Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN VIVRE

Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3 //
OAP

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

Modification n°2 approuvée le 15/12/2025

Modification n°2 : Crouzet Urbanisme

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 8 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 38 Boulevard Félix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@hotmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // ebarret@cap-terre.com

Sommaire

1 // PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OAP **3**

Préambule 4

Localisation des OAP 4

Vocation des OAP 5

Synthèse programmatique 6

2 // LES DIFFÉRENTS SECTEURS SOUMIS À OAP **7**

1 // Gare 8

2 // Les Hauts d'Alès 11

3 // Boulevard Est 14

4 // Les Espinaux 17

5 // La Bedosse & Rieu Sud 20

6 // Mas d'Hours 23

7 // Bruèges - Croupillac 27

8 // Tamaris 30

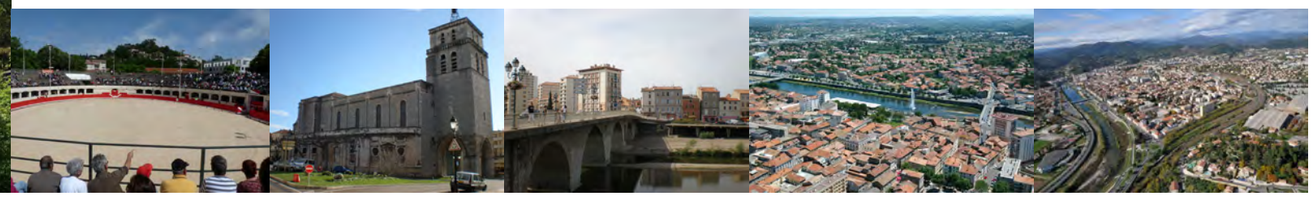
9 // Centre-ville 33

10 // Pierre plantée 36

11 // Faubourg du Soleil 39

12 // Faubourg de Rochebelle 42





TITRE 1
Présentation générale des OAP

Préambule

> L.151-6 (Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

> Application des OAP :

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans les secteurs présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones à enjeu urbain et paysager, en renouvellement urbain ou en extension et qu'elles soient à vocation résidentielle ou économique.

Localisation des OAP

Présentation générale

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain d'Alès. Elles font naturellement suite aux prescriptions du SCoT du Pays des Cévennes ainsi qu'aux axes définis dans le projet communal (PADD du PLU), qu'elles complètent.

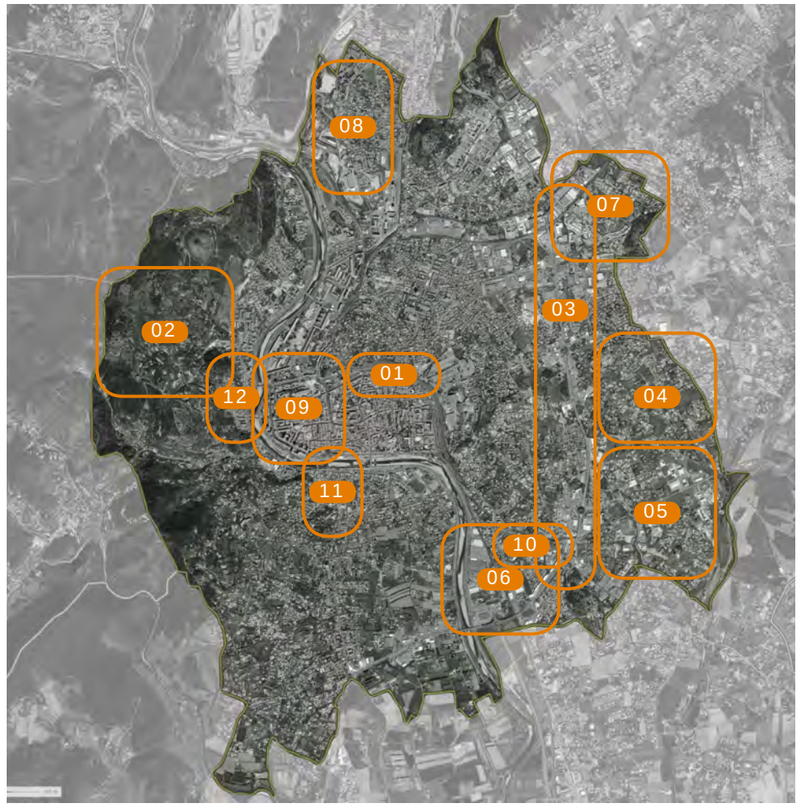
Outre l'approche quantitative et programmatique (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale.

Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les uns par rapport aux autres.

Repérage des 12 sites sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrit des orientations particulières portant un objectif de développement urbain qualitatif et durable (qualité environnementale et paysagère à rechercher) sur les 12 secteurs stratégiques suivants :

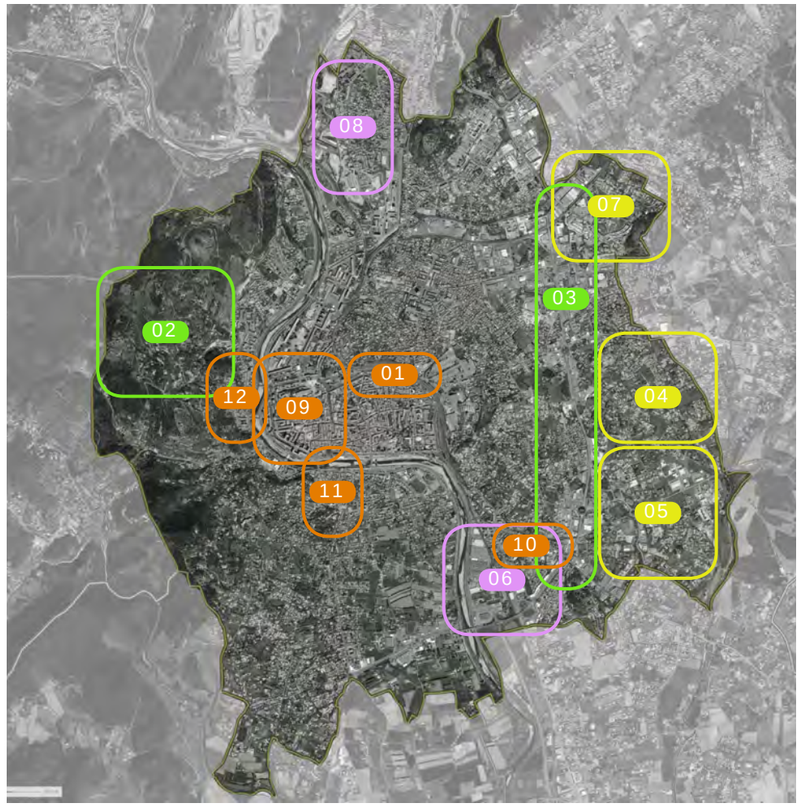
1. Quartier Gare
2. Hauts d'Alès
3. Boulevard Est
4. Les Espinaux
5. La Bedosse - Rieu Sud
6. Mas d'Hours
7. Bruèges - Croupillac
8. Tamaris
9. Centre-ville
10. La Pierre Plantée
11. Faubourg du Soleil
12. Faubourg de Rochebelle



Vocation des OAP

Pour atteindre les objectifs d'accueil de population, de production de logements, de réinvestissement urbain ou de maintien des équilibres naturels et paysagers, chaque secteur stratégique soumis à OAP a une vocation particulière, définie comme suit :

1. Quartier Gare : quartier urbain central en renouvellement de friche ferroviaire // logique d'EcoQuartier mixte, dense et paysager à vocation principale d'habitat // Biodiversité urbaine et intégration contrainte acoustique.
2. Hauts d'Alès : quartier résidentiel à haute valeur paysagère et environnementale // logique d'aménagement durable et paysager (insertion dans l'environnement) // Maintien des équilibres écologiques.
3. Boulevard Est : requalification de la Rocade en Boulevard urbain // logique de requalification, de diversification (mixités urbaines) et de densification // Biodiversité positive ?.
4. Les Espinaux : développement urbain par investissement des dents creuses // logique de composition au sein d'un tissu existant à vocation principale d'habitat.
5. La Bedosse - Rieu Sud : développement urbain par investissement des dents creuses // logique de composition au sein d'un tissu existant à vocation principale d'habitat.
6. Mas d'Hours : requalification de l'entrée de ville principale // logique de remodelage urbain conciliant objectifs de développement économique et valorisation paysagère.
7. Bruèges - Croupillac : développement urbain par investissement des dents creuses // logique de composition au sein d'un tissu existant à vocation principale d'habitat.
8. Tamaris : Développement économique + renouvellement urbain et restructuration du quartier // dans la poursuite des programmes ANRU et confronté à la problématique de l'éloignement par rapport au centre-ville // Affirmer une identité qualitative de quartier.
9. Centre-ville : reconversion et valorisation des monuments et des espaces publics du centre et des quais // logique de requalification des espaces publics et de mise en valeur du patrimoine et piétonnisation progressive.
10. La Pierre Plantée : Développement commercial, renouvellement urbain et densification // régénération et mixités.
11. Le Faubourg du Soleil : rénovation urbaine et requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest.
12. Faubourg de Rochebelle : rénovation urbaine et requalification d'espaces publics.



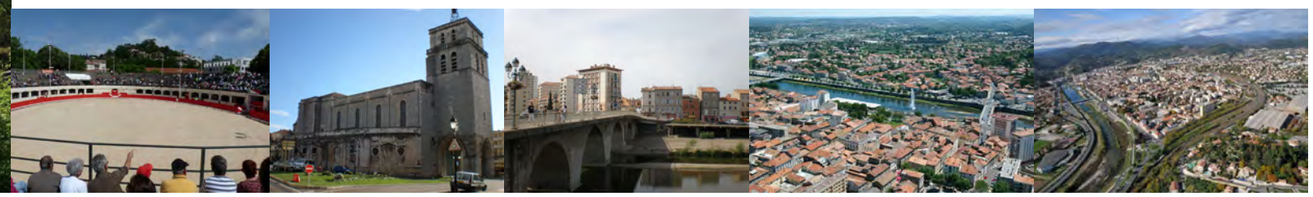
Enjeu principal : restructuration / développement urbain
Enjeu principal : précaution environnementale et paysagère
Enjeu principal : développement urbain
Enjeu principal : développement / restructuration économique

Synthèse programmatique

Rappel : des OAP font l'objet de programmations (par exemple : nombre de logements attendus, nombre logements sociaux à créer, surfaces de plancher à réaliser... Ces programmations, dans les OAP concernées, devront être respectée sur l'ensemble des opérations qui seront mises en oeuvre secteur par secteur (un secteur pouvant être urbanisé selon plusieurs opérations d'aména-gement distinctes / successives).



TITRE 2
Les différents secteurs



Secteur n°1 // Quartier Gare



Identification

- Emprise : 24 ha
- 800 logements + activités, équipements & commerces.
- Définir un nouveau visage urbain pour Alès.
- Régénération urbaine : d'un ensemble ferro-viaire vers un quartier urbain mixte et durable.
- Restructuration urbaine des abords de la gare : multimodalité et stationnements.



Enjeux et objectifs urbains

Dans une ville, une gare devient de plus en plus un élément, lieu, outil central avec la croissance toujours constante des besoins et envies de mobilités. Les enjeux liés aux déplacements et transports en milieux urbains sont cruciaux, car ils inter-agissent sur une multitude de problématiques comme la qualité de l'air et la santé publique, le fonctionnement et les usages urbains, l'attractivité et le développement ou encore le «repère» dans la ville, etc.

Les villes d'Alès et Nîmes ont conclu un contrat d'axe pour structurer, organiser et gérer les déplacements entre les deux agglomérations les plus importantes du Gard. Cette voie Nord-Sud structure le département et la relation d'Alès à la Préfecture est essentielle. L'organisation des mobilités est de fait une préoccupation majeure de la planification urbaine sur Alès.

La ville ayant un passé minier et industriel conséquent, le site de la gare qui en était le débouché logique, se trouve aujourd'hui sur-dimensionné par rapport aux besoins actuels et futurs recentrés sur le déplacement des personnes plus que des marchandises ou matériaux. Sans hypothéquer outre-mesure la possibilité d'accroître le ferroutage commercial, la zone est aujourd'hui en friche sans pour autant être à proximité des grands axes routiers (rocade Est notamment).

Dès lors, le devenir de cet espace offrant un paysage d'abandon en pleine ville se positionne davantage sur des objectifs urbains et paysagers, de manière à optimiser ce foncier en renforçant l'attractivité de la ville, reliant les quartiers aujourd'hui séparés par l'infrastructure ferroviaire, développer du logement et de l'activité en ville limitant ainsi les besoins en déplacement.

Engagée dans une démarche de développement durable, la ville d'Alès avait été sélectionnée pour le concours EUROPAN qui a permis l'émergence de réflexions de projet foisonnante, apportant ainsi des solutions innovantes pour le devenir du site. La ville d'Alès souhaite inscrire le renouvellement urbain de la Gare dans une démarche de type «EcoQuartier».

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre règlementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Gare», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Secteur Nord :

- Respecter le phasage d'exploitation du site SNCF : urbanisation possible qu'à partir de 2022.
- Développer l'habitat sous forme collective;
- Développer une typologie de quartier sous forme de «parc habité» pour 400 logements (immeubles collectifs sous forme de plots immergés dans un parc paysager) pour garantir la transition paysagère entre le centre-ville et le quartier pavillonnaire environnant,
- Gérer les stationnements au maximum en sous-sol (préserver un maximum d'espaces verts),
- Aménager une voie de desserte interne parallèle à la voie ferrée, reliant en double sens l'avenue Juliot Curie à l'Ouest à la rue de la Provence à l'Est.
- Limiter au Nord de cette voie interne les constructions à 3 niveaux (R+2), et limiter les constructions au Sud de cette voie interne à 5 niveaux (R+4).

Secteur Central :

- Valoriser l'activité de la Gare ferroviaire et préserver des plates-formes techniques et logistiques,
- Développer une plate-forme multimodale,
- Requalifier le parking à étage existant : possibilité de toitures solaires notamment,
- Supprimer le parking aérien le long du Boulevard Talabot et le remplacer par un parking à étage d'une capacité au moins équivalente et pouvant accueillir en RDC des commerces, locaux professionnels ou équipements publics. Cet équipement doit s'ouvrir aux piétons sur la place Pierre Semard,
- Piétonniser la place Pierre Semard,
- Développer un nouveau quartier d'habitats collectifs de 150 logements constituant un front urbain sur le Boulevard Talabot et accueillant des commerces, locaux professionnels ou équipements en RDC,
- Préserver un espace paysager ouvert au public entre la zone technique de la gare et le quartier d'habitat le long du Bd Talabot, et en garantir l'accessibilité piétonne publique entre chaque immeuble,
- Aménager au minimum 3 franchissements ouverts aux modes doux pour relier les quartiers Nord et Sud de la gare, et devant se connecter au débouché du Bd Victor Hugo sur l'avenue Juliot Curie + entre la gare et le futur parking à étage (pouvant s'appuyer dessus et mutualiser les circulations verticales) + relier la rue de la Provence à la rue Romain Rolland.

Secteur Sud :

- Aménager un parc paysager le long du boulevard Talabot en remplacement du mur de soutènement existant pour créer une entrée de ville qualitative et travailler la topographie «en terrasses».
- Aménager un nouveau quartier d'habitat le long du boulevard Talabot en disposant les bâtiment préférentiellement de manière à constituer un écran acoustique contre la voie ferrée et à ouvrir les logements (pièces jour) plutôt côté parc.

- Périmètre des OAP
- Espaces naturels paysagers à préserver / aménager
- Alignement d'arbres à protéger
- Cheminements doux à garantir
- Voies de circulation interquartiers nouvelles à créer
- Possibilités de connexions viaires
- Espaces publics piétons à créer ou valoriser
- Zone technique dédiée à la Gare
- Développement de l'Habitat collectif (150 logts/ha)
- Activités et commerces
- Implantation préférentielle des bâtiments
- Urbanisation paysagère (parc habité) à long terme (> 2022)
- Principaux équipements publics à maintenir / conserver
- Patrimoine architectural à protéger
- Principaux stationnements publics à préserver / créer
- Bâtiments à réhabiliter / requalifier / rénover
- Centralité urbaine à valoriser



SECTEUR 1 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

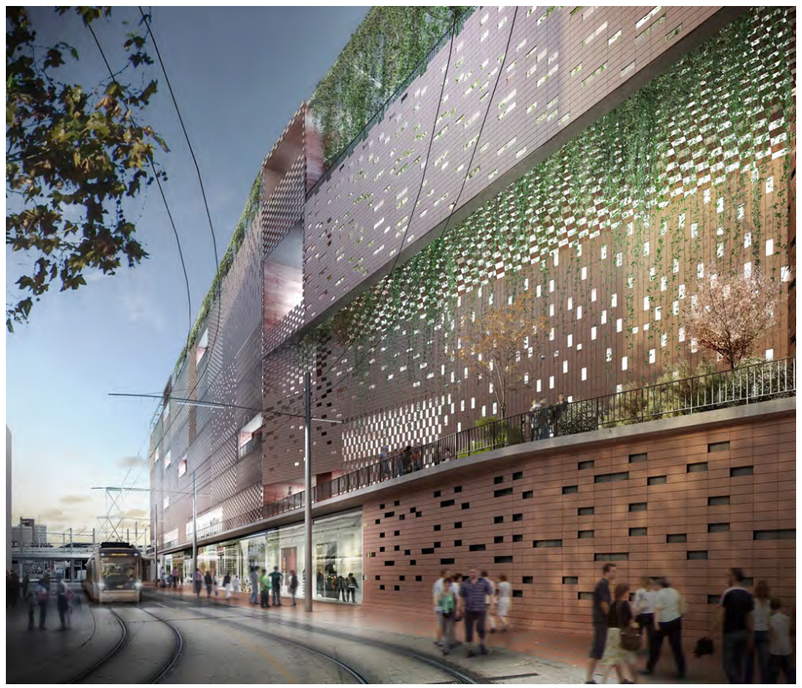
	1 // GARE
Emprise du secteur *(ha)*	24
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	5
Nombre total de logements *(unités)*	800
Surface constructible (m2 de SDP)	67000
Logements individuels libres *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	150
Surface constructible (m2 de SDP)	15000
Logements collectifs *(unités)*	650
Surface constructible (m2 de SDP)	52000
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	80
Surface constructible (m2 de SDP)	6400
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	10%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	2000
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	1000
Equipements publics *(m2 de SDP)*	1000
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	2000
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	600
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	147000

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Exemple pour le Parc habité // *L'Isle d'Abeau (38) // Mootz & Pelé architectes.*



Exemple pour le Parking à étage // *Parking Gare St Roch, Montpelier (34) // Archikubik architectes.*



Exemple pour le Parvis de la gare // *Parvis de la gare de St Quentin (02) // SAA architectes.*



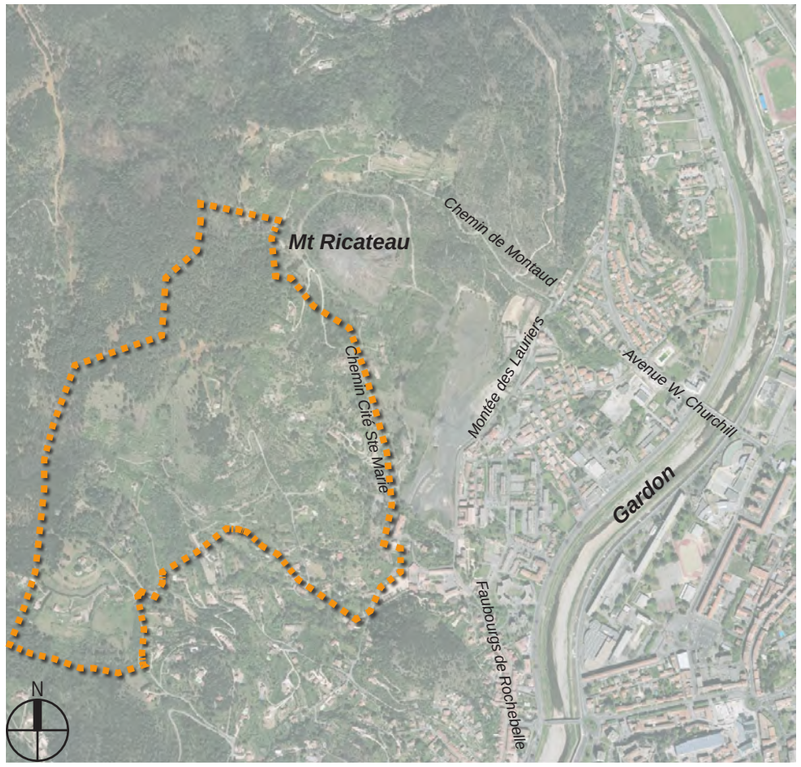
Exemple pour le Boulevard Talabot // *Immeuble Bd National, Marseille (13) // José Morales architecte.*

Secteur n°2 // Les Hauts d'Alès



Identification

- Emprise : 75,7 ha
- 395 logements
- Définir une urbanisation paysagère intégrée à l'environnement.
- Offrir un cadre de vie de qualité.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur des Hauts d'Alès, en coteaux sur la frange boisée Ouest de la ville cumulent des enjeux pouvant être perçus de prime abord comme contradictoires. Il ne s'agit pas ici d'opposer urbanisation et intégration paysagère ou préservation des espaces de transition écologiques diagnostiqués dans l'État Initial de l'Environnement. Toutefois, l'urbanisation de ce secteur sensible requiert une grande attention aux problématiques paysagères et environnementales, qui doivent être intégrées à la démarche pour produire une urbanisation innovante et performante au niveau environnemental.

Le paysage et l'environnement collinaire reflètent également les contraintes topographiques (pentes) que le site connaît. Ces contraintes peuvent être exploitées symboliquement, car la silhouette collinaire qui se dessine crée une co-visibilité emblématique entre les quais du Gardon (en bas) et le quartier des Hauts d'Alès marqueur de l'identité géographique cévenole. Ce double rapport visuel (vu d'en bas / voir d'en haut) implique à la fois une grande exigence sur l'intégration de l'urbanisation dans ce paysage sensible, et à la fois permet de libérer des belvédères sur la ville qui créeront de l'agrément pour les habitants.

La colline boisée est aussi un facteur de risques naturels qu'il faut appréhender : mouvements de terrain, risque minier, feux de forêt, etc. Comme pour la transition écologique de la faune présente, les contraintes de risque incendie nécessitent la préservation de coupures d'urbanisation qui permettront d'aérer le tissu urbain et de préserver des espaces naturels durablement.

Les enjeux environnementaux et paysagers sont très forts sur ce secteur. Les emprises vouées à l'urbanisation sont parfois densément boisées et constituent un réservoir pour la biodiversité communale. Il sera nécessaire de préserver au maximum les boisements, même au sein des emprises urbanisables pour concilier aménagement et environnement. En plus des trames vertes et corridors écologiques à préserver et repérés sur la carte, les défrichements de masse au sein des emprises urbanisables sont interdits. Les aménagements devront composer avec la végétation existante, en tirer profit pour offrir un paysage urbain agrémentant la qualité de vie et les abattages d'arbres devront être limités au strict minimum. Quant à la trame bleue, elle appelle a être protégée au travers des cours d'eau, qui représentent un enjeu majeur pour la faune mais aussi la flore.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Dans la mesure où les équipements, réseaux et voiries ne sont actuellement pas suffisants pour accueillir de nouvelles constructions et qu'il sera nécessaire de réaliser des études complémentaires sur l'environnement et les risques, ce secteur sera ouvert ultérieurement à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Aussi, les prescriptions qui suivent sont vouées à être modifiées et adaptées pour prendre en compte les résultats des études complémentaires.

Sur le secteur «Les Hauts d'Alès», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Espaces habités :

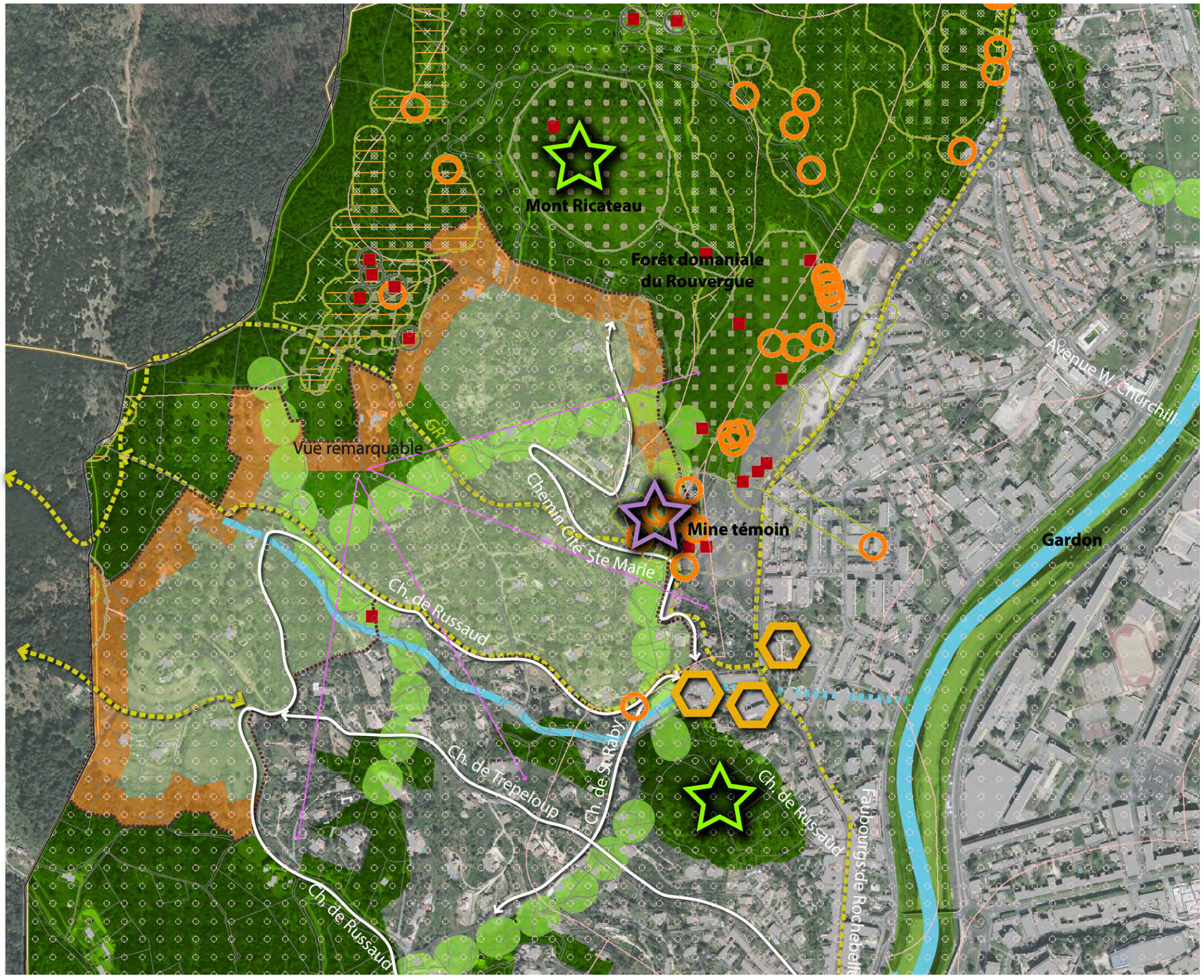
- Assurer la bonne intégration des risques naturels (mouvements de terrain, ruissellement pluvial, galeries souterraines - mines et ruisseaux couverts : voir à cet effet PPR, annexes et pièces réglementaires PLU) ;
- Développer des typologies d'habitat adaptées aux pentes naturelles fortes du site, privilégiant un étagement des volumétries plutôt que des terrassements bouleversant le terrain naturel,
- Développer des constructions intégrées à l'environnement et au paysage : tenant compte des facteurs climatiques dans les choix d'implantation et d'orientation, tenant compte également des vues vers la ville et depuis la ville évitant les matériaux aux couleurs trop claires ou trop criardes (préférer des teintes naturelles et discrètes).
- Développer les aires de stationnements collectifs nécessaires aux programmes en majorité en sous-oeuvre des constructions et aménagements urbains pour en limiter l'impact paysager et réduire le taux d'imperméabilisation des sols.
- Prendre en compte le risque incendie au contact des espaces habités en respectant les interfaces de déboisement (voir aussi Annexe 5.3 du PLU).

Périmètre des OAP
Equipements publics
Espaces naturels paysagers à préserver
Corridors écologiques à maintenir
Interface de déboisement de 50 mètres (coupure de combustible
Cours d'eau à préserver
Voies de circulation interquartiers nouvelles à créer
Chemins de randonnée à intégrer
Habitat à conforter
Eléments de patrimoine paysager ou industriel à valoriser
Vue remarquable à préserver / valoriser

PAC 2018 : Risques miniers
Galerie
Puits
Aléas liés aux dépôts miniers - niveaux moyen et fort

PAC 2020 : Retrait-gonflement des argiles
Aléas faible et moyen

PAC 2008 et 2018 : Risques miniers
Aléa effondrement localisé lié aux travaux souterrains - niveaux moyen et faible
Aléa effondrement localisé lié aux puits matérialisés ou non - niveaux moyen et faible
Aléa tassement - niveau faible



SECTEUR 2 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

N

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

	2 // HAUTS D'ALÈS
Emprise du secteur *(ha)*	75,7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	26,7
Nombre total de logements *(unités)*	395
Surface constructible (m2 de SDP)	43100
Logements individuels libres *(unités)*	120
Surface constructible (m2 de SDP)	18000
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	155
Surface constructible (m2 de SDP)	15500
Logements collectifs *(unités)*	120
Surface constructible (m2 de SDP)	9600
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	40
Surface constructible (m2 de SDP)	3200
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	10%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	0
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	0
Equipements publics *(m2 de SDP)*	0
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	100
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	89500

Illustrations & Références

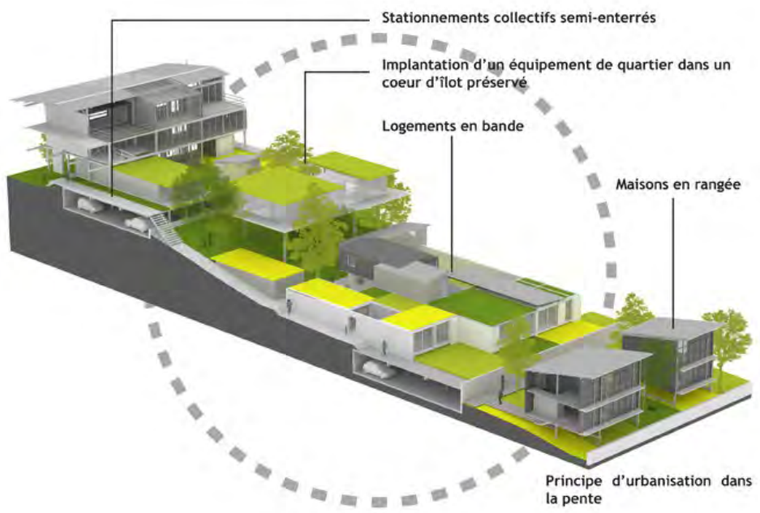
Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Exemple pour les espaces habités // *Logements à Bayonne (64) // Patrick Arotcharen architecte.*



Exemple de conception dans la pente // *Stéphane Curtelin architecte*



Exemple de conception dans la pente // *projet Europan 2010 // Martin & Duburq architectes.*



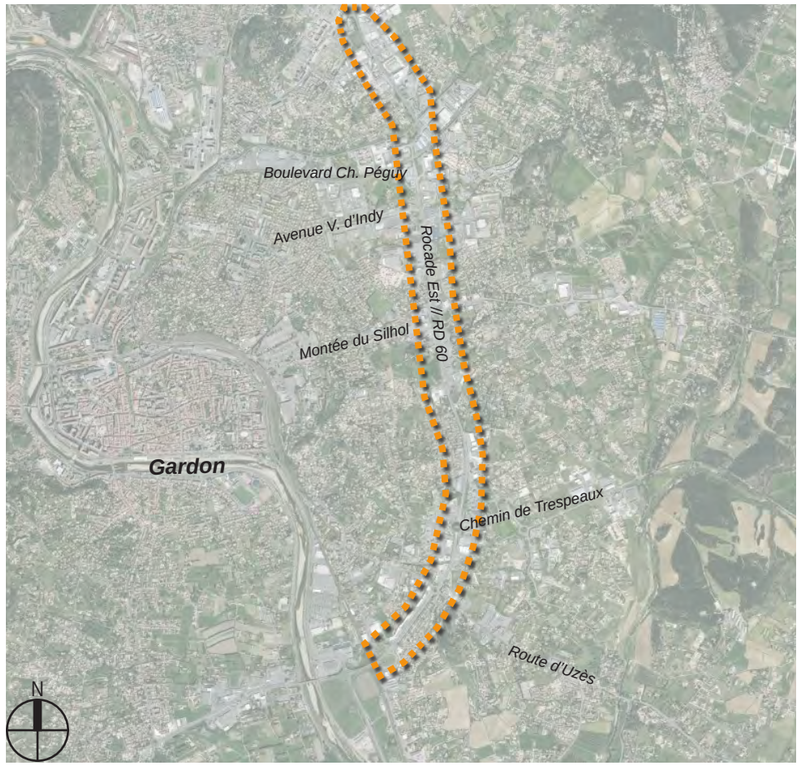
Exemple d'habitat en forêt méditerranéenne // *Hyères (83) // CAB architectes.*

Secteur n°3 // Boulevard Est



Identification

- Emprise : Ensemble du linéaire de la «Rocade Est».
- Aménagements paysagers.
- Amorce pour une requalification durable en Boulevard urbain.



Enjeux et objectifs urbains

La Rocade Est est aujourd'hui un axe circulant majeur pour Alès et son agglomération. Elle symbolise une forme de renouveau économique pour la ville minière en développant une offre commerciale à l'échelle de son agglomération (2eme du Gard).

Mais la Rocade ne s'est pas développée, urbanisée selon un plan planificateur qui aurait permis de conjuguer les besoins de développement économique et commercial avec les problématiques urbaines et paysagères. La construction au coup par coup d'opérations de diverses natures (bureaux, commerces, activités artisanales ou industrielles et même d'habitat) produit aujourd'hui un paysage peu qualitatif, représentatif des «zones» périurbaines banales.

Or cet axe est une vitrine pour la ville dont l'image et l'attractivité ne s'en trouve plus aujourd'hui valorisées. Il apparaît donc primordial de repenser le paysage urbain sur et autour de cet axe structurant dans un souci de durabilité. Il ne s'agit pas à l'échéance du PLU de transformer l'artère de Rocade en Boulevard Urbain, mais d'amorcer le processus de régénération urbaine qui le permettra à plus longue échéance.

La ville a développé en parallèle du PLU son projet de Charte Paysagère qui appuie les mêmes ambitions pour reconstituer un cadre qualitatif par le biais des actions paysagères (alignements d'arbres, contre-allées, traitement des abords, etc.). Les deux documents agissent dans le même esprit de revalorisation urbaine et paysagère.

Au delà des actions sur l'espace public lui-même, il est important d'agir sur la qualité du cadre bâti qui entoure le futur boulevard pour amorcer à la fois une forme de diversification programmatique et de densification et à la fois de recherche de meilleure cohérence architecturale, ce qui manque aujourd'hui cruellement.

La notion de «Boulevard» implique une forme urbaine structurée, et donc un cadre bâti plutôt aligné et proche de la voie. Mais fonctionnellement, le passage d'un axe circulé à un axe vécu implique aussi une grande attention à la perméabilité de la voie, aux liens inter-quartiers de part et d'autres, aux échappées visuelles transversales qu'il faut mettre en oeuvre pour mieux relier cet espace public à la ville. Aujourd'hui la dynamique est liée au trafic, donc longitudinale, l'évolution doit permettre plus de transversalité.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Boulevard Est», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

- Développer l'habitat en mixité avec les programmes d'activités et de commerces qui peuvent être compatibles,
- Favoriser les programmes mixtes, et en particulier rechercher systématiquement une forme de mixité verticale,
- Contrôler l'impact visuel des enseignes,
- Aménager des espaces spécifiques aux piétons et modes doux au sein de chaque projet et en lien avec l'espace public.

Paysage :

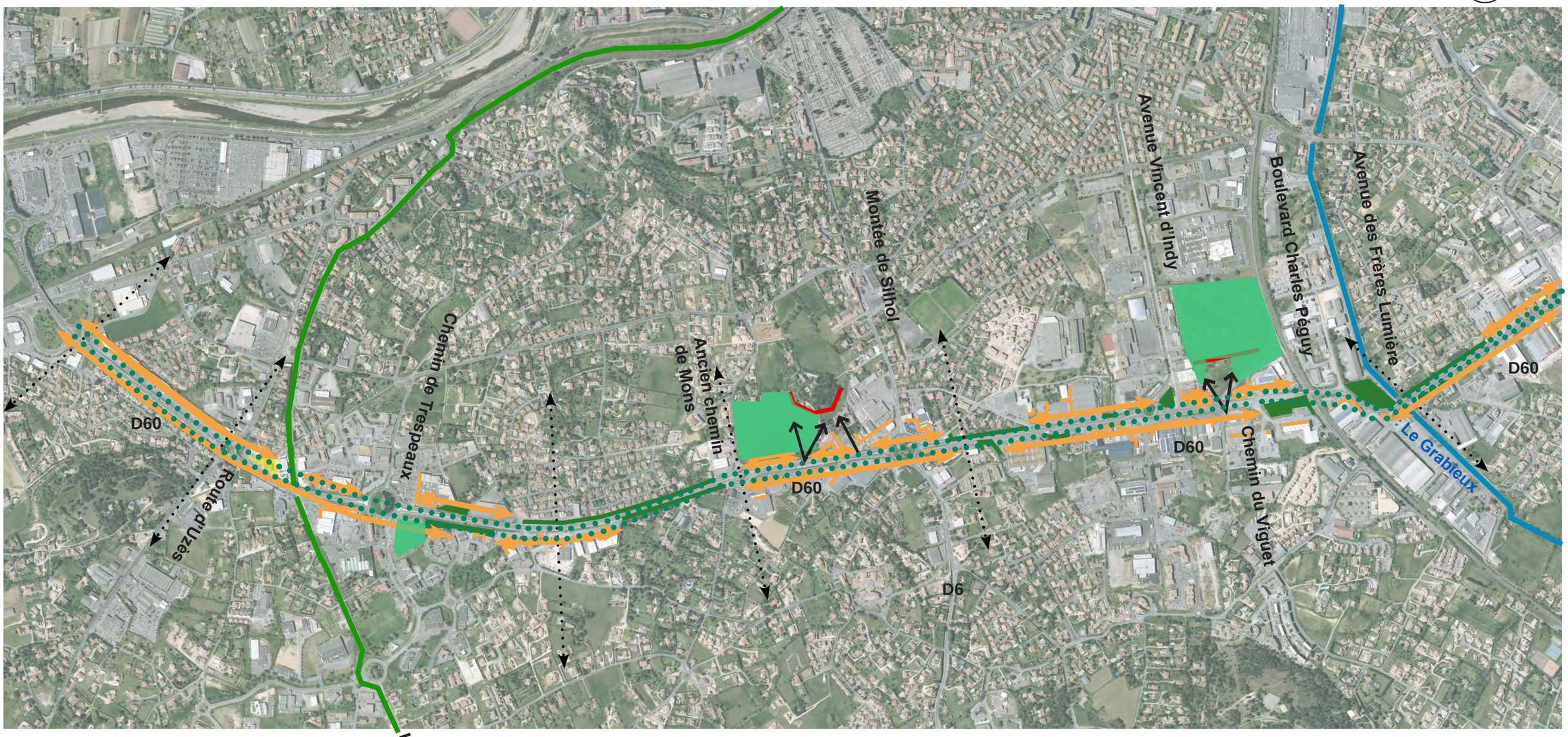
- Préserver des transparences visuelles transversales (cf schéma suivant),
- Structurer et qualifier l'axe par des alignements d'arbres de hautes tiges (cadrant l'espaces mais laissant le regard libre sous entre les troncs : visibilité commerciale),
- Traiter les abords immédiats du boulevard de façon végétalisée et paysagère.

SECTEUR 3 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

0 —— 100m

N



- Structure végétale à conforter
- Continuité Façade construite à organiser
- Espaces de respiration à préserver
- Ouverture visuelle à préserver
- Séquence: modulation dans les typologies à préserver
- Continuité à dominante végétale existante
- Arrière-plan visuel à préserver
- Voie verte possible

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Projet



Existant



Requalification boulevard urbain du BAB // *Anglet (64) // Patriarche architectes urbanistes.*



Architecture artisano-industrielle de qualité // *Cenon (33) // centre technique municipal // Hessamfar & Vérons architectes.*



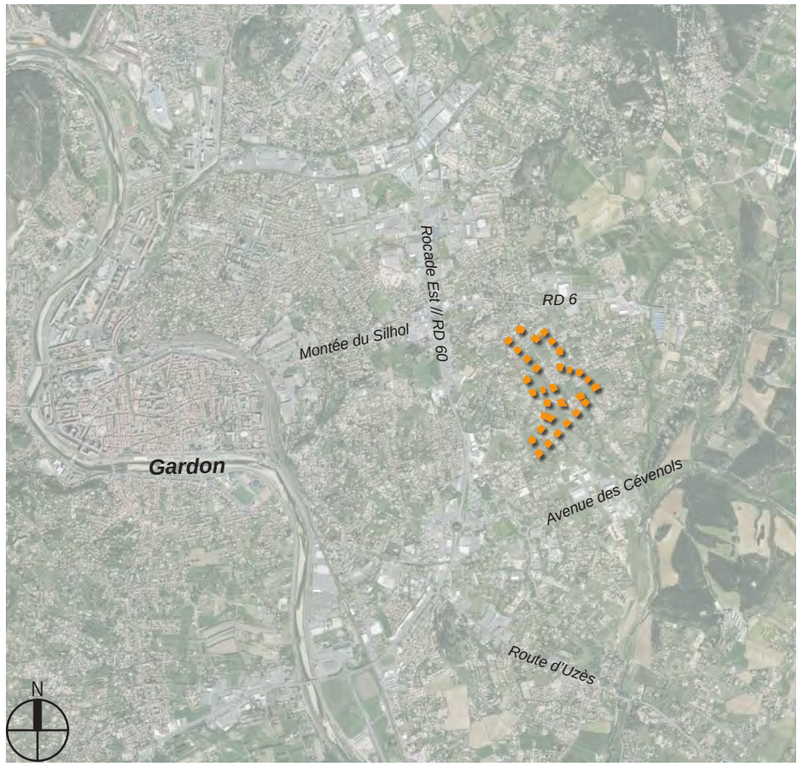
Requalification de boulevard // *Lyon (69) // Gauthier & Conquet architectes paysagistes.*

Secteur n°4 // Les Espinaux



Identification

- Emprise : 15,9 ha
- 180 logements
- Liaisons interquartiers nécessaires pour éviter le manque de coordination urbaine entre opérations « au coup par coup ».



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur des Espinaux s'est développé sous forme d'habitat quasiment exclusivement pavillonnaire en consommation d'espaces anciennement agricole. Il en résulte une urbanisation souvent diffuse, fruit d'opération successives sans grande coordination ni planification préalable.

L'objectif des OAP est de poursuivre le développement urbain de la ville sur cette frange Est, mais de remettre une recherche de cohérence et de connexions au sein des futures opérations qui devront se connecter les unes aux autres et au réseau viaire existant.

Le développement urbain doit aussi s'appuyer sur les besoins en équipements publics (notamment scolaires) qui accompagnent l'accueil de nouveaux habitants et intégrer les risques inondations pour ne pas les accroître ni y exposer les habitants. De même concernant les espaces publics, l'enjeu est de produire avant tout un quartier d'habitat qu'une simple opération de lotissement, et pour cela, il faut associer à la production de logement, une réflexion sur l'aménagement d'espaces publics structurants. Ceux-ci ne peuvent pas se contenter d'être composés uniquement des voies de desserte. Il est toutefois envisageable, voire souhaitable d'associer à ces besoins d'aération du tissu urbain les surfaces nécessaires au traitement des problématiques hydrauliques (rétention pluviale) pour concilier exigences techniques et qualité d'espace en produisant des traitements paysagers associés à l'usage public piéton.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Espinaux», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

- Développer un habitat compatible avec l'environnement existant mais un peu plus dense, développant au minimum 30 logements / ha (à calculer en intégrant l'emprise des espaces publics ou collectifs)
- Structurer les aménagements par des espaces publics (paysagers et / ou piétons) pouvant également servir de dispositifs de rétention pluviale,
- Encourager les mixités programmatiques et fonctionnelles, en variant les typologies de logements et en offrant là où c'est opportun / réalisable la possibilité de développer les équipements publics, le commerce de proximité, les activités compatibles avec l'habitat,...
- Désenclaver le foncier disponible et mailler les projets aux voies existantes en préservant aussi les possibilités futures de greffes urbaines sur les sites aménagés (éviter les opérations en impasses ou en raquette).

