiture et génoises.

N°100 // Mas de la Bedosse

AX 006 // 1503 Chemin
de la Bedosse

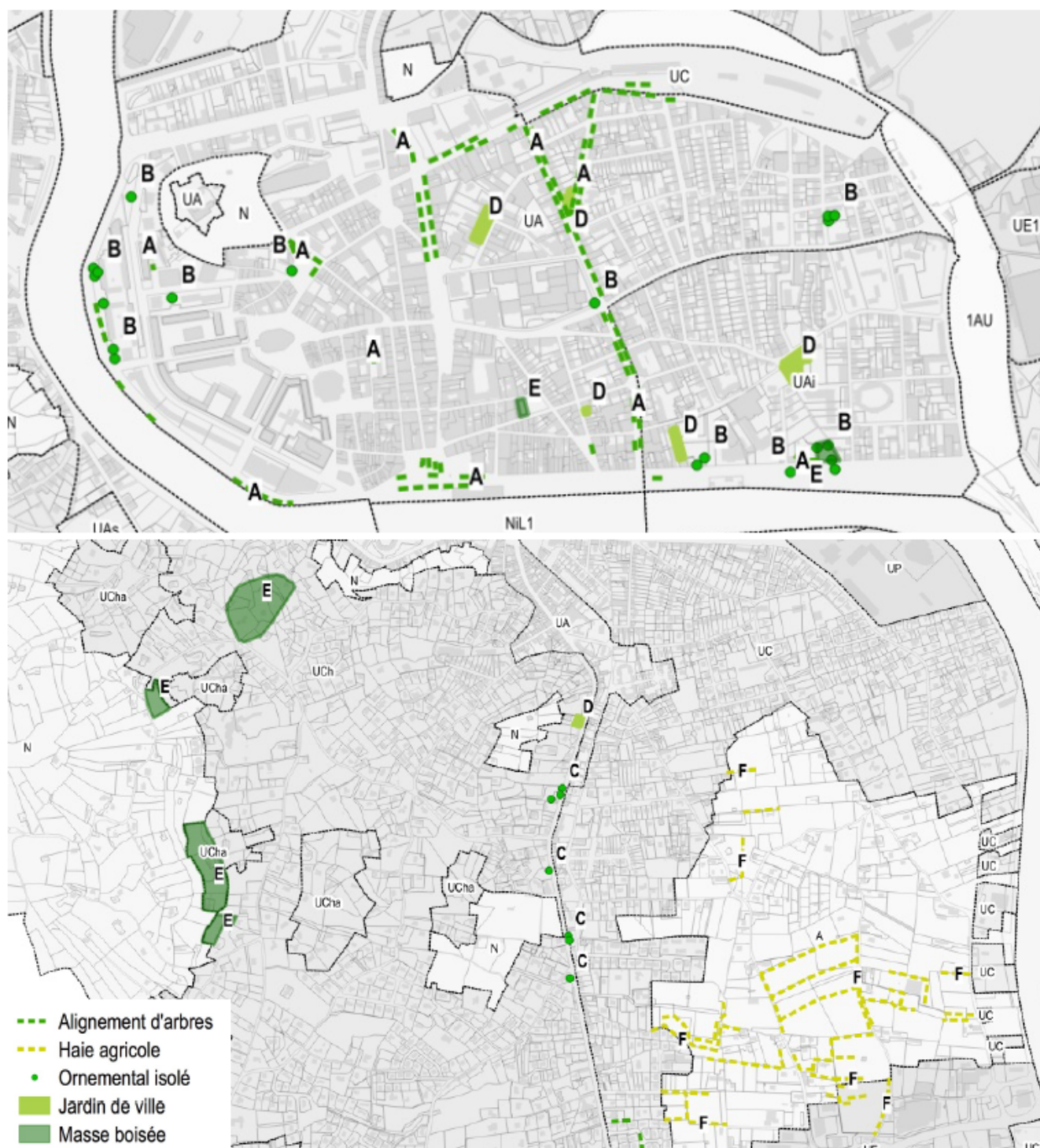


A protéger :

- Architecture rurale typique des mas agricoles languedociens,
- Galerie d'arcades en RDC (arches en pierres appareillées, entrées des caves et/ou bergeries),
- Rythme et proportions des percements.

LE PATRIMOINE NATUREL

PRINCIPALES LOCALISATIONS DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE //



Extraits du Plan de Zonage du PLU.