VOCATIONS ET PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Limites communales
- Périmètre des OAP
- Zone inondable
- Zone à vocation mixte
- Espace naturel à préserver
- Centralité à créer/conforter
- Equipement public
- Equipement commercial
- Espace public à aménager/créer (place, placette, square...)
- Equipements de loisirs de plein air à aménager
- Bassin de rétention (implantation indicative)

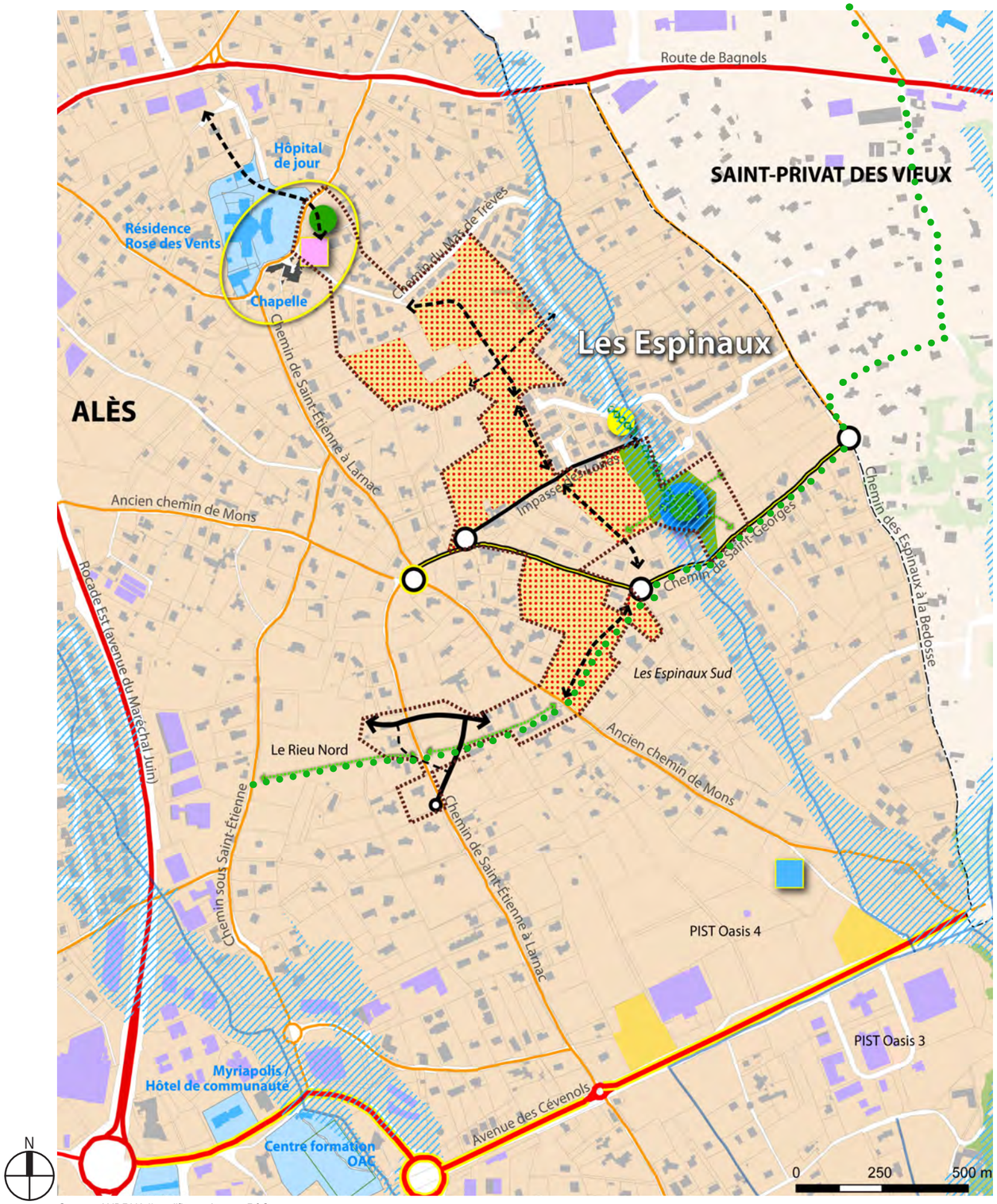
HIERARCHIE ET TRAITEMENT DES VOIES PUBLIQUES

- Voie de desserte de quartier à aménager/créer
- Voie de desserte résidentielle existante/à créer
- Carrefour existant/à aménager
- Liaison douce à aménager

SECTEUR 4 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
+ Diane JACQUET + ALPHAVILLE + ART Paysagistes + CAP TERRE + ECOTONE



Source : AUDRNA // modifié par Agence R&C.

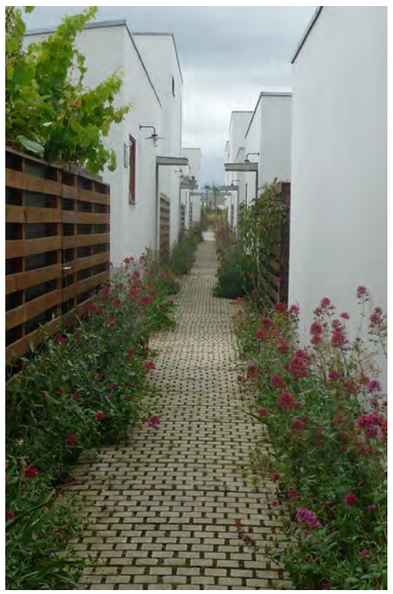
Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%.
Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, n'intègrent pas les programmes existants.

	4 // LES ESPINAUX
Emprise du secteur *(ha)*	15,9
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	7,1
Nombre total de logements *(unités)*	180
Surface constructible (m2 de SDP)	18400
Logements individuels libres *(unités)*	50
Surface constructible (m2 de SDP)	6000
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	100
Surface constructible (m2 de SDP)	10000
Logements collectifs *(unités)*	30
Surface constructible (m2 de SDP)	2400
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	27
Surface constructible (m2 de SDP)	2160
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	15%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	100
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	100
Equipements publics *(m2 de SDP)*	0
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	50
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	39210



Habitat structuré par les espaces piétons et paysagers // *St-Jacques de la Lande (35) // HARARI + CRAS architectes et Bruel-Delmar paysagistes*



Habitat méditerranéen // *Castelnau-le-Lez (34) // GARCIA-DIAZ architectes.*



Densité raisonnée // *Senlis (60) // Nicolas Michelin architecte.*



Habitat paysager // *Chanteloup en Brie (77) // D'iciet Là Paysagistes*

Secteur n°5 // Bedosse & Rieu Sud



Identification

- Emprise : Bedosse : 3,4 ha // Rieu Sud : 3,6 ha
- Urbanisation à vocation d'habitat + mixité (commerces et activités) sur Rieu Sud,
- Liaisons inter-quartiers nécessaires pour éviter le manque de coordination urbaine entre opérations «au coup par coup» + mixités urbaines.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur de Bedosse s'est développé sous forme d'habitat quasiment exclusivement pavillonnaire en consommation d'espaces anciennement agricole. Il en résulte une urbanisation souvent diffuse, fruit d'opération successives sans grande coordination ni planification préalable. Il est bordé en frange Est par une zone d'aléa inondation autour de l'Avène qui termine l'urbanisation de la ville dans cette direction. A l'Est du cours d'eau, le bois de la Bedosse couvre d'une végétation variée de garrigues un relief collinaire calcaire donnant au secteur une ambiance clairement méditerranéenne.

Le secteur Rieu Sud est un ensemble de parcelles non encore loties en greffe sur la Route d'Uzès à proximité de la Rocade Est. Cette situation en prise avec des axes de circulation structurants confère un atout stratégique en matière de développement économique, commercial et de polarisation urbaine du quartier. Ce secteur porte davantage des objectifs de mixités urbaines, pouvant aussi assurer une forme de transition entre la rocade artisano-commerciale et les quartier pavillonnaires plus à l'Est.

L'objectif des OAP est de poursuivre le développement urbain de la ville sur cette frange Est, mais de remettre une recherche de cohérence et de connexions au sein des futures opérations qui devront se connecter les unes aux autres et au réseau viaire existant.

Le développement urbain doit aussi s'appuyer sur les besoins en équipements publics (notamment scolaires) qui accompagnent l'accueil de nouveaux habitants et intégrer les risques inondations pour ne pas les accroître ni y exposer les habitants. De même concernant les espaces publics, l'enjeu est de produire avant tout un quartier d'habitat qu'une simple opération de lotissement, et pour cela, il faut associer à la production de logement, une réflexion sur l'aménagement d'espaces publics structurants. Ceux-ci ne peuvent pas se contenter d'être composés uniquement des voies de desserte. Il est toutefois envisageable, voire souhaitable d'associer à ces besoins d'aération du tissu urbain les surfaces nécessaires au traitement des problématiques hydrauliques (rétention pluviale) pour concilier exigences technique et qualité d'espace en produisant des traitements paysagers associés à l'usage public piéton.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Bedosse & Rieu Sud», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

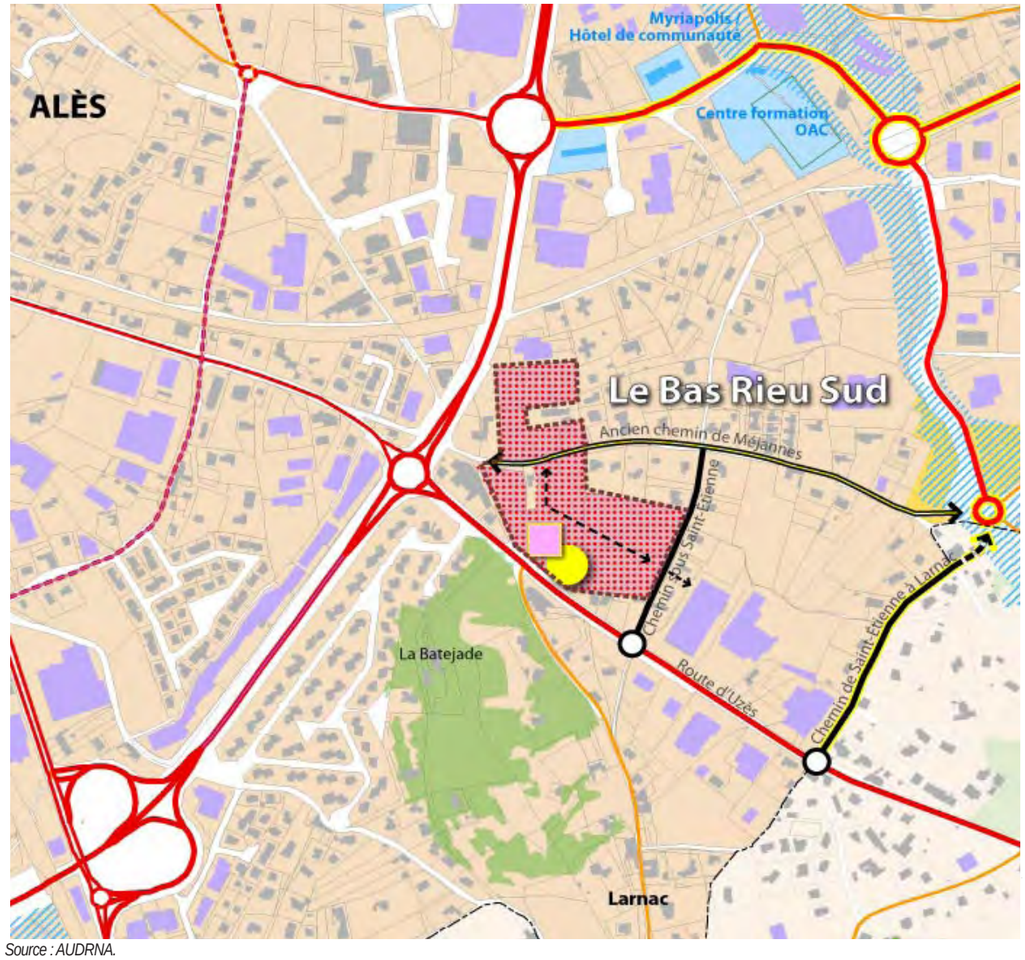
- Développer un habitat compatible avec l'environnement existant mais un peu plus dense, développant au minimum 30 logements / ha (à calculer en intégrant l'emprise des espaces publics ou collectifs)
- Structurer les aménagements par des espaces publics (paysagers et / ou piétons) pouvant également servir de dispositifs de rétention pluviale,
- Encourager les mixités programmatiques et fonctionnelles, en variant les typologies de logements et en offrant là où c'est opportun / réalisable la possibilité de développer les équipements publics, le commerce de proximité, les activités compatibles avec l'habitat,...
- Désenclaver le foncier disponible et mailler les projets aux voies existantes en préservant aussi les possibilités futures de greffes urbaines sur les sites aménagés (éviter les opérations en impasses ou en raquette).
- Développer une polarité de quartier autour du secteur Rieu Sud, passant par une mixité programmatique et une structuration des aménagements par de l'espace public piéton.

VOCATIONS ET PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

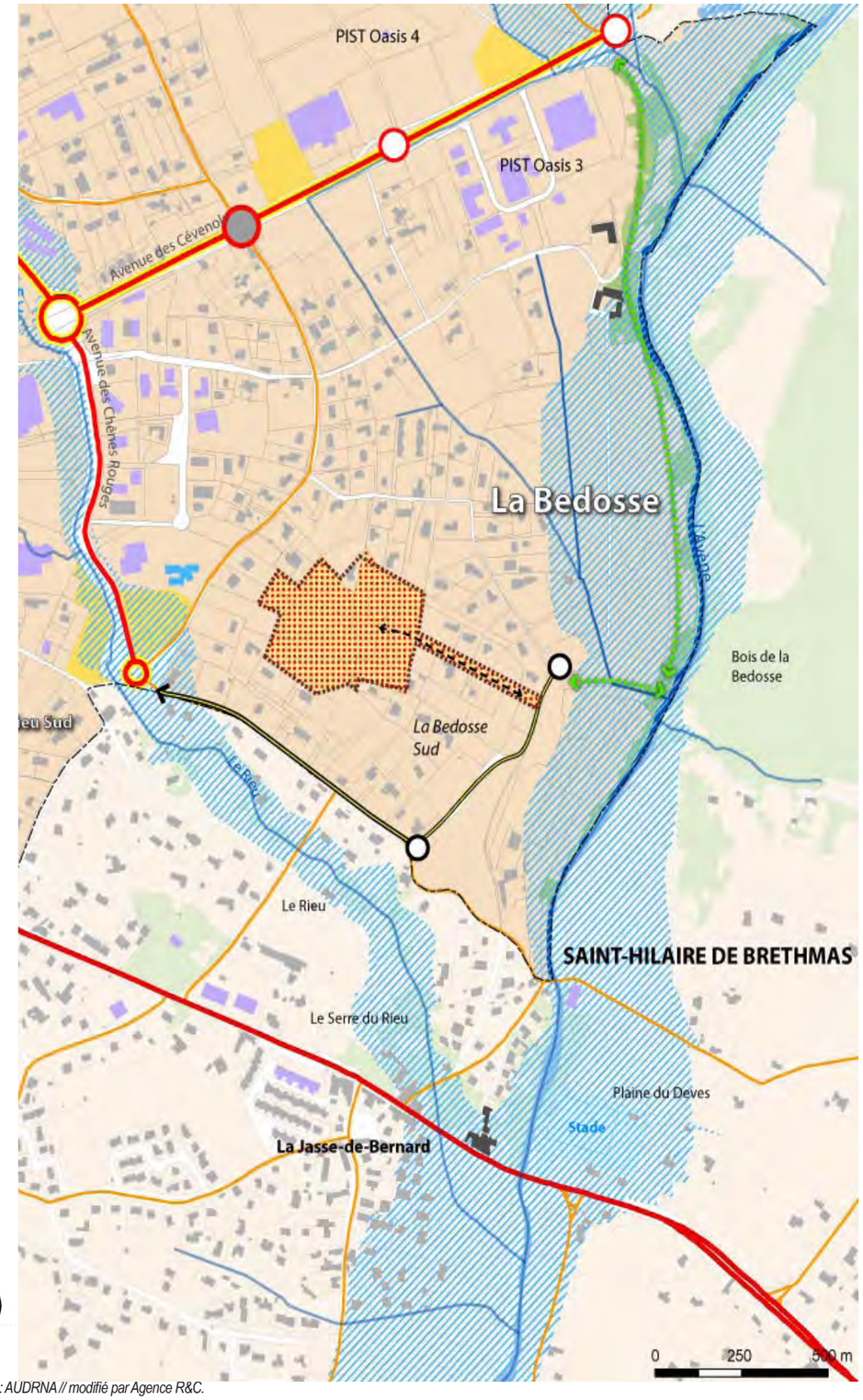
- Limites communales
- Périmètre des OAP
- Zone inondable
- Zone à vocation principale d'activités
- Zone à vocation mixte
- Centralité à créer/conforter
- Equipement public
- Equipement commercial
- Espace public à aménager/créer (place, placette, square...)

HIERARCHIE ET TRAITEMENT DES VOIES PUBLIQUES

- Voie de transit existante/à créer
- Voie de liaison inter quartier à aménager/créer
- Voie de desserte de quartier à aménager/créer
- Voie de desserte résidentielle existante/à créer
- Carrefour existant/à aménager
- Liaison douce à aménager



Source : AUDRNA.



Source : AUDRNA // modifié par Agence R&C.

SECTEUR 5 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

agence Robin& Carbonneau

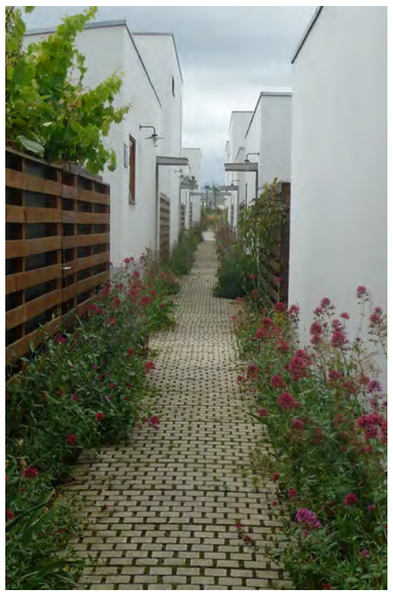
Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%.
Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, n'intègrent pas les programmes existants.

	5 // BEDOSSE - RIEU SUD
Emprise du secteur *(ha)*	7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	7
Nombre total de logements *(unités)*	200
Surface constructible (m2 de SDP)	20000
Logements individuels libres *(unités)*	50
Surface constructible (m2 de SDP)	6000
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	100
Surface constructible (m2 de SDP)	10000
Logements collectifs *(unités)*	50
Surface constructible (m2 de SDP)	4000
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	30
Surface constructible (m2 de SDP)	2400
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	15%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	1000
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	1000
Equipements publics *(m2 de SDP)*	1000
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	50
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	45450



Habitat structuré par les espaces piétons et paysagers // *St-Jacques de la Lande (35) // HARARI + CRAS architectes et Bruel-Delmar paysagistes*



Habitat méditerranéen // *Castelnau-le-Lez (34) // GARCIA-DIAZ architectes.*





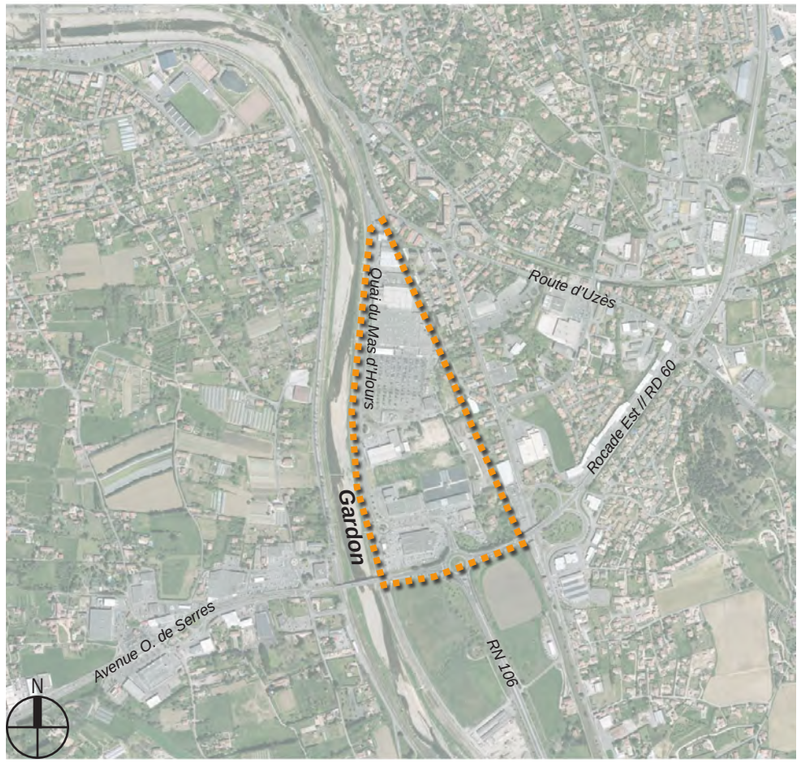
Mixité urbaine // *Lutry (Suisse) // PS Architecture*

Secteur n°6 // Mas d'Hours



Identification

- Emprise : 24,5 ha
- Entrée de ville majeure
- Centralité commerciale
- Axes de circulation, bord de Gardon.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur du Mas d'Hours cristallise les problématiques urbaines et les enjeux de développement :

- En bord de Gardon il est soumis au risque inondation mais doit permettre aussi la requalification des berges à long terme,
- En entrée de ville sur l'Axe Nîmes / Alès, il est positionné stratégiquement et devient la première image de la ville,
- En greffe sur la jonction Rocade Sud / Rocade Est, il est à la «croisée des chemins» et se trouve en position centrale,
- Urbanisé par une succession d'opérations commerciales mal ou peu maîtrisées, il souffre d'une forme de déshérence architecturale et paysagère qui pénalise l'image de la ville.

Les enjeux portent surtout sur la requalification architecturale et paysagère de la première entrée de ville ainsi qu'au développement des parcelles non loties afin d'asseoir plus durablement cette polarité commerciale ouverte sur le territoire de l'Agglomération toute entière.

Les OAP programment donc à la fois le comblement des dents creuses libérées par l'ancienne station d'épuration pour poursuivre le développement commercial du site et à la fois des actions, tant architecturale sur les façades des bâtiments que paysagère sur le traitement des espaces publics d'entrée de ville, de requalification du site pour que l'image de la ville devienne plus attractive.

Il s'agit en outre de lutter contre la «surenchère» commerciale qui pousse les enseignes à toujours plus d'effets voyants, toujours plus de distinction visuelle, toujours plus d'impact sur le paysage urbain. Pour cela, une forme de cohérence chromatique et architecturale sera soutenue par les OAP d'une part, et par les prescriptions du Règlement du PLU d'autre part. L'idée poursuivie repose sur le fait que si un cadre uniforme est constitué, le paysage est visuellement moins brouillé et les enseignes ne se distinguent en réalité que mieux, et plus simplement. Il faut donc coordonner l'ensemble des actions sur l'ensemble du site, car ces effets de requalification ne sont efficaces que conduits conjointement.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Mas d'Hours», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

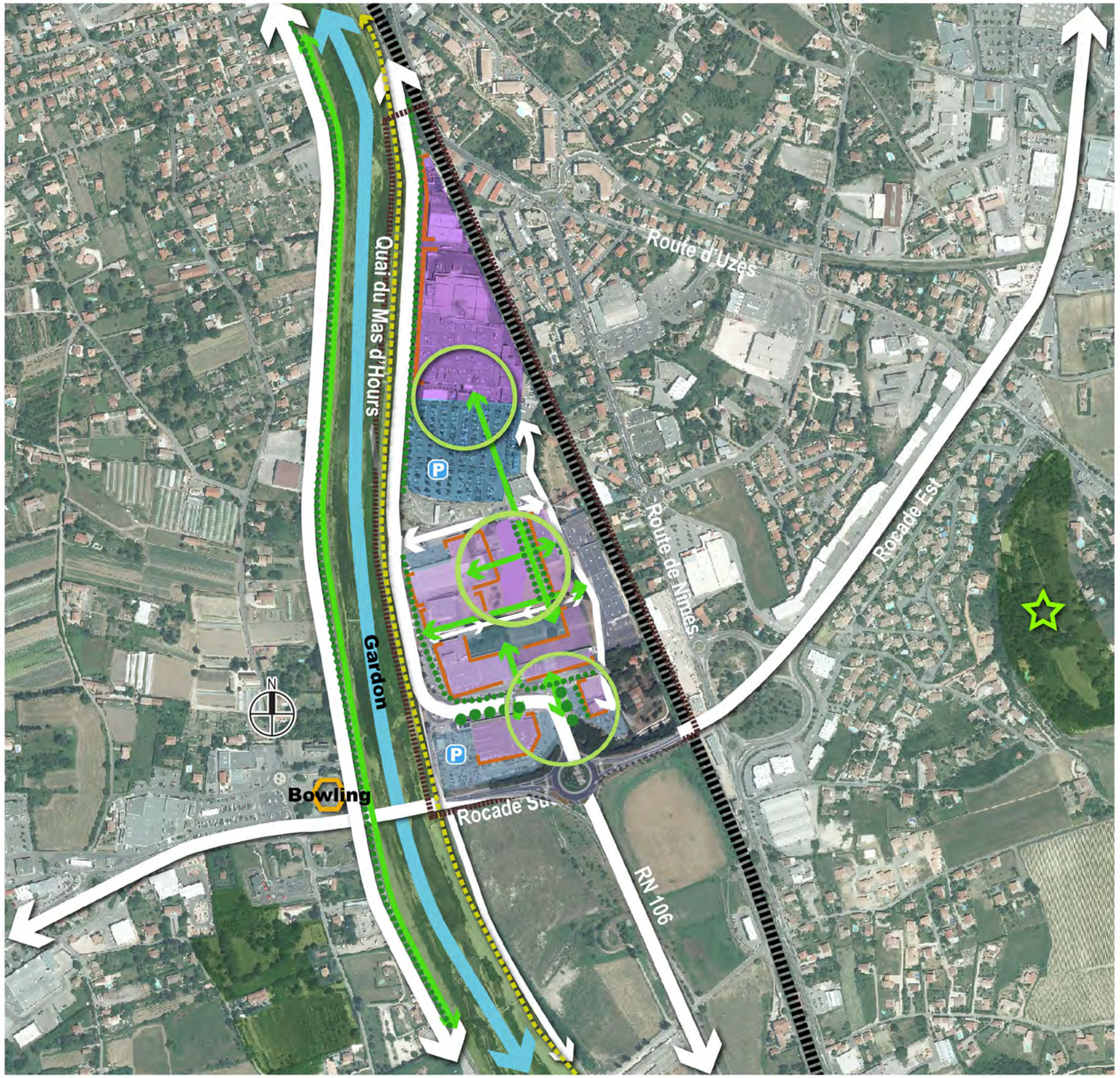
Architecturales :

- Harmoniser les traitements d'ensemble, quelles que soient les enseignes : les corps de bâtiment peuvent arborer les matériaux et teintes suivants :
- Pierres naturelles
- Bois naturels
- Tout autre matériaux pour autant que la teinte soit exclusivement et uniquement en RAL 7030 (gris pierre).
- Toutes menuiseries, éléments de serrureries ou superstructures techniques devront être obligatoirement et uniquement Gris anthracite RAL 7016.

Paysagères :

- Requalifier l'entrée de ville par une restructuration de l'espace public (cf schémas pages suivantes),
- Alignement d'arbres (chênes à feuilles de châtaigner (Quercus castanefolia) pour rappeler l'identité cévenole le long de l'axe routier d'entrée de ville,
- Remplacement de la clôture grillagée du concessionnaire automobile par un mur en pierres sèches.

- Points d'attractivité / centralités
- Principaux équipements
- Principaux stationnements
- Activités économiques
- Façades à requalifier (entrée de ville)
- Périmètre des OAP
- Espace naturel paysager à préserver
- Alignement d'arbres à créer
- Routes à structurer / hiérarchiser
- Itinéraires doux à créer ou à valoriser
- Itinéraires de grande randonnée à valoriser
- Voie ferrée



SECTEUR 6 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

agence Robin & Carbonneau
ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
+ Diane JACQUET + ALPHAVILLE + ART Paysagistes + CAP TERRE + ECOTONE



Aujourd'hui

Entrée de ville // *Restructuration de l'espace public et des abords.*



Après application des prescriptions d'OAP

SECTEUR 6 :

Schémas prescriptifs de **requalification** paysagère d'entrée de ville

Zone commerciale // *Requalification des espaces publics et des façades (+enseignes) des constructions : harmonisation architecturale.*

Aujourd'hui



Après application des prescriptions d'OAP



Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

	6 // MAS D'HOURS
Emprise du secteur *(ha)*	24,5
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	2,1
Nombre total de logements *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels libres *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements collectifs *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	0%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	0
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	10000
Equipements publics *(m2 de SDP)*	0
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	100
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	10000



Requalification de façades commerciales - bardage bois // *Perpignan (66) // Archigroup architectes.*



Façades commerciales qualitatives - bardage gabions de pierres // *Alès (30) //*



Requalification de façades commerciales - résille métal // *Istambul (Turquie) // Kasso - entreprise métal.*

Secteur n°7 // Bruèges - Croupillac



Identification

- Emprise : 9,1 ha
- Développement urbain.
- Recherche de cohérence et de liens interquartiers.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur des Bruèges-Croupillac, comme d'autres sites sur la frange Est de la ville s'est développé sous forme d'habitat quasiment exclusivement pavillonnaire en consommation d'espaces anciennement agricole. Il en résulte une urbanisation souvent diffuse, fruit d'opération successives sans grande coordination ni planification préalable.
Proche de la Rocade Est et d'équipements économiques d'importance, l'environnement urbain immédiat est assez varié, mais peu qualitatif.
Il y a donc un double enjeu lié à l'insertion des projets : à la fois s'intégrer pour ne pas apporter de nuisances aux riverains, et à la fois se distinguer des constructions économiques ou plus anciennes (tours de logements, etc.).

L'objectif des OAP est de poursuivre le développement urbain de la ville sur cette frange Est, mais de remettre une recherche de cohérence et de connexions au sein des futures opérations qui devront se connecter les unes aux autres et au réseau viaire existant.

Le développement urbain doit aussi s'appuyer sur les besoins en équipements publics (notamment scolaires) qui accompagnent l'accueil de nouveaux habitants et intégrer les risques inondations pour ne pas les accroître ni y exposer les habitants. De même concernant les espaces publics, l'enjeu est de produire avant tout un quartier d'habitat qu'une simple opération de lotissement, et pour cela, il faut associer à la production de logement, une réflexion sur l'aménagement d'espaces publics structurants. Ceux-ci ne peuvent pas se contenter d'être composés uniquement des voies de desserte. Il est toutefois envisageable, voire souhaitable d'associer à ces besoins d'aération du tissu urbain les surfaces nécessaires au traitement des problématiques hydrauliques (rétention pluviale) pour concilier exigences techniques et qualité d'espace en produisant des traitements paysagers associés à l'usage public piéton.

La charte paysagère identifie par ailleurs le lit du Bruèges à proximité comme opportunité de création de lien mode doux vers le centre, qui peut nettement aider à la qualification du quartier tout entier.

La partie Sud-Est du secteur est vouée à l'extension des logements étudiants de l'Ecole des Mines, dont la principale problématique sur un coteau boisé (pinède) sera de réussir l'insertion paysagère et environnementale des bâtiments.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Bruèges-Croupillac», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

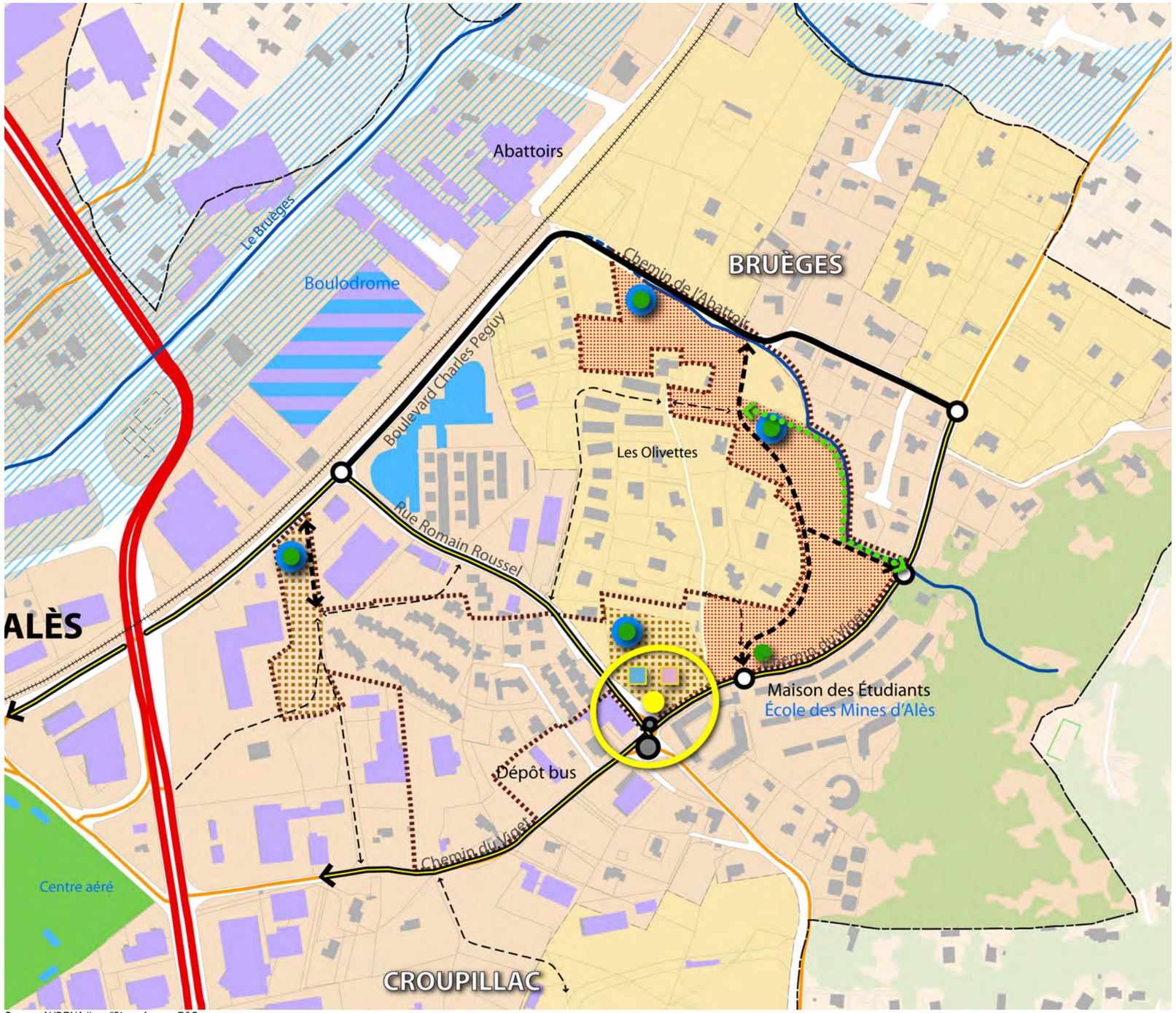
- Développer un habitat compatible avec l'environnement existant mais un peu plus dense, développant au minimum 30 logements / ha (à calculer en intégrant l'emprise des espaces publics ou collectifs)
- Structurer les aménagements par des espaces publics (paysagers et / ou piétons) pouvant également servir de dispositifs de rétention pluviale,
- Encourager les mixités programmatiques et fonctionnelles, en variant les typologies de logements et en offrant là où c'est opportun / réalisable la possibilité de développer les équipements publics, le commerce de proximité, les activités compatibles avec l'habitat,...
- Désenclaver le foncier disponible et mailler les projets aux voies existantes en préservant aussi les possibilités futures de greffes urbaines sur les sites aménagés (éviter les opérations en impasses ou en raquette).
- Développer une polarité de quartier au croisement de la rue Romain Roussel et du chemin du Viget.

VOCATIONS ET PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Limites communales
- Périmètre des OAP
- Zone inondable
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation mixte
- Centralité à créer/conforter
- Equipement public
- Equipement commercial
- Espace public à aménager/créer (place, placette, square...)
- Equipements de loisirs de plein air à aménager
- Bassin de rétention (implantation indicative)

HIERARCHIE ET TRAITEMENT DES VOIES PUBLIQUES

- Voie de transit existante/à créer
- Voie de desserte de quartier à aménager/créer
- Voie de desserte résidentielle existante/à créer
- Carrefour existant/à aménager
- Liaison douce à aménager



Source : AUDRNA // modifié par Agence R&C.

SECTEUR 7 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

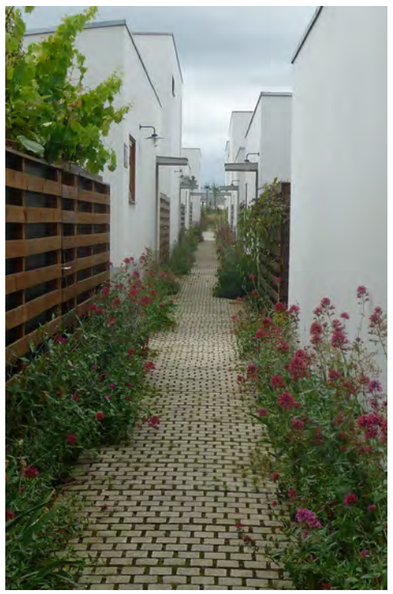
Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

	7 // BRUÈGES - CROUPILLAC
Emprise du secteur *(ha)*	9,1
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	5,6
Nombre total de logements *(unités)*	140
Surface constructible (m2 de SDP)	13800
Logements individuels libres *(unités)*	40
Surface constructible (m2 de SDP)	4800
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	50
Surface constructible (m2 de SDP)	5000
Logements collectifs *(unités)*	50
Surface constructible (m2 de SDP)	4000
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	21
Surface constructible (m2 de SDP)	1680
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	15%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	200
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	200
Equipements publics *(m2 de SDP)*	0
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	20
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	29680



Habitat structuré par les espaces piétons et paysagers // *St-Jacques de la Lande (35) // HARARI + CRAS architectes et Bruel-Delmar paysagistes*



Habitat méditerranéen // *Castelnau-le-Lez (34) // GARCIA-DIAZ architectes.*



Densité raisonnée // *Senlis (60) // Nicolas Michelin architecte.*



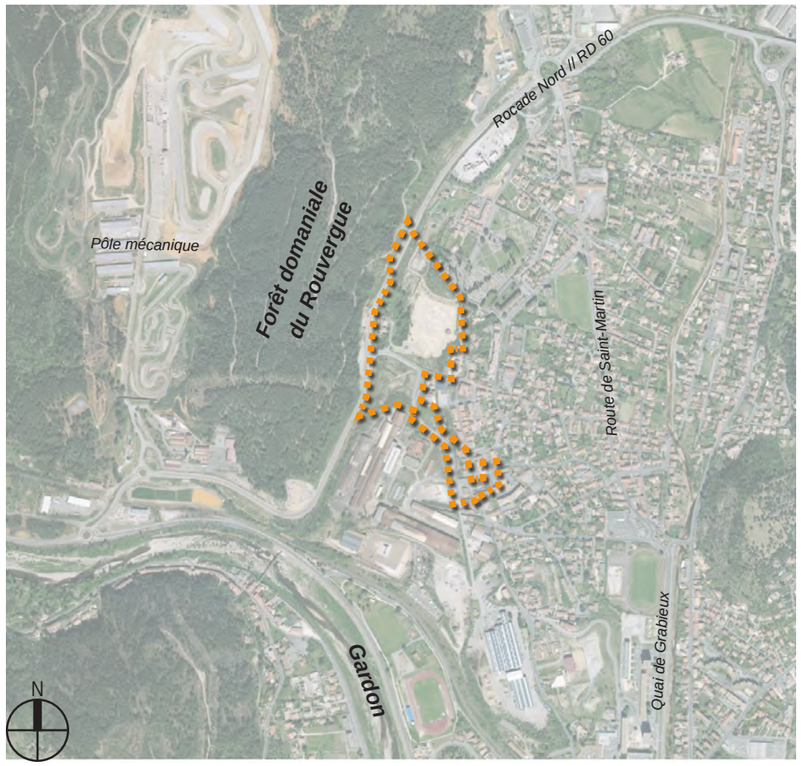
Habitat paysager // *Chanteloup en Brie (77) // D'iciet Là Paysagistes*

Secteur n°8 // Tamaris



Identification

- Emprise : 9,9 ha
- **Rénovation / requalification urbaine sur le** faubourg habité.
- Développement économique.



Enjeux et objectifs urbains

Jouxté par un site industriel d'anciens bâtiments miniers, le secteur de Tamaris est occupé par un quartier d'habitat ouvrier typique mais isolé du reste de la ville, qui est lié à son passé minier et industriel et à son bassin économique.

Le quartier habité est un ancien faubourg ouvrier dont certains bâtiments, construits à l'origine modestement, sont en mauvais état de conservation, voire en péril. Ils peuvent / doivent donc être démolis au profit d'une réappropriation par l'espace public du quartier (piétonnisation ponctuelle, stationnements, etc.). Mais l'entité globale, là encore, témoin de l'histoire communale, doit être préservée et valorisée. Ce quartier est actuellement relativement éloigné du centre-ville, ce qui permet de garder une certaine centralité propre, mais il reste encore trop «coupé» du reste de la ville, et souffre d'une forme de désaffection. Le réhabiliter est nécessaire pour garantir une bonne qualité de vie et renforcer son attractivité.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Tamaris», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

- Conserver les typologies de faubourg et engager des opérations de restauration des façades.
- Piétonniser l'espace public autour de l'église pour asseoir une centralité de quartier qualitative.

Périmètre des OAP

Espaces naturels paysagers à préserver / créer

Plantations d'arbres de hautes tiges

Espaces piétons à préserver / créer

Cheminements doux à garantir

Voies de circulation à requalifier

Espaces de stationnements paysagers

Développement de l'activité économique

Patrimoine architectural à valoriser et préserver

Zone inondable (PPRI)



SECTEUR 8 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Rénovation piétonne place de l'Eglise // *Charlotte // Atelier du Triangle, paysagistes.*

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

	8 // TAMARIS
Emprise du secteur *(ha)*	9,9
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	5
Nombre total de logements *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels libres *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements collectifs *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	0%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	2000
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	2500
Equipements publics *(m2 de SDP)*	5000
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	35000
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	100
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	44500



Rénovation façades faubourg ouvrier // *Alès (30) // Faubourg de Rochebelle.*



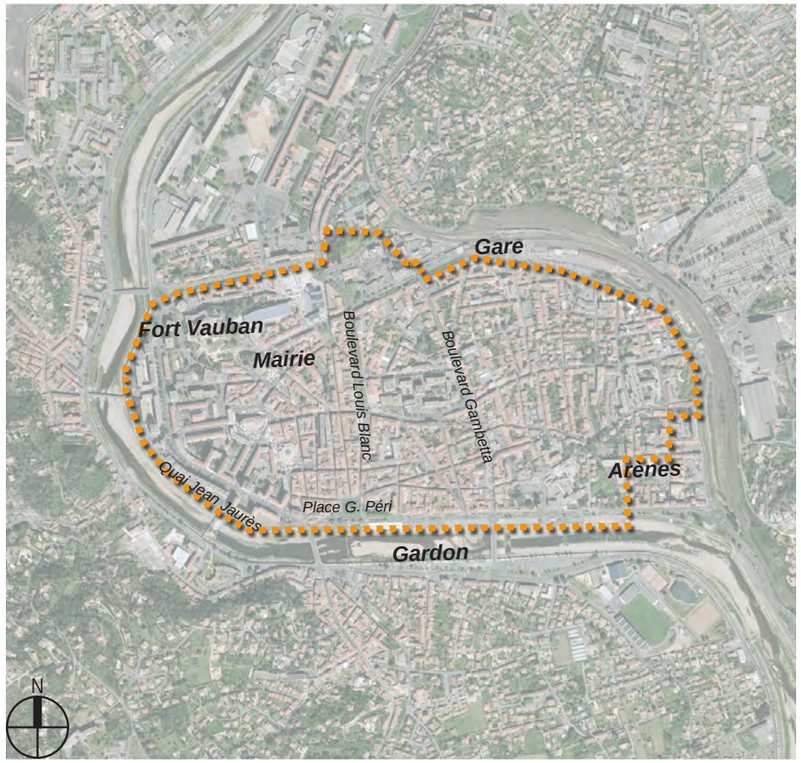
Traitement qualitatif des zones d'activités // *Montpellier (34) // ZI du Mas d'Istre.*

Secteur n°9 // Centre-ville



Identification

- Emprise : 97,3 ha
- Rénovation des espaces publics du centre-ville.
- Gestion des déplacements et des stationnements.
- Traitement paysager des quais du Gardon.
- Redynamisation de l'attractivité commerçante.



Enjeux et objectifs urbains

Le centre-ville d'Alès évoque à lui-seul certains traumatismes urbains que la ville a connu, par les grands ensembles qui ont dans les années 1960 brutalement remplacés certains faubourgs historiques, quand bien même insalubres, et ont largement impacté le patrimoine communal. L'image-même de la ville en est encore aujourd'hui pénalisée, et des actions de refonte d'un ensemble attractif deviennent primordiale pour la vitalité des activités et le rayonnement territorial de la deuxième ville du département.

Consciente que les commerces avaient besoin de soutien, la ville a lancé les «Etats Généraux du centre-ville», qui au terme d'une large concertation publique aura permis de mettre en évidence le besoin de revitalisation, de requalification des espaces publics du centre. Ce besoin est d'autant plus important qu'il s'agit aussi d'agir pour la qualité de vie au quotidien des habitants du quartier, de redonner envie de vivre la ville pour remettre du dynamisme au coeur de la cité et non plus laisser tous les investissements s'opérer en périphérie ou sur les communes voisines.

Pour y parvenir, une approche globale et transdisciplinaire s'impose, afin de repenser tout le fonctionnement du centre sur les problématiques clés suivantes :

- Les déplacements urbains : comment accéder, comment circuler, comment stationner ?
- La piétonnisation progressive : ne pas tout bloquer d'un coup, mais laisser le temps aux pratiques d'évoluer, de s'adapter, afin que les efforts engagés soient compris, acceptés, appréciés.
- Requalifier en promenade urbaine emblématique de toute l'Agglomération les quais du Gardon, libérant un vaste espace public paysager et ouvert sur le paysage cévenol qui lui fait front,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les places emblématiques en retravaillant qualitativement (déplacer les stationnements aériens) les abords des monuments et lieux de vie les plus dynamiques.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Centre», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

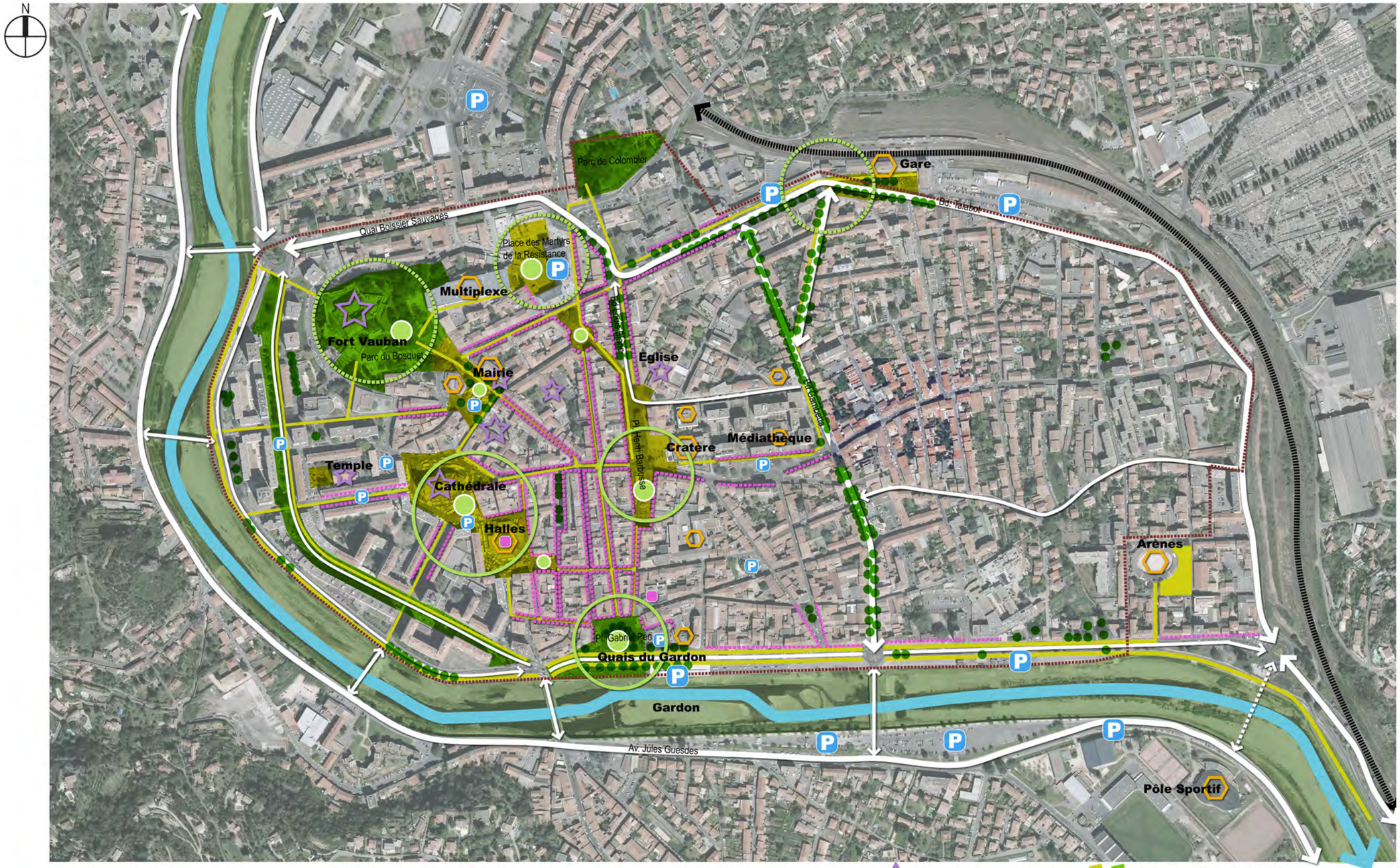
- Repenser les circulations et déplacements dans le centre et les abords immédiats en proposant notamment le passage à une seule voie en sens unique le long du Gardon et en transposant les flux sur le Boulevard Talabot (greffe sur plateforme multimodale de la Gare + parking),
- Piétonnisation des places et lieux emblématiques (Cathédrale / Place Henri Barbusse / Place Gabriel Péri, etc (cf plan)
- Dynamiser les parcours commerçants en requalifiant les espaces publics : plus qualitatif et piétons,
- Piétonniser en partie les quais du Gardon pour amorcer un usage de promenade urbaine et paysagère.

Architecturales et paysagères :

- Valoriser le patrimoine architectural : entretien / rénovation des façades historiques,
- Traitement paysager et piéton des espaces publics (cf schéma de prescriptions page suivante),
- Maintenir le paysage ouvert sur la silhouette collinaire cévenole depuis les quais du Gardon tout en retraitant paysagèrement le profil au profit d'une part de piétonnisation.

SECTEUR 9 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

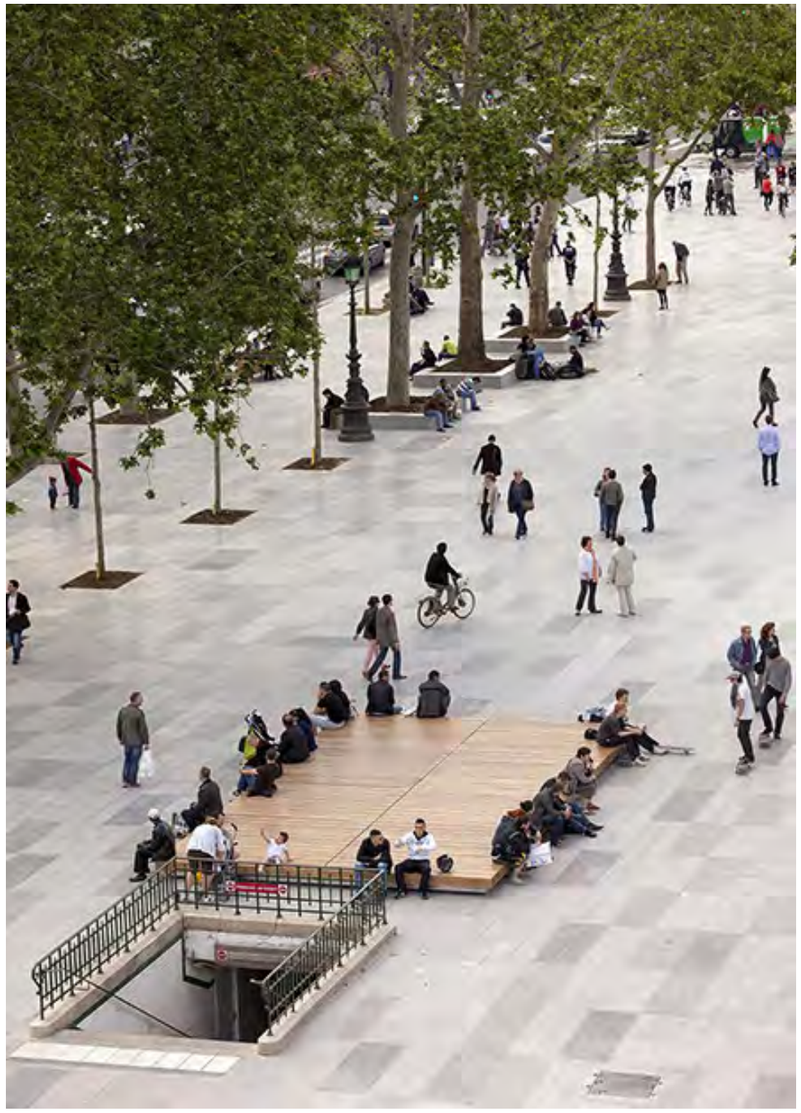


Agence ROBIN & CARBONNEAU // urbanisme & architecture
8 rue Frédéric Bazille // 34 000 Montpellier
09 51 27 25 17 // contact@robin-carbonneau.fr

- Points d'attractivités / centralités
- Principaux espaces publics à préserver
- Principaux équipements publics
- Espaces piétons à créer ou préserver
- Principaux espaces commerciaux
- Linéaires commerciaux à valoriser
- Possibilité de nouvelle connexion viaire
- Patrimoine architectural à protéger
- Principaux stationnements
- Périmètre des OAP
- Enjeux de piétonnisation et/ou de traitements paysagers
- Enjeux de structuration routière / hiérarchisation
- Alignement d'arbres à protéger

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Rénovation esplanade urbaine // *Paris (75) // Place de la République // Landezinne architectes*



Piétonnisation parvis // *Saint Joseph // Place de la Mairie // Ménard, paysagistes.*



Rénovation de quais // piétonnisation et maintien de paysage ouvert // *Bar le Duc // Atelier Villes&Paysages.*



Ouverture paysagère du centre sur les berges // Angers *(49) // François Grether, architecte.*



Requalification grands ensembles par l'espace public // *Mons En Baroueul (59) // Empreinte paysagistes.*



Secteur n°10 // La Pierre Plantée



Identification

- **Emprise :** Secteur Nord : 0,5 ha.
  Secteur Sud : 1,8 ha.
- Réqualification et densification urbaine.
- Création d'un nouveau quartier urbain, mixte et central.
- Développement de commerces de proximités et mixités fonctionnelles.

Enjeux et objectifs urbains

Le site de la Pierre Plantée est actuellement occupé par des moyennes surfaces commerciales en friche ou en passe d'être délocalisées.

L'emprise foncière laissée libre permet un projet ambitieux de renouvellement urbain et de densification sur un secteur stratégique entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.

Les OAP programment la création d'une centaine de logements, ce qui permet l'émergence d'un quartier urbain, mixte et durable.

L'objectif est de permettre le renouvellement et la densification du centre-ville et de ses quartiers directement périphériques pour répondre aux objectifs de développement urbain et d'accueil de nouveaux habitants tout en proposant une offre en logements qualitative : bien implantée en ville avec des services qui peuvent y être associée. il pourra être prévu des logements destinés aux séniors, aux étudiants ainsi que des maisons en partage
La structure de l'aménagement est basée sur la trame des espaces piétons et paysagers qui permettent également une gestion intégrée des problématiques hydrauliques et pluviales.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Pierre Plantée», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Maintenir une offre commerciale de quartier.
- Créer une voie de liaison inter-quartiers entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.
- Structurer l'aménagement du quartier par les cheminements doux associés aux espaces paysagers et à la rétention pluviale.
- Créer des espaces publics piétons au niveaux des activités et commerces en RDC pour agrémenter la mixité des usages habitat / activités.
- Tout nouvel accès sur la route d'Uzès est interdit. Les accès se feront par la rue de la Pierre Plantée ou le carrefour giratoire de la route d'Uzès

Architecturales et paysagères :

- Favoriser le gabarit et l'implantation des bâtiments en fonction de l'optimisation des facteurs climatiques : préférer des îlots et des espaces de vie dans les logements ouverts au Sud et des volumes bâtis opposés aux vents du Nord (cf schéma page suivante);
- Accompagner les besoins de rétention pluviales par des aménagements paysagers en accompagnement des espaces publics piétons ;
- Pour l'habitat collectif, gérer les stationnements en priorité en sous-sol;
- Paysager et planter les coeurs d'îlots pour limiter au maximum les effets «d'îlots de chaleur urbains».

OAP 10 - Pierre plantée

Localisation des secteurs soumis à OAP



Échelle 1/3000°

OAP 10 - Pierre plantée

Au Nord du centre commercial, l'objectif est de produire un front bâti le long de la route d'Uzès : bâtiments à étages, avec des toits à pans, des volumétries simples et alignées. Maintenir, voire densifier les arbres d'alignement.

Les activités économiques seront prédominantes bureaux, commerces, services...) mais l'implantation de logements sera possible.

Au Sud du centre commercial, l'objectif est de produire très majoritairement des logements en utilisant au mieux les voies existantes.

Les programmes pourront prévoir des logements destinés aux seniors, aux étudiants, ainsi que des maisons en partage.

L'urbanisation conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Sur l'ensemble des deux secteurs, il est attendu une centaine de logements.

OAP - Principes de composition



Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Mixité programmatique & coeur d'îlot paysager //
Bordeaux (33) // Atelier du Pont, architectes.



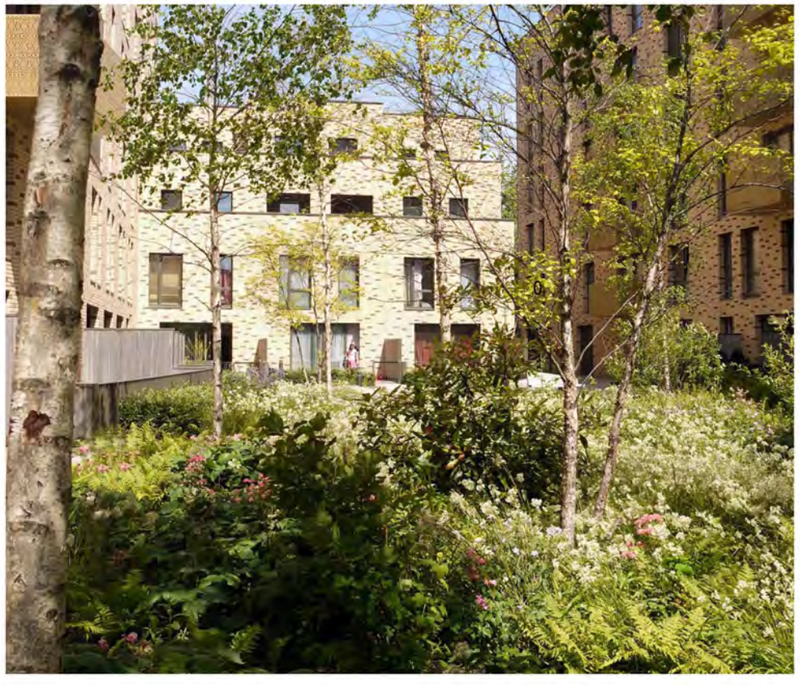
Traitement de façades pigon en accroche sur l'espace public (cadrage avenue) // *Sathonay Le Camp // Didier Delmas, architecte.*

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

	10 // PIERRE PLANTÉE
Emprise totale des secteurs *(ha)* *Emprises urbanisables (hors existants) (ha)*	2,3 2,3
Nombre total de logements (invividuel libre interdit) *(unités)*	100
Part globable de logements locatifs sociaux Pourcentage minimal sur le programme global *(%)*	10%
Activités artisanales et/ou industrielles *(m^2 de SDP)*	0

Coeurs d'îlots paysagers : limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain // *Saint-Andrews (Angleterre) // Landezine architectes*



Association noues paysagères / espaces de cheminements piétons // *Romainville // SAA architectes*



Secteur n°11 // Faubourg du Soleil



Identification

- Emprise : 6,7 ha
- Requalification et rénovation urbaine.
- Restauration du patrimoine bâti.
- Application du programme ANRU pour l'amélioration de l'Habitat et le renouvellement urbain.



Enjeux et objectifs urbains

Le site du Faubourg du Soleil fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine ANRU.

L'emprise foncière de 6,7 ha s'articule à partir du Quai Sud du Gardon autour de la rue du Faubourg du Soleil qui marque la principale entrée de ville Sud-Ouest d'Alès (route d'Anduze).

État des lieux :

(source : étude ANRU // Urbanis)

Une identité et une ambiance urbaine :

- *Une représentation typique du faubourg : l'autre côté du Gardon, le vis à vis du centre ;*
- *Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis qui lui confèrent une identité propre.*

Une déqualification perceptible

- *Une déqualification des espaces publics et un état général médiocre du bâti (parc social de fait) ;*
- *Deux pignons aveugles qui marquent l'entrée du faubourg ;*
- *Une déliquescence du petit commerce ;*
- *Un trafic intense et un profil de voirie qui privilégie la voiture ;*
- *Un accès difficile à l'école.*

Des enjeux et des opportunités

- *Requalification de l'entrée de ville et des berges ;*
- *Réinvestissement des friches artisanales qui offrent l'opportunité d'une requalification d'ensemble (maîtrise importante du foncier par la collectivité) ;*
- *Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé; restructuration et aération du tissu (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles).*

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Faubourg du Soleil», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Conservation de l'esprit «faubourg» (bâti continu)
- Curetage d'îlots : création d'une place, d'espaces verts, d'un parking, etc.
- Requalification / recalibrage de voies (rue du Faubourg du Soleil, rue F. Pelloutier)
- Création d'un parvis pour l'école.
- Création d'un équipement social

Architecturales et paysagères :

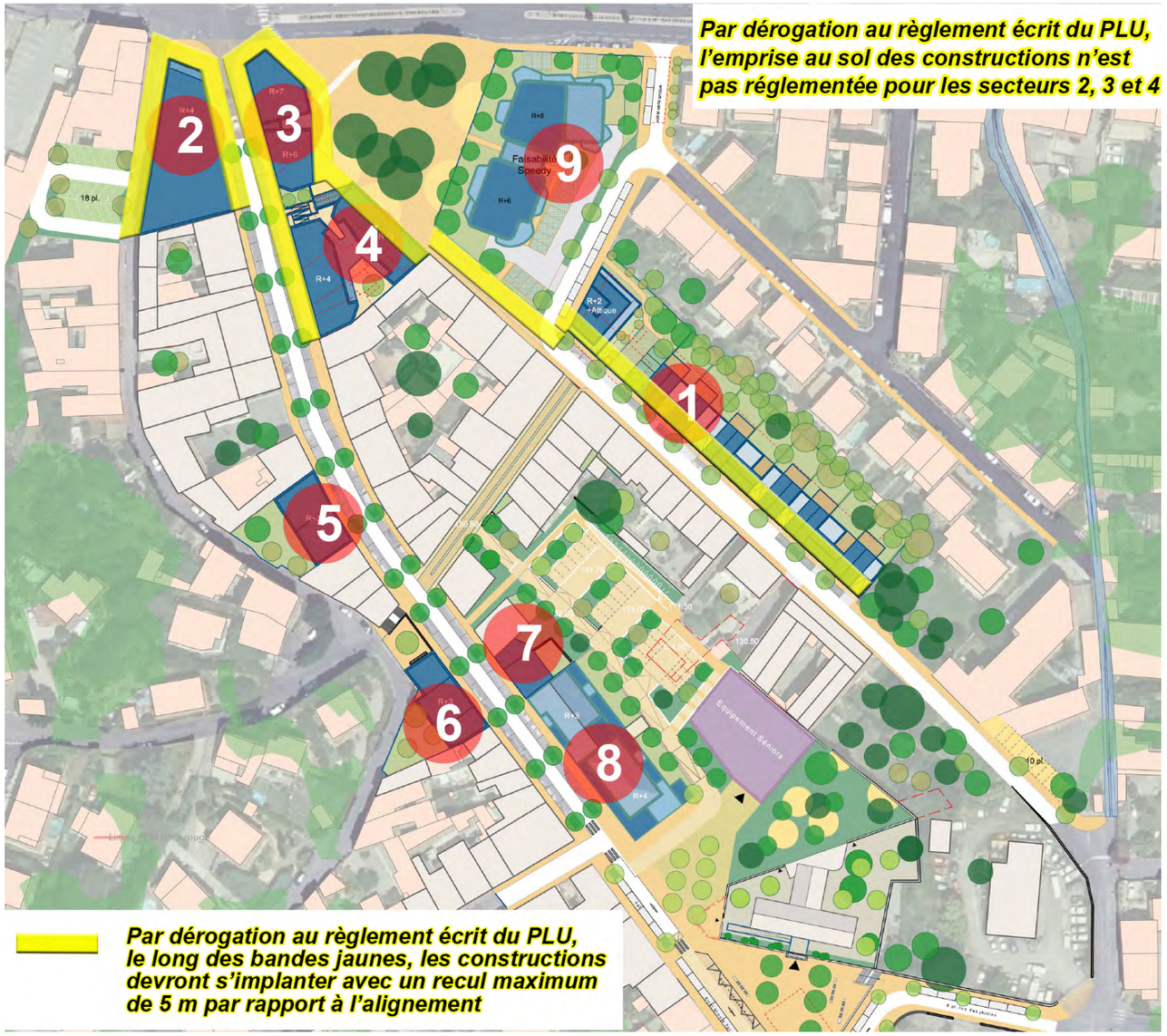
- Réaménagement de l'avenue Jules Guesde et du carrefour, promenade en bord de Gardon, accès aux berges et à la passerelle
- Requalification de la rue du faubourg du Soleil en sens unique : intégration des modes doux, plantations d'alignement, éclairage public.



Projection : Le Faubourg du Soleil demain // *ANRU, Juin 2020*

SECTEUR 11 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement



Programme attendu : 160 logements environ et des locaux commerciaux.

1 : 8 logements individuels en bande et 8 logements collectifs.
2 : 15 logements collectifs.
3 : 25 logements collectifs.
4 : 27 logements collectifs.
5 : 10 logements sociaux collectifs
6 : 12 logements sociaux collectifs
7 : 10 logements sociaux collectifs
8 : 21 logements collectifs.
9 : 30 logements collectifs au moins.

Répartition indicative pouvant évoluer selon les projets.
Privilégier les locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans les secteurs 2, 4, 8 et 9.

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Ci-dessous : Photo chantier : ville d'Alès

Le foyer des jeunes travailleurs du quartier Prés Saint-Jean, qui date des années 60, est fermé depuis 2007. Il était temps de lui donner un second souffle. Il vient d'entrer en chantier et sera entièrement réhabilité. A termes, il accueillera une crèche, une radio, des associations, les locaux des Restos du cœur et une centre médico-psychologique pédagogique pour mineurs.



Exemple de rénovation lourde // Photo de chantier

Alès (30) // Immeuble FTJ, quartier du Prés Saint-Jean



Exemple de restauration d'immeubles anciens

Alès (30) // Faubourg de Rochebelle



Exemple de rénovation lourde // perspective du projet

Alès (30) // Immeuble FTJ, André Berardi architecte



Exemple Maisons de ville neuves

Alès (30) // Logis Cévenols // Jean Capia et Christian Benoît architectes

Secteur n°12 // Faubourg de Rochebelle

Aménagement d'ensemble:

1. Requalification de l'entrée de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'une place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)
3. Aménagement de la place de l'Eglise

Equipement public de proximité:

4. Création d'un équipement social et culturel

Recyclage d'habitat ancien dégradé

5. Recyclage de l'ilot sud

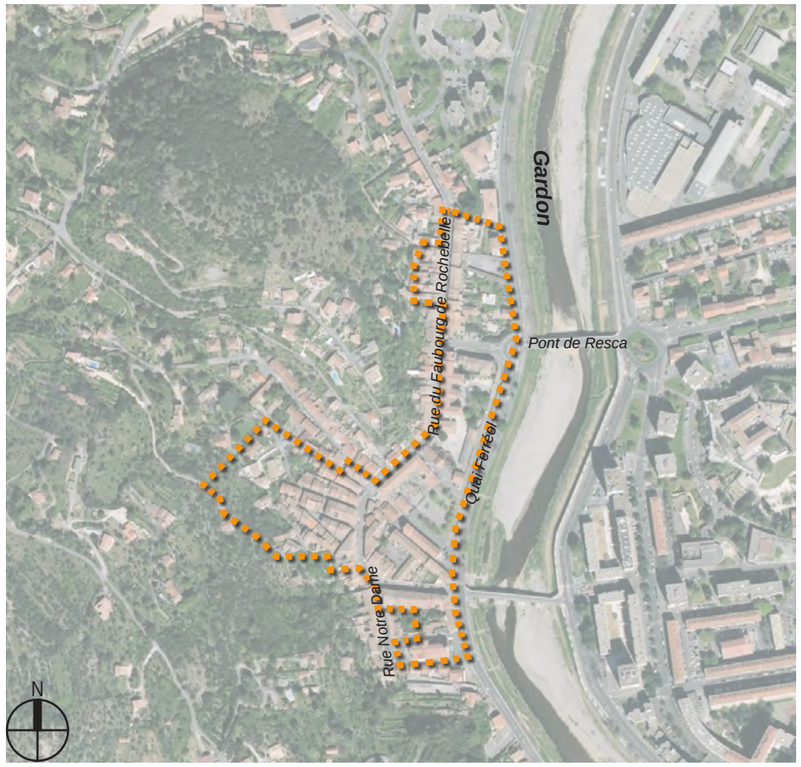
Acquistion / Amélioration

6. Création de 14 Logements locatifs sociaux



Identification

- Emprise : 6,2 ha
- Requalification et rénovation urbaine.
- Restauration du patrimoine bâti.
- Application du programme ANRU pour l'amélioration de l'Habitat et le renouvellement urbain.



Enjeux et objectifs urbains

Le site du Faubourg de Rochebelle fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine ANRU.

L'emprise foncière de 6,2 ha s'articule à l'Ouest du Quai Ferréol, autour de la rue du Faubourg de Rochebelle et de la place Notre Dame et de son église.

A noter que la RD385a, quai rive droite du Gardon du pont de Brouzen au giratoire du Pont Neuf, fera l'objet d'un déclassement.

État des lieux :

(source : étude ANRU // Urbanis)

Une identité et une ambiance urbaine :

- *Une représentation typique du faubourg : l'autre côté de la rivière, le vis à vis du centre ;*
- *Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis qui lui confèrent une identité propre.*

Une déqualification perceptible

- *Une déqualification des espaces publics et un état général médiocre du bâti (parc social de fait) ;*
- *Une déliquescence du petit commerce ;*
- *Un trafic intense et un profil de voirie qui privilégie la voiture ;*
- *Un accès difficile à l'école.*

Des enjeux et des opportunités

- *Requalification de l'entrée de ville et des berges ;*
- *Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé, restructuration et aération du tissu bâti (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles) ;*
- *de requalification des espaces publics de voirie.*

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

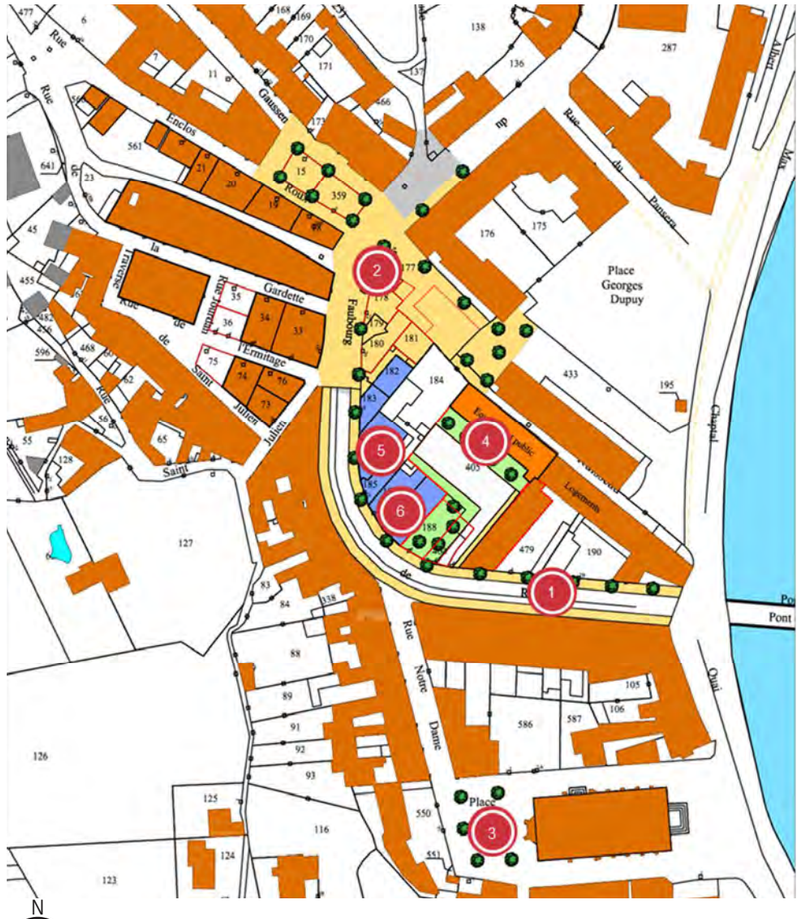
Sur le secteur «Faubourg de Rochebelle», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Conservation de l'esprit «faubourg» (bâti continu)
- Curetage d'îlots : création d'une place centrale en coeur de faubourg, végétalisation, création d'espaces partagés, etc.
- Requalification de l'entrée de la rue du Faubourg de Rochebelle (modes doux, plantations, éclairage public).
- Aménagement de la place de l'église.
- Création d'un équipement social et culturel

Architecturales et paysagères :

- Plantations d'alignement sur la rue du Faubourg de Rochebelle et végétalisation des places.



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg due Rochebelle - Plan du projet // *ANRU, Juin 2020*

SECTEUR 12 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

(source : ANRU)

Aménagement d'ensemble:

1. Requalification de l'entrée de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'une place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)
3. Aménagement de la place de l'Eglise

Equipement public de proximité:

4. Création d'un équipement social et culturel

Recyclage d'habitat ancien dégradé

5. Recyclage de l'îlot sud

Acquisition / Amélioration

6. Création de 14 Logements locatifs sociaux



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg de Rochebelle - Axonométrie du projet (1) // *ANRU, Juin 2020*

Aménagement d'ensemble:

1. Requalification du Nord de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'un mail piéton dans le prolongement de la place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)

Recyclage d'habitat ancien dégradé

3. Recyclage de l'îlot Nord
4. Recyclage de l'îlot en entrée de Faubourg
- Immeubles isolés ORI



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg de Rochebelle - Axonométrie du projet (2) // *ANRU, Juin 2020*

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements et équipements publics, données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants (réhabilitation).

	12 // FAUBOURG ROCHEBELLE
Emprise du secteur *(ha)*	6,2
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	0
Nombre total de logements *(unités)*	14
Surface constructible (m2 de SDP)	1120
Logements individuels libres *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements collectifs *(unités)*	14
Surface constructible (m2 de SDP)	1120
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	14
Surface constructible (m2 de SDP)	1120
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	100%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	300
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	6000
Equipements publics *(m2 de SDP)*	500
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	60
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	10160

Ci-dessous : Photo chantier : ville d'Alès

Le foyer des jeunes travailleurs du quartier Prés Saint-Jean, qui date des années 60, est fermé depuis 2007. Il était temps de lui donner un second souffle. Il vient d'entrer en chantier et sera entièrement réhabilité. A termes, il accueillera une crèche, une radio, des associations, les locaux des Restos du cœur et une centre médico-psychologique pédagogique pour mineurs.



Exemple de rénovation lourde // Photo de chantier

Alès (30) // Immeuble FTJ, quartier du Prés Saint-Jean



Exemple de restauration d'immeubles anciens

Alès (30) // Faubourg de Rochebelle



Exemple de rénovation lourde // perspective du projet

Alès (30) // Immeuble FTJ, André Berardi architecte



Exemple Maisons de ville neuves

Alès (30) // Logis Cévenols // Jean Capia et Christian Benoît architectes

ALÈS

Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN-VIVRE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Exposé des motifs et Notice de Présentation valant complément du rapport de présentation

Approbation par DCM du 15/12/2025

CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Sommaire

I. Objectifs poursuivis 1

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 1

2. Les règlements 2

II. Contexte juridique 2

III. Déroulement de la procédure 3

IV. Modifications des règles de protection des linéaires commerciaux en centre-ville 5

1. Contexte 6

2. Traduction réglementaire – Modification des OAP 9 et du règlement écrit et graphique 7

a. OAP n°9 actuelles 8

b. OAP n°9 modifiées 9

V. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°10 « La Pierre Plantée » 13

1. OAP actuelles 15

2. Exposé des motifs 17

3. Les enjeux et objectifs portés par les OAP actuelles et les évolutions à apporter 18

4. Les nouvelles OAP proposées 23

VI. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°11 « Faubourg du Soleil » 28

1. Exposé des motifs 29

2. Modifications des OAP 31

a. OAP actuelles 31

b. Nouvelles OAP 33

3. Modification des règlements 34

4. Suppression de l'emplacement réservé n°47 36

VII. Modifications des modalités d'aménagement des OAP n°6 du Mas d'Hours 37

1. Exposé des motifs 38

2. Traduction réglementaire 40

a. Modification des OAP du Mas d'Hours 41

b. Suppression de L'ER33 42

VIII. Reclassement d'une partie de la zone UC en zone UE à Tamaris 43

1. Exposé des motifs 44

2. Traduction réglementaire 47

IX. Réduction de l'emprise de l'Emplacement réservé n°44 48

1. Exposé des motifs 48

2. Traduction réglementaire 49

X. Modifications diverses du règlement écrit 50

1. Zone UA (Centre-ancien) - Mise en cohérence des possibilités de changements de destination des linéaires commerciaux entre l'article 1.2.1 et l'article 1.3.1 50

a. Exposé des motifs 50

b. Traduction réglementaire 51

2. Zone UA (Centre-ancien) – modification des règles de stationnement en zone UA 51

a. Exposé des motifs 51

b. Traduction réglementaire 52

3. Zones UC (quartiers pavillonnaires) et 1AU (futures zones d'urbanisation) - modification des conditions d'implantation des constructions en limites séparatives 52

a. Exposé des motifs 52

b. Traduction réglementaire 52

4. Zones UA et UC – Suppression de la référence aux matériaux pour l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments 53

a. Exposé des motifs 53

b. Traduction réglementaire 53

5. Zones urbaines (UA, UC, UE, UP) – Précisions concernant les modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) 53

a. Exposé des motifs 53

b. Traduction réglementaire 54

6. Zones Urbaines et A Urbaniser – Précisions sur les modalités de desserte (accès pompiers notamment) 54

a. Exposé des motifs 54

b. Traduction réglementaire 54

7. Zones UA, UC, UE et UP – évolution des obligations de création de stationnements pour les vélos 55

a. Exposé des motifs 55

b. Traduction réglementaire 55

8. zones U, AU, A et N – Assouplissement des règles d'aspect extérieur pour les toitures 56

a. Dérogation pour les pergolas et abris auto – éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaires » - Exposé des motifs 56

b. Dérogation pour les pergolas et abris auto – traduction réglementaire 58

c. éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaire » – traduction réglementaire 58

9. Zones UA, UC, 1AU, A et N – Modification des règles d'aspect extérieur pour les toitures 59

a. Exposé des motifs 59

b. Traduction réglementaire 59
10. Zones UA, UC, 1AU, A et N – modifications des règles relatives aux clôtures en bordure des voies et emprises publiques 60
a. Exposé des motifs 60
b. Traduction réglementaire 60
11. En zones UC, UE, UP, 1AU et A – modifications des règles d'implantation des dispositifs d'ombrage de stationnement par rapport aux limites séparatives 61
a. Exposé des motifs 61
b. Traduction réglementaire 61
12. Autorisation des ombrières photovoltaïques sur des aires de stationnement existantes en zones agricole et naturelle 62
a. Exposé des motifs 62
b. Traduction réglementaire 62

Table des illustrations

Figure 1 : Localisation du secteur soumis aux OAP "centre-ville"' 5
Figure 2 : carte de localisation des commerces - source : PLU 7
Figure 3 : OAP 9 actuelles 8
Figure 4 : nouvelles OAP 9 9
Figure 5 : réduction des linéaires commerciaux protégés aux règlements graphiques - zonage avant 10
Figure 6 : réduction des linéaires commerciaux protégés aux règlements graphiques - zonage après 11
Figure 7 : carte de localisation du secteur de La Pierre Plantée soumis à OAP n°10 13
Figure 8 : évolutions de l'urbanisation dans le périmètre des OAP depuis la révision du PLU 14
Figure 9 : plan de schématisation des OAP actuelles 16
Figure 10 : Evolution du périmètre des OAP 10 18
Figure 11 : évolutions du tableau des OAP 10 23
Figure 12 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 1 24
Figure 13 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 2 25
Figure 14 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 1 26
Figure 15 : : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 2 27
Figure 16 :carte de localisation du secteur « Faubourg du soleil » 28
Figure 17 : plan de composition d'ensemble final de l'aménagement du quartier du Faubourg du Soleil 30
Figure 18 : secteur du Faubourg du Soleil - OAP graphiques actuelles 32
Figure 19 : secteur du Faubourg du Soleil - nouvelles OAP graphiques et programmatiques 33
Figure 20 : carte de localisation du secteur "Le Mas d'Hours" 37
Figure 21 : Evolution des OAP de Mas d'Hours (suppression du principe de liaison interne Nord-Sud) 41
Figure 22 : carte de localisation du quartier de Tamaris 43
Figure 23 : terrains concernés par un reclassement en zone d'activités UE1 44
Figure 24 : zonage "avant - après" à Tamaris 47

I. OBJECTIFS POURSUIVIS

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) apporte des changements ponctuels mais nécessaires au document d'urbanisme sans toucher à ses orientations fondamentales, déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD*). Il ne porte pas non plus atteinte à des zones naturelles, agricoles ni aux mesures de protection qu'il a établies.

**Le PADD définit, en application de l'article L151-5 du code de l'urbanisme :*
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
[…]

Les modifications portent sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur les règlements écrit et graphique. Ces pièces du PLU traduisent concrètement le projet de développement défini dans le PADD.

*** en application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*
- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation…), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine…,*
- *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP explicitent des principes d'aménagement dans plusieurs secteurs de la commune dont la taille, la sensibilité (paysagère, environnementale, structurelle…) ou les enjeux de développement qu'ils portent nécessitaient une approche qui aille au-delà de la simple application des règlements de zones.

Les principes d'aménagements portés par les OAP ont été définis lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2021, à partir des choix des élus, de leurs objectifs, des contextes juridiques, socio-économiques, structurels (voirie, réseaux notamment) paysagers et environnementaux de l'époque.

Or, pour plusieurs secteurs soumis à OAP, la situation et/ou les enjeux ont évolué. Par exemple :
- des études pré-opérationnelles menées depuis l'approbation du PLU sur des secteurs soumis à OAP ont montré que certains choix établis dans ces OAP devaient être modulés ou mis à jour pour mieux « coller » à la réalité du terrain, intégrer des évolutions du tissu urbain, ou les nouveaux éléments issus de ces études pré-opérationnelles.
- des objectifs établis dans certaines OAP, trop précis ou décalés par rapport aux évolutions du marché immobilier et du marché de l'habitat ont pu conduire à empêcher la construction de programmes de logements alors même que ces programmes pouvaient s'inscrire dans les grands objectifs de développement ou de renouvellement urbain portés par le Plan Local d'Urbanisme. Ce cas de figure arrive notamment lorsque des orientations sont trop directives alors qu'elles ne disposaient pas d'un niveau de connaissance suffisamment fin du site.

Parfois aussi, lorsque l'urbanisation n'intervient pas dans un temps suffisamment court après l'approbation d'un PLU, les conditions socio-économiques changent et les modalités d'urbanisation doivent suivre ce changement pour être encore pertinentes (densité de logements attendue, adaptation à l'évolution des coûts de travaux, intégration des évolutions urbaines dans les quartiers adjacents par exemple) …

2. LES REGLEMENTS

Il s'agit de clarifier, d'expliciter ou de modifier des dispositions des règlements, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune. Les modifications proposées du règlement relèvent toutes d'évolutions mesurées ou d'adaptations qui découlent du retour d'expérience de la mise en pratique du PLU, de l'application « au quotidien » des règles ou d'évolutions de la loi.

II. CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis, respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Une partie des modifications apportées relève des 1°, 2° ou 3°. Dès lors, la modification du PLU sera soumise à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

III. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

CHAMPS D'APPLICATION

(Articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification peut être utilisée si :

1° les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ne sont pas changées,
2° il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
3° il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
4° il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La modification est prescrite par arrêté du maire (arrêté facultatif)

ETUDES / REALISATION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le maire conduit la procédure

Elaboration du rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

(L.104-2 et R.104-8)

Saisine de l'autorité environnementale pour la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en oeuvre ou pas d'une évaluation environnementale (2 mois). Si l'avis impose le recours à une évaluation environnementale : engagement des études nécessaires à cette évaluation. Sinon, poursuite de la procédure.

NOTIFICATION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

ENQUETE PUBLIQUE

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)

15 jours au moins d'enquête publique + 1 mois de délais pour la remise du rapport du Commissaire Enquêteur

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Possibilité de modification du projet de modification du PLU après enquête pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (Art. L.153-43 du code de l'urbanisme)

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

(L.153-43 et svt du code de l'urbanisme)

_Affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois
_Mention dans un journal
_Publication au recueil des Actes Administratifs
Articles R.153-20 et svts du code de l'urbanisme.

La modification du PLU est opposable après approbation par le Conseil Municipal, réception du dossier par le préfet, exécution des mesures de publicité (Art. L.153-23 et L.123-15 du code de l'urbanisme) et publication sur le Geoportail de l'urbanisme.

IV. MODIFICATIONS DES REGLES DE PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX EN CENTRE-VILLE

Cette modification implique d'apporter des changements aux OAP n°9 et aux règlements écrits et graphiques

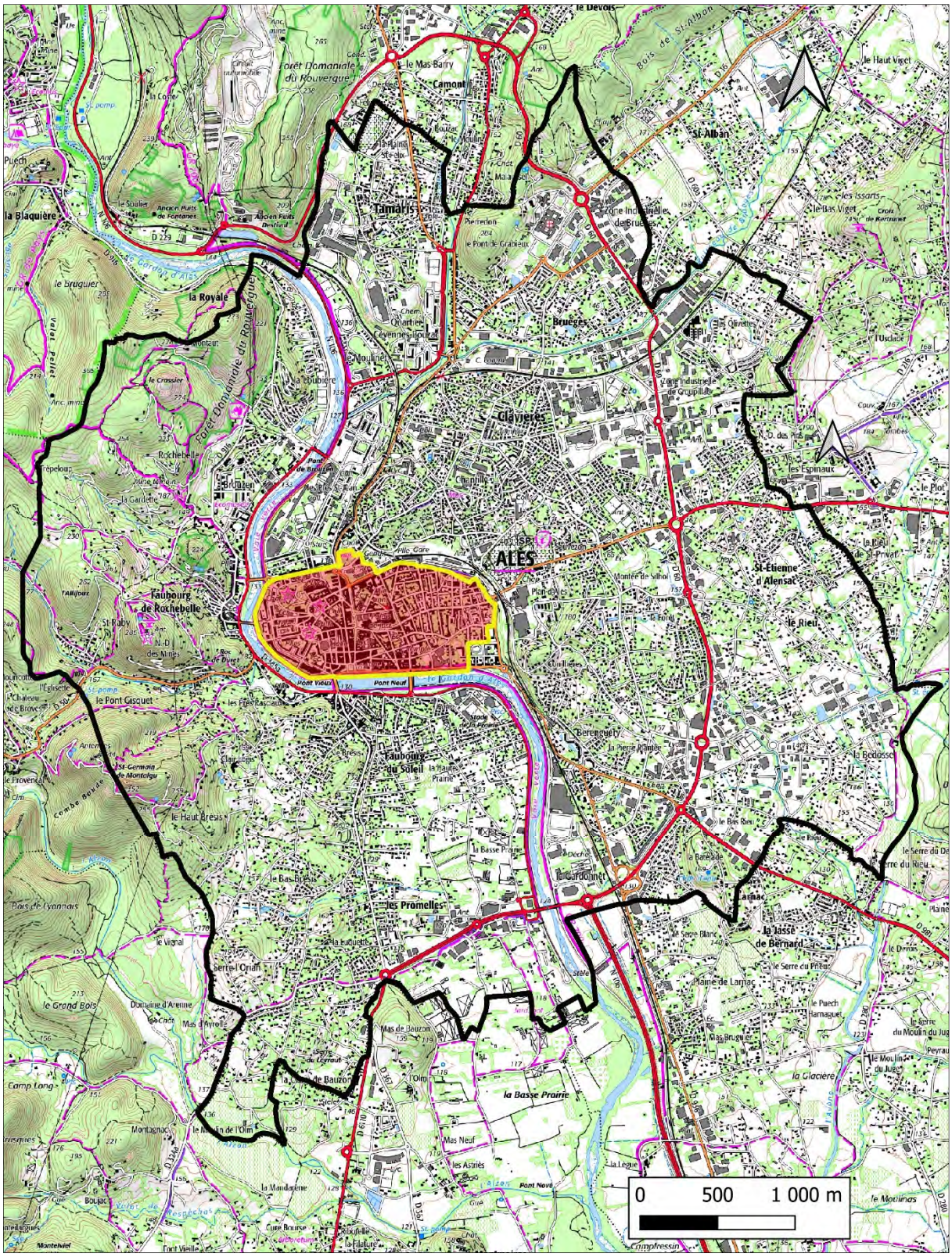


Figure 1 : Localisation du secteur soumis aux OAP "centre-ville"'

1. CONTEXTE

Le centre-ville d'Alès concentre des enjeux forts et transversaux pour une grande partie des thématiques traitées par le projet de développement porté par le PLU : il s'agit notamment d'affirmer la vocation d'Alès en tant que pôle centre de l'agglomération, de maintenir et développer l'habitat, d'affirmer sa mixité, de protéger et renforcer les services et commerces, garants de son attractivité, indispensable à la qualité de vie, au « foisonnement » du centre-ville, élément immatériel mais fondamental de la vie en ville.