A // Alignements du Coeur de ville

A protéger / respecter :

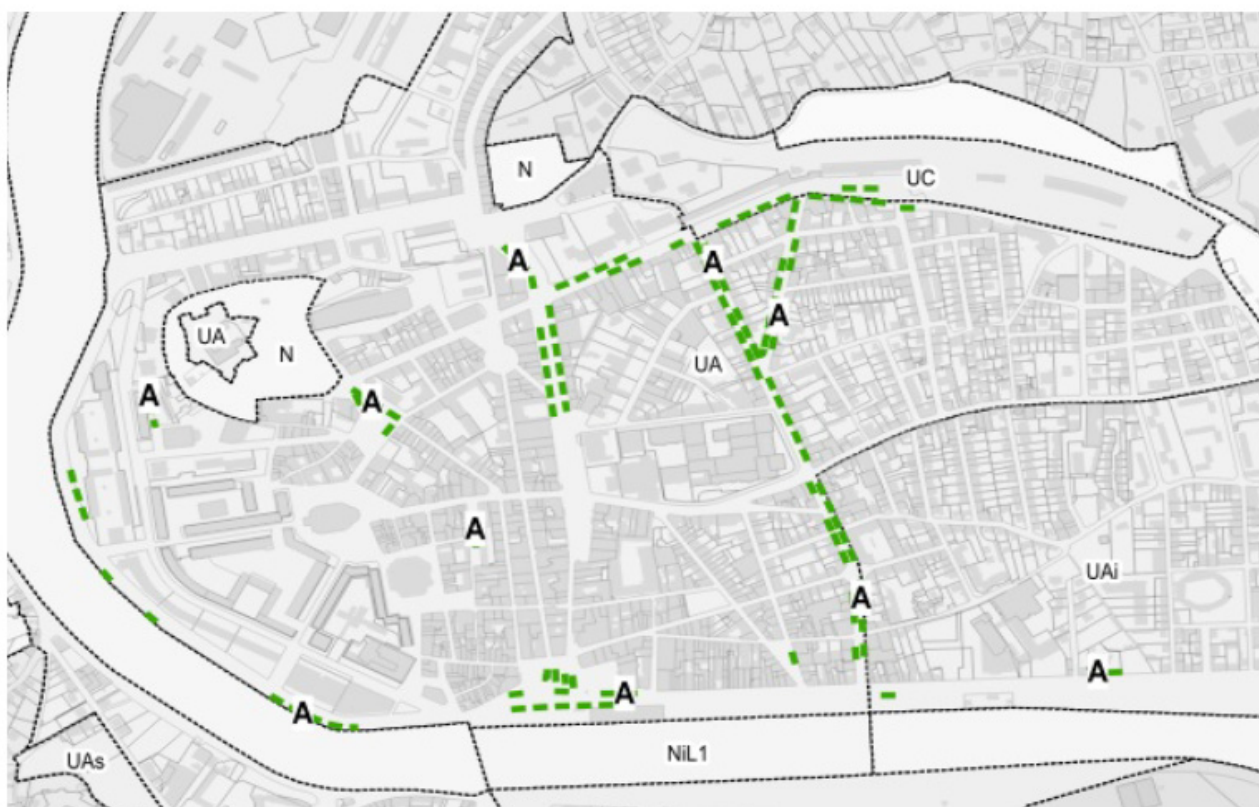
- Les arbres eux-mêmes. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic.
- L'unité des alignements en termes d'espacement et d'essences lors de remplacement ou de confortement
- Les tailles et types de formation de chaque unité d'alignement (ex : en rideau, gobelet...)



Exemple de sujet à préserver



Alignement de pins quartier Chante Merle



Ensemble des alignements du centre ville

B // Arbres ornementaux isolés

A protéger / respecter :