La concurrence de la grande distribution et le commerce en ligne notamment fragilisent le maillage de petits commerces du centre. Parallèlement, la pression pour l'habitat y augmente et une partie des boutiques pourraient dans ce contexte dépérir pour *in fine* devenir des logements, ou pire, demeurer vacants, au détriment de la mixité des fonctions du centre.

Le rapport de présentation du PLU actuel décrit des actions à mener :

Les États généraux du Cœur de ville ont mis en place des actions afin de faire vivre le centre-ville :

- *Mesures tarifaires pour faciliter le stationnement,*
- *Aides à la rénovation de l'habitat pour embellir le centre-ville et y fixer les riverains,*
- *Subventions pour la modernisation des devantures commerciales,*
- *Espaces partagés permettant de circuler plus facilement,*
- *Fiscalité avantageuse pour les boutiques, par rapport aux zones de périphérie.*

Le programme Action Cœur de Ville met en avant que le centre-ville d'Alès présente plusieurs enjeux en rapport avec son attractivité, dont notamment :

- *Maintien de l'attractivité du cœur de ville grâce, notamment, au renforcement de la dynamique économique et de la modernisation de l'offre commerciale,*
- *Amélioration de l'accessibilité du cœur de ville.*

L'offre de stationnement et de transports en commun, ainsi que la piétonisation de certaines rues, ont un effet immédiat sur le commerce du centre-ville, leur accessibilité étant ouverte à tous. ***Aussi, les commerces de centre-ville se doivent d'être protégés, notamment les destinations des rez-de-chaussée afin de conserver la mixité fonctionnelle propre aux centres-villes.***

Ainsi, plusieurs mesures de protection des petits commerces avaient été définies dans le PLU : une partie des orientations des OAP n°9 « centre-ville » ont établi des « linéaires commerciaux à valoriser en rez-de-chaussée des immeubles ».

En cohérence, le règlement graphique a aussi protégé au titre de l'article L151-16* du code de l'urbanisme les linéaires commerciaux identifiés dans les OAP 9. Dans ces linéaires, *« le changement de destination ne peut s'opérer que pour des destinations de commerce et activité de service et équipement d'intérêt collectif et services publics ».*

> **Article L151-16 du code de l'urbanisme :*
> *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

Cependant, le recul sur l'application de la règle a mis en évidence un décalage entre l'identification des linéaires commerciaux à protéger et les secteurs qui relèvent véritablement de ces enjeux de protection : une petite partie des linéaires protégés se situe le long de l'avenue Stalingrad à l'Est du boulevard Gambetta. Or, ce secteur est éloigné des points d'attractivité existants (halles de l'Abbaye, Cratère, place des Martyrs…). La densité de commerces y est beaucoup plus faible et les enjeux de protection de ces activités en rez-de-chaussée sont bien moins forts qu'en centre-ville proprement dit :

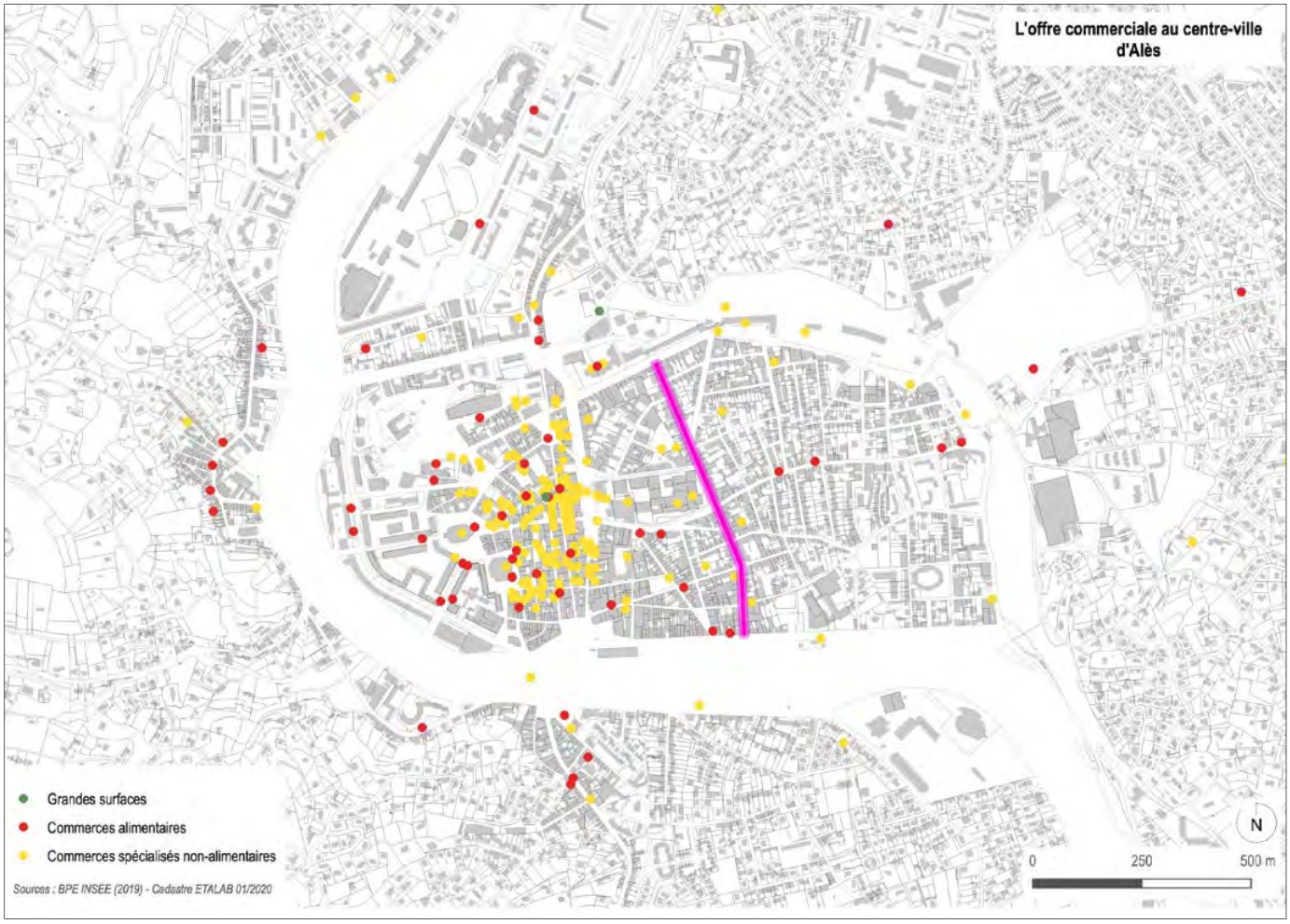


Figure 2 : carte de localisation des commerces - source : PLU



Le boulevard Gambetta.

La carte de localisation montre clairement la rupture de densité des commerces à l'Est du boulevard Gambetta. L'aire de chalandise des commerces y est moins dense et l'attractivité des locaux commerciaux bien moins forte. Ainsi, l'obligation de préserver la destination commerciale des quelques locaux présents se heurte à la réalité du marché : les perspectives de chiffre d'affaire de ces locaux étant faibles, aucun repreneur ne se manifeste et l'interdiction de transformer ces petites surfaces commerciales pour leur donner une destination différente (services, logements) fait qu'elles demeurent vides et se dégradent.

Dans ce contexte, la commune souhaite lever la protection des locaux commerciaux le long de l'avenue Stalingrad, afin de favoriser la valorisation des locaux vacants, dans un secteur où les enjeux de maintien du commerce sont inférieurs aux enjeux de préservation de l'attractivité des quartiers (qui peut être impactée par l'accumulation de locaux vacants).

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE – MODIFICATION DES OAP 9 ET DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Ci-après, les OAP 9 actuelles et les OAP 9 modifiées, puis le règlement graphique actuel et modifié.

a. OAP n°9 actuelles

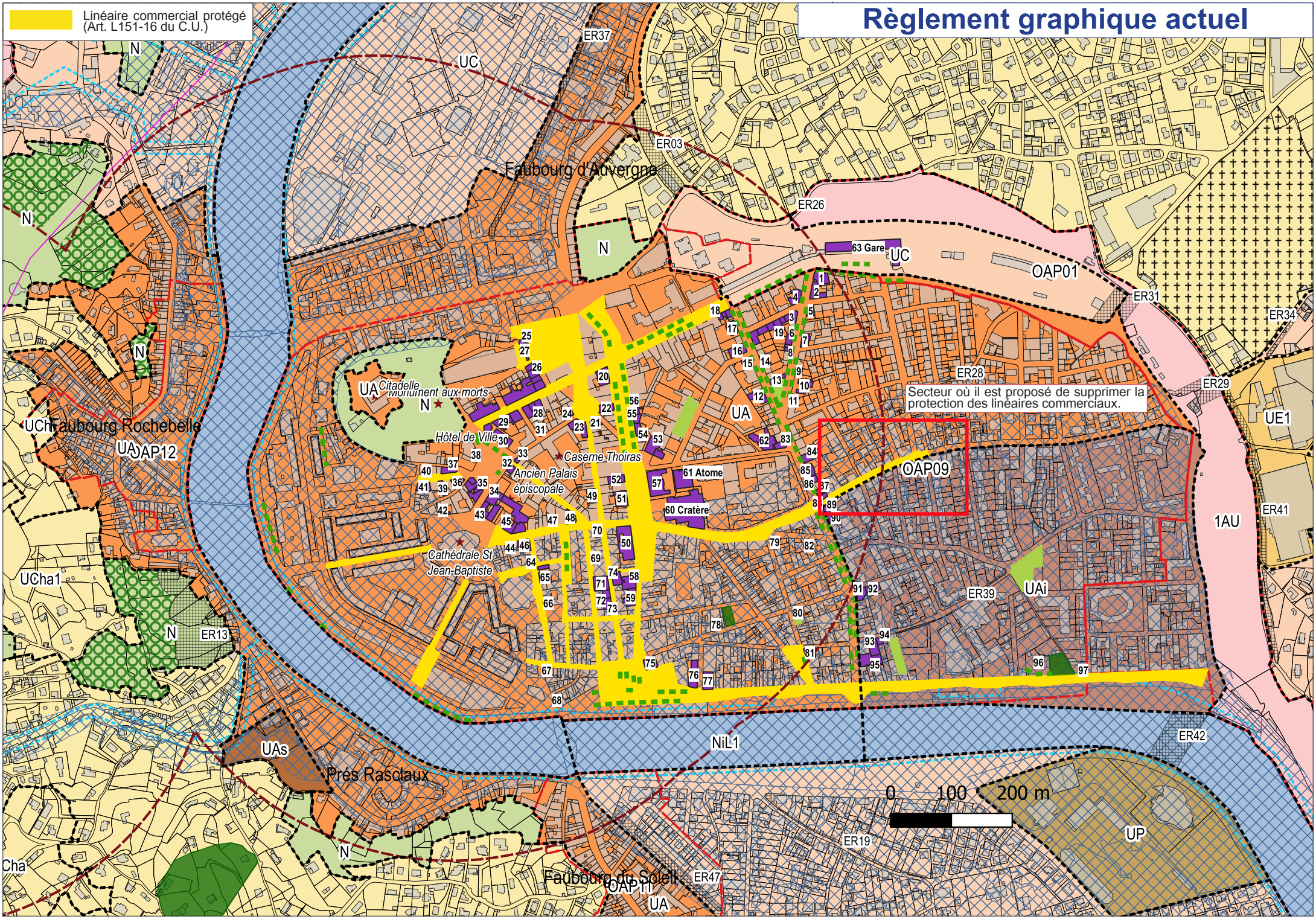


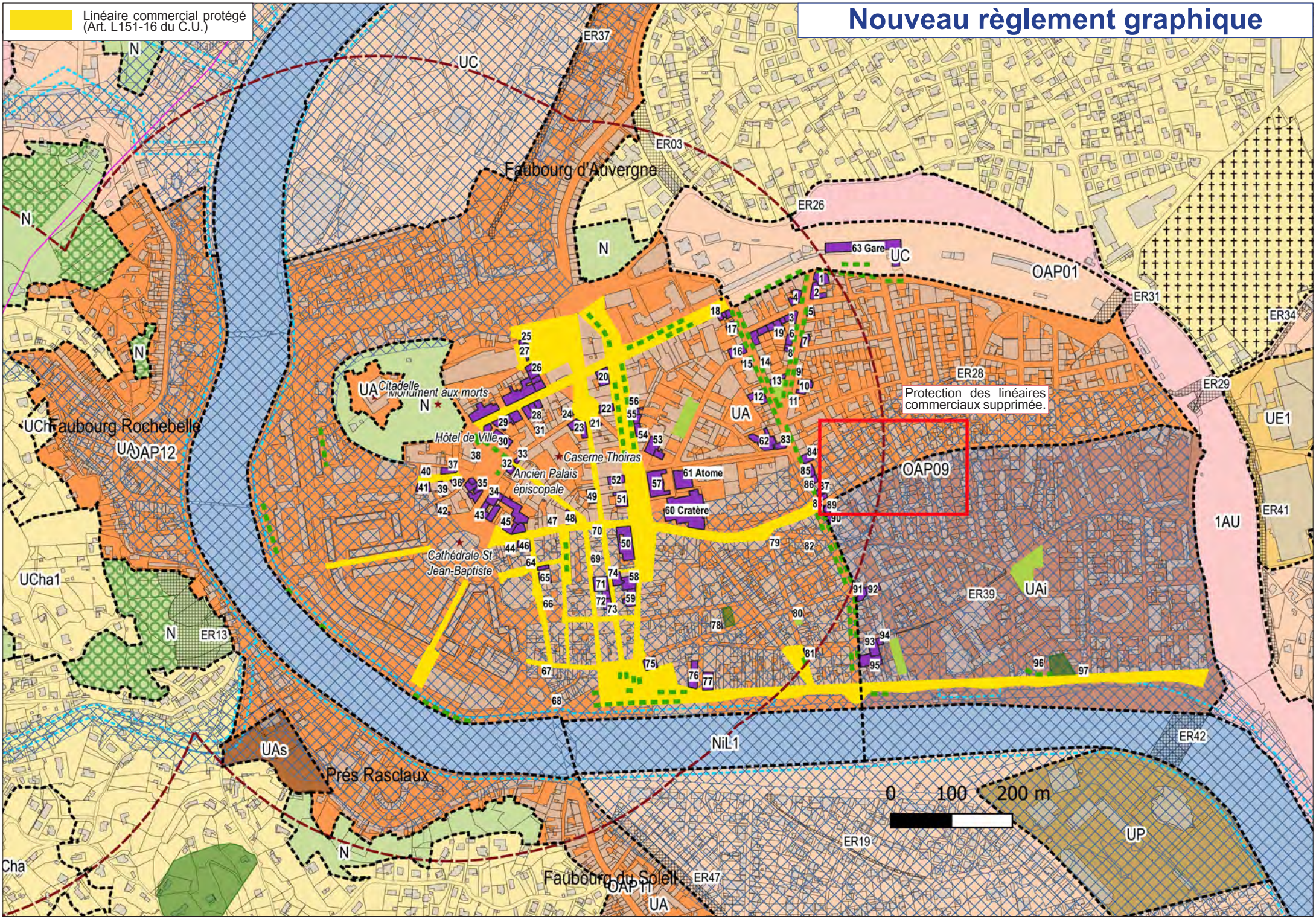
Figure 3 : OAP 9 actuelles

b. OAP n°9 modifiées



Figure 4 : nouvelles OAP 9


Règlement graphique actuel
Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
Secteur où il est proposé de supprimer la protection des linéaires commerciaux.
Faubourg d'Auvergne
Faubourg du Soleil
Prés Rasclaux
Hôtel de Ville
Caserne Thoiras
Ancien Palais épiscopale
Cathédrale St Jean-Baptiste
Citadelle
monument aux-morts
61 Atome
60 Cratère
63 Gare
UC
UA
UAi
UAs
UCha
UCha1
UCh
UE1
1AU
UP
NiL1
N
OAP01
OAP09
OAP11
OAP12
ER03
ER13
ER19
ER26
ER28
ER29
ER31
ER34
ER37
ER39
ER41
ER42
ER47
0
100
200 m


Linéaire commercial protégé
(Art. L151-16 du C.U.)
Nouveau règlement graphique
Protection des linéaires commerciaux supprimée.
Faubourg d'Auvergne
Faubourg Rochebelle
Faubourg du Soleil
Près Rasclaux
Citadelle
Monument aux morts
Hôtel de Ville
Caserne Thoiras
Ancien Palais épiscopale
Cathédrale St Jean-Baptiste
61 Atome
60 Cratère
63 Gare
OAP01
OAP09
OAP12
OAP11
UC
UA
UAi
UAs
UCha1
UCha
UE1
1AU
UP
NiL1
N
ER03
ER13
ER19
ER26
ER28
ER29
ER31
ER34
ER37
ER39
ER41
ER42
ER47
0
100
200 m

Dans le règlement écrit, l'avenue Stalingrad est retirée de la liste des voies où les linéaires commerciaux sont protégés en rez-de-chaussée :

Article 1.3.1. de la zone UA dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
1.3. // Mixité fonctionnelle et sociale **1.3.1 // Modalités 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 ➢ ~~Avenue Stalingrad (en partie)~~ ➢ 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. // Mixité fonctionnelle et sociale** **1.3.1 // Modalités 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

V. MODIFICATIONS DES MODALITES D'AMENAGEMENT DES OAP N°10 « LA PIERRE PLANTEE »

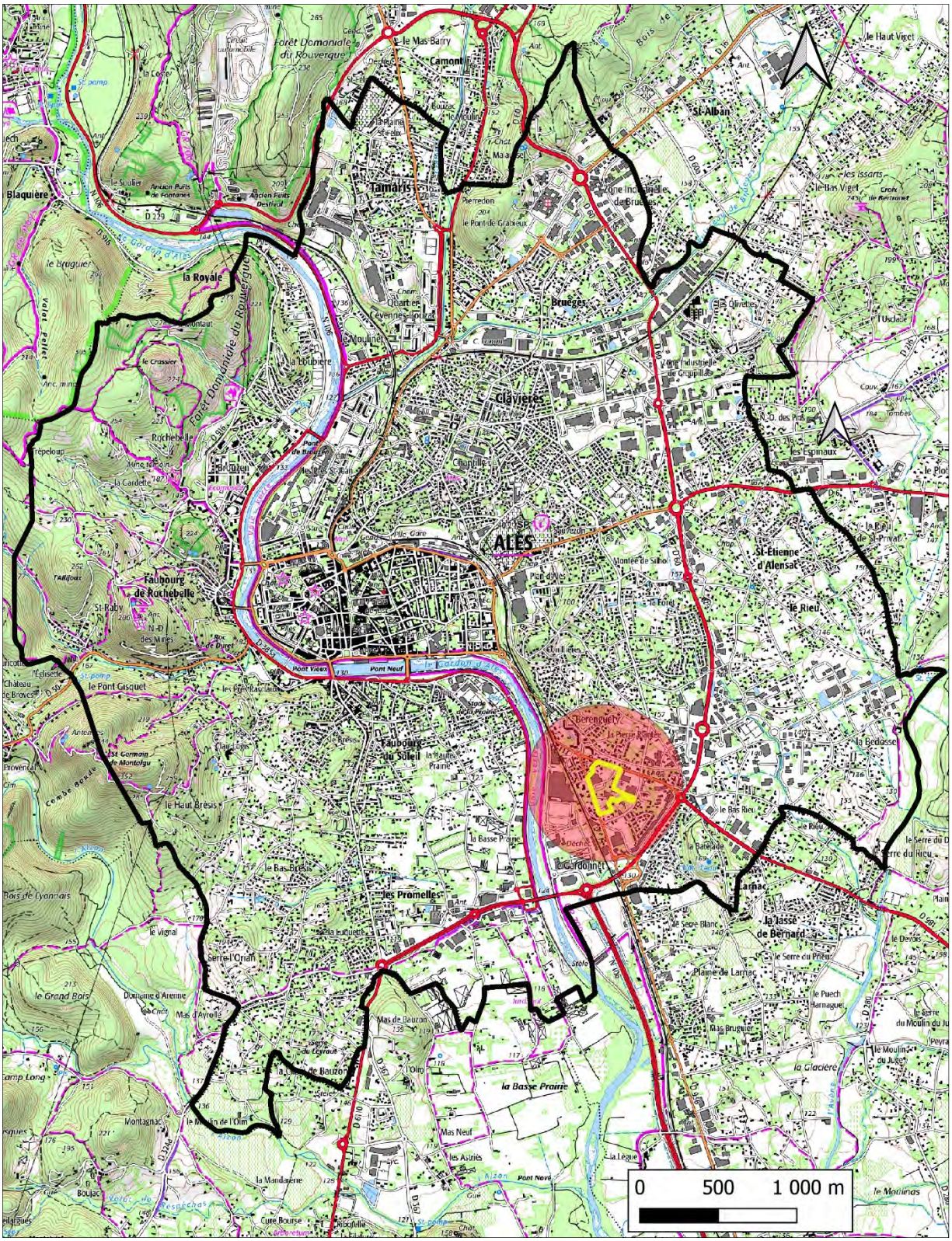
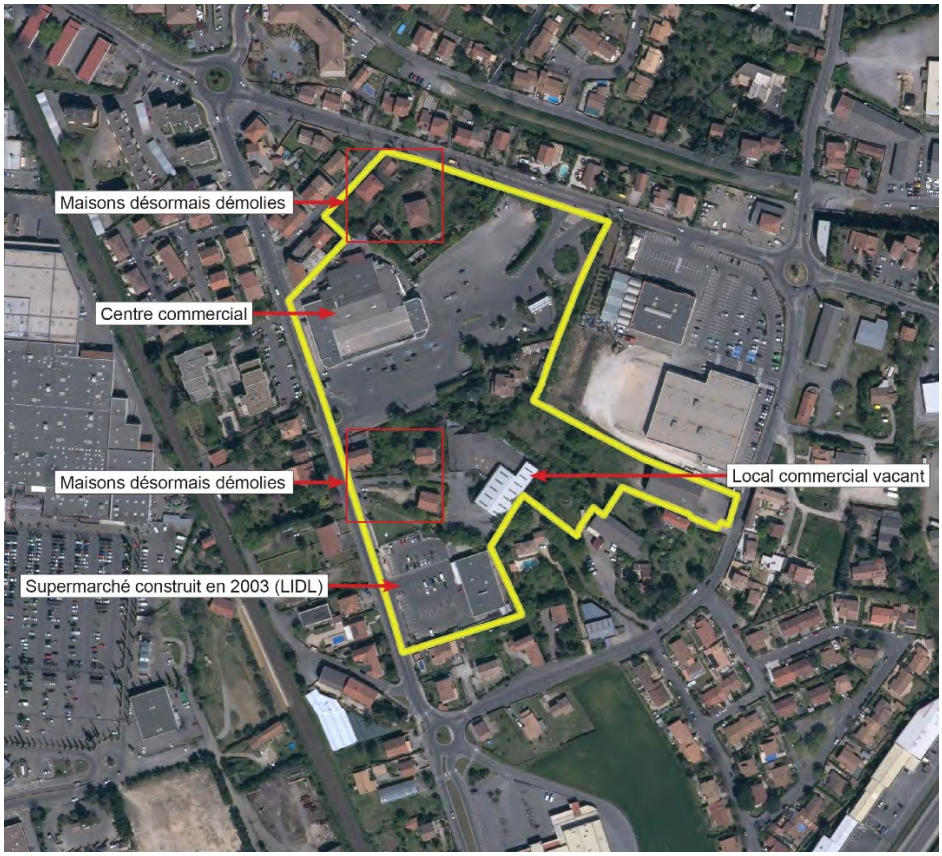


Figure 7 : carte de localisation du secteur de La Pierre Plantée soumis à OAP n°10

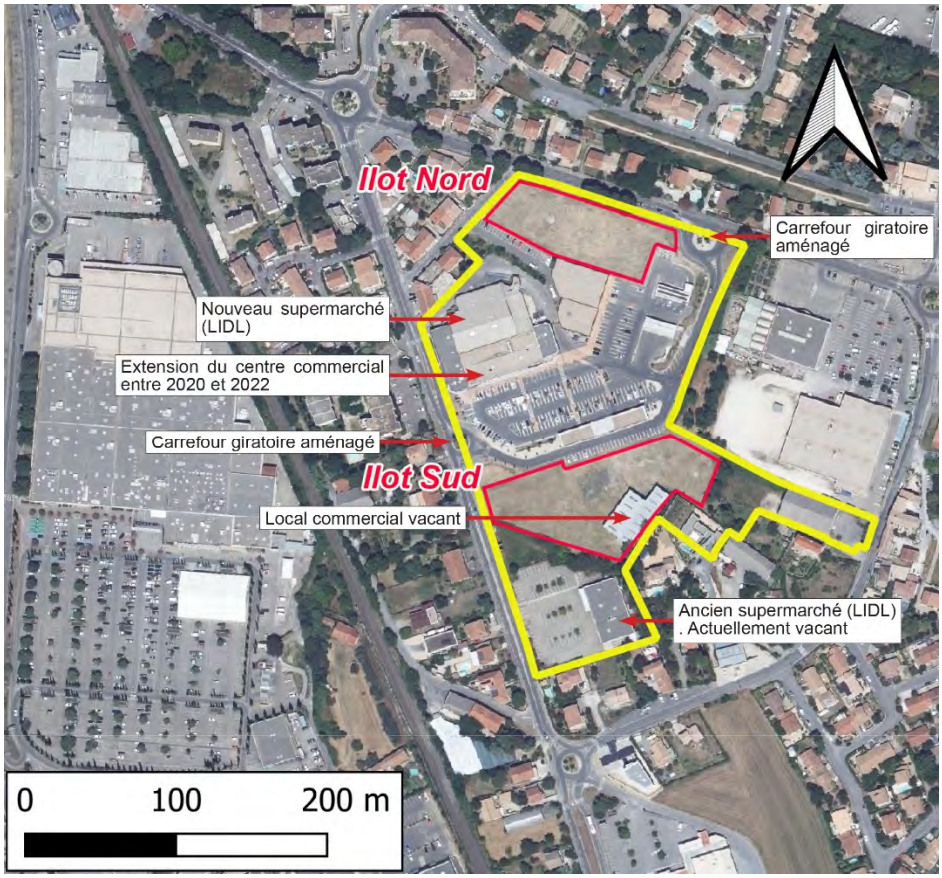


Le périmètre des OAP de la Pierre Plantée avec en fond l'Orthophoto de 2015.

Depuis la révision du PLU en 2021, le centre commercial, au milieu du secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, a été sensiblement agrandi. Son parking a aussi été remanié. A la pointe Nord-Ouest, plusieurs maisons ont été détruites pour laisser place à un terrain prêt pour recevoir une urbanisation nouvelle (ilot Nord).

On remarque aussi que la connexion entre le centre commercial et la route d'Uzès au Nord est désormais assurée par un carrefour giratoire (au bénéfice de la sécurité routière).

La partie Sud a aussi évolué : entre le supermarché à la pointe Sud et le centre commercial en position médiane, ici aussi, en lieu et place de terrains occupés par quelques maisons démolies, on retrouve un îlot en attente d'urbanisation, (ilot Sud). Les deux bâtiments commerciaux sont aujourd'hui vacants.



Le périmètre des OAP de la Pierre Plantée avec en fond l'Orthophoto de 2024.

Figure 8 : évolutions de l'urbanisation dans le périmètre des OAP depuis la révision du PLU

1. OAP ACTUELLES

Des OAP sectorielles ont été établies dans le PLU en vigueur pour le secteur de Pierre Plantée. Ces OAP relayaient une partie des objectifs établis dans le PADD, en terme de mixité urbaine, de développement économique et de production de logements notamment. Les OAP y définissent une vocation de *« Développement commercial, renouvellement urbain et densification // régénération et mixités. »*

Les prescriptions des OAP actuelles (extraits du PLU en vigueur) :

Prescriptions

Les éléments définis sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en œuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...Sur le secteur « Pierre Plantée », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- *Maintenir une offre commerciale de quartier.*
- *Créer une voie de liaison inter-quartiers entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.*
- *Structurer l'aménagement du quartier par les cheminements doux associés aux espaces paysagers et à la rétention pluviale.*
- *Créer des espaces publics piétons au niveaux des activités et commerces en RDC pour agrémenter la mixité des usages habitat / activités.*

Architecturales et paysagères :

- *Favoriser le gabarit et l'implantation des bâtiments en fonction de l'optimisation des facteurs climatiques : préférer des îlots et des espaces de vie dans les logements ouverts au Sud et des volumes bâtis opposés aux vents du Nord (cf schéma page suivante) ;*
- *Accompagner les besoins de rétention pluviales par des aménagements paysagers en accompagnement des espaces publics piétons ;*
- *Pour l'habitat collectif, gérer les stationnements en priorité en sous-sol ;*
- *Paysager et planter les cœurs d'îlots pour limiter au maximum les effets « d'îlots de chaleur urbains ».*

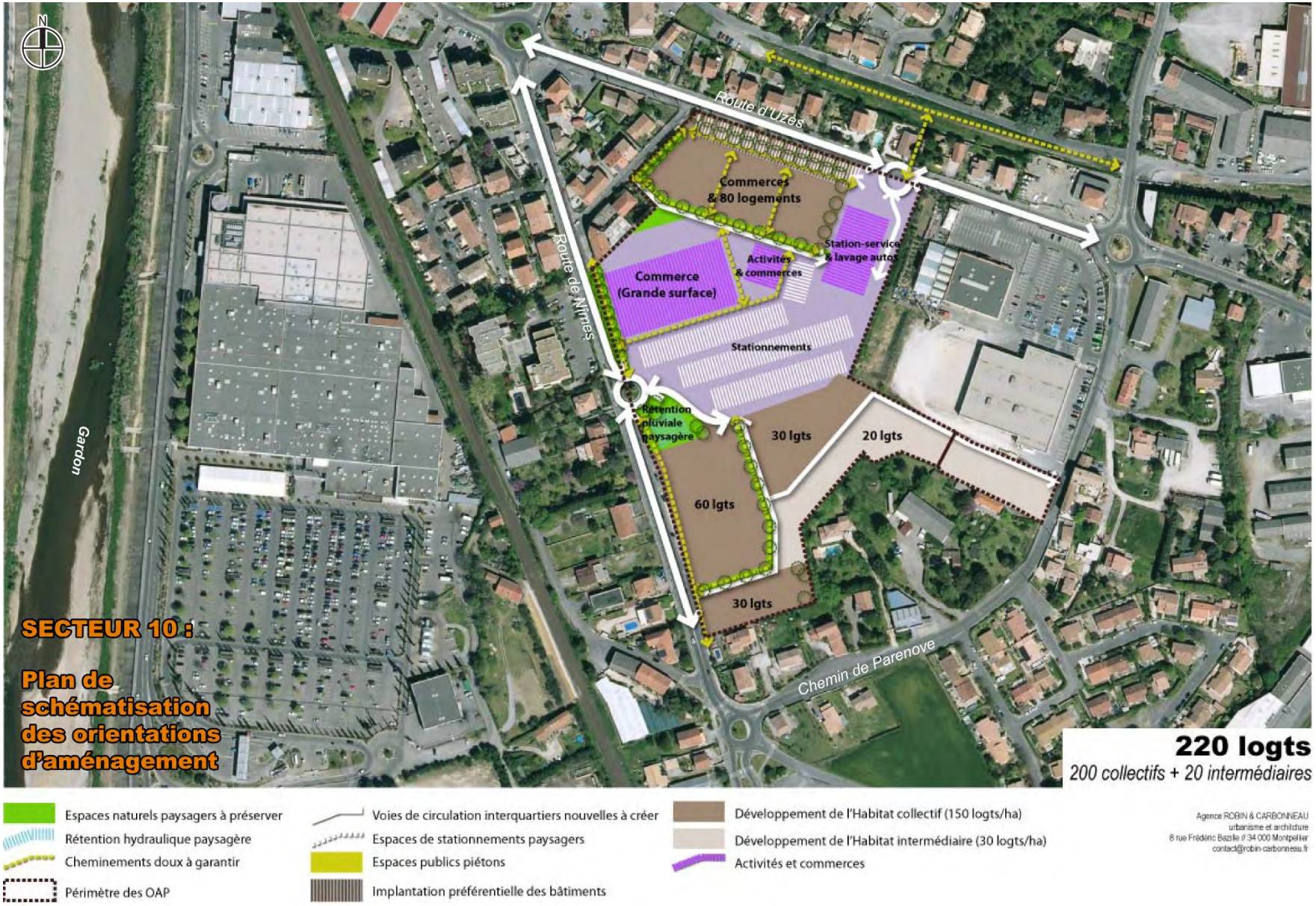
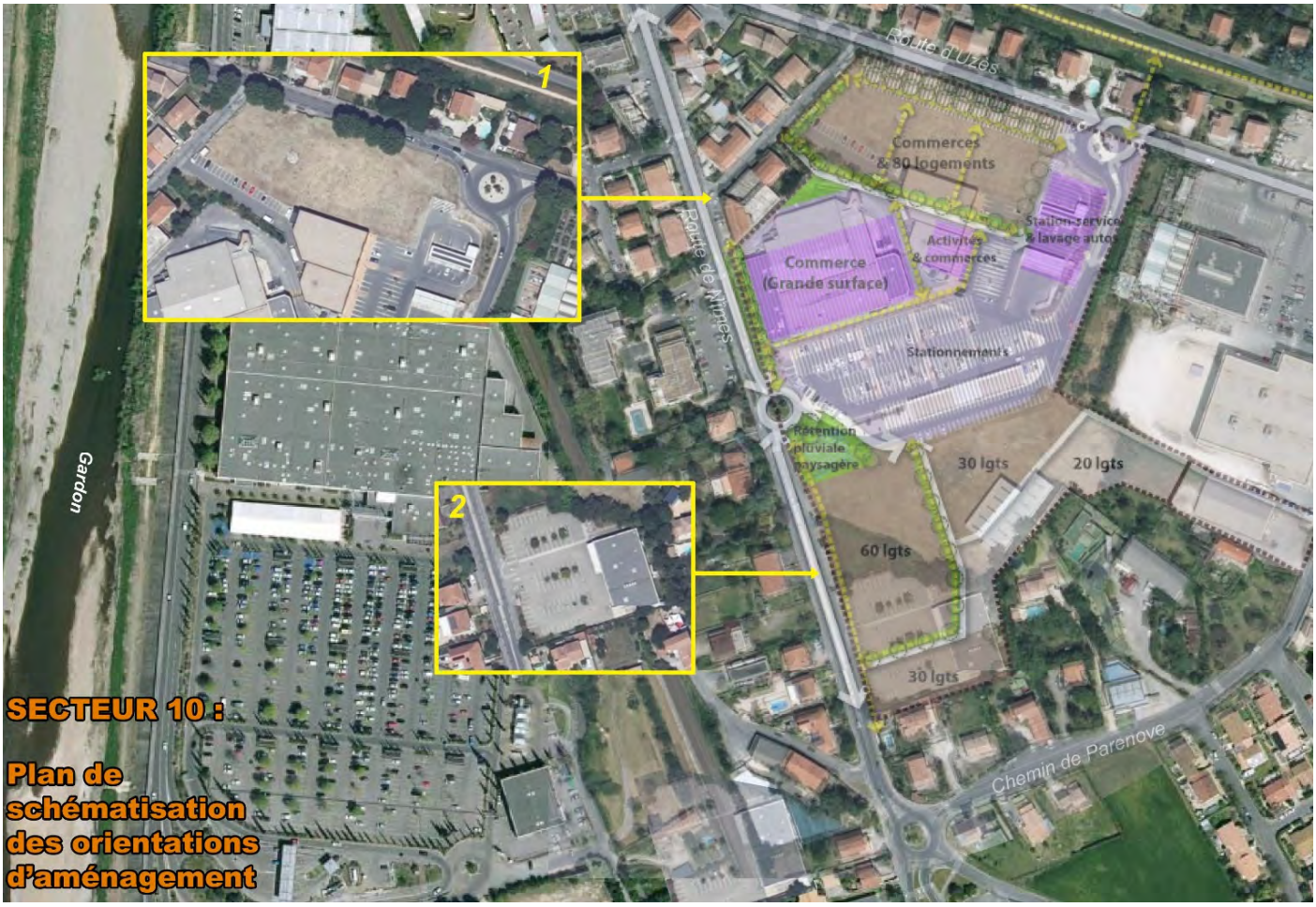


Figure 9 : plan de schématisation des OAP actuelles



« Sous la trame des OAP actuelles » :

- le terrain au Nord, en attente d'urbanisation (encadré 1).
- L'ancien supermarché LIDL au Sud, sur l'emprise duquel il est actuellement prévu des logements et des voies (encadré 2).

2. EXPOSE DES MOTIFS

Les deux ilots Nord et Sud inclus dans le périmètre des OAP n°10 (voir page 14), sont encore en attente d'urbanisation, en dépit de leur attractivité, de leur disponibilité immédiate pour l'urbanisation (les maisons qui y étaient présentes ont été rasées et les terrains sont entièrement équipés à leur périphérie immédiate).

Pour l'ilot Nord, cette situation résulte du décalage entre les règles définies dans les OAP (le ratio logements / commerces) et la capacité réelle (et très difficile) de commercialisation d'un tel projet compte-tenu de la situation du terrain, adjacent au centre commercial.

Pour l'ilot Sud, elle résulte du manque de corrélation entre les programmes de logements mixtes attendus (collectif, individuel groupé) et le nombre important de logements demandés, qui impliquerait des densités nettement plus importantes que ce que pourrait supporter un programme mixte.

La pointe Sud a aussi évolué : une opportunité de reprise du bâtiment de l'ancien supermarché LIDL par une entreprise s'est présentée, permettant de valoriser à moindre coût la construction actuelle et ses parkings tout en créant un gisement d'emplois nouveaux. Or, les OAP actuelles affectent l'emprise de ce supermarché à une reconversion en logements. Dans les OAP actuelles, la répartition en 4 ilots pour lesquels sont définies des densités moyennes à l'îlot différentes s'avère aussi trop rigide pour une mise en œuvre effective et incompatible avec le nombre total de logements demandés.

L'objectif de la modification est de recomposer les OAP actuelles pour tenir compte du potentiel réel des terrains qui demeurent dans l'attente d'urbanisation (au Nord et au Sud du centre commercial :

- en modulant les ratios entre le développement économique et commercial et le nombre de logements souhaités au regard des potentiels réels,
- en modulant les densités et en réduisant le nombre de logements attendus pour préserver l'objectif de création d'un quartier d'habitat dense mais mixte, comprenant des espaces verts, des jardins…
- Il s'agit aussi, pour une offre mieux adaptée aux besoins, d'indiquer clairement que les programmes de logements pourront prévoir des logements pour les seniors, des logements pour les étudiants.

3. LES ENJEUX ET OBJECTIFS PORTES PAR LES OAP ACTUELLES ET LES EVOLUTIONS A APPORTER

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur et du texte dans les OAP	Commentaires et changements à apporter
Enjeux et objectifs urbains *Le site de la Pierre Plantée est actuellement occupé par des moyennes surfaces commerciales en friche ou en passe d'être délocalisées. L'emprise foncière de 4,5 ha laissée libre permet un projet ambitieux de renouvellement urbain et de densification sur un secteur stratégique entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.*	De l'emprise initiale de 4,5 ha, ne demeurent que 2 secteurs pour lesquels des évolutions sont attendues : ➢ 1 secteur au Nord, en front de la route d'Uzès, pour une superficie d'environ 0,5 ha, ➢ 1 secteur de 1,8 ha environ, « coincé » entre l'aménagement récent du centre commercial au Nord et un ensemble éclectique au Sud, composé de hangars et accueillant un supermarché désaffecté (le terrain d'assiette du supermarché est d'environ 0,6 ha). Une partie significative du secteur soumis à OAP été récemment aménagée, il serait donc cohérent de modifier le périmètre de ces OAP pour les centrer sur les secteurs encore en attente d'aménagements.

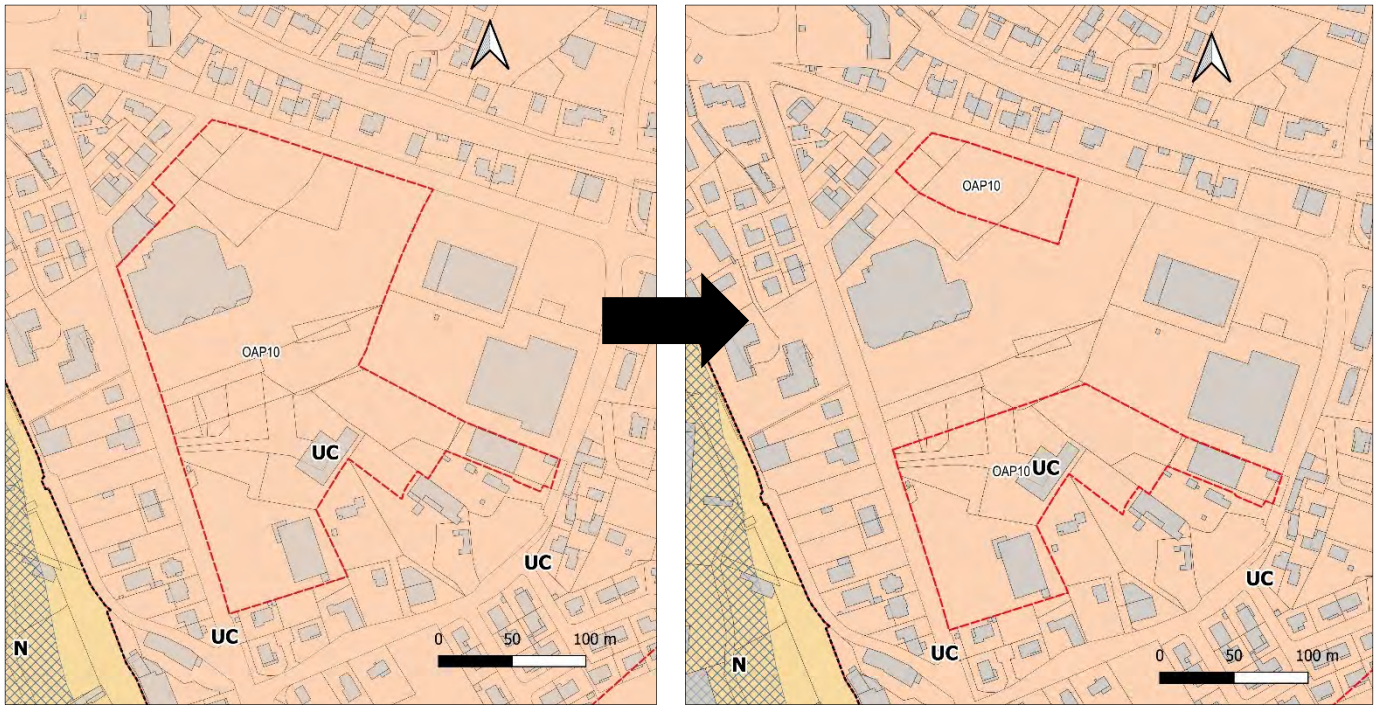


Figure 10 : Evolution du périmètre des OAP 10

Extraits du rapport de présentation et des OAP du PLU en vigueur	Commentaires et changements à apporter
Les OAP programment la création de 220 logements, ce qui permet l'émergence d'un quartier urbain, mixte et durable. Les supermarchés peuvent être remplacés par des commerces plus urbains, à l'échelle du quartier et de ses environs et pouvant être logés en RDC des programmes de logements collectifs.* **Le texte actuel parle de 380 logements, parfois de 330. Dans le schéma des OAP, il est indiqué 220. c'est ce chiffre qui est le bon. Par souci de cohérence, il remplace dans les textes qui parlaient, de manière erronée, de 330 ou 380 logements.*	Sans remettre en cause la mixité du programme, il s'agit de faire évoluer les objectifs de création de logements en les réduisant de moitié, soit environ 100 logements. Pour que l'urbanisation soit engagée sur les îlots encore en attente au Nord et au Sud du centre commercial, des modifications des OAP sont nécessaires, afin qu'elles soient davantage en phase avec les évolutions du site, ses potentiels et les spécificités du marché local de l'immobilier. Les échanges menés avec plusieurs aménageurs ont mis en évidence un défaut d'attractivité de l'ilot Nord pour la création de 80 logements, en raison de la proximité immédiate de la route d'Uzès, des prospects imposants des bâtiments du centre commercial au Sud et des nuisances induites par l'activité commerciale. L'îlot Nord est davantage attractif pour y développer le commerce, surtout dans sa partie Est, celle qui donne directement sur le centre commercial, connexe avec son grand parking. La proximité immédiate du centre commercial, produit un effet de concentration et de diversité des commerces qui constitue aussi un avantage pour la fréquentation des enseignes. Dès lors, pour l'ilot Nord, Il est privilégié l'activité économique (commerces, services, bureaux) en permettant toutefois la réalisation de logements. Au Sud, le choix de laisser la possibilité d'installation d'activités économiques sur l'emprise de l'actuel supermarché pourrait ramener l'emprise disponible pour du logement à environ 1,2 ha. En limitant le nombre de logements potentiels au Nord, cela reviendrait à devoir réaliser les 220 logements actuellement attendus sur 1,45 ha au lieu des 2,3 ha initiaux (0,5 ha au Nord et 1,8 au Sud). Cette évolution impliquerait donc de devoir réaliser environ 180 logements au Sud, soit une densité moyenne de 125 logements par hectare. Or, même en faisant l'hypothèse d'une occupation de l'ensemble de la partie Sud par de l'habitat collectif, la densité maximale de ce type de logements, avec une hauteur de 12 m, soit R+2, telle qu'elle est définie dans le règlement du PLU ne permet pas, dans la plus optimiste des hypothèses, de dépasser 100 logements par hectare. Dès lors, pour préserver une diversité de logements (du collectif, de l'intermédiaire, de l'individuel groupé) pour préserver des espaces verts, des coupures vertes, des voies douces, des jardins et pour garantir suffisamment de places de stationnement, il est nécessaire de réduire le nombre de logements à construire. Sur la base : ➢ d'une densité médiane de 80 logements par hectare, qui permettrait de réaliser une mixité d'habitat, comprenant du collectif, de l'individuel groupé tout en créant jardins, espaces verts et voies douces ➢ du report d'une partie des logements à créer de l'îlot Nord vers l'îlot Sud (pour débloquer l'urbanisation au Nord, avec plus d'activités économiques et moins de logements), il est proposé de ramener le programme d'habitat à une centaine de logements sur ces OAP et d'ajouter qu'il pourra être prévu des logements destinés aux seniors et aux étudiants, compris des maisons en partage.

Il est privilégié l'activité économique (commerces, services, bureaux) en permettant toutefois la réalisation de logements. Au Sud, le choix de laisser la possibilité d'installation d'activités économiques sur l'emprise de l'actuel supermarché pourrait ramener l'emprise disponible pour du logement à environ 1,2 ha.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires et changements à apporter
L'objectif est de permettre le renouvellement et la densification du centre-ville et de ses quartiers directement périphériques pour répondre aux objectifs de développement urbain et d'accueil de nouveaux habitants tout en proposant une offre en logements qualitative : bien implantée en ville avec des services qui peuvent y être associée. *La structure de l'aménagement est basée sur la trame des espaces piétons et paysagers qui permettent également une gestion intégrée des problématiques hydrauliques et pluviales.*	Ces objectifs demeurent d'actualité et ne nécessitent pas d'évolution. Seules doivent changer les rapports de proportions entre les type d'occupation du sol souhaitées.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires
Justification des OAP *Le secteur n°10 correspondant au quartier de La Pierre Plantée répond à plusieurs objectifs issus du PADD.* ***Espaces urbains :*** ➢ *Porter la population communale à environ 52 500 habitants en 2035 :* *L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : l'OAP « La Pierre Plantée » prévoit la création de 220 nouveaux logements pour répondre aux besoins à l'horizon du PLU.*	Le PLU en vigueur définit un objectif de 5250 logements à l'horizon 2035. Le secteur de la Pierre Plantée, dans les OAP actuelles est destiné à accueillir 220 logements, soit 4,2 % du total. Le retour d'expérience sur le potentiel urbain du secteur de La Pierre Plantée a montré une ambition trop forte de réalisation de logements pour le site, d'autant que la pointe Sud de l'emprise des OAP, qui requalifie un ancien supermarché en secteur d'habitat n'est plus d'actualité, dans un secteur en front de R.N.106, davantage adaptée aux activités économiques qu'à l'habitat. Comme cela a été explicité plus haut (tableau « enjeux et objectifs urbains »), il est donc proposé de reconsidérer l'objectif de 220 logements pour le ramener à environ 100 logements. Cette réduction ne fera varier que de 2 % le nombre de logements attendus dans le PLU. Cette variation est suffisamment faible pour ne pas porter atteinte au projet de croissance démographique et de développement de l'offre en logements. De plus, certains secteurs non soumis à OAP ont été urbanisés avec des densités supérieures à celles qui avaient été imaginées. Cette densité plus forte compense, à l'échelle de la ville, la réduction du nombre de logements attendus dans les OAP de La Pierre Plantée. Par ailleurs, il est nécessaire de traiter le paradoxe entre un marché de l'habitat tendu et un secteur où la construction de logements ne démarre pas. Ce paradoxe résulte en grande partie de règles définies aux OAP : ➢ trop de logements à réaliser au Nord, dans un secteur plus adapté à l'activité économique, ➢ des règles de densité par ilot qui ne sont pas cohérentes avec le nombre total de logements à créer. Le déblocage de l'urbanisation à la Pierre Plantée est d'autant plus nécessaire que les possibilités de création de programmes de logements en extension de l'enveloppe urbaine sont de plus en plus rares compte tenu des règles de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires
➢ *Mobiliser les friches et les espaces non-bâtis :* *Il s'agit de densifier des parcelles déjà construites afin de ne pas consommer davantage d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de densifier des zones urbanisées pour profiter des équipements déjà en place.*	Cet objectif est maintenu.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur justifiant les OAP pour La Pierre Plantée	Commentaires
Vie urbaine : ➢ *Organiser et diversifier les déplacements.* *Au-delà de définir les principes de structuration et de desserte viaire pour les véhicules motorisés, le projet prévoit de développer, structurer et mailler des espaces publics piétonniers et des itinéraires « modes doux » : il s'agit de reconstituer un tissu urbain maillé, facilitant les cheminements et les traversées, évitant les enclaves. Il s'agit de favoriser les liens inter-quartiers. L'OAP La Pierre Plantée prévoit ainsi un maillage de cheminements piétons qui relient les différents îlots et ouvrent le quartier sur les quartiers voisins.* *L'OAP La Pierre Plantée prend aussi en considération les besoins en matière de stationnement en accompagnement de l'habitat et de l'offre commerciale.*	Cet objectif est maintenu, en affirmant le maillage piétons – cycles mais sans pour autant rechercher systématiquement le maillage des voies carrossables lorsqu'il n'est pas nécessaire ou impliquerait des circulations importantes dans des voies secondaires, d'abord destinées à la desserte des logements existants ou projetés. Il est rajouté que tout nouvel accès sur la route d'Uzès est interdit pour des raisons de sécurité. Les accès se feront par la rue de la Pierre Plantée ou le carrefour giratoire de la route d'Uzès.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur	Commentaires
Nature et paysages : ➢ *Maintenir la biodiversité et la végétation en ville.* *Le projet entend, d'une manière générale, préserver les entités végétales et la naturalité dans les espaces urbains. Dans cette optique, l'OAP La Pierre Plantée définit des principes de traitements paysagers en accompagnement des espaces publics et des liaisons douces. Dans la même logique, l'OAP programme le verdissement des aires de stationnement qui sont souvent des espaces très minéraux, qui peuvent créer des îlots de chaleur. Cela relève aussi d'une approche d'urbanisme durable.* ➢ *Adopter une approche d'urbanisme durable* *Le développement de la densité est à envisager avec la préservation et la mise en valeur des éléments naturels du paysage qui font repères et structurent les entités paysagères. Cette approche est conjuguée avec l'approche environnementale qui s'attache à préserver les trames vertes et bleues.* *Ainsi, l'OAP La Pierre Plantée prend en compte les espaces naturels paysagers à préserver, en lien avec les impératifs d'assainissement pluvial.*	Ces objectifs sont préservés.

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur	Commentaires
➢ *Favoriser les mixités urbaines* *Le projet entend favoriser la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire associer les fonctions résidentielles, les activités compatibles, les commerces, les équipements, etc., sans promouvoir une démarche de zoning. L'OAP La Pierre Plantée programme et localise les différentes fonctions urbaines en proposant des typologies de logements denses (logements collectifs) et des espaces consacrés à l'offre commerciale.*	L'objectif de mixité urbaine n'est pas remis en question dans ses fondements. Il nécessite toutefois des adaptations pour déclencher l'urbanisation, aujourd'hui en grande partie bloquée : ➢ en redistribuant partiellement les logements au sein de l'emprise des OAP, pour tenir compte des évolutions du site, ➢ en faisait varier le rapport de proportions entre logements et activités économiques en partie Nord du secteur, pour mieux coller à la réalité économique du marché local de l'immobilier.

4. LES NOUVELLES OAP PROPOSEES

Elles traduisent les évolutions souhaitées décrites plus haut en se substituant aux OAP actuelles. Les tableaux des OAP définissant les occupations et utilisations du sol, les surfaces de plancher sont simplifiées et adaptées, compte-tenu de la réduction de l'objectif de production de logements et considérant que des OAP établissant des orientations, ces orientations n'ont pas besoin de préciser des surfaces de plancher ou d'établir des règles déjà définies dans le règlement écrit :

Tableau actuel des OAP 10 « la Pierre Plantée »

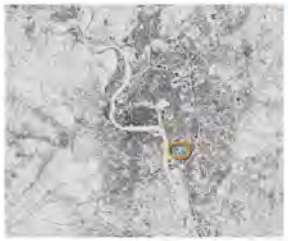
	10 // PIERRE PLANTEE
Emprise du secteur *(ha)* *Emprises urbanisables (hors existants) (ha)*	4,7 4,7
Nombre total de logements *(unités)* *Surface constructible (m2 de SDP)*	220 18000
Logements individuels libres *(unités)* *Surface constructible (m2 de SDP)*	0 0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)* *Surface constructible (m2 de SDP)*	20 2000
Logements collectifs *(unités)* *Surface constructible (m2 de SDP)*	200 16000
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)* *Surface constructible (m2 de SDP)* Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	22 1760 10%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	300
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	6000
Equipements publics *(m2 de SDP)*	0
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	60
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	44060

Nouveau tableau actuel des OAP 10 « la Pierre Plantée »

	10 // PIERRE PLANTÉE
Emprise totale des secteurs *(ha)* *Emprises urbanisables (hors existants) (ha)*	2,3 2,3
Nombre total de logements (invividuel libre interdit) *(unités)*	100
Part globable de logements locatifs sociaux Pourcentage minimal sur le programme global *(%)*	10%
Activités artisanales et/ou industrielles *(m² de SDP)*	0

Figure 11 : évolutions du tableau des OAP 10

Secteur n°10 // La Pierre Plantée



Identification

- **Emprise : Secteur Nord : 0,5 ha.**
  Secteur Sud : 1,8 ha.
- Réqualification et densification urbaine.
- Création d'un nouveau quartier urbain, mixte et central.
- Développement de commerces de proximités et mixités fonctionnelles.



Enjeux et objectifs urbains

Le site de la Pierre Plantée est actuellement occupé par des moyennes surfaces commerciales en friche ou en passe d'être délocalisées.

L'emprise foncière ~~de 4,5 ha~~ laissée libre permet un projet ambitieux de renouvellement urbain et de densification sur un secteur stratégique entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.

Les OAP programment la création d'une centaine de logements, ce qui permet l'émergence d'un quartier urbain, mixte et durable. ~~Les supermarchés peuvent être remplacés par des commerces plus urbains, à l'échelle du quartier et de ses environs et pouvant être logés en RDC des programmes de logements collectifs (cf positionnement sur schéma en page suivante).~~

L'objectif est de permettre le renouvellement et la densification du centre-ville et de ses quartiers directement périphériques pour répondre aux objectifs de développement urbain et d'accueil de nouveaux habitants tout en proposant une offre en logements qualitative : bien implantée en ville avec des services qui peuvent y être associée.

Il pourra être prévu des logements destinés aux séniors, aux étudiants ainsi que des maisons en partage.

La structure de l'aménagement est basée sur la trame des espaces piétons et paysagers qui permettent également une gestion intégrée des problématiques hydrauliques et pluviales.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Pierre Plantée», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Maintenir une offre commerciale de quartier.
- Créer une voie de liaison inter-quartiers entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.
- Structurer l'aménagement du quartier par les cheminements doux associés aux espaces paysagers et à la rétention pluviale.
- Créer des espaces publics piétons au niveaux des activités et commerces en RDC pour agrémenter la mixité des usages habitat / activités.
- Tout nouvel accès sur la route d'Uzès est interdit. Les accès se feront par la rue de la Pierre Plantée ou le carrefour giratoire de la route d'Uzès.

Architecturales et paysagères :

- Favoriser le gabarit et l'implantation des bâtiments en fonction de l'optimisation des facteurs climatiques : préférer des îlots et des espaces de vie dans les logements ouverts au Sud et des volumes bâtis opposés aux vents du Nord (cf schéma page suivante);
- Accompagner les besoins de rétention pluviales par des aménagements paysagers en accompagnement des espaces publics piétons ;
- Pour l'habitat collectif, gérer les stationnements en priorité en sous-sol;
- Paysager et planter les coeurs d'îlots pour limiter au maximum les effets «d'îlots de chaleur urbains».

Figure 12 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 1

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Mixité programmatique & coeur d'îlot paysager // *Bordeaux (33) // Atelier du Pont, architectes.*



Traitement de façades pigon en accroche sur l'espace public (cadrage avenue) // *Sathonay Le Camp // Didier Delmas, architecte.*

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intégrent pas les programmes existants.

	10 // PIERRE PLANTÉE
Emprise du secteur *(ha)*	4,7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	4,7
Nombre total de logements *(unités)*	220
Surface constructible (m2 de SDP)	18000
Logements individuels libres *(unités)*	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) *(unités)*	20
Surface constructible (m2 de SDP)	2000
Logements collectifs *(unités)*	200
Surface constructible (m2 de SDP)	16000
Part gloable de logements locatifs sociaux *(unités)*	22
Surface constructible (m2 de SDP)	1760
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global *(%)*	10%
Activités tertiaires et bureaux *(m2 de SDP)*	300
Commerces *(m2 de Surface de vente)*	6000
Equipements publics *(m2 de SDP)*	0
Activités artisanales et/ou industrielles *(m2 de SDP)*	0
Stationnements publics ou collectifs *(nbre de places créées souhaitées)*	60
Surfaces constructibles totales *(m2 de SDP)*	44060

Tableau supprimé

	10 // PIERRE PLANTÉE
Emprise totale des secteurs *(ha)*	2,3
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	2,3
Nombre total de logements (invividuel libre interdit) *(unités)*	100
Part globable de logements locatifs sociaux Pourcentage minimal sur le programme global *(%)*	10%
Activités artisanales et/ou industrielles *(m² de SDP)*	0

Nouveau tableau

Association noues paysagères / espaces de cheminements piétons // *Romainville // SAA architectes*



Coeurs d'îlots paysagers : limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain // *Saint-Andrews (Angleterre) // Landezine architectes*



Figure 13 : OAP La Pierre Plantée - évolutions des OAP « texte » planche 2

OAP 10 - Pierre plantée

Localisation des secteurs soumis à OAP



Figure 14 : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 1

OAP 10 - Pierre plantée

Au Nord du centre commercial, l'objectif est de produire un front bâti le long de la route d'Uzès : bâtiments à étages, avec des toits à pans, des volumétries simples et alignées. Maintenir, voire densifier les arbres d'alignement.

Les activités économiques seront prédominantes bureaux, commerces, services...) mais l'implantation de logements sera possible.

Au Sud du centre commercial, l'objectif est de produire très majoritairement des logements en utilisant au mieux les voies existantes.

Les programmes pourront prévoir des logements destinés aux seniors, aux étudiants, ainsi que des maisons en partage.

L'urbanisation conciliera densité et qualité de vie : organisation qui permette des jardins privatifs, qui limite les co-visibilités (on pourra privilégier des implantations en limite séparative dans cet objectif). Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Sur l'ensemble des deux secteurs, il est attendu une centaine de logements.

OAP - Principes de composition

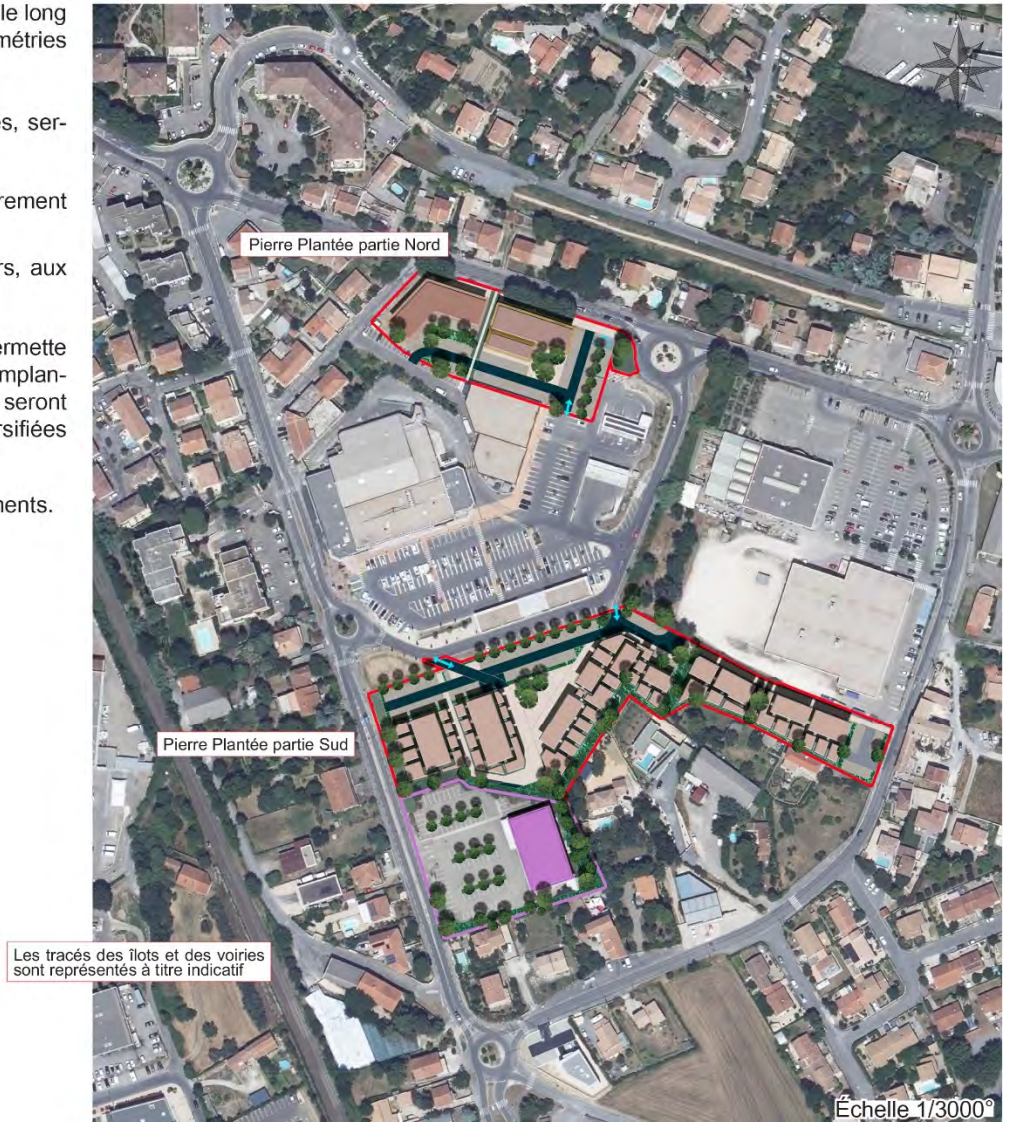


Figure 15 : : nouvelles OAP graphiques pour La Pierre Plantée - Planche 2

VI. MODIFICATIONS DES MODALITES D'AMENAGEMENT DES OAP N°11 « FAUBOURG DU SOLEIL »

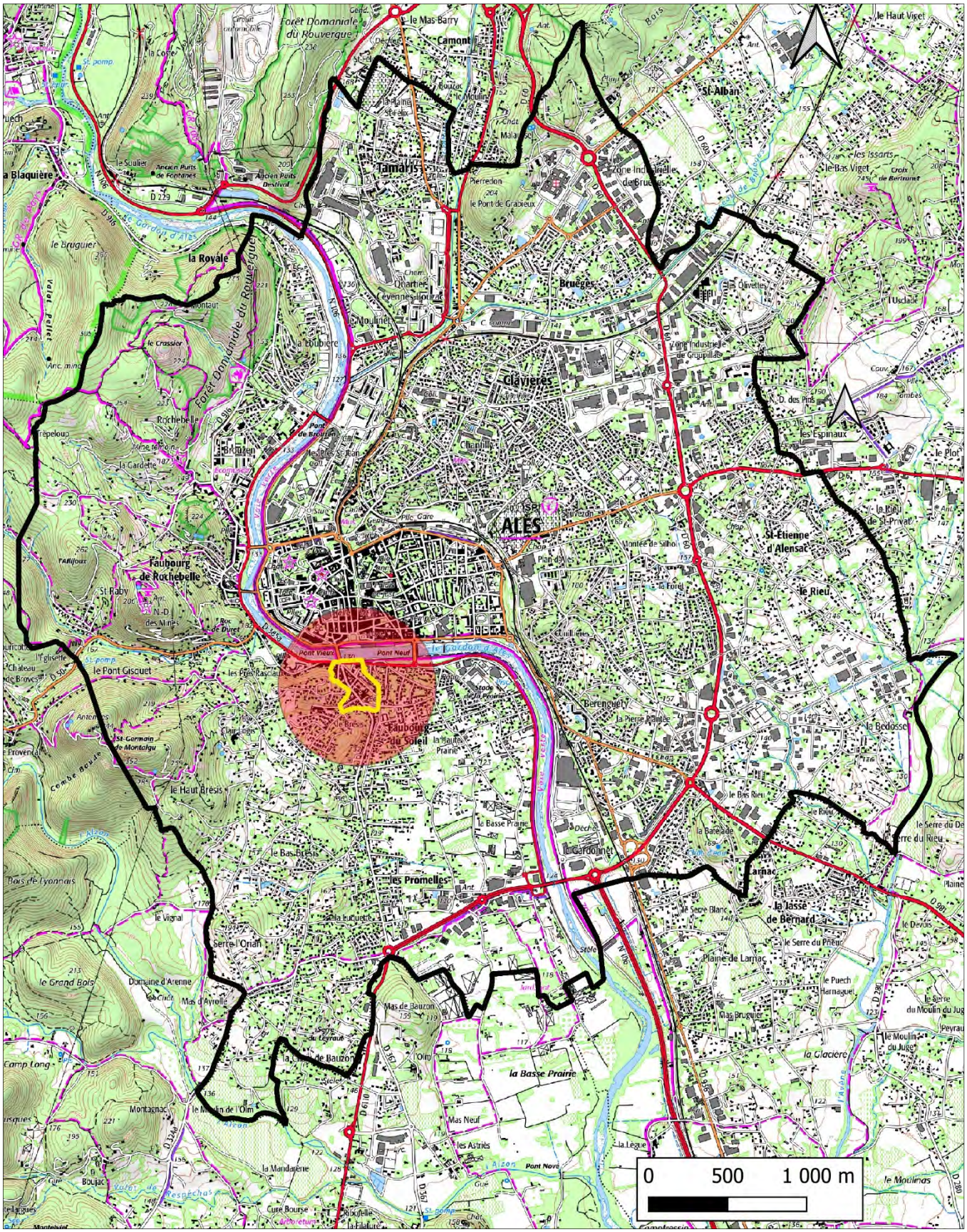


Figure 16 :carte de localisation du secteur « Faubourg du soleil »

1. EXPOSE DES MOTIFS

L'aménagement du « Faubourg du Soleil » s'inscrit dans le « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain* (NPNRU) » dont bénéficie Alès.

**Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. Les objectifs des NPNRU peuvent être relatifs :*

- *A l'augmentation de la diversité de l'habitat.*
- *A l'adaptation de la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.*
- *A la favorisation de la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.*
- *Au renforcement de l'ouverture des quartiers et à la mobilité des habitants*
- *A l'efficacité énergétique et à la transition écologique des quartiers*
- *A la réalisation des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures.*

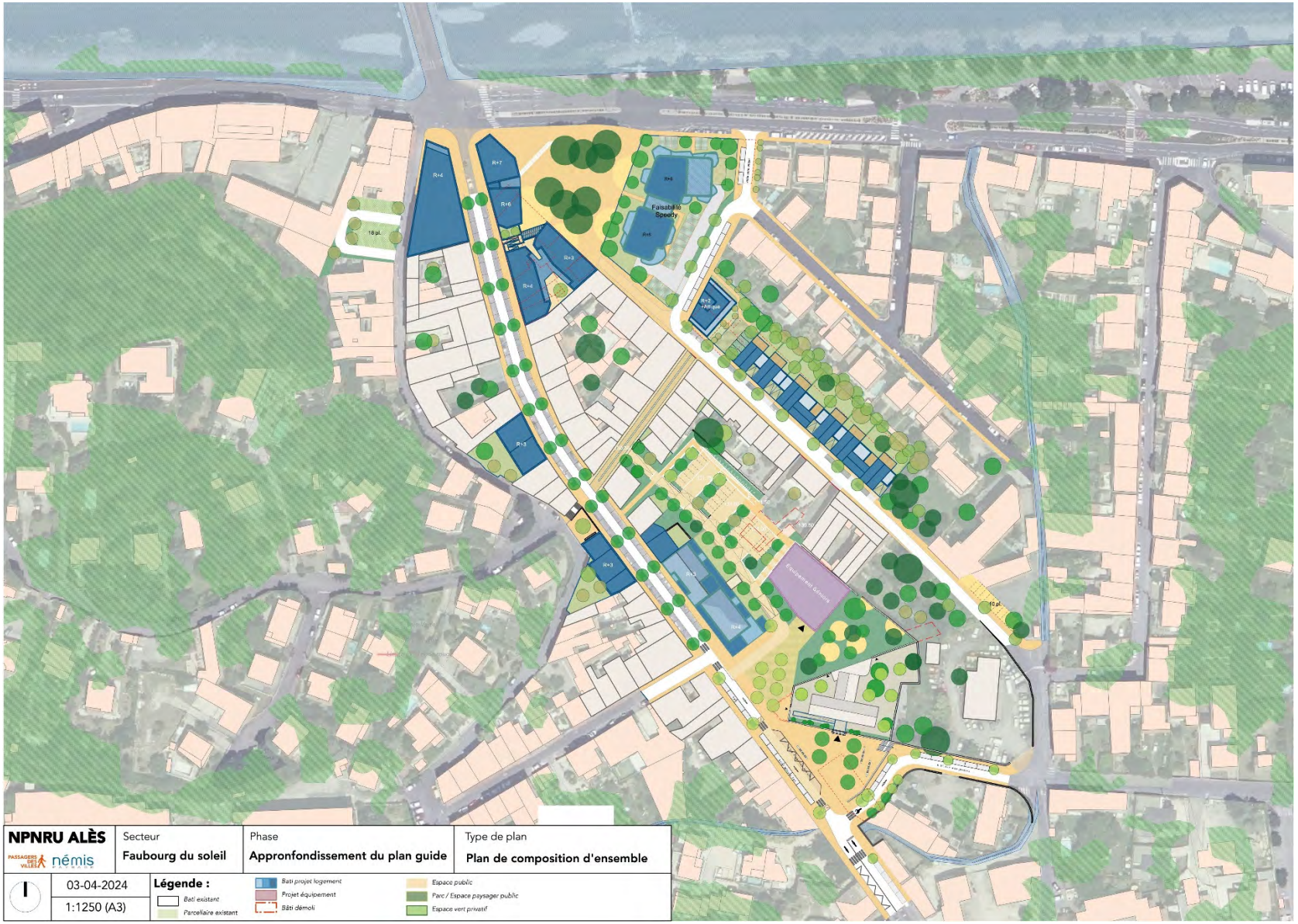
Ces objectifs ont vocation à être priorisés et adaptés au contexte local par les porteurs de projet.

Dans ce cadre des études ont été menées pour définir les conditions de rénovation et d'aménagement du faubourg du Soleil. A l'approbation du PLU, ces études n'étaient pas terminées et les OAP du quartier ont été définies sans leurs conclusions finales, sur la base des derniers plans connus.

Les études sont désormais terminées et les aménagements projetés ont connu des évolutions par rapport à leur version lors de l'approbation du PLU. Il s'agit donc de modifier les règlements du PLU et les OAP n°11 pour qu'elles permettent la réalisation du projet tel qu'il est défini dans sa dernière mouture.

Plus particulièrement, il s'agit :

- de permettre une implantation en limite ou en recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques mais aussi par rapport aux limites séparatives.
- de revoir l'organisation des fonciers mutables libérés pour la création de logements, de locaux commerciaux et de services.
- de ne pas appliquer de coefficient de biotope qui empêcherait la création des bâtiments projetés, sachant que l'organisation future du quartier ouvre davantage les logements projetés sur des jardins publics, relativisant la création d'espaces verts au sein des ilots d'habitat qui seront rénovés dans l'opération.



Le plan de composition.

Figure 17 : plan de composition d'ensemble final de l'aménagement du quartier du Faubourg du Soleil

2. MODIFICATIONS DES OAP

a. OAP actuelles

Les prescriptions des OAP actuelles (extraits du PLU en vigueur) :

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs :
ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en œuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir... Sur le secteur « Faubourg du Soleil », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :



Projection : Le Faubourg du Soleil demain // *ANRU, Juin 2020*

Projection : Le Faubourg du Soleil demain // ANRU, Juin 2020

Prescriptions urbanistiques

Le site du Faubourg du Soleil fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine ANRU. L'emprise foncière de 6,7 ha s'articule à partir du Quai Sud du Gardon autour de la rue du Faubourg du Soleil qui marque la principale entrée de ville Sud-Ouest d'Alès (route d'Anduze).

Prescriptions architecturales et paysagères

- *Réaménagement de l'avenue Jules Guesde et du carrefour, promenade en bord de Gardon, accès aux berges et à la passerelle.*
- *Requalification de la rue du faubourg du Soleil en sens unique : intégration des modes doux, plantations d'alignement, éclairage public.*

SECTEUR 11 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

(source : ANRU)

Aménagement d'ensemble:

1. Requalification de la rue du Fbg du Soleil (Mise en sens unique, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Elargissement de la rue F. Pelloutier (Création de trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
3. Aménagement du carrefour rue du Fbg du Soleil / Quai / Pont Vieux
4. Aménagement d'une place en entrée de faubourg
5. Sécurisation du carrefour rue des Jardins / rue du Fbg du Soleil
6. Création d'une place en cœur d'ilot.
7. Création d'un parvis pour l'école et d'un jardin public intergénérationnel.
8. Démolition de deux bâtiments et création de stationnement
9. Contrepartie foncière pour Action Logement (21 logements)
10. Foncier libéré pour création de 55 logements en accession à la propriété + commerces éventuels
11. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété
12. Foncier libéré pour création locaux de bureaux, commerces et 30 logements

Equipement public de proximité:

13. Création d'un équipement social

Recyclage d'habitat ancien dégradé

14. Recyclage de l'ilot central

Acquisition / Amélioration

15. Création de 33 Logements locatifs sociaux



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Plan du projet sur existant // *ANRU, Juin 2020*



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Axonométrie du projet // *ANRU, Juin 2020*

Figure 18 : secteur du Faubourg du Soleil - OAP graphiques actuelles

b. Nouvelles OAP

Dans les OAP du PLU actuel, le projet de plan d'aménagement avait été intégré « en copié-collé » dans les OAP. Sur le même principe, il est proposé de substituer le plan provisoire au plan définitif dans les OAP modifiées :

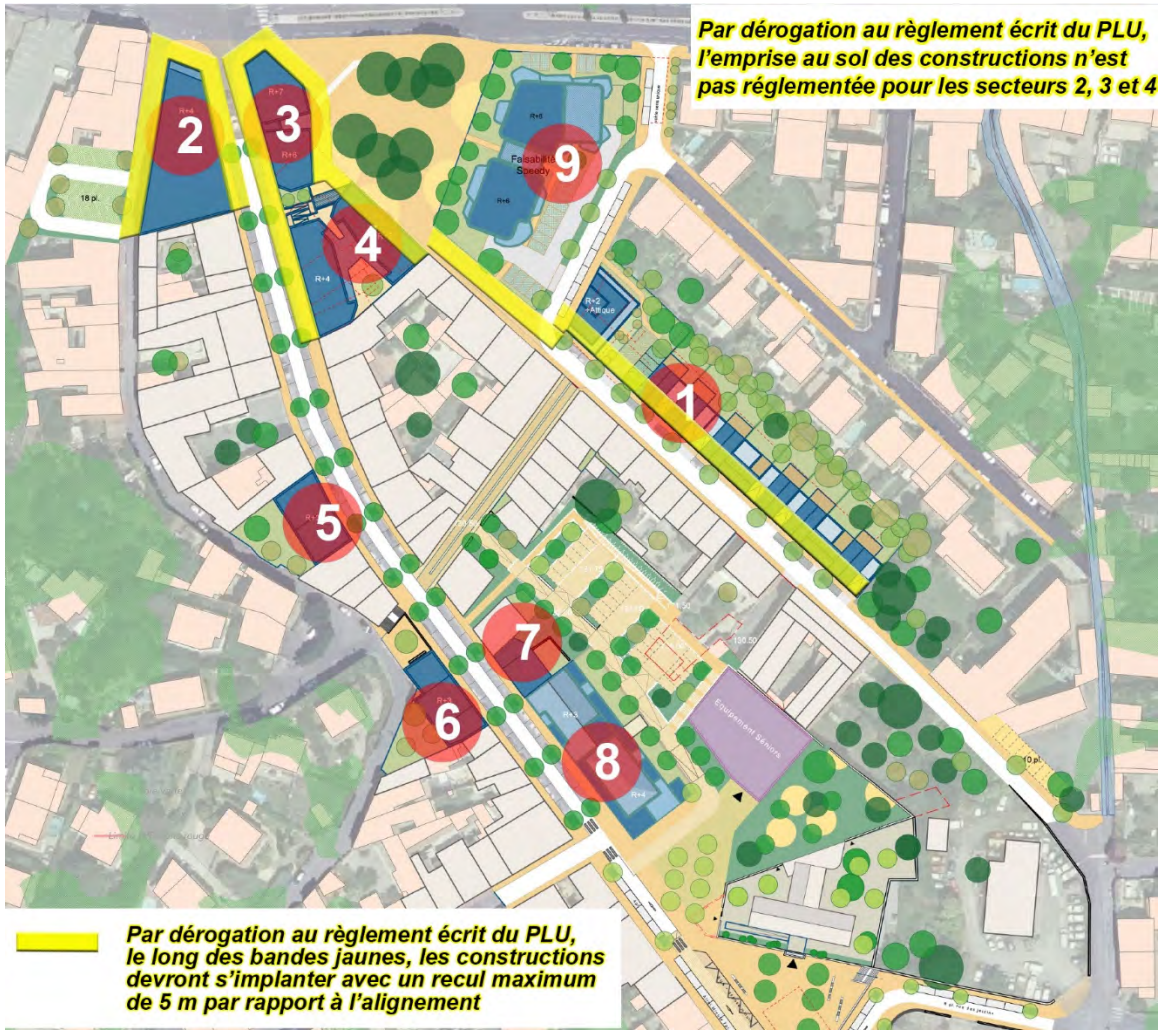


Figure 19 : secteur du Faubourg du Soleil - nouvelles OAP graphiques et programmatiques

Programme attendu : 160 logements environ et des locaux commerciaux.

- 1 : 8 logements individuels en bande et 8 logements collectifs.
- 2 : 15 logements collectifs.
- 3 : 25 logements collectifs.
- 4 : 27 logements collectifs.
- 5 : 10 logements sociaux collectifs
- 6 : 12 logements sociaux collectifs
- 7 : 10 logements sociaux collectifs
- 8 : 21 logements collectifs.
- 9 : 30 logements collectifs au moins.

Répartition indicative pouvant évoluer selon les projets

- **Privilégier les locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans les secteurs 2, 4, 8 et 9.**

3. MODIFICATION DES REGLEMENTS

Le programme du Faubourg du Soleil est pour partie classé en zone UA et pour partie classé en zone UC dans le PLU actuel.

Dans le règlement, le coefficient de Biotope* présente une rédaction qui empêche le projet d'être réalisé :

**Définition établie dans le règlement du PLU : 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.*

Dans le règlement actuel, on a :

- **Dans l'ensemble de la zone UA, le CBS minimal est fixé à : 0,2. Toutefois,** Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².
- **Dans l'ensemble de la zone UB, le CBS minimal est fixé à : 0,4.** Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150m².

Ces CBS traduisent la volonté de préserver ou de développer des ilots de naturalité au sein de l'espace urbain. S'il ne s'agit pas de remettre en cause ce principe, dans certains cas, leur application peut poser des problèmes importants :

- lorsqu'il s'agit d'intervenir dans le cadre d'un projet global d'aménagement de quartier, où le CBS s'apprécie à la parcelle selon le règlement, alors que dans un aménagement global, la distribution des espaces verts doit pouvoir être pensée à l'échelle du quartier (par exemple, en créant un vaste parc dans un secteur et *a contrario* en poussant la densité, avec moins d'espaces verts dans les groupes de bâtiments adjacents, dans un principe de mutualisation). Ainsi, pour les secteurs soumis à OAP, qui définissent déjà les rapports de proportions entre jardins et bâtis, qui localisent les espaces verts, l'application du CBS est au mieux peu utile et au pire, peut contrarier un projet pensé comme un tout.
- lorsqu'il s'agit d'intervenir sur des ensembles bâtis existants denses ou très denses, notamment quand des démolitions sont nécessaires : les curages d'ilots, la démolition de certains bâtiments dans le cadre de programme de rénovation urbaine sont parfois nécessaires. Dès lors, s'il s'agit de construire de nouveaux bâtiments après une phase de démolition de tout ou partie de l'existant, le CBS s'applique. Or, en zone UA par exemple, au sein d'un bâti ultra-dense, l'application du CBS en vigueur dans le règlement (0,2) peut compromettre la faisabilité d'opérations de rénovation : passer d'un CBS nul avant rénovation à un CBS de 0,2 constitue un bouleversement du rapport « plein/vide » en milieu urbain historiquement très dense et peut empêcher de créer suffisamment de surface de logements ou de surface de locaux d'activités pour permettre la faisabilité économique d'un projet.

De la même manière et sur les mêmes principes, l'obligation actuelle de préserver 20% d'espaces libres en zone UA ou 30% en zone UC ne tient pas suffisamment compte de l'état du terrain support d'une opération d'aménagement ou de construction : lorsqu'il s'agit de construire sur des terrains déjà urbanisés, de construire sur des friches urbaines, dont les surfaces sont déjà artificialisées pour l'essentiel, les pourcentages qui s'appliquent aujourd'hui peuvent compromettre les opérations, au détriment du processus de rénovation urbaine.

Il est donc proposé de faire évoluer les articles du règlement concernés de la manière suivante :

Zone UA et zone UC - 2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **Article 2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier**	**Zone UA et zone UC - 2.3 // Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** **Article 2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE dans sa nouvelle rédaction proposée**
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). […] PRESCRIPTIONS / zone UA **Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2.** Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m². PRESCRIPTIONS / zone UC **Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4.** Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².	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 : ➢ Mesurer les différentes surfaces relatives au projet, ➢ Appliquer le ratio correspondant à chaque type surface pour les pondérer, ➢ Faire l'addition des surfaces ainsi pondérées pour déterminer la surface totale d'espaces favorables à la biodiversité. ➢ 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). […] PRESCRIPTIONS / Zone UA **Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2.** **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.** Il 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. PRESCRIPTIONS / Zone UC **Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4.** **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.** Il 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.

4. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°47

Définition : un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.

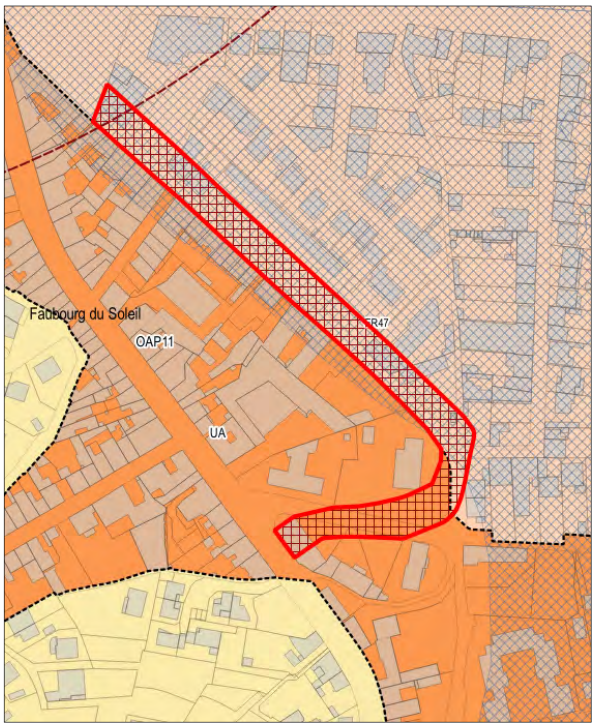
En cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11 établies pour le NPNRU du Faubourg du Soleil, lors de l'approbation du PLU, il avait été défini un emplacement réservé pour élargir la rue Fernand Pelloutier. Depuis, le programme a évolué et la rue sera élargie uniquement sur une parcelle maîtrisée par la collectivité. Il n'est donc pas nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.



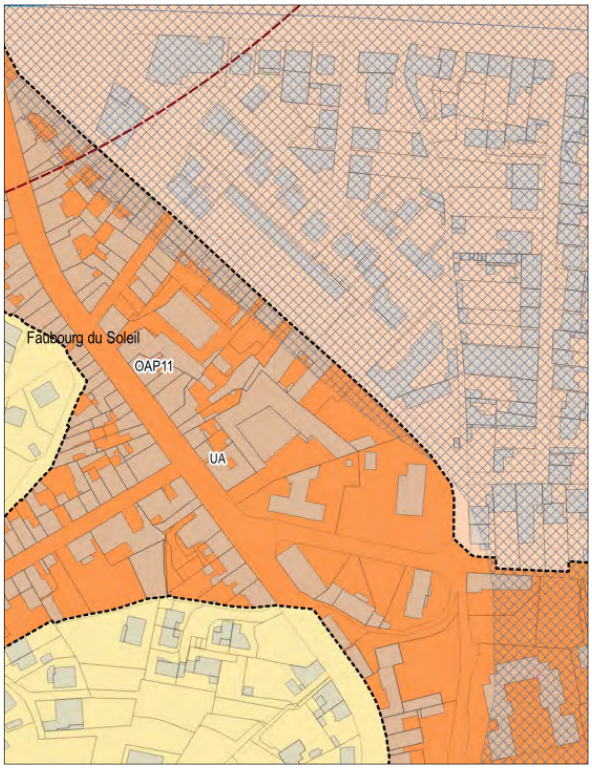
Le programme d'urbanisation prévu dans l'étude initiale le long de la rue Fernand Pelloutier (11).



Le programme d'urbanisation prévu dans l'étude le long de la rue Fernand Pelloutier dans sa dernière version. Les constructions sont désormais pour partie construites à l'alignement de la rue, sans besoin d'élargissement de la voie.



L'ER 47.



L'ER 47 supprimé.