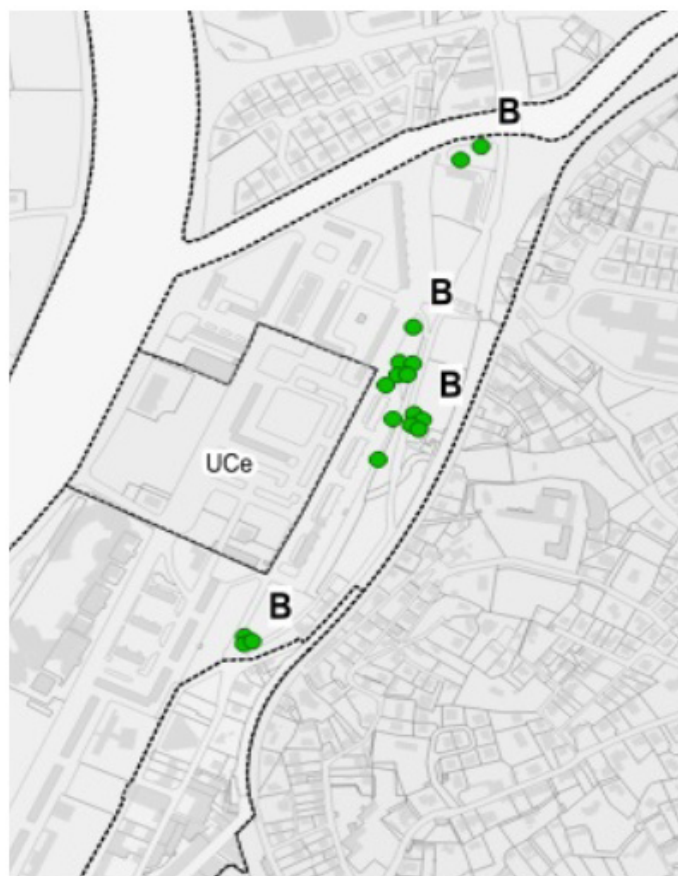
- Les arbres eux-mêmes. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les tailles de formation. Aucune taille, même sécuritaire ne devra déséquilibrer le sujet.



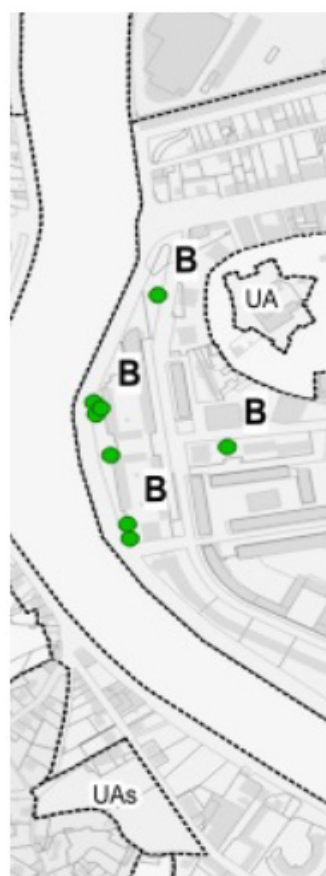
Exemple de sujet à préserver



Arbres isolés du quartier de Clavières



Arbres isolés du quartier Près Saint Jean



Arbres isolés centre ville - quai Jean Jaurès



Arbres isolés centre ville - secteur Est

C // Arbres ornementaux isolés de l'Avenue d'Anduze

A protéger / respecter :

- Les arbres eux-mêmes. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par des Cédrus Libanii est obligatoire
- Les tailles de formation. Aucune taille, même sécuritaire ne devra déséquilibrer le sujet. Les tailles des sujets de remplacement devront respecter la formation traditionnelle de ce type d'essence.



Exemple de sujet à préserver



Arbres isolés de l'Avenue d'Anduze

D // Jardins de ville

A protéger / respecter :

- Les arbres de moyenne (3 à 5m) et grande hauteur (plus de 5m). Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les tailles de formation. Aucune taille, même sécuritaire ne devra déséquilibrer le sujet.



Exemple de sujet à préserver



Jardin de ville Avenue d'Anduze



Jardins de ville en centre ville

E // Masses boisées

A protéger / respecter :

- Les arbres de plus de 4m. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les arbres fruitiers lorsqu'ils constituent un verger (plus de 5 unités). Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- L'unité des masses boisées en termes de densité et d'essence.



Exemple de sujet à préserver



Masse boisée quartier Malaussel



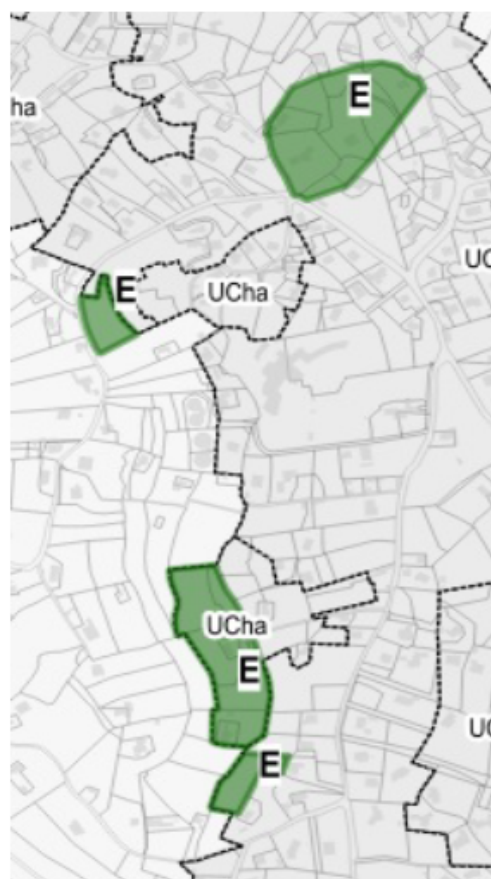
Masse boisée quartier Près Saint Jean et quartier Chantilly