VII. MODIFICATIONS DES MODALITES D'AMENAGEMENT DES OAP N°6 DU MAS D'HOURS

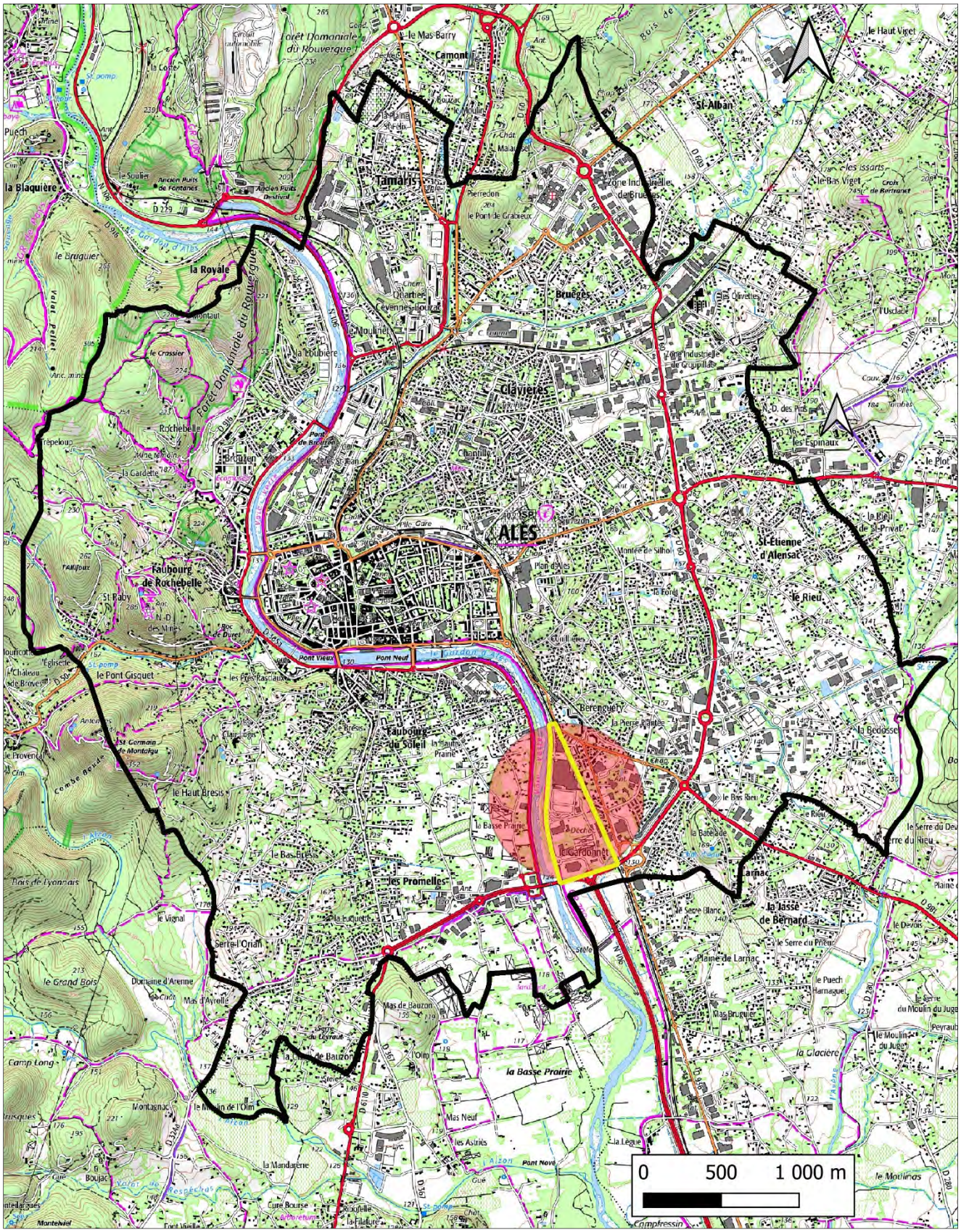


Figure 20 : carte de localisation du secteur "Le Mas d'Hours"

1. EXPOSE DES MOTIFS

Le secteur du Mas d'Hours est décrit ainsi dans le rapport de présentation du PLU en vigueur :

Le Mas d'Hours cristallise les problématiques urbaines et les enjeux de développement :

- *En bord de Gardon il est soumis au risque inondation mais doit permettre aussi la requalification des berges à long terme,*
- *En entrée de ville sur l'Axe Nîmes / Alès, il est positionné stratégiquement et devient la première image de la ville,*
- *En greffe sur la jonction Rocade Sud / Rocade Est, il est à la « croisée des chemins » et se trouve en position centrale,*
- *Urbanisé par une succession d'opérations commerciales mal ou peu maîtrisées, il souffre d'une forme de déshérence architecturale et paysagère qui pénalise l'image de la ville.*

Les enjeux portent surtout sur la requalification architecturale et paysagère de la première entrée de ville ainsi qu'au développement des parcelles non loties afin d'asseoir plus durablement cette polarité commerciale ouverte sur le territoire de l'Agglomération toute entière.

Dans ce contexte, le PLU avait déterminé une approche qualitative pour le secteur, au travers notamment d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°6) et d'un règlement de zone UE intégrant la dimension urbaine et paysagère.

Un emplacement réservé (n°33) avait aussi été créé pour une voie de liaison et deux carrefours giratoires entre l'avenue Léon Blum et le chemin de Launac.

Les OAP n°6 sont décrites ainsi dans le PLU actuel :

Les OAP programment à la fois le comblement des dents creuses libérées par l'ancienne station d'épuration pour poursuivre le développement commercial du site et à la fois des actions, tant architecturale sur les façades des bâtiments que paysagère sur le traitement des espaces publics d'entrée de ville, de requalification du site pour que l'image de la ville devienne plus attractive. Il s'agit en outre de lutter contre la « surenchère » commerciale qui pousse les enseignes à toujours plus d'effets voyants, toujours plus de distinction visuelle, toujours plus d'impact sur le paysage urbain. Pour cela, une forme de cohérence chromatique et architecturale sera soutenue par les OAP d'une part, et par les prescriptions du Règlement du PLU d'autre part. L'idée poursuivie repose sur le fait que si un cadre uniforme est constitué, le paysage est visuellement moins brouillé et les enseignes ne se distinguent en réalité que mieux, et plus simplement. Il faut donc coordonner l'ensemble des actions sur l'ensemble du site, car ces effets de requalification ne sont efficaces que conduits conjointement.

Si ces objectifs ne sont pas remis en cause par la proposition de modification, il est nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux conditions d'accès et de desserte définies dans les OAP actuelles et au travers de l'emplacement réservé n°33, car depuis l'approbation du PLU :

- Une partie substantielle du secteur a été aménagée rendant obsolète des dispositions relatives à la desserte,
- La déchetterie, qui occupe la partie centrale du site sera prochainement relocalisée, laissant disponibles environ 0,25 ha qui ne pourraient pas être valorisés sans modifications des conditions de desserte du site.



Le secteur du Mas d'Hours (photo aérienne 2015)



Le secteur du Mas d'Hours (photo aérienne 2024)
Encadrée en jaune : l'emprise de la déchetterie qui va être relocalisée. Une partie de la zone a été réaménagée (aux abords de la déchetterie).

Le projet initial, qui était de créer un carrefour giratoire central dans la zone traverser l'ilot du Mas d'Hours afin de connecter des voies existantes est devenu moins pertinent, dans la mesure où il ne permettrait pas d'améliorer les conditions de desserte de la zone.

En outre, compte-tenu des orientations générales du PLU en termes de déplacements, il apparait pour ce secteur plus pertinent de valoriser les déplacements doux au cœur de l'ilot et de reporter un maximum des circulations motorisées en périphérie. Cette organisation correspond globalement au schéma actuel, avec des voies d'accès principales en bordure Ouest du secteur et seule voie pénétrante (qui débouche sur le carrefour giratoire en rouge ci-contre).



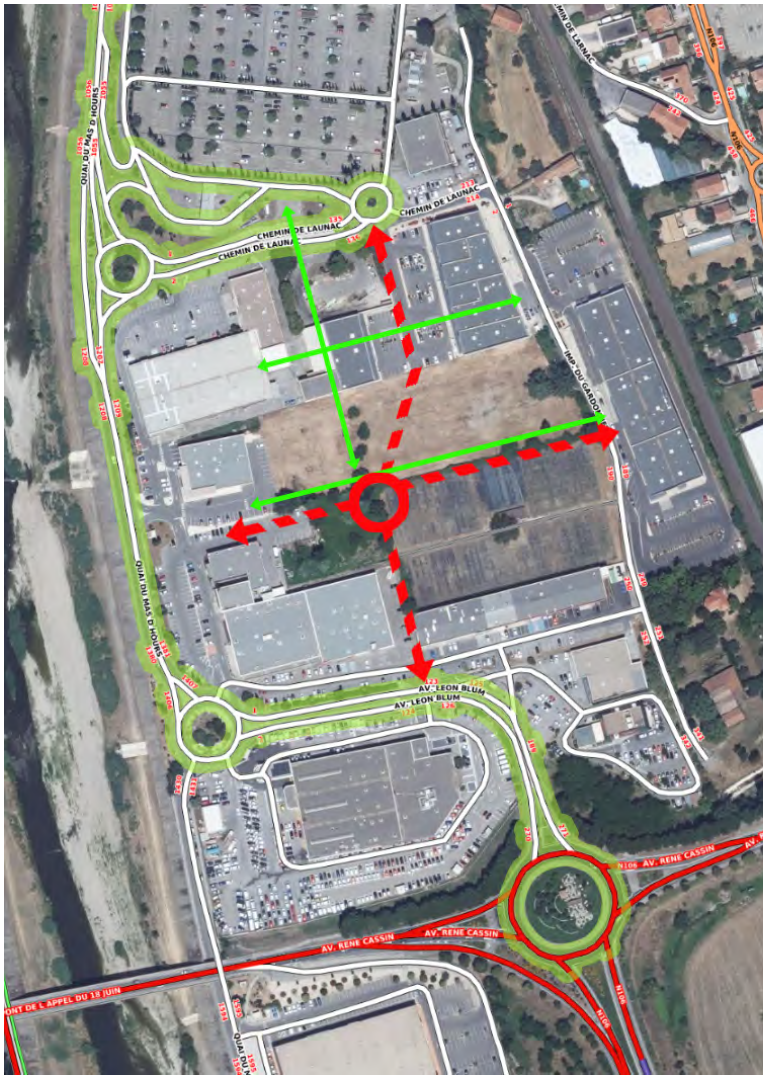
Les OAP actuelles et l'ER 33 définissent un principe de large voie centrale qui connecte le grand rond-point au Sud, sur la R.N.106 et le petit carrefour giratoire interne à la zone commerciale au Nord.



Ainsi il est proposé d'abandonner le projet d'itinéraire doux qui empiète sur le site de la déchetterie ainsi que le projet de carrefour central.



La desserte de l'ilot du Mas d'Hours continuera d'être assurée par des voies bien dimensionnées, à la périphérie de l'ilot en bordure du Gardon.



2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il est proposé :

- de supprimer l'ER 33, qui n'a plus lieu d'être,
- de supprimer dans les OAP l'itinéraire doux à créer qui empiète sur le site de la déchetterie ainsi que le carrefour giratoire central.

a. Modification des OAP du Mas d'Hours

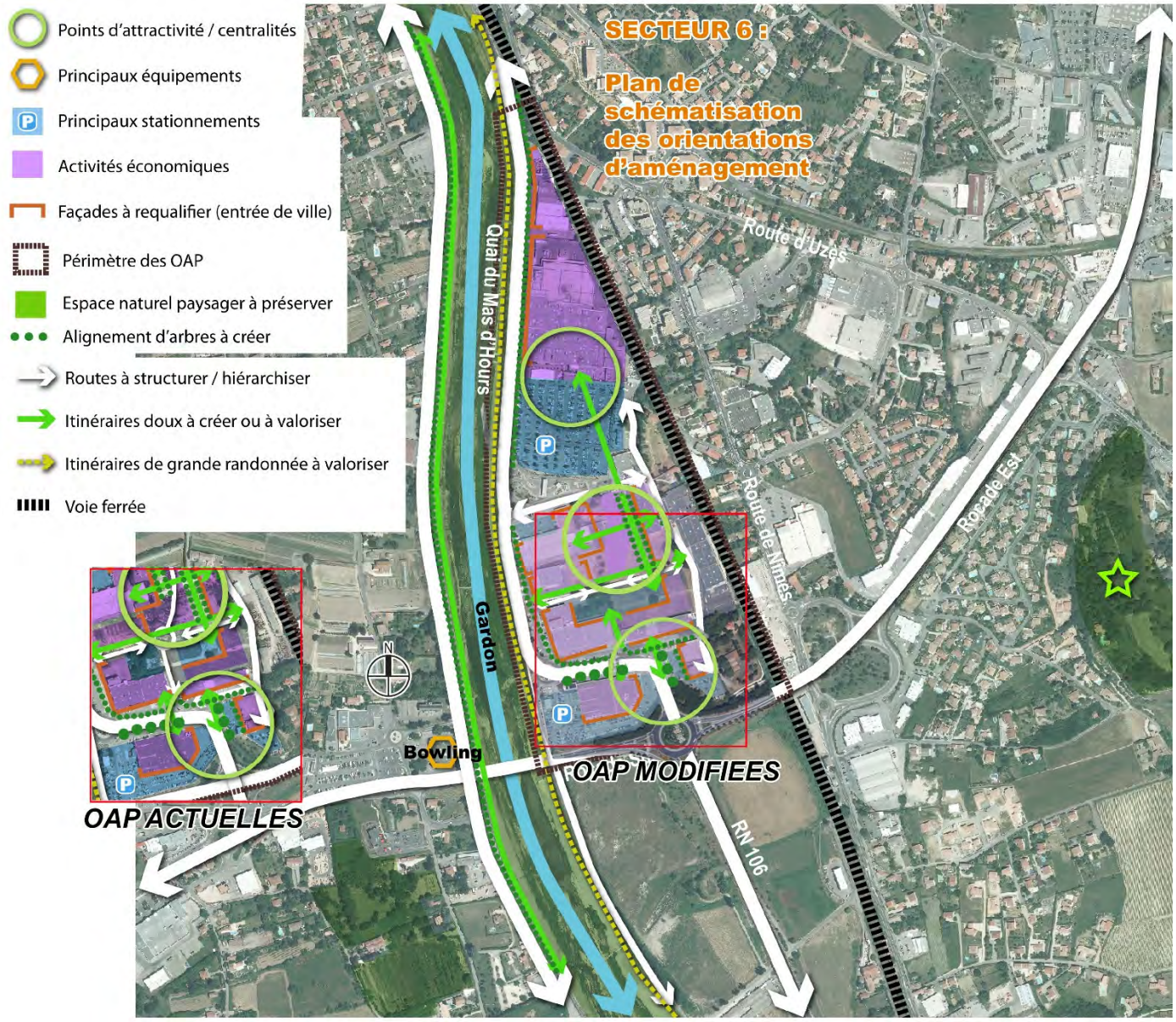
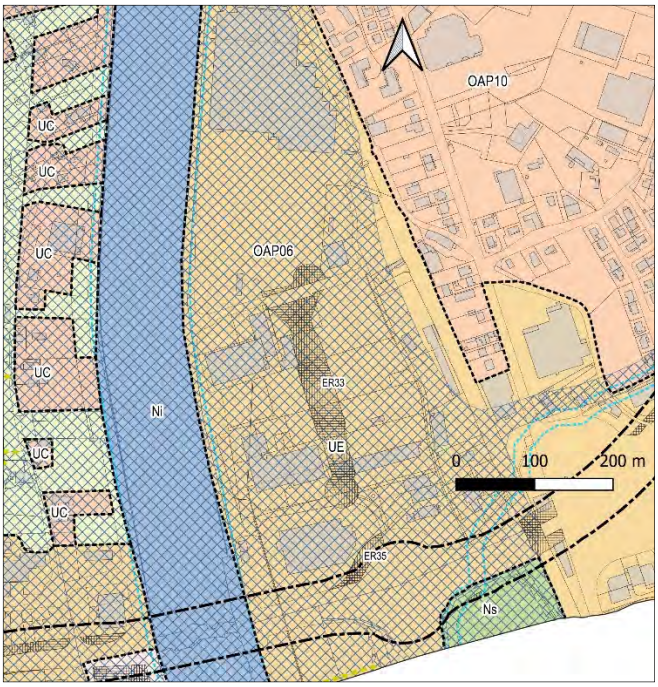
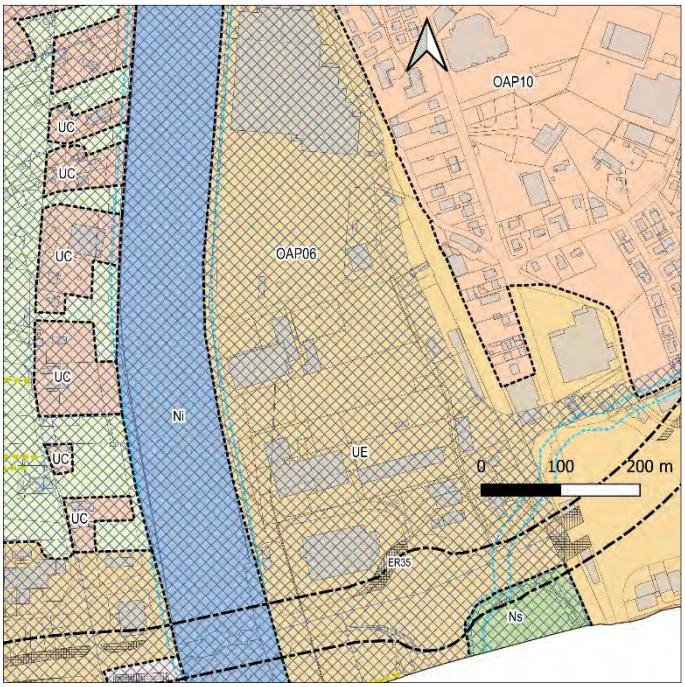


Figure 21 : Evolution des OAP de Mas d'Hours (suppression du principe de liaison interne Nord-Sud)

b. Suppression de L'ER33



Zonage actuel (comprenant l'ER 33)



Nouveau zonage (l'ER 33 est supprimé)

VIII. RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UC EN ZONE UE A TAMARIS

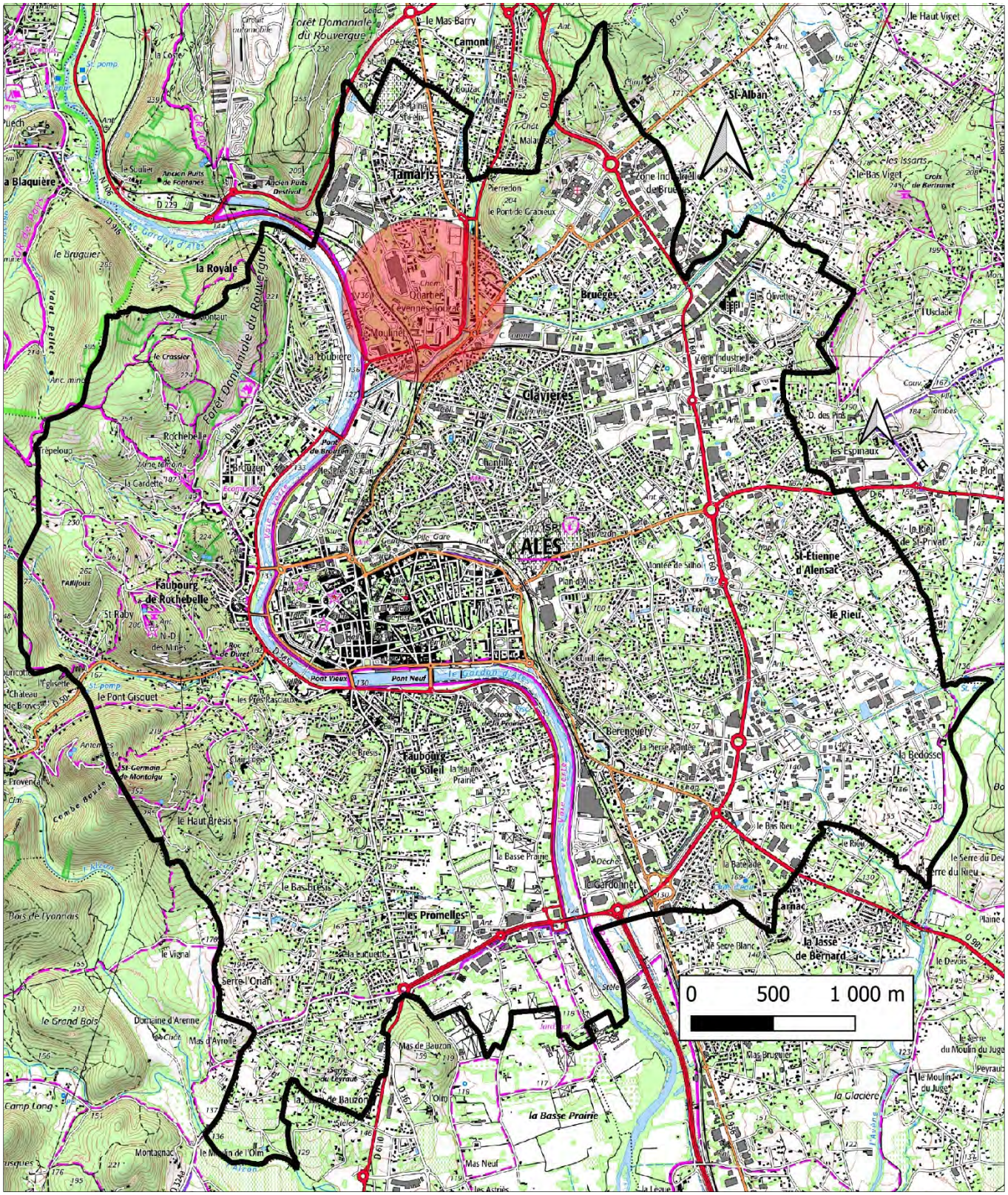


Figure 22 : carte de localisation du quartier de Tamaris

1. EXPOSE DES MOTIFS

1. EVOLUTIONS NECESSAIRES

Le règlement du PLU actuel décrit ainsi la zone UC :
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.

Cette zone est donc d'abord destinée à développer un tissu urbain à vocation principale de logement. Pour cela, les terrains classés en zone UC doivent nécessairement être desservis par les réseaux, mais aussi, offrir des conditions de vie pour les futurs habitants qui les préservent au mieux des nuisances et des risques, par souci de sécurité et de salubrité publiques. Or, à Tamaris, une partie de la zone UC, actuellement non bâtie, ne remplit pas ces conditions : un ensemble de parcelles, pour un total de 0,62 ha se situe entre :

- au Sud, un groupe de logements collectifs, une école, des bâtiments publics,
- et au Nord, le centre de traitement des déchets « Cévennes Déchets », Installation Classée Pour la Protection de l'Environnement (ICPE), qui produit des nuisances sonores et olfactives importantes.



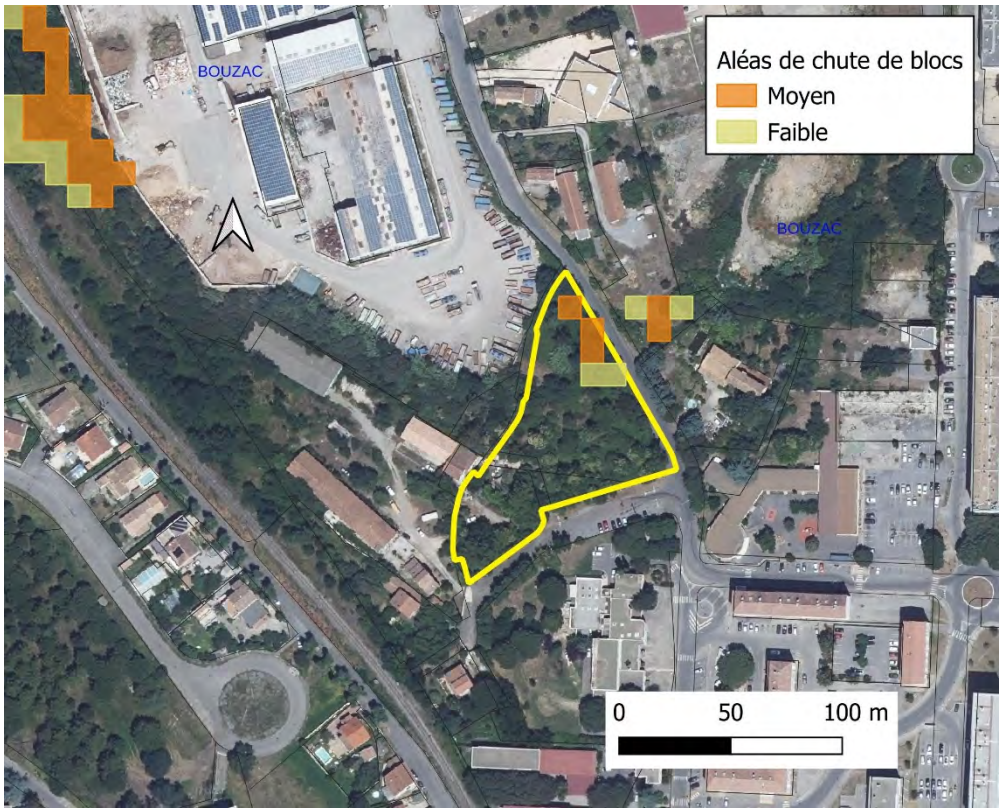
Figure 23 : terrains concernés par un reclassement en zone d'activités UE1

Dans ce contexte, autoriser la création de logements à proximité immédiate serait incompatible avec le souci de la sécurité et de la salubrité publique et il est donc envisagé d'accueillir sur ces terrains des activités économiques.

2. INTEGRATION DU RISQUE DE CHUTE DE BLOCS

La commune a été destinataire d'un « Porter à Connaissance chute de blocs », transmis par l'Etat le 10 octobre 2024, postérieurement à l'approbation du PLU.

Une faible partie du secteur concerné est affectée par cet aléa :



Seront imposées, en phase de permis de construire ou de permis d'aménager les règles d'intégration de cet aléa. Dans les zones de dangers :

Source : PAC de l'Etat du 10/10/2024.

Sont interdits **tout projet conduisant à augmenter la population exposée.** Les zones d'aléa faible étant concernées par des blocs susceptibles d'atteindre les enjeux de volume limité (inférieur à 0,25m^3) et la probabilité d'atteinte des enjeux par ces blocs étant faible à moyenne notamment du fait d'une pente du terrain naturel inférieure à 38°, elles peuvent être exclues des zones de danger. Il convient ainsi en particulier :

- **d'interdire toute nouvelle construction dans les zones soumises à aléa fort** (y compris dans les zones de départ des chutes de blocs identifiées sur la carte d'aléa) et **en aléa modéré**. Dans ces zones, les modifications de construction et les changements de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité seront également à proscrire.
- **d'informer tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible de sa situation au regard de l'aléa et de lui recommander la mise en place de mesures constructives adaptées** (notamment éviter les ouvrants sur les façades exposées aux chutes de blocs), à définir par une étude de précision de l'aléa à l'échelle de la parcelle ou du projet.

Dans les zones inconstructibles en vertu de ces principes, certains projets peuvent néanmoins être autorisés sans relever d'une augmentation de l'exposition au risque des enjeux. Ces projets sont précisés ci-après :

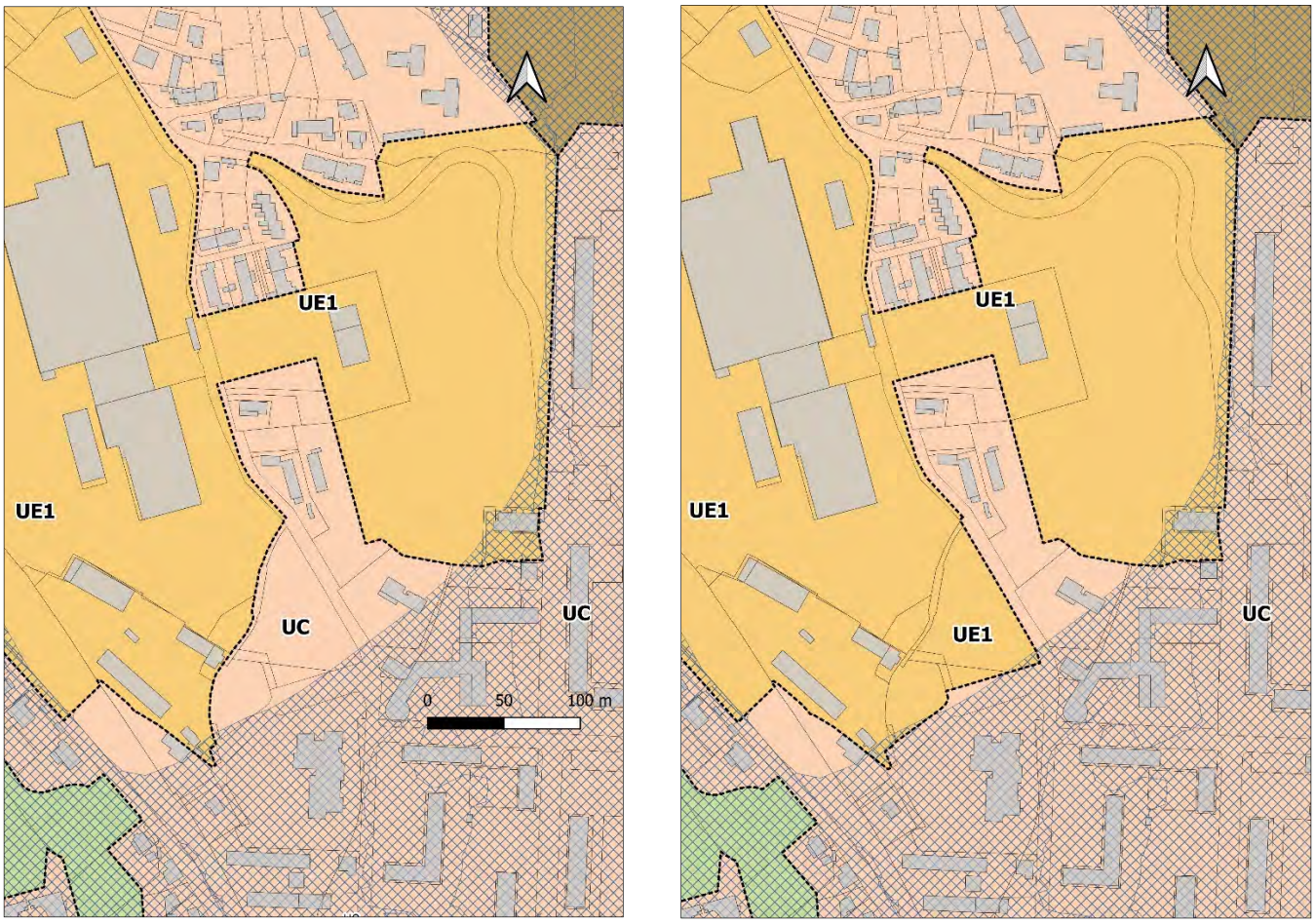
Dans les zones de danger (aléas fort et moyen) les projets suivants peuvent être autorisés :

- la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs,
- l'extension, dans la limite de 20m², de l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation, et dans limite de 20 % des locaux d'activité ou de stockage sous réserve que cela ne conduise pas à une augmentation du nombre de logements ou d'activité,
- l'extension des établissements recevant des personnes vulnérables et des établissements nécessaires à la gestion de crise dans la limite de 20 % de la surface de plancher et 20 % des effectifs,
- les annexes de moins de 20m² liées à une construction principale, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement ou d'une activité,
- les ombrières photovoltaïques,
- les centrales photovoltaïques au sol,
- les équipements techniques de réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes,
- les modifications de construction allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, par exemple :
    - transformation d'un logement en commerce,
    - transformation d'un établissement recevant des personnes vulnérables ou d'un établissement nécessaire à la gestion de crise en activité, ou en logements,
    - transformation d'un commerce en local de stockage...

De façon générale, la vulnérabilité au titre du risque doit s'apprécier selon 4 catégories de vulnérabilité croissante : stockage < activité < logement < établissements recevant des personnes vulnérables et établissements nécessaires à la gestion de crise.

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il est proposé de reclasser les terrains ciblés de zone UC à zone UE1.



Zonage actuel

Zonage projeté

Figure 24 : zonage "avant - après" à Tamaris

IX. REDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°44

1. EXPOSE DES MOTIFS

L'emplacement réservé n°44 (2,12 ha) avait été défini pour la réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales dans le secteur des Promelles, à la frange d'un secteur d'urbanisation essentiellement pavillonnaire, mais situé en zone agricole. Sa surface est importante, avec plus de 2 ha et sa réalisation impliquerait des investissements importants alors qu'il n'est pas nécessaire de disposer d'une emprise aussi large dans la mesure où ce secteur n'est pas constructible (inondable au PPRi).

Or, il serait possible de réduire de manière importante la surface agricole qui serait consommée par ce bassin :

- en divisant sa superficie par 2 (sa moitié Nord serait supprimée, c'est-à-dire la partie qui présente le plus grand intérêt agricole),
- en étendant le bassin existant vers le NOrd, sur un terrain qui a perdu sa vocation agricole et présente une superficie moindre (0,23 ha).

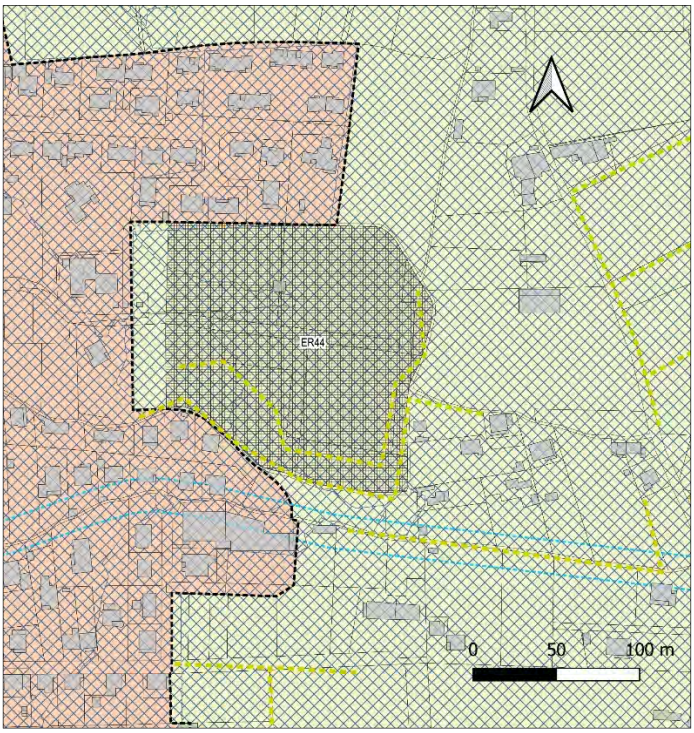
On pourra ainsi :

- assurer des besoins en volumes de rétention proches de ceux attendus,
- limiter la consommation d'espace agricole.

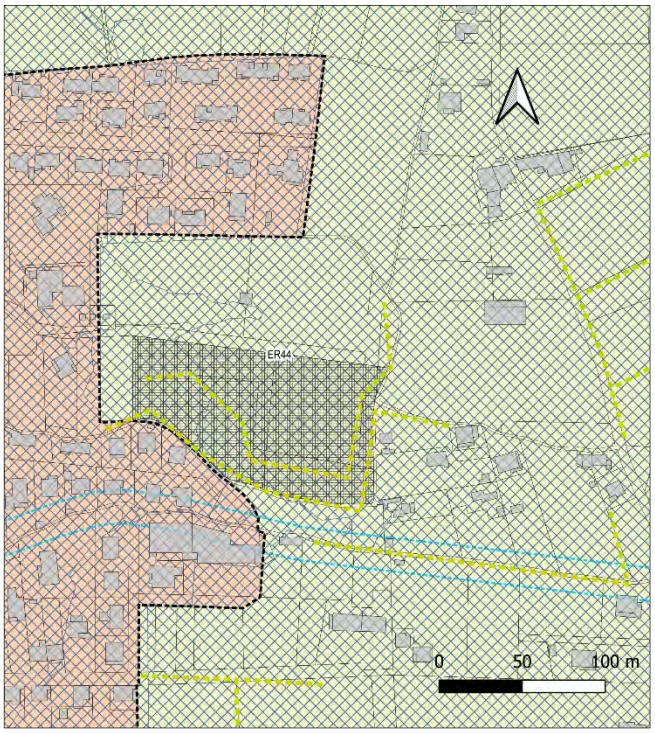


2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il est proposé de supprimer la partie Nord de l'emplacement réservé n°44 :



Zonage actuel (2,12 ha)



Zonage projeté (1,08 ha).

X. MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT

Les règlements (graphiques et écrits) doivent être respectés sous le régime de la conformité, niveau le plus élevé dans le degré des règles. Par exemple, lorsqu'un règlement indique une hauteur maximale à ne pas dépasser pour un bâtiment, aucune dérogation n'est possible pour dépasser cette hauteur, sauf si la dérogation est expressément inscrite aux règlements. Dès lors, la rédaction d'un règlement implique :

- La clarté, pour éviter des ambiguïté d'interprétation, sources de contentieux et d'instabilité de la règle pour les pétitionnaires.
- De traduire, sans la dénaturer, l'expression du projet communal (qui par essence comporte une partie conceptuelle) en règles à la fois simples, non génériques (puisque le projet est unique), facilement compréhensibles et aisées d'application.
- Une recherche d'efficacité (sans corseter) pour définir des règles « réellement applicables » qui portent un véritable intérêt pour la concrétisation du projet ou la gestion quotidienne de l'urbanisme (rapports de voisinages, respect des paysages urbains…) : l'équilibre est la juste mesure entre l'importance de l'objectif recherché et ce qu'il est raisonnable d'imposer en contraignant « la vie des gens et l'expression de leurs désirs ».

Par ailleurs, le droit de l'urbanisme étant souvent soumis à variations, à l'introduction de nouvelles normes, il est régulièrement nécessaire de mettre à jour certaines dispositions d'un règlement de PLU, notamment lorsque la loi ouvre de nouvelles possibilités ou en impose (comme en terme de production d'énergies renouvelables par exemple).

1. ZONE UA (CENTRE-ANCIEN) - MISE EN COHERENCE DES POSSIBILITES DE CHANGEMENTS DE DESTINATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX ENTRE L'ARTICLE 1.2.1 ET L'ARTICLE 1.3.1

a. Exposé des motifs

La zone UA correspond au centre-ville d'Alès. Elle se caractérise notamment par une mixité entre habitat, services et commerces. Cette mixité est garante de l'attractivité du centre-ville, de son « foisonnement », élément immatériel mais fondamental de la vie en ville, de son attractivité. Dans l'objectif de préserver les fonctions de commerce et de services du centre, les règlements graphiques établissent des linéaires qui régulent les possibilités de changement de destination des locaux à usage de commerce ou de service en rez-de-chaussée des bâtiments. Or, alors que la destination 5 « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » est mentionnée à l'article 1.3.1 comme destination potentielle (mixité fonctionnelle), elle n'est pas reprise, par erreur, à l'article 1.2.1 (destinations autorisées sous conditions).

Il s'agit donc de corriger l'erreur matérielle en rajoutant la destination 5 dans la liste des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article 1.2.1. de la zone UA.

b. Traduction réglementaire

Article UA 1.2.1. dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
1.2.1 // Autorisations sous conditions « Est autorisé à condition de respecter les mesures de protection des linéaires commerciaux définis dans les OAP « Centre-ville » et les documents **graphiques (le linéaire commercial repéré ne peut changer de destination que pour des destinations 3 et 4 : « Commerce et activité de service » et « équipements d'intérêt collectif et services publics »)** et à condition de ne pas s'opérer sous forme d'habitation légère de loisir (HLL), ni d'habitat léger et démontable : - Logement [...] » 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). [...] »	1.2.1 // Autorisations sous conditions « Est autorisé à condition de respecter les mesures de protection des linéaires commerciaux définis dans les OAP « Centre-ville » 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 », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires »)** et à condition de ne pas s'opérer sous forme d'habitation légère de loisir (HLL), ni d'habitat léger et démontable : - Logement [...] » 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). [...] »

2. ZONE UA (CENTRE-ANCIEN) – MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT EN ZONE UA

a. Exposé des motifs

En zone UA, très dense, il est très difficile pour les constructeurs de créer des parkings. Le souhait de maintenir et développer le logement dans le cœur d'Alès, de valoriser les logements vacants, conditions de de la vie sociale du centre-ville, doit donc amener à moins d'exigences pour la réalisation de stationnements.

Ainsi, s'il n'est pas proposé de libérer la production de logements de toute obligation de création de stationnement (car la capacité de réalisation de parkings public demeure limitée et à la charge de la collectivité) un bon compromis serait de ne pas imposer la création de place de stationnement en cas de création de nouveaux logements par extension ou par aménagement d'un bâtiment existant.

b. Traduction réglementaire

Article UA 2.4. dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4 // Conditions de réalisation des stationnements « […] 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. [...] »	2.4 // Conditions de réalisation des stationnements « […] 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). [...] »

3. ZONES UC (QUARTIERS PAVILLONNAIRES) ET 1AU (FUTURES ZONES D'URBANISATION) - MODIFICATION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES

a. Exposé des motifs

Il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions en limites séparatives pour intégrer le risque de ruissellement des eaux pluviales, qui concerne une grande partie des zones urbaines et A Urbaniser d'Alès. En zone urbanisée, pour prévenir les dégâts potentiels du ruissellement des eaux pluviales, il est imposé un vide sanitaire de 0,80 m au moins. Cette règle fait que la hauteur « utile » pour les constructions implantées en limites séparatives est réduite d'autant, surtout lorsque les toits présentent des pentes de l'ordre de 35%, comme cela est imposé en zone UC notamment. En passant de 3,5 m à 4 m, on ne compromettrait pas pour autant l'objectif d'une limitation de hauteur spécifiquement basse en limite séparative, qui vise à assurer l'intégration dans l'espace bâti des constructions nouvelles sans bouleverser les rapports de voisinages (conditions d'ensoleillement, co-visibilités…) dans des quartiers comprenant déjà plusieurs logements ou groupes de logements.

Il est aussi proposé, dans la rédaction du règlement de remplacer le terme « largeur » par le terme « profondeur », pour plus de clarté.

b. Traduction réglementaire

Articles UC et 1AU 2.1.4 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « […] Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant des 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 3,5 mètres de hauteur totale, sur une largeur de 4 mètres ; [...] »	2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « […] Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant des 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 ; [...] »

4. ZONES UA ET UC – SUPPRESSION DE LA REFERENCE AUX MATERIAUX POUR L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR DES BATIMENTS

a. Exposé des motifs

L'isolation des logements est la garantie d'économie d'énergie, qu'il s'agisse de chauffer l'hiver ou de refroidir l'été. Ces économies permettent de limiter la pollution, d'alléger les coûts et d'améliorer le confort pour les occupants. L'isolation est aussi de plus en plus nécessaire, au regard des nouvelles normes de classement énergétique*, pour permettre la location. Sans mise aux normes, toute une partie du parc locatif pourrait ne plus être louable.

**Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre). Enfin, il informe l'acquéreur ou le locataire de la "valeur verte", donne des recommandations de travaux à réaliser pour l'améliorer, et des estimations de ses charges énergétiques.*

Dès lors, il est nécessaire de n'opposer que des règles réellement nécessaires à la possibilité d'isolation des bâtiments par l'extérieur (celle qui génère par ailleurs le moins de ponts thermiques).

b. Traduction réglementaire

Il est proposé de lever l'obligation de l'utilisation de fibres végétales ou d'emploi d'enduits minéraux pour l'isolation extérieure.

Articles UA et UC 2.2.1 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements « […] L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous conditions d'employer les matériaux adaptés pour favoriser la rénovation énergétique ~~: fibres végétales et enduits minéraux compatibles avec la maçonnerie traditionnelle. […] »~~	2.2.1 // Expression des façades, enduits et parements « […] L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous conditions d'employer les matériaux adaptés pour favoriser la rénovation énergétique. […] »

5. ZONES URBAINES (UA, UC, UE, UP) – PRECISIONS CONCERNANT LES MODALITES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

a. Exposé des motifs

Cette modification relaie celles déjà apportées pour les zones UA et UC : il s'agit de préciser que le CBS s'applique globalement à une opération et non terrain par terrain : actuellement, le CBS s'apprécie à la parcelle selon le règlement, alors que dans un aménagement global, la distribution des espaces verts doit pouvoir être pensée à l'échelle du quartier (par exemple, en créant un vaste parc dans un secteur et *a contrario* en poussant la densité, avec moins d'espaces verts dans les groupes de bâtiments adjacents, dans un principe de mutualisation). Ainsi, dans une opération globale, qui définit déjà les rapports de proportions entre jardins et bâti, qui localise les espaces verts, l'application du CBS actuel est au mieux peu utile et au pire, peut contrarier un projet pensé comme un tout. Il est donc nécessaire de prévoir le cas de figure d'une opération globale pour le calcul du CBS :

b. Traduction réglementaire

Articles 2.2.3 en toutes zones U dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.3.3// Coefficient de biotope par surface […] Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une surface de plancher de 150 m² [...]	2.3.3// Coefficient de biotope par surface […] Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,2 *[NDR : ou 0,3 ou 0,4 selon la zone concernée]*, 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 [...]

6. ZONES URBAINES ET A URBANISER – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE DESSERTE (ACCES POMPIERS NOTAMMENT)

a. Exposé des motifs

Il s'agit de mettre à jour les conditions d'accès aux constructions et opérations d'aménagement. Ces dispositifs traduisent la volonté de garantir l'accès des véhicules de secours et notamment des camions de pompiers, dans un objectif de renforcement de la sécurité publique, de protection des biens et des personnes. Le renvoie aux règles du guide édité par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en annexes du PLU, permettra en outre des mises à jour plus faciles en cas d'évolution des normes.

b. Traduction réglementaire

Articles 3.1.2. en toutes zones U et AU dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
3.1.2// Voiries « […] Toutes les voies ouvertes à la circulation publique, ou toute voie de desserte, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.) puissent faire demi-tour ou disposer d'une aire de retournement avec un rayon minimum de 10 mètres. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. [...] »	3.1.2// Voiries 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.