Masse boisée du square situé rue du 14 juillet / rue Madajors



Masse boisée du square Jacques Taulelle



Masse boisée quartier Près Raclaux, Clair Logis et Haut Brésis

F // Haies agricoles

A protéger / respecter :

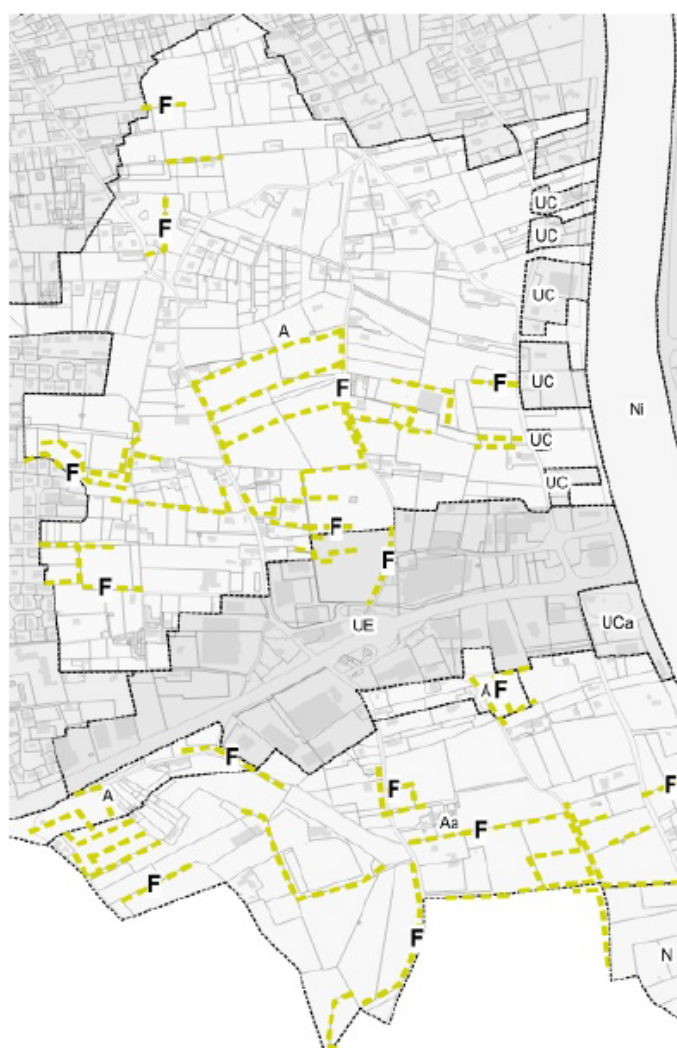
- Les arbres de plus de 4m. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les arbres fruitiers lorsqu'ils constituent un alignement (plus de 5 unités). Le remplacement par une essence identique est obligatoire.
- L'unité des masses végétales en termes de densité et d'essence.



Exemple de sujet à préserver



Haie agricole au Sud de la commune



Haie agricole quartier les Promelles

ALÈS



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.1 // Règlement
pièces écrites Annexe 2 :
réglementation sismique

Approbation par DCM du 15/12/2025

La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments

dont le permis de construire est déposé
à partir du 1^{er} mai 2011

Janvier 2011



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

■ Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments **à risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