7. ZONES UA, UC, UE ET UP – EVOLUTION DES OBLIGATIONS DE CREATION DE STATIONNEMENTS POUR LES VELOS

a. Exposé des motifs

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, lorsqu'un règlement du Plan local d'urbanisme prévoit des obligations en matière de stationnement automobile, il doit fixer également des normes en matière de stationnement vélos (Art. L. 151-30 du Code de l'urbanisme). Ainsi, le règlement du PLU d'Alès s'est conformé à ces dispositions. Cependant, à l'application, l'obligation de création de locaux dédiés pour le stationnement de vélos (dans les opérations d'aménagement de 200 m² ou plus de surface de plancher) peut générer des surcoûts significatifs et/ou consommer des surfaces dans les espaces communs des logements alors que les vélos pourraient avantageusement être parqués en extérieur, le cas échéant, avec des dispositifs antivols ou sous toit, pour la protection des vélos contre les intempéries. Il est donc proposé d'assouplir la règle, en autorisant de remplir les obligations en matière de stationnement de vélos avec également des emplacements extérieurs aux bâtiments.

b. Traduction réglementaire

Articles 2.4.2. en zones UA et UC dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4// Conditions de réalisation des stationnements **2.4.2 // Modalités quantitatives** « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200 m² de surface de plancher, un ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m² par logement.»	**2.4// Conditions de réalisation des stationnements** **2.4.2 // Modalités quantitatives** « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200 m² de surface de plancher, un ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur ou un ou plusieurs emplacements extérieurs d'au moins 2 m² par logement.»

Articles 2.4.2. en zone UE dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4// Conditions de réalisation des stationnements **2.4.2 // Modalités quantitatives** « Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 200 m² de surface de plancher, un ou plusieurs local(aux) accessible(s) depuis l'extérieur d'au moins 2 m² par logement.»	2.4// Conditions de réalisation des stationnements **2.4.2 // Modalités quantitatives** « 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 150m² de SDP ».

Articles 2.4.2. en zone UP dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.4// Conditions de réalisation des stationnements **2.4.2 // Modalités quantitatives** 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.	**2.4// Conditions de réalisation des stationnements** **2.4.2 // Modalités quantitatives** 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.

8. ZONES U, AU, A ET N – ASSOUPLISSEMENT DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR POUR LES TOITURES

a. Dérogation pour les pergolas et abris auto – éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaires » - Exposé des motifs

Le règlement du PLU définit des règles qui encadrent l'aspect extérieur des constructions, notamment pour la cohérence avec le bâti historique, patrimonial et l'intégration paysagère, en milieu urbain comme en milieu rural. Par exemple : dans la zone UA, les règles pour l'aspect extérieur des toitures sont les suivantes :

2.2.3 // TOITURES

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

Les couvertures des toitures tuiles ou similaires 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 « mouchetées » ou vieillies artificiellement ou noires 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.



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée



Usage de terrasse pour parties plates (RDC)

Outre la question des pergolas ou abris-auto, on note que le règlement parle de couvertures de toitures « tuiles ou similaires ». Pour plus de clarté, on indiquera que les toitures concernées sont celles qui ne relèvent pas de la catégorie des toits plats (pente inférieure ou égale à 5%).

S'il ne s'agit pas de remettre en cause le bien-fondé des règles actuelles, ces dernières, en interdisant sans distinction les couvertures en tôle et/ou bardage acier, empêchent la réalisation de pergolas et d'abris auto.

Or, les pergolas (qui peuvent par ailleurs être végétalisées) permettent de protéger terrasses et pièce de vies de l'impact direct du soleil, au bénéfice de l'agrément des logements et des jardins. Ces dispositifs, en contrôlant l'ensoleillement, permettent aussi d'éviter l'augmentation de la température dans les pièces sans recourir à la climatisation.





Exemples de Pergolas

Par ailleurs, les demandes d'abris auto augmentent fortement depuis quelques années. La plupart du temps, ils sont en métal ou d'aspect métal, avec un toit plat soutenu par des poteaux (4 ou 2 si l'abri s'appuie dans la maçonnerie de la maison). Dans un contexte où le stationnement automobile constitue une préoccupation importante, notamment quand il est omniprésent dans l'espace public, ce type d'abri participe au maintien durable de la capacité en stationnement sur les terrains d'assiette privés quand les garages maçonnés, attenants à la maison ou dans les immeubles, au fil du temps, sont transformés en pièces de vie ou en pièce de rangement, avec comme conséquence un report du stationnement sur la voie publique.





Exemples d'abris auto

Dès lors, compte-tenu des faibles surfaces des pergolas et abris autos, dont les volumétries ne remettent pas en cause la perception globale du bâti, il est proposé d'autoriser les couvertures en tôle et/ou bardage acier pour ces dispositifs.

b. Dérogation pour les pergolas et abris auto – traduction réglementaire

Articles 2.2.3. en toutes zones dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.3 // Toitures […]	**2.2.3 // Toitures** « […] Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto ».

c. éclaircissement de la notion de toit « en tuiles ou similaire » – traduction réglementaire

Articles 2.2.3. en toutes zones dans leur rédaction actuelle (sauf zones UE et UP non concernées) et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.3 // Toitures […] Les couvertures des toitures tuiles ou similaire 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 « mouchetées » ou vieillies artificiellement ou noires 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.) […]	**2.2.3 // Toitures** […] Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures ~~tuiles ou similaire~~ 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 « mouchetées » ou vieillies artificiellement ou noires 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).

9. ZONES UA, UC, 1AU, A ET N – MODIFICATION DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR POUR LES TOITURES

a. Exposé des motifs

Les règles relatives aux toits (pentes, aspect des matériaux de couverture, fenêtres de toit…) traduisent l'objectif de cohérence avec le bâti historique et d'intégration paysagère, en milieu urbain comme en milieu rural. Parmi les règles établies, l'emploi de tuiles mouchetées ou vieillies artificiellement est interdit. Or :

- Les tuiles mouchetées sont traditionnellement présentes à Alès,
- Désormais, les progrès techniques font que les tuiles artificiellement vieillies font suffisamment illusion.



Bâtiment restauré en tuiles artificiellement vieillies



Bâtiment restauré en tuiles mouchetées.

Dès lors, leur mise en œuvre sans porter atteinte aux paysages urbains ou ruraux est possible et il n'y a pas lieu de les interdire.

A l'inverse, les tuiles sombres en toiture sont traditionnellement absentes dans l'architecture traditionnelle. L'été, en captant davantage de rayonnement solaire, elles contribuent à la surchauffe des logements. La rédaction actuelle du règlement, qui n'interdit que les tuiles noires, permet la mise en place de tuiles de couleurs sombres, elles aussi en décalage avec les coloris traditionnels de toitures et présentant les mêmes défauts thermiques que les tuiles noires. Il est donc nécessaire d'élargir l'interdiction des tuiles noires aux tuiles de couleurs sombres (grises, anthracites).

b. Traduction réglementaire

Articles 2.2.3. en toutes zones dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.3 // Toitures « **[…]** Les couvertures ~~« mouchetées » ou vieillies artificiellement ou noires~~ sont interdites. **[…] »**	**2.2.3 // Toitures** « **[…]** Les couvertures de teintes sombres (noires, grises, anthracite notamment) sont interdites. **[…] »**

10. ZONES UA, UC, 1AU, A ET N – MODIFICATIONS DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a. Exposé des motifs

Dans le règlement actuel, il est obligatoire de réaliser des clôtures comportant un mur bahut de 0,8 m de hauteur au plus en bordure des voies et emprises publiques. Cette obligation interdit la réalisation de clôtures « plus douces » notamment en zones agricoles et naturelles ou au sein d'opérations d'aménagement. Pouvoir créer une clôture avec un simple grillage, noyé dans une haie vive par exemple, permettrait de clore à des coûts moindres et avec des impacts moins forts sur la petite faune, notamment celle qui fréquente encore les zones urbaines ou rurbaines. L'absence de mur contribue aussi à limiter les amplitudes thermiques dans les quartiers pavillonnaires (l'été par exemple les murs accumulent la chaleur et la restitue la nuit, créant de l'inconfort dans les logements).



Exemple de haie végétale en clôture.

L'objectif est aussi de limiter les hauteurs de clôtures à 2 m, pour lutter contre l'effet de cloisonnement de l'espace et préserver des échappées visuelles.

b. Traduction réglementaire

Il est proposé de ne plus imposer de mur bahut de 0,80 m de hauteur pour les clôtures en bordure des voies et emprises publiques et de limiter à 2 m la hauteur de toute clôture.

Articles 2.2.4. en zones UA, UC, 1AU dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.4 // Clôtures « […] Clôtures sur voies et emprises publiques : Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre 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. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou grillages, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive. […] »	**2.2.4 // Clôtures** « […] 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. […] »

Articles 2.2.4. en zones A et N dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.2.4 // Clôtures « […] Clôtures sur voies et emprises publiques : Pour les habitations admises dans la zone, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre 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. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou grillages, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive. […] »	**2.2.4 // Clôtures** « […] Clôtures sur voies et emprises publiques : 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. […] »

11. EN ZONES UC, UE, UP, 1AU ET A – MODIFICATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION DES DISPOSITIFS D'OMBRAGE DE STATIONNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a. Exposé des motifs

Cette modification complète celle relative à l'aspect extérieur des toits en vue de permettre l'implantation d'abris auto : dans un contexte où le stationnement automobile constitue une préoccupation importante, notamment quand il est omniprésent dans l'espace public, les abri auto participent au maintien durable de la capacité en stationnement sur les terrains d'assiette privés alors que les garages maçonnés, attenants aux maison ou dans les immeubles, au fil du temps, sont souvent transformés en pièces de vie ou en pièce de rangement.

Il est donc proposé d'exempter d'obligations de reculs par rapport aux limites séparatives ce type de construction, lorsque son emprise au sol demeure modeste (inférieure ou égale à 20 m², soit environ l'emprise d'une place de parking plus la surface nécessaire à l'implantation des poteaux de l'abri auto).

b. Traduction réglementaire

Articles 2.1.4. en zones UC, UE, Up, 1AU, A dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques « […] 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 voies et emprises publiques** « […] 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. […] »

12. AUTORISATION DES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES SUR DES AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

a. Exposé des motifs

Des aires de stationnement extérieures collectives existantes à la date d'approbation du PLU sont classées en zones A ou N au PLU en vigueur. L'objectif est de permettre leur équipement en ombrières photovoltaïques quelle que soit la nature et la fonction des constructions auxquelles elles sont associées, même si elles ne correspondent pas aux destinations autorisées en zone A ou en zone N.

b. Traduction réglementaire

Article 2.4. dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier (extrait)	Evolutions proposées
2.4 // Conditions de réalisation des stationnements […] **2.4.1 // MODALITÉS QUANTITATIVES** […] 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.	2.4 // Conditions de réalisation des stationnements […] **2.4.1 // MODALITÉS QUANTITATIVES** […] 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.

ALÈS

Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN-VIVRE

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 publique 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 caravaning 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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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 identifiés 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.

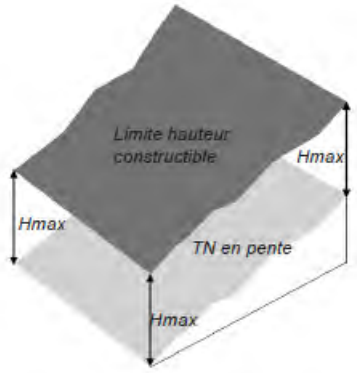


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

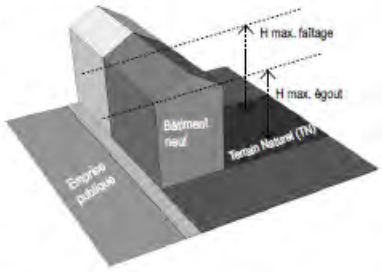


Illustration de la hauteur maximum autorisée.

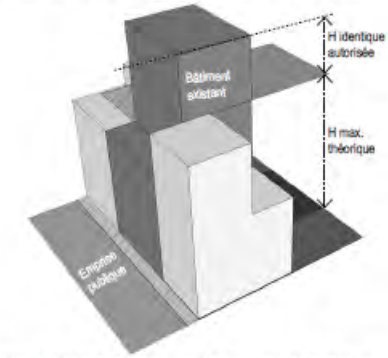


Illustration de hauteurs différentes autorisées (constructions existantes).

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.

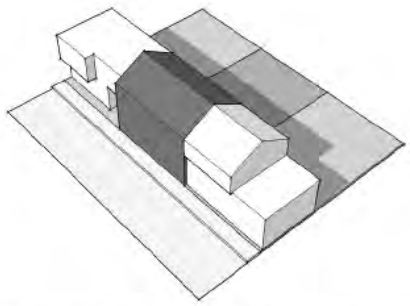
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription s'applique 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 :

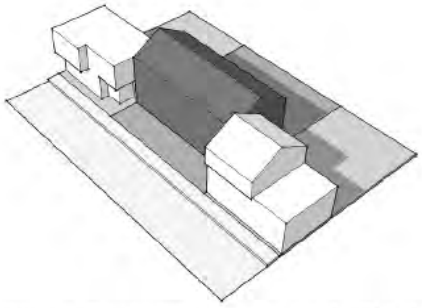
• Lorsque le projet intéresse **au moins un côté complet d'îlot.**
• Lorsque le projet a une **façade sur rue au moins égale à 20 mètres.**
• Lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, 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.)

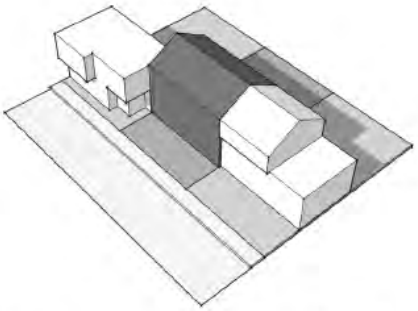
Les saillies sur emprises publiques (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement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



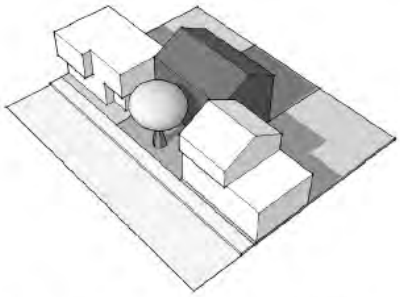
Principe d'implantation à l'alignement.



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.



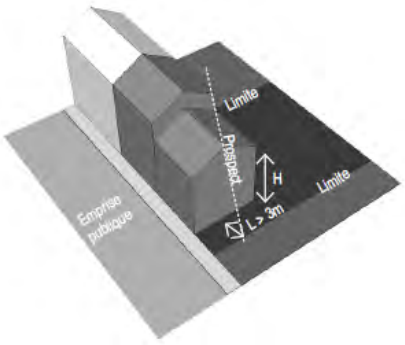
Principe d'implantation d'un recul différent calé sur de la végétation existante.

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 m).**



Principe d'implantation par rapport aux limites.

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 :
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*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 proscrit 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



Briquettes 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'ordonnancement 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'îlot



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.

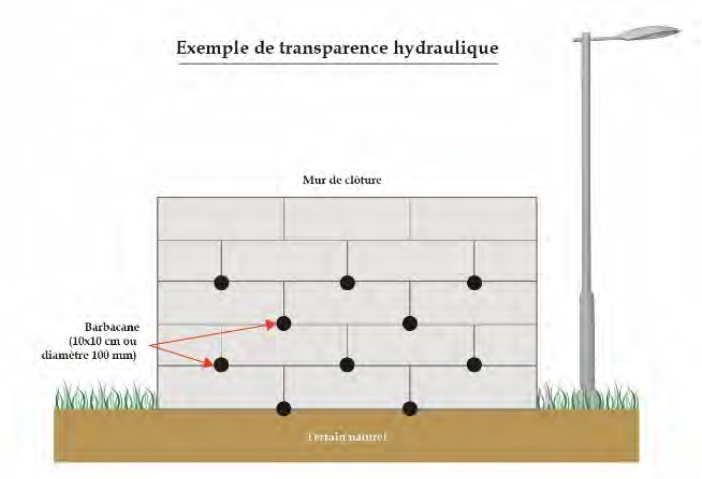
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. 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



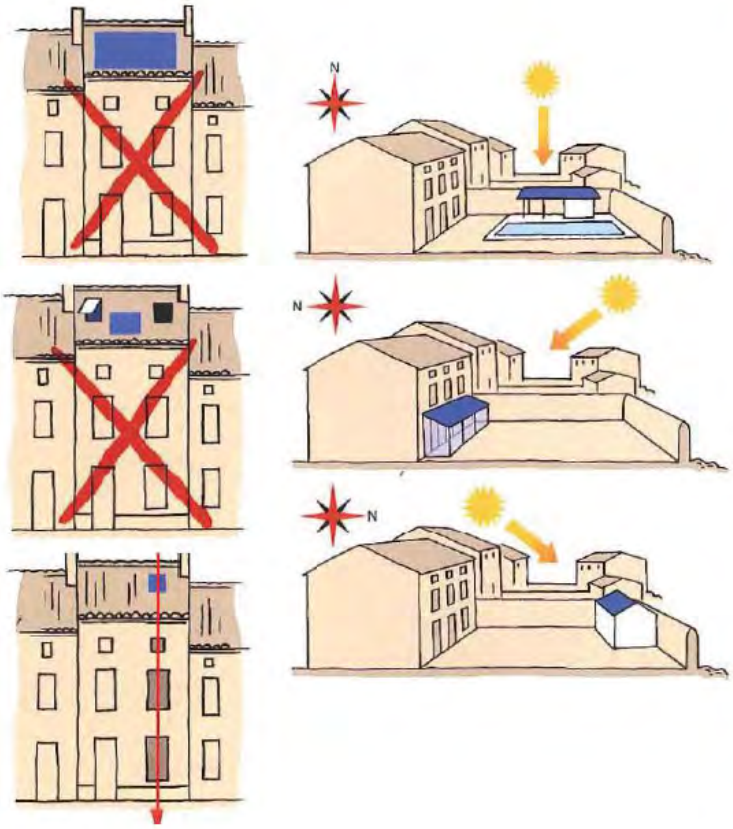
Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

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) :





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, empierrements 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'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 :
Arbre de judée (Cercis siliquastrum), Aulne (Alnus cordata), Catalpa (Catalpa bignoniodes), Cèdre (Cedrus atlantica), Charme-houblon (Ostrya carpinifolia), Chêne à feuille de châtaignier (Quercus castaneifolia), Faux-poivrier (Schinus molle), Févier (Gléditsia triacanthos), Mélia (Mélia azédarach), 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 sastus), 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.).

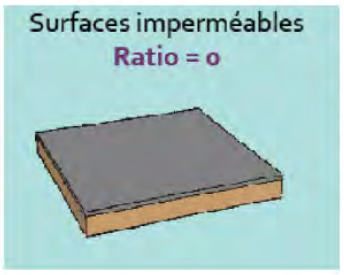
2.3.3 // COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

DÉFINITION :

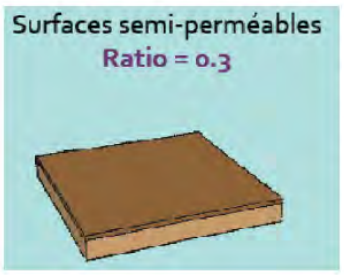
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.
Le CBS est un marqueur de la qualité environnementale d'un aménagement.
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière 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).



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...)



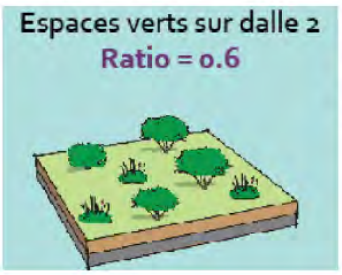
Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)



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.)



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



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

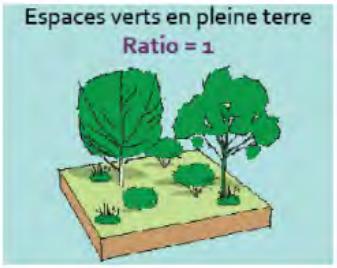


Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

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

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

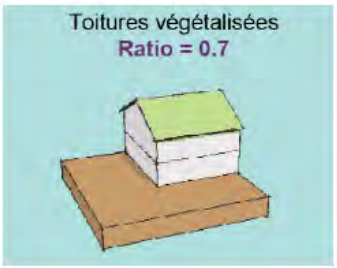
PRESCRIPTIONS :



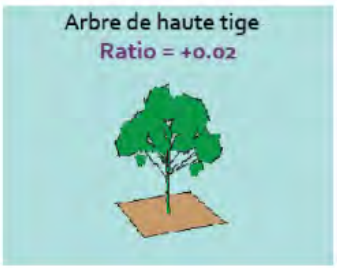
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



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



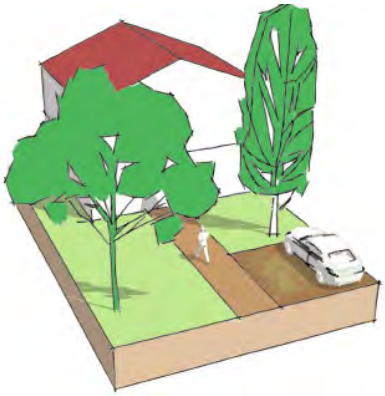
Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



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 m2 * 0 = 0 m2
• Jardin de pleine terre : 113 m2 * 1 = 113 m2
• Chemin piéton semi-perméable : 22 m2 * 0,3 = 6,6 m2
• Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m2 * 0,5 = 12,5 m2
• Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2*0,02 = 0,04 m2.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
• 0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 m2.

4 // Détermination du CBS :
• 132,14 / 250 (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 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

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*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. 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 UC

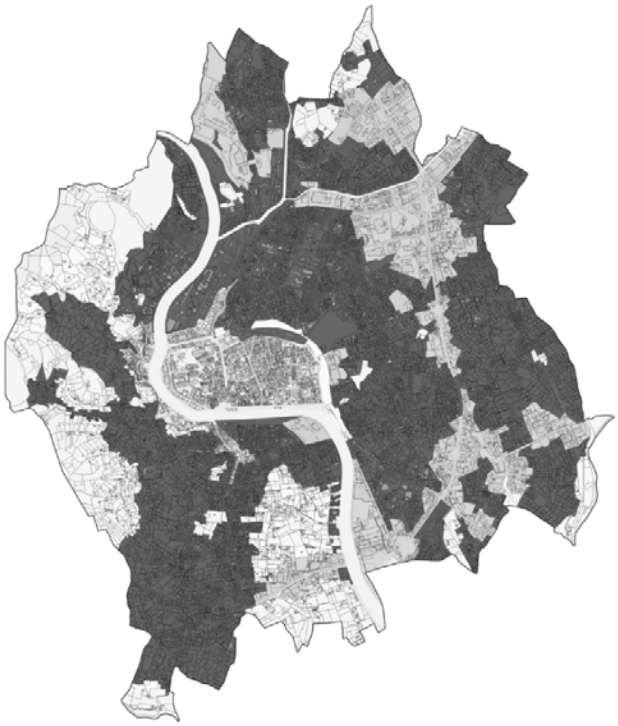
(Extrait du rapport de présentation (pièce 1)

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 publique 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 caravaning 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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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 identifiés 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.

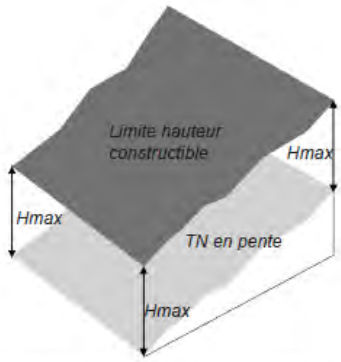


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

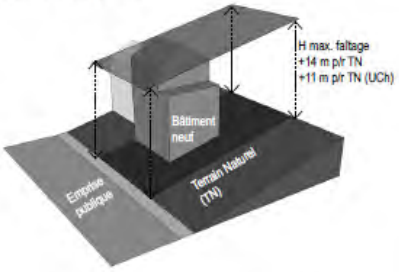
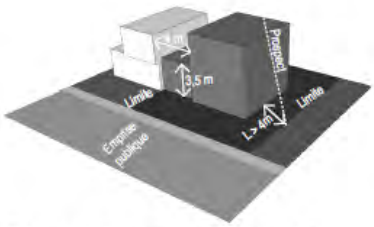


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée.



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.

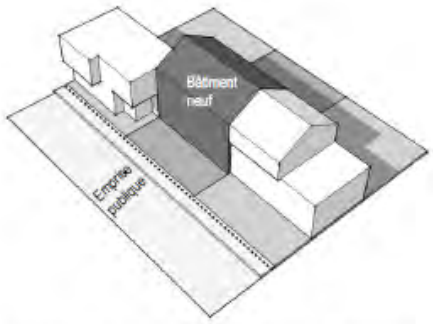
Une implantation différente de celle préconisée dans les paragraphes précédents peut être autorisée dans l'un des cas suivants :
• Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le 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.

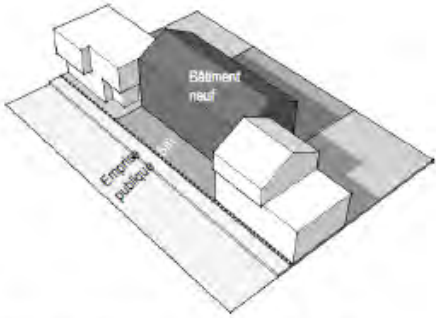
Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres du rail extérieur de toute voie SNCF, sans toutefois être à moins de 2 mètres de l'emprise SNCF. (Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation de la voie.)

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.

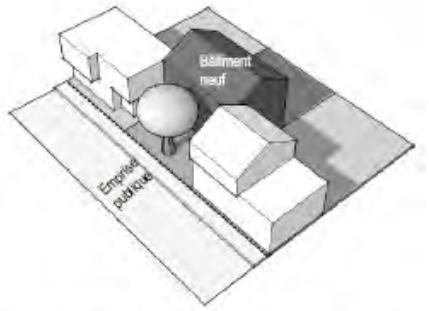
Les dispositifs d'ombrage des stationnements extérieurs ne constituant pas d'emprise au sol peuvent être implantés librement sur l'assiette foncière de l'opération.



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



Principe d'implantation en recul de 5 m.



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

2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

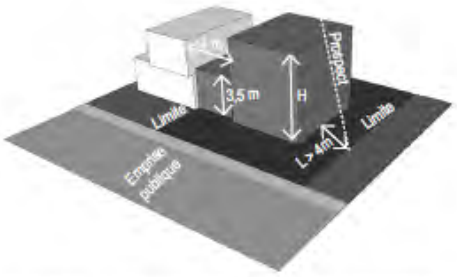
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

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

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*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 proscrit 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



Briquettes 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 :



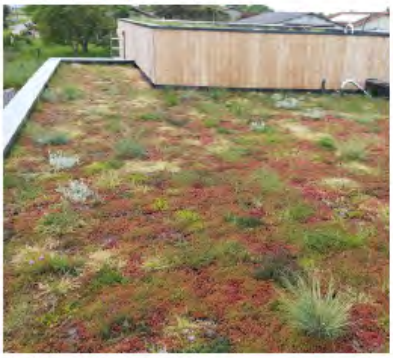
Verrière ou polycarbonate



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.

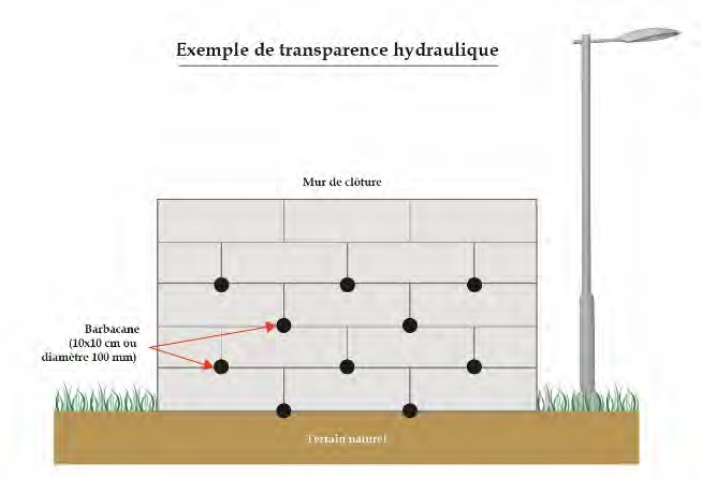
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. 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

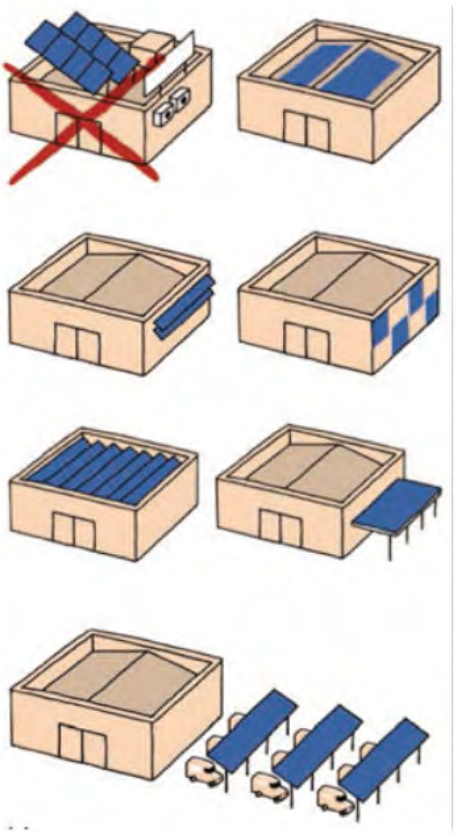
Les réseaux autres que les descentes d'eaux pluviales ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit
être la plus discrète possible :
• Pour les fils électriques et de télécommunication : Non visibles.
• Pour les conduites de gaz : Non visibles.

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, empierrements 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 ablonga), 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 europea), Olivier de Bohème (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 sastus), 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), 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.).

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 europeaus), 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

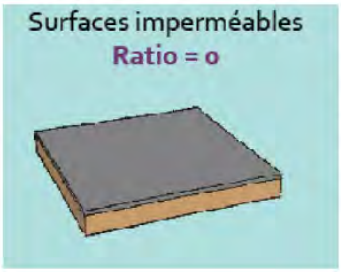
DÉFINITION :

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 = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.

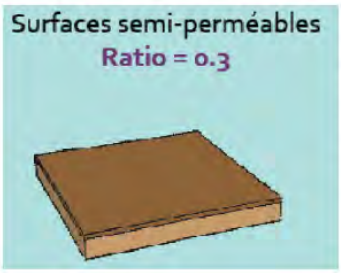
MÉTHODE DE CALCUL :

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*0,6 = 60 m2 de surface favorable à la biodiversité…



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...)



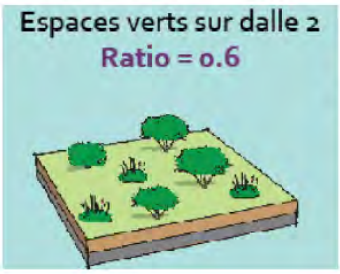
Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)



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.)



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



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

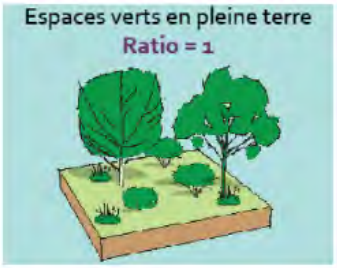


Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

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

PRESCRIPTIONS :

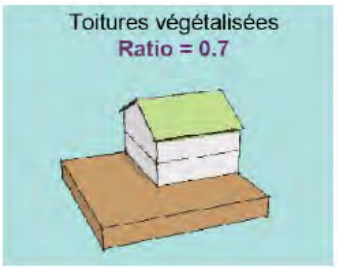
Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,4, calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Le CBS minimal est ramené à 0,1 lorsque le terrain d'assiette du projet est entièrement artificialisé à la date d'approbation du PLU.



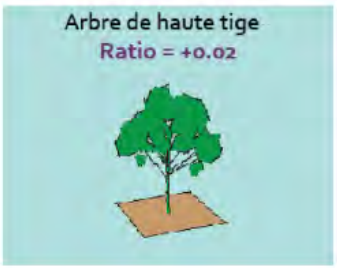
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



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



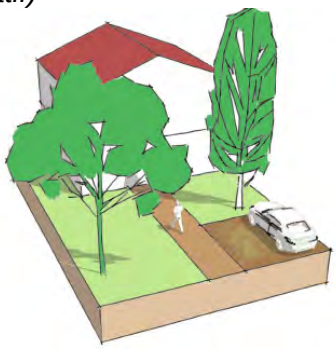
Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



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

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 m2 * 0 = 0 m2
• Jardin de pleine terre : 113 m2 * 1 = 113 m2
• Chemin piéton semi-perméable : 22 m2 * 0,3 = 6,6 m2
• Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m2 * 0,5 = 12,5 m2
• Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2*0,02 = 0,04 m2.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
• 0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 m2.

4 // Détermination du CBS :
• 132,14 / 250 (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.

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 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

		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 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. 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 (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) :

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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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.

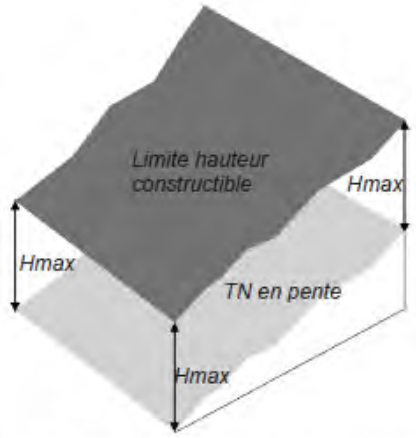


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

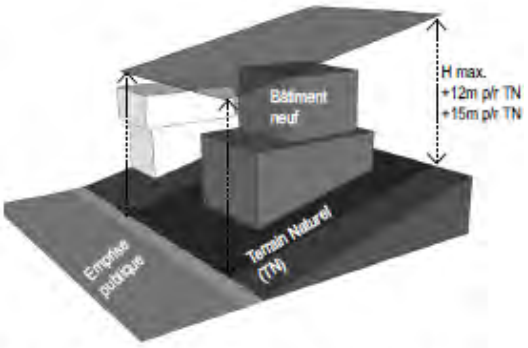


Illustration de la hauteur maximum autorisée.

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

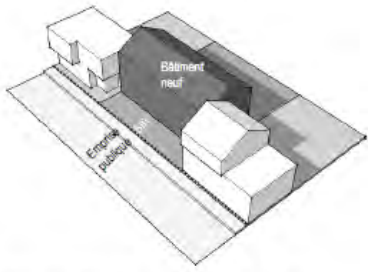
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

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

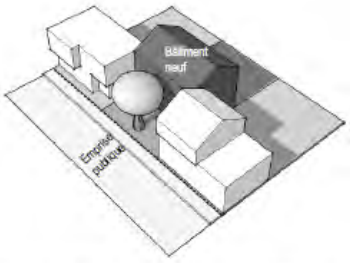
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de** :
• Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et 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 :

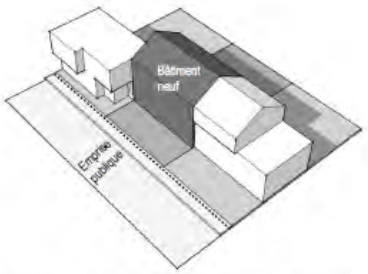
• Soit lorsqu'un retrait différent permet **d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes** jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.
• Soit lorsqu'un retrait différent permet **la préservation d'un élément de petit patrimoine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

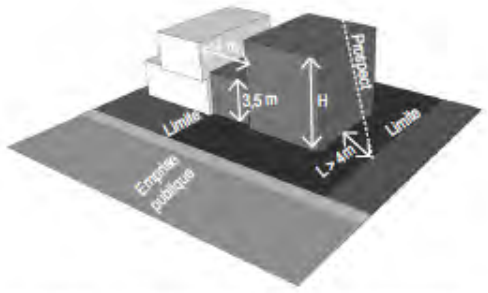
2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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.



Exemple de traitement criard et outrancier proscrit.

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Toiture métallique



Toiture zinc



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.

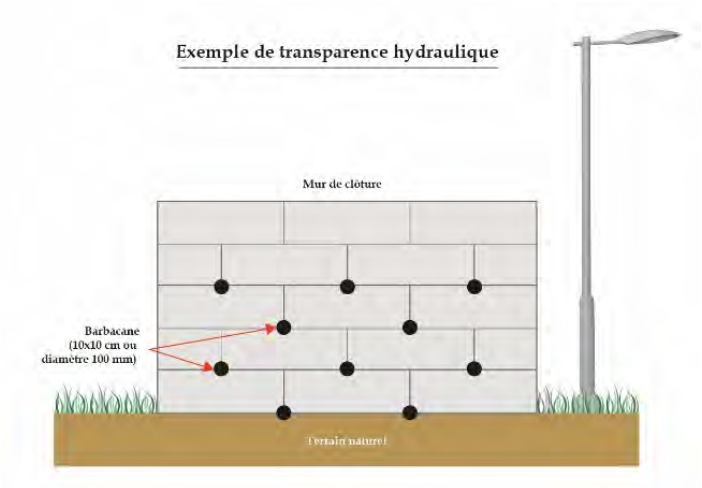
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. 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



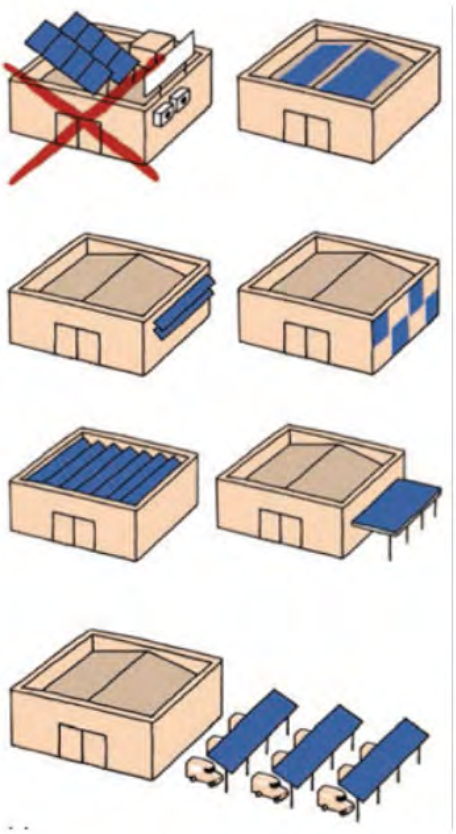
Exemple de traitements interdits pour des clôtures sur espace public.

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, empierrements 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 (Nérium 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

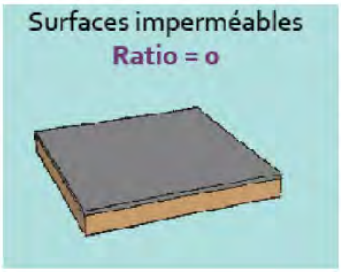
DÉFINITION :

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 = surface favorable à la biodiversité / surface de la parcelle.

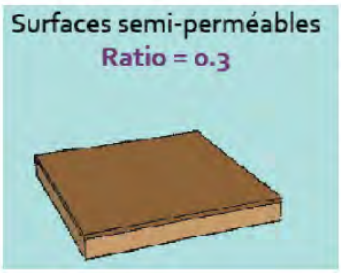
MÉTHODE DE CALCUL :

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*0,6 = 60 m2 de surface favorable à la biodiversité…



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...)



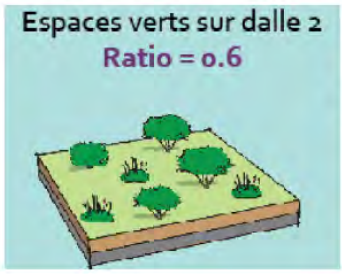
Type 2 // Revêtement perméable à l'air et à l'eau et sans végétation (Graviers, clinker, stabilisé, dallage sans joint sur couche de gravier ou sable, etc...)



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.)



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



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

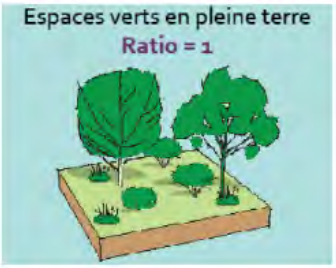


Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

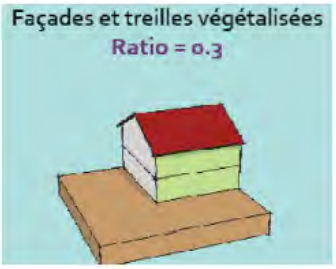
Illustrations de la détermination du CBS // source : AURAV.

PRESCRIPTIONS :

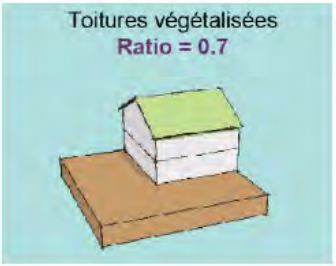
Dans l'ensemble de la zone, le CBS minimal est fixé à : 0,3, calculé à partir de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².



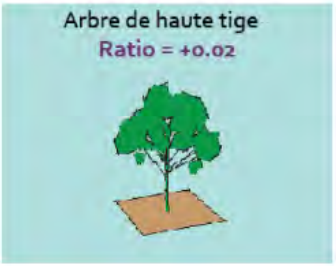
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



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

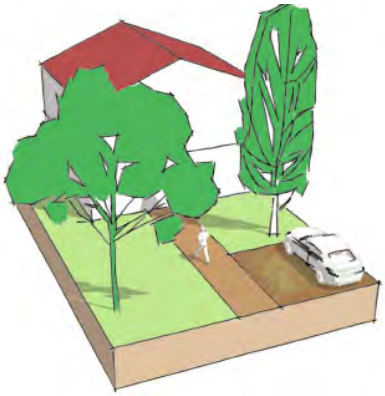


Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



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

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 m2 * 0 = 0 m2
• Jardin de pleine terre : 113 m2 * 1 = 113 m2
• Chemin piéton semi-perméable : 22 m2 * 0,3 = 6,6 m2
• Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m2 * 0,5 = 12,5 m2
• Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2*0,02 = 0,04 m2.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
• 0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 m2.

4 // Détermination du CBS :
• 132,14 / 250 (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

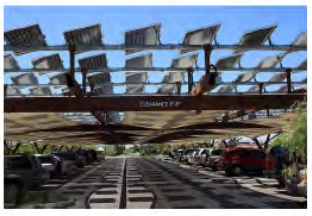
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.
La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation 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.)

<u>Dans tous les cas :</u>
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 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 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 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. 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 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 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**	**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, 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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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.

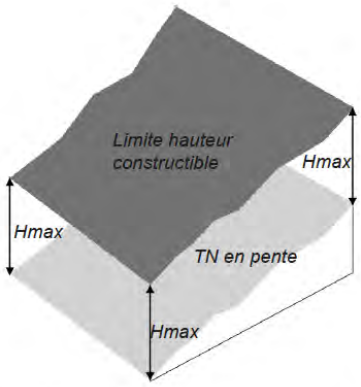


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

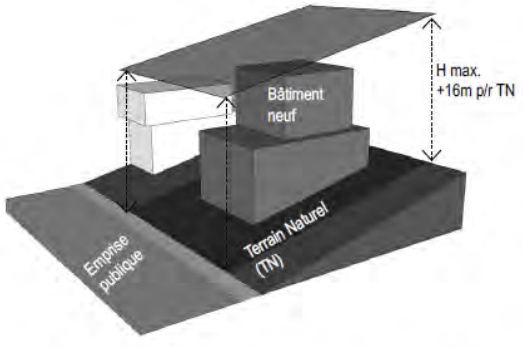


Illustration de la hauteur maximum autorisée.

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

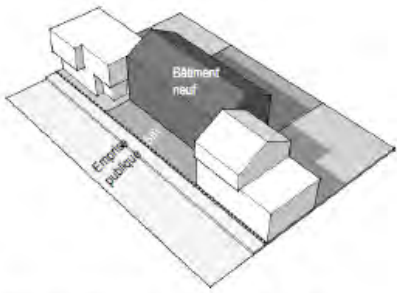
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

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

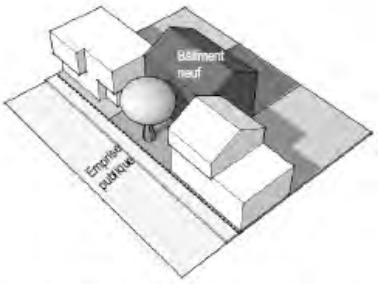
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de** :
• Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et 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.

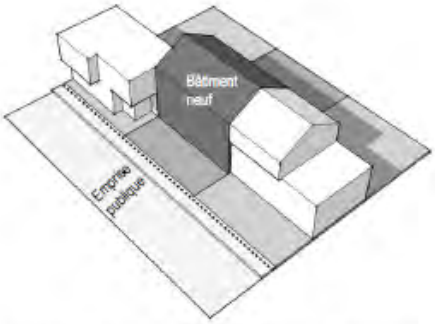
Les saillies sur emprises publiques (toitures, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons) sont autorisées à condition d'être limitées à un débordement maximum de 0,80 mètre, compté horizontalement depuis le nu de la façade par rapport à l'emprise constructible (ainsi, par exemple,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

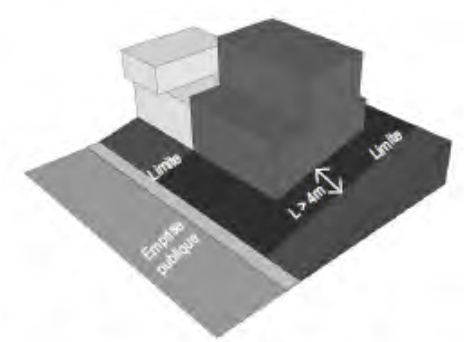
2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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.