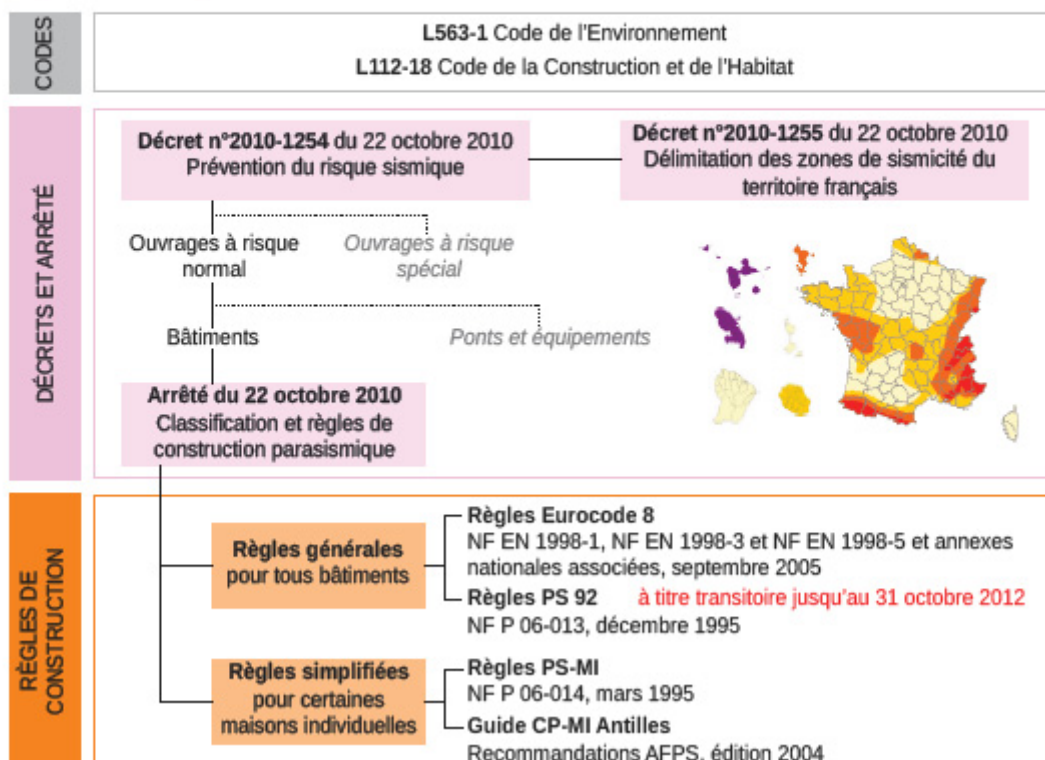
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

■ Organisation réglementaire



Construire parasismique

■ Implantation

- Étude géotechnique

■ Conception

- Préférer les formes simples

Comment caractériser les séismes ?

■ Le phénomène sismique

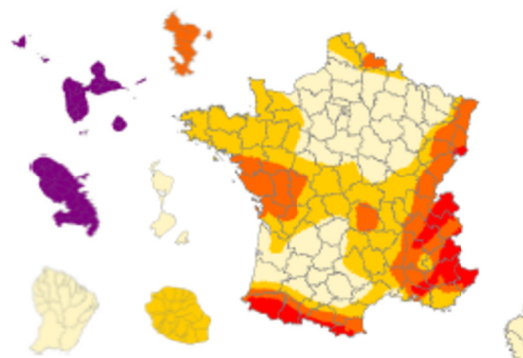
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

■ Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_g , accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit **cinq zones de sismicité croissante** basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

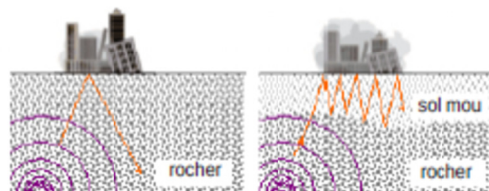
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_g (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



■ Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S . Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



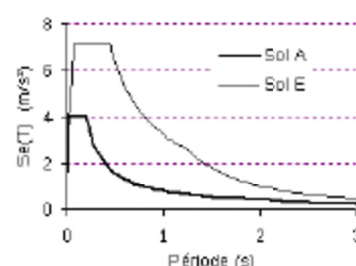
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?





Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en **quatre catégories d'importance croissante**, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none"> Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none"> ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Pour les **structures neuves** abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les **bâtiments existants**, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

■ Règles forfaitaires simplifiées





Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles **PS-MI** «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» **CP-MI** permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_g=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3	PS-MI ¹			Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4	PS-MI ¹			Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5	CP-MI ²			Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Quelles règles pour le bâti existant ?

Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite améliorer le comportement de mon bâtiment	Je réalise des travaux lourds sur mon bâtiment	Je crée une extension avec joint de fractionnement
	L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.	L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_g=0,42 \text{ m/s}^2$
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	PS-MI¹ Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8-1³ $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	CP-MI²
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	Eurocode 8-1³ $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI

² Application possible du guide CP-MI

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8, partie 1

La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Cadre d'application

■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le **1^{er} mai 2011**.

Pour tout permis de construire déposé avant le **31 octobre 2012**, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1^{er} mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la **demande du permis de construire** pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'**achèvement des travaux**, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
 - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
 - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
 - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
 - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement
durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22