Exemple de traitement criard et outrancier proscrit.

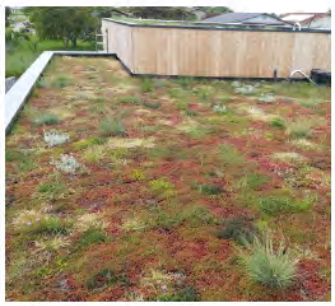
EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Toiture métallique



Toiture zinc



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.

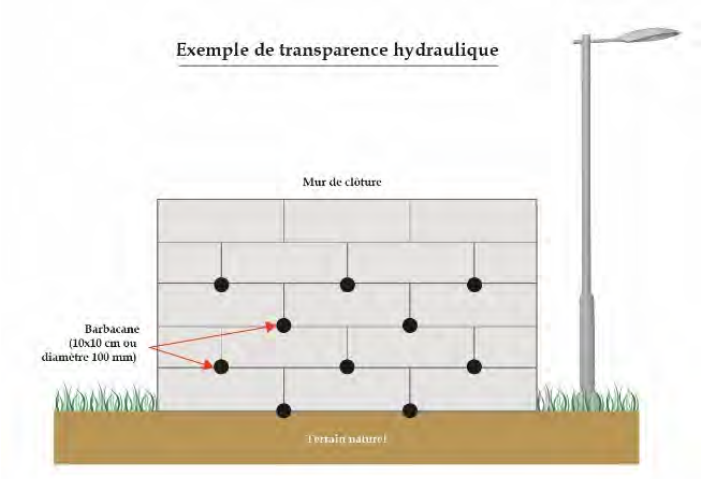
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. 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.

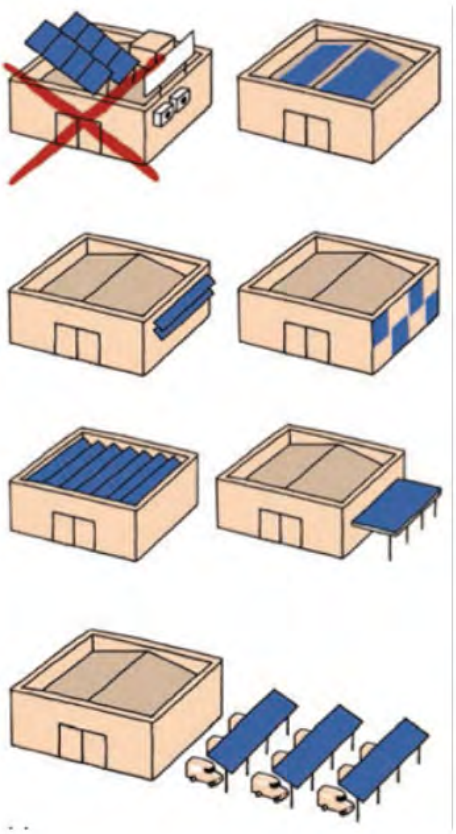
2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

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, empierrements 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'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 :
• **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

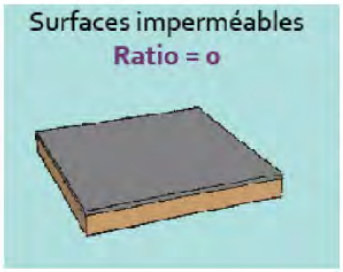
DÉFINITION :

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).

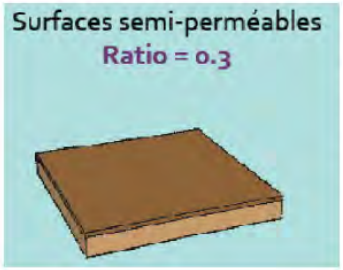
Par exemple, 100 m2 d'espaces verts sur dalle 2 (Type 5), constitueront : 100*0,6 = 60 m2 de surface favorable à la biodiversité…



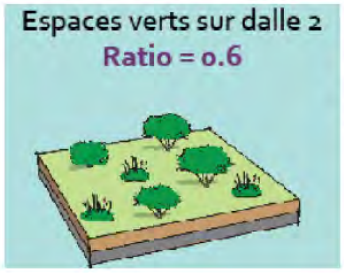
Type 1 // Revêtement imperméable à l'air et à l'eau et sans végétation (béton, bitume, dallage sur mortier ou dalle, bâtiment sans végétalisation de toiture constituant de l'Emprise au Sol, etc...)



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



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...)



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



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.)

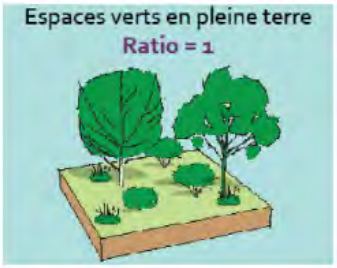


Type 6 // Espaces végétalisés sur dalles avec une épaisseur de terre supérieure à 80cm.

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. Il n'est applicable qu'aux constructions neuves et dépassant une Surface De Plancher de 150 m².



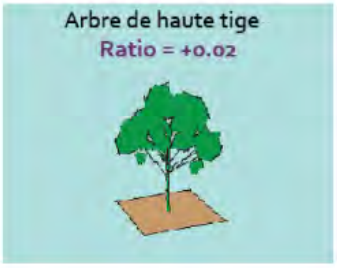
Type 7 // Espaces libres et de pleine terre en continuité avec le sol naturel, disponible au développement de la faune et de la flore.



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

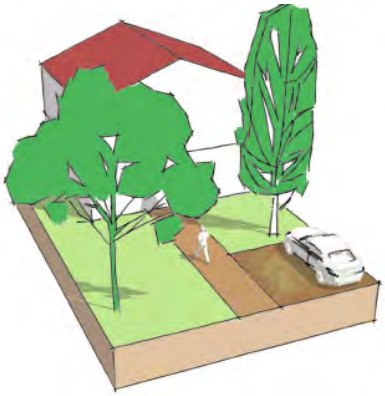


Type 9 // Végétalisation des toitures extensive ou intensive.



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

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 m2 * 0 = 0 m2
• Jardin de pleine terre : 113 m2 * 1 = 113 m2
• Chemin piéton semi-perméable : 22 m2 * 0,3 = 6,6 m2
• Stationnements en surface semi-ouverte : 25 m2 * 0,5 = 12,5 m2
• Bonus pour 2 arbres de hautes tiges : 2*0,02 = 0,04 m2.

3 // Addition des surfaces favorables à la biodiversité :
• 0 + 113 + 6,6 + 12,5 = 132,14 m2.

4 // Détermination du CBS :
• 132,14 / 250 (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.

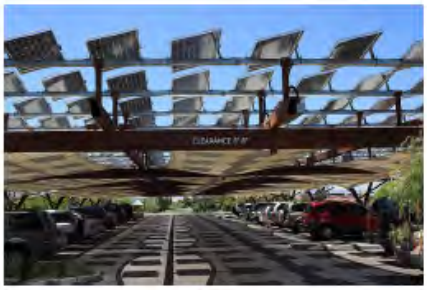
En cas d'ombrage par des structures construites, et non par plantation d'arbres, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total des places individuelles.

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. 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 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 publique 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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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 identifiés 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.

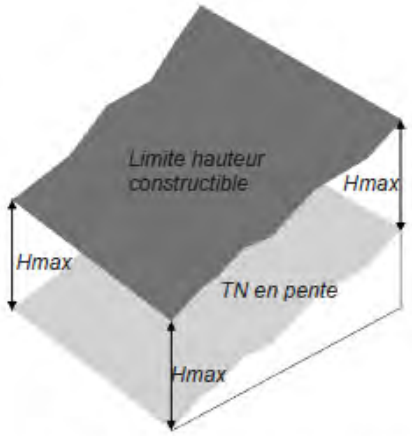


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

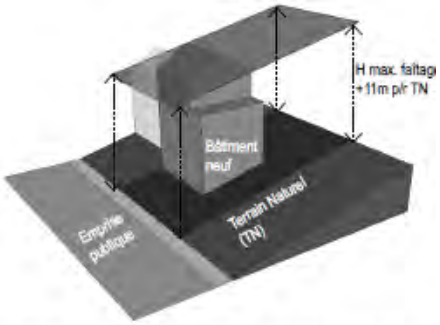


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée (+11m).

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.

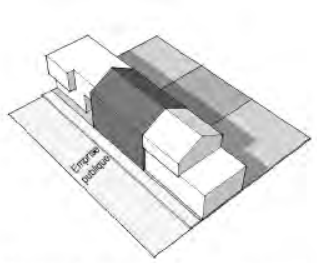
Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

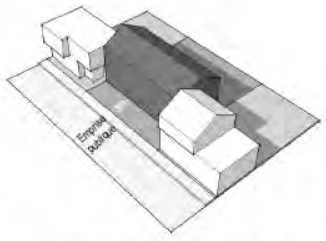
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

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

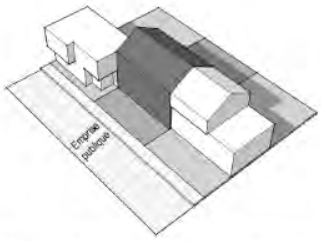
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées :
• **Soit à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (Cette prescription 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.



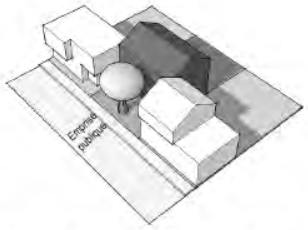
Principe d'implantation à l'alignement.



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

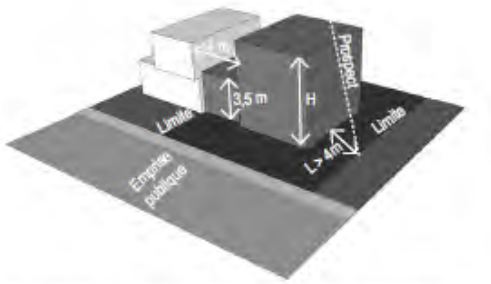
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

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



Briquettes 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 :



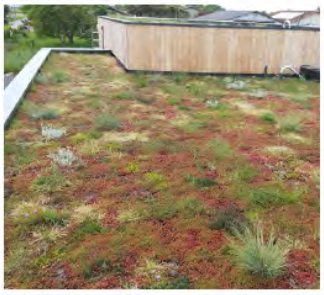
Verrière ou polycarbonate



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.

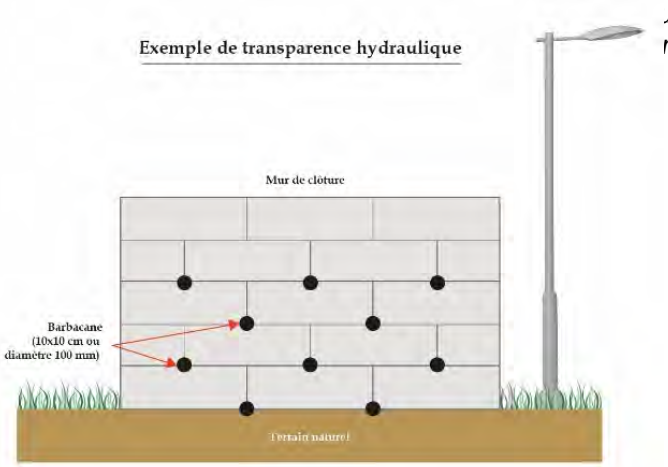
Les clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement) devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie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

ue, à
nces

Exemple de transparence hydraulique



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


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.


Haie végétale / bocagère


Haie plessée


Clôture herbagère

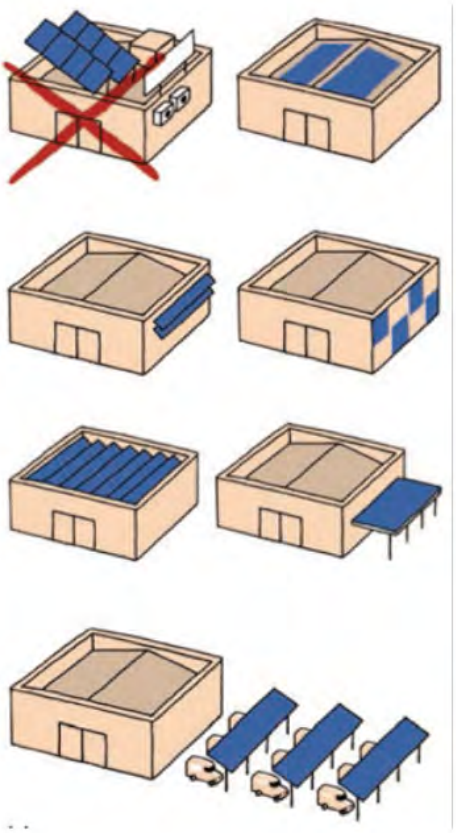

Ganivelles (petite et moyenne faune)

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'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 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 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. 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 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 publique 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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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.

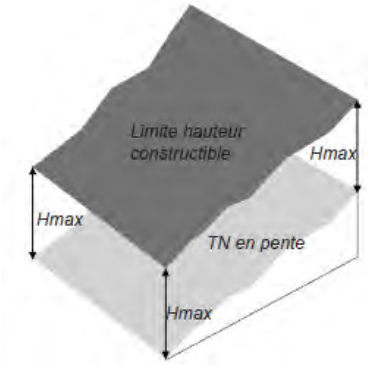


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

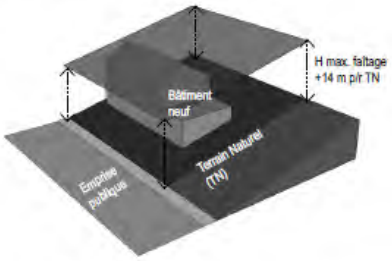


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée (+14 m bâti agricole).

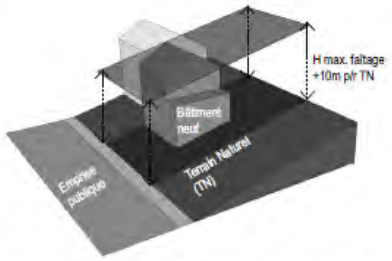


Illustration de hauteurs au faîtage différentes autorisées (+10m habitations).

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.

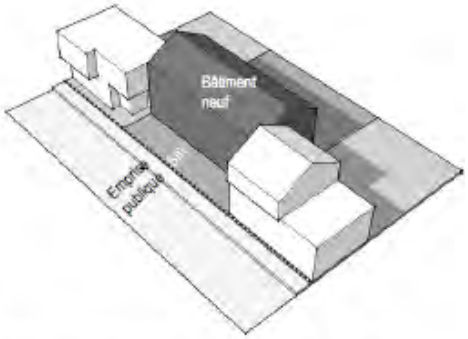
Dans l'ensemble de la zone, en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

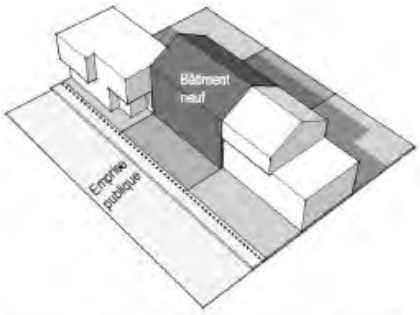
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel et par rapport aux limites existantes ou à créer.

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

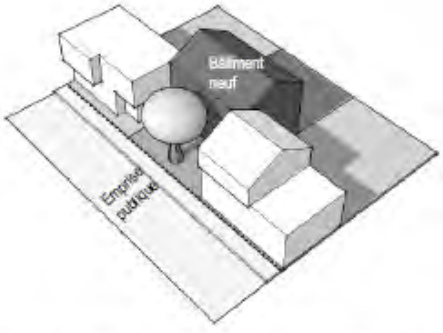
Sauf disposition spécifique reportée sur le règlement graphique ou provenant de prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être édifiées **en observant un recul minimal de** :
• Soit **35 mètres** par rapport à l'axe de La Rocade (RD60 et 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.

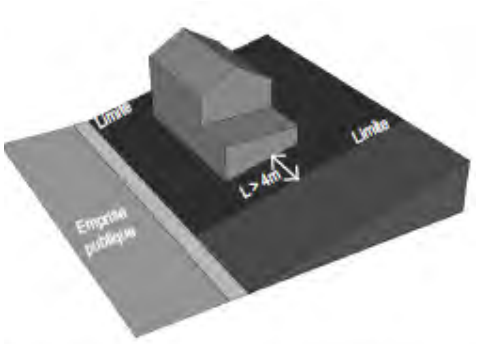
2.1.4 // Implantation des constructions par rapport aux limités séparatives

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.

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 ou 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.

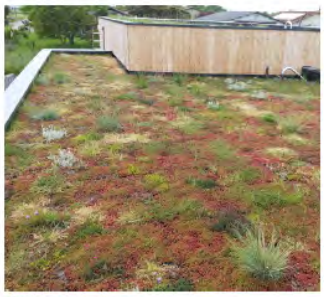
Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux pergolas et aux abris auto.



Principes d'acrotère pour couverture en bac acier ou zinc



Toiture tuiles canal claires



Toiture végétalisée

EXEMPLES DE TRAITEMENTS ET DE MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES :



Couverture bac acier avec acrotère



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 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.

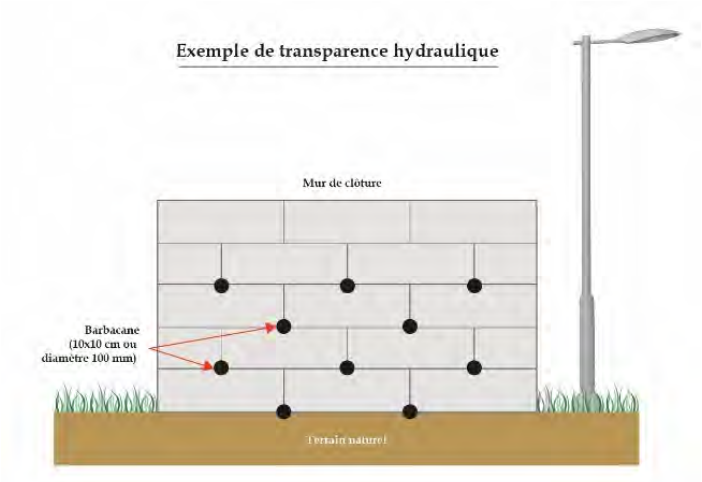
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. 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.

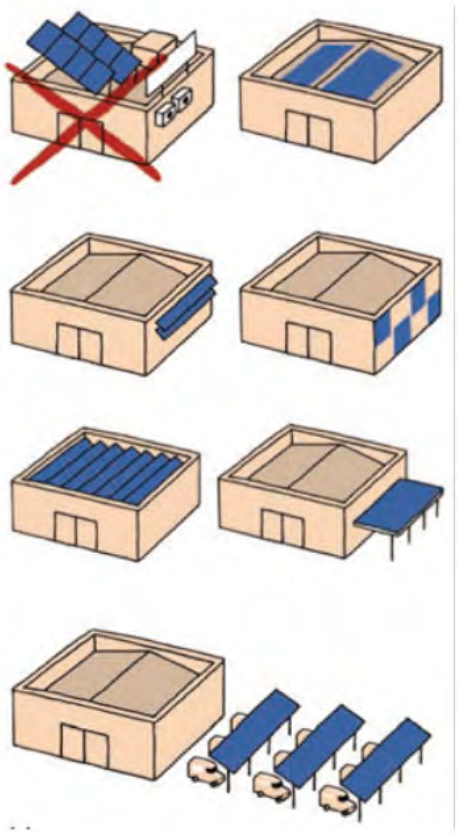
2.2.5 // ÉDICULES TECHNIQUES

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'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 :
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 europeaus), 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.

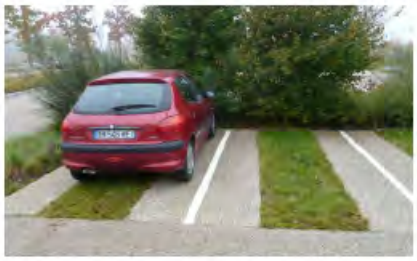


Traitement des ombrages photovoltaïques

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.





Traitement de sol enherbé (places extérieures)



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)

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

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 agrée 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 publique 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 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.

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 débroussaillement 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 débroussaillement à exécuter en fonction des types de zone. Il conviendra de se référer également au zonage des Obligations Légales de Débroussaillement (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 identifiés 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.

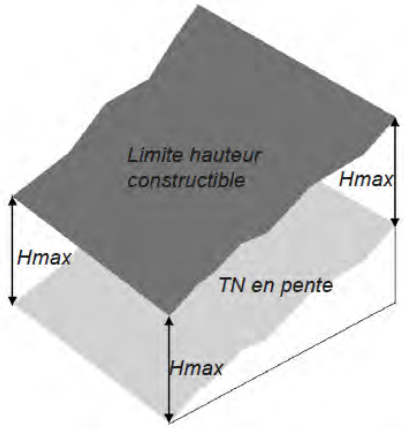


Illustration de la hauteur constructible en cas de terrain en pente.

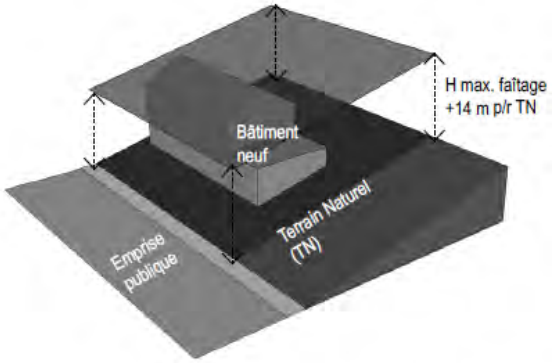


Illustration de la hauteur maximum au faîtage autorisée (+14 m bâti agricole).

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 limites 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 ou il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Les toitures en pente sont de volume simple.

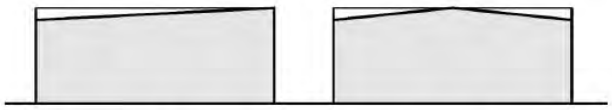
Sauf pour les toits plats (pente inférieure ou égale à 5%), les couvertures des toitures doivent respecter une inclinaison comprise entre 25% et 35% de pente et être couvertes en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, réalisées en terre cuite de teinte claire.

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.

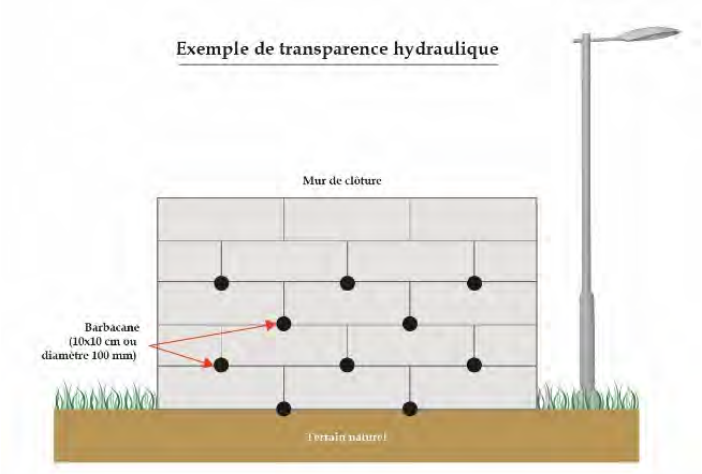
Les clôtures doivent garantir une transparence hydraulique dans le respect de la réglementation en vigueur (cf. Code Civil). Pour rappel, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. 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.

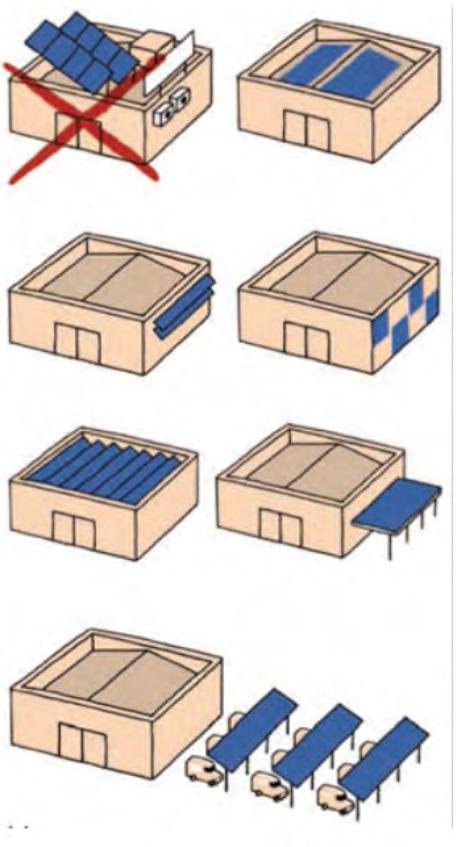
Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

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.



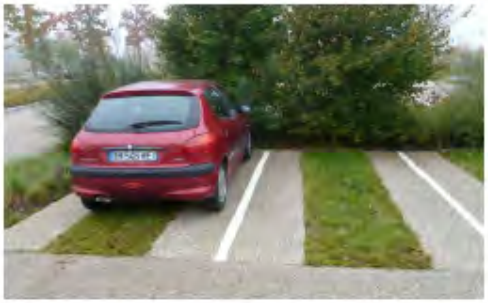
Traitement des ombrages photovoltaïques

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.



Traitement de sol enherbé (places extérieures)

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.



Traitement de sol par graviers (places hors circulation)

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

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 agrée 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 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.

LEXIQUE

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 destinées 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 destinées 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'ensemble[1]

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 une 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… dés 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 a 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

Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN-VIVRE

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 décrépissent 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'ornementals 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

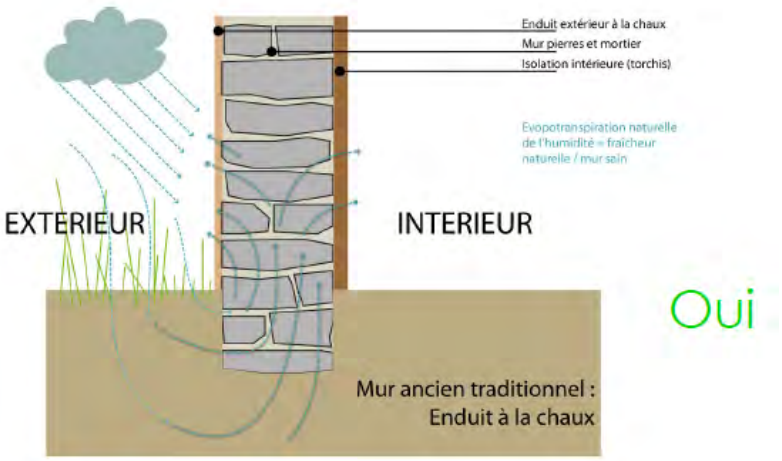
Porosité nécessaire des constructions en pierres

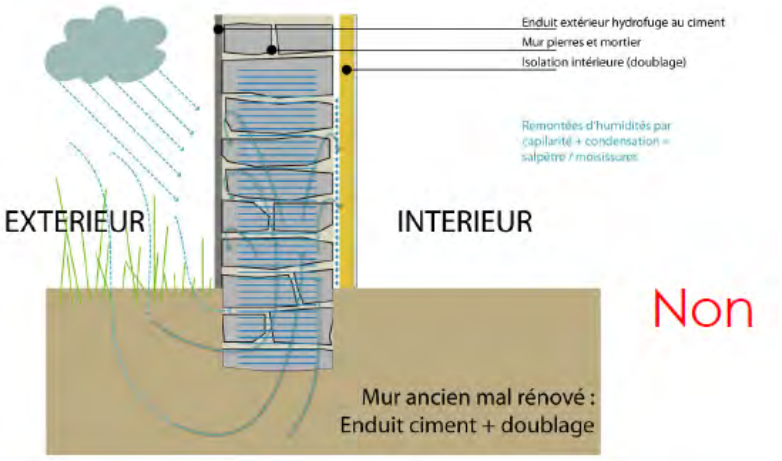
Les immeubles anciens en pierres, souvent construits sur caves, sont aussi souvent frappés par des problèmes d'humidité qui remonte par capillarité dans les murs.

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.







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.

N°01 // Hôtel Haussmannien

BN 218 // 42 place Pierre Semard



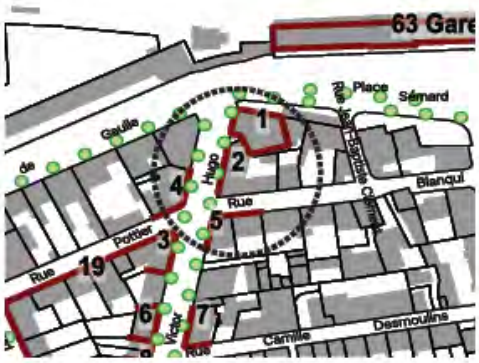


A protéger :

- 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 Haussmannien

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, ornementations, 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





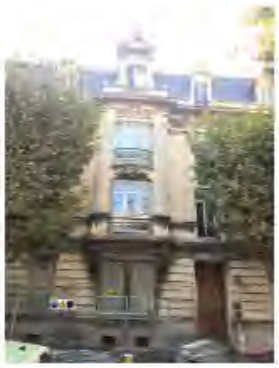
A protéger :

- 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 :

- Chaînages 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





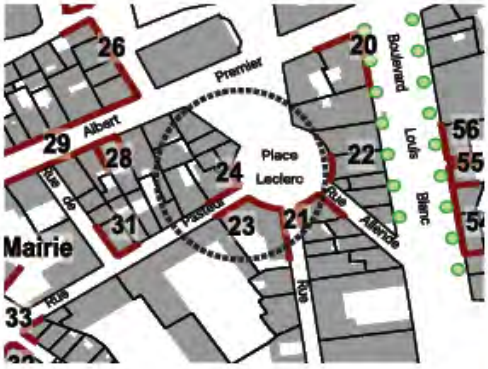
A protéger :

- 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





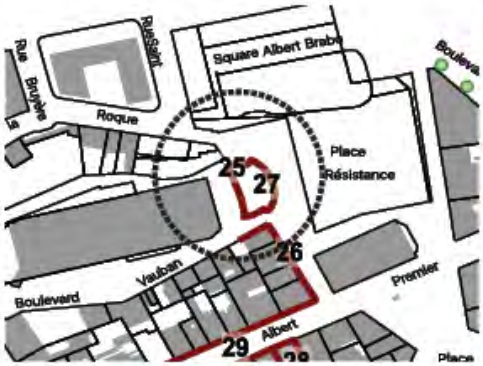
A protéger :

- Façade cintrée sur place circulaire.

N°25 // Escalier monumental

CB 1282 // 5

Place des Martyrs de la Résistance



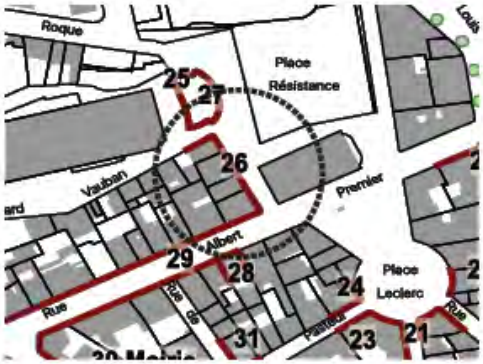


A protéger :

- 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

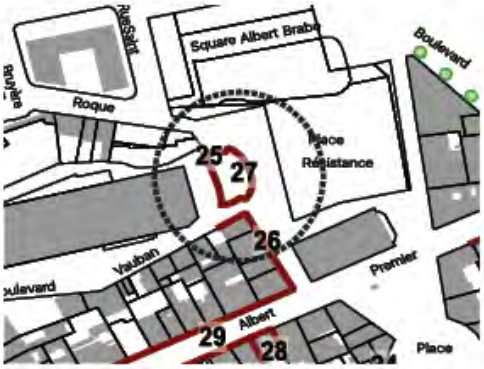




A protéger :

- Régularité des traitements sur l'ensemble de la façade urbaine : travées cintrées en RDC, ryhtme et gabarits des percements, effets d'encadrements des baies.
- Linéarité des corniches.

N°27 // Monument aux Morts // Place des Martyrs de la Résistance





A protéger :

- Escaliers monumentaux en front de place,
- Ornementations, encorbellement décoratif central, balustrades en pierres, emmarchements.

N°28 // Immeuble bourgeois

CB 170 // 12 Rue Albert Premier





A protéger :

- 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



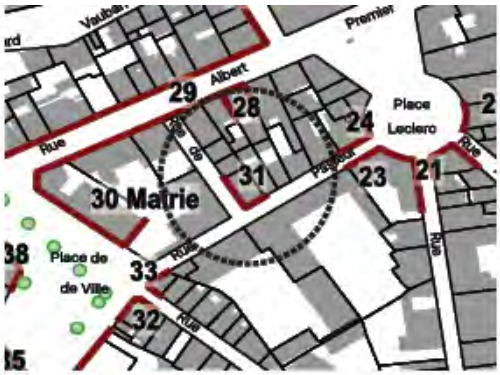


A protéger :

- 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,
- Chaînages 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,
- Chaînages 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



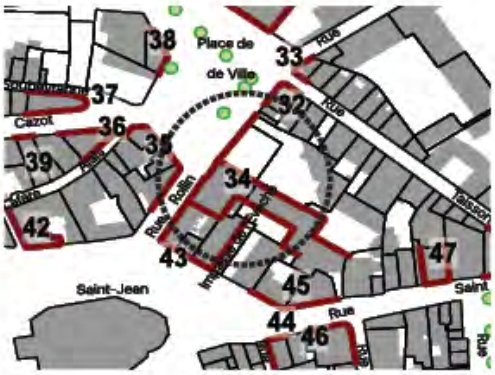


A protéger :

- 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



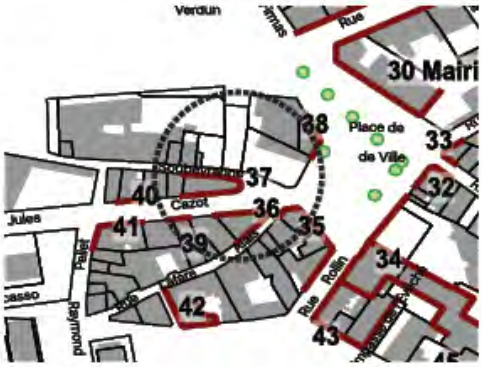


A protéger :

- 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 ornementations moulurées.

N°38 // Immeuble urbain

CB 113 // 11 place de l'Hôtel de ville



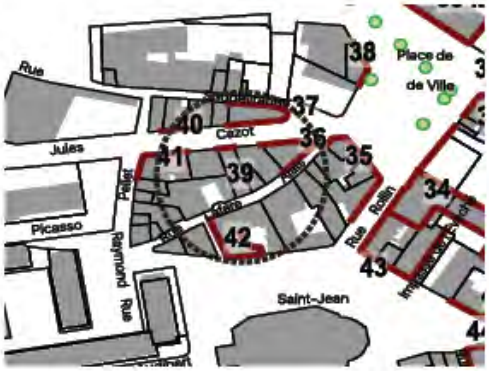


A protéger :

- 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



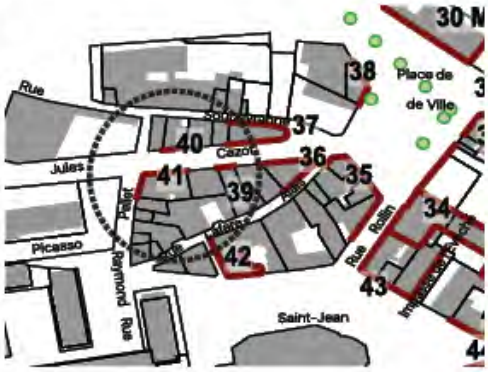


A protéger :

- Structure / façade régulière et tramée horizontalement,
- Corniche pierre taillées en rive de toit,
- Ornementation d'encadrement den pierres des baies,
- Porte d'entrée en bois mouluré et volets bois persiennés.

N°41 // Immeuble

CB 862 // 7 Rue Jules Cazot



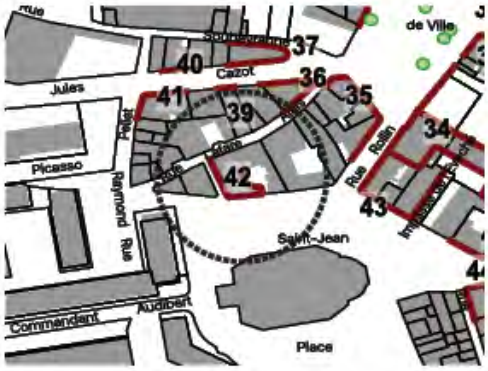


A protéger :

- 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, ornementations ouvragées, 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





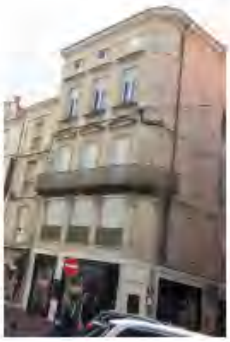
A protéger :

- Ensemble urbain homogène, cohérence et régularité des façades : rythme des percements,
- Chaînages 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





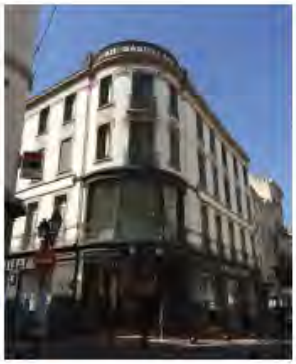
A protéger :

- Cohérence et régularité de la façade : rythme des percements,
- Chaînages 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,
- Chaînages 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,
- Chaînages 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,
- Chaînages 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



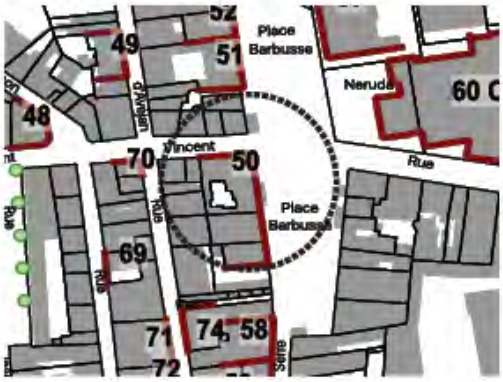


A protéger :

- Cohérence et régularité de la façade : rythme des percements et des encadrements et balcon principal,
- Chaînages 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



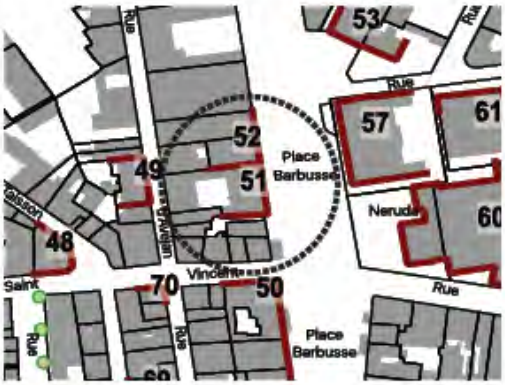


A protéger :

- 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



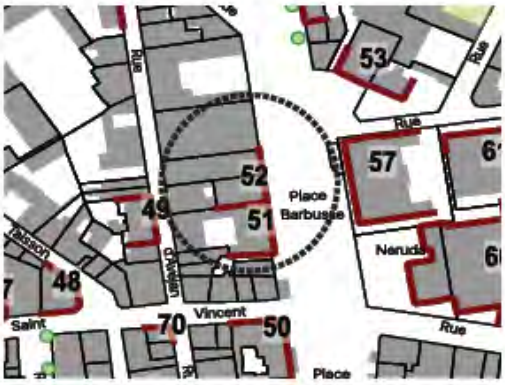


A protéger :

- 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,
- Chaînages 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



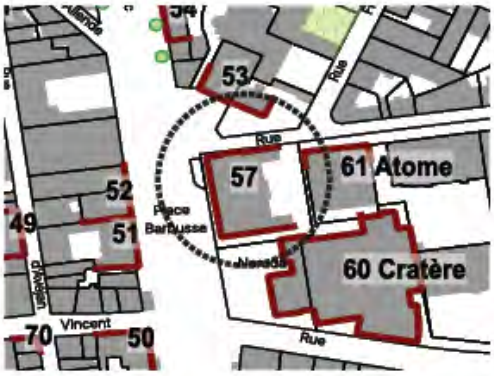


A protéger :

- Cohérence de la façade : rythme des percements et des encadrements, balcon en pierres du premier niveau et sous-bassement ouvragé en RDC,
- Chaînages 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



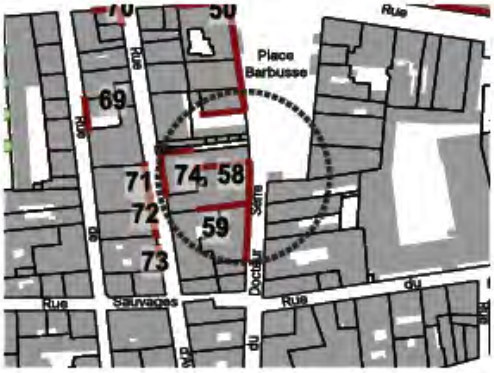


A protéger :

- 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



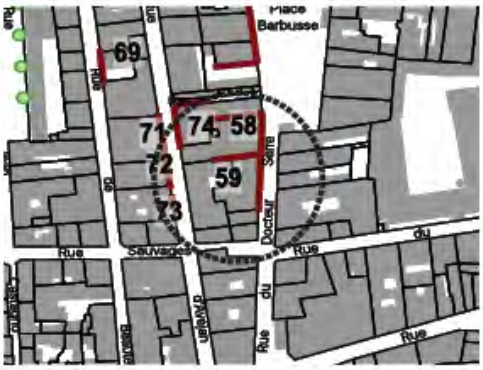


A protéger :

- Architecture industrielle : grandes travées vitrées,
- Fronton décoratif et colonnades pierres,
- Ornementations, moulures, encadrements des percements.

N°59 // Immeuble urbain

CB 335 // 2 rue du docteur Serre





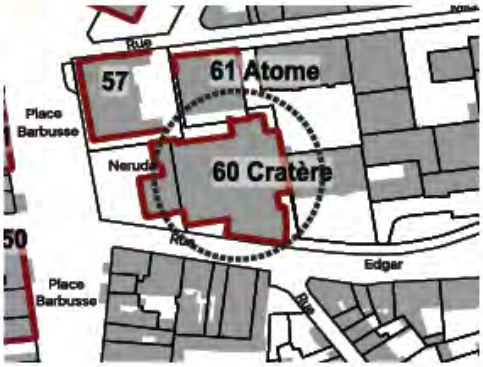
A protéger :

- Horizontalité de l'écriture de façade, cannelures horizontales et corniches,
- Ferronneries galbées des balcon 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



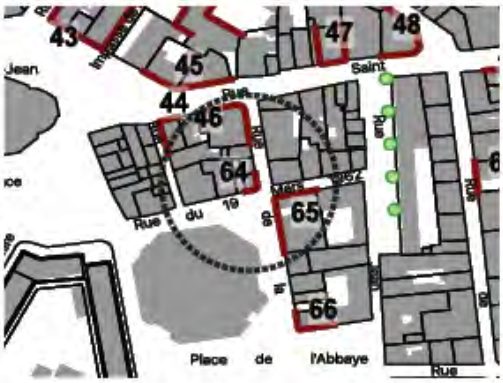


A protéger :

- 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,
- Chaînages 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 ornementations 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,
- Ornementations, 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



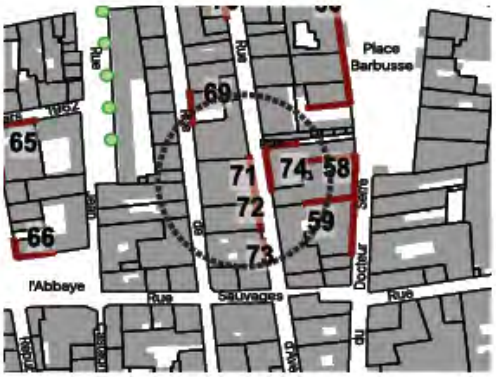


A protéger :

- 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



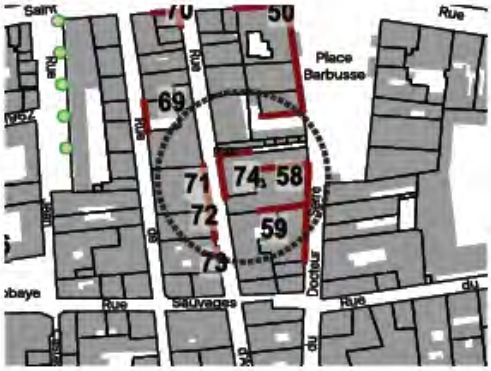


A protéger :

- 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



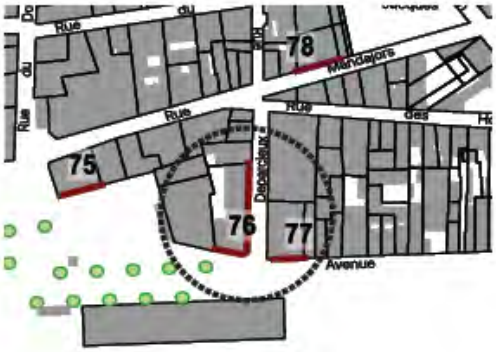


A protéger :

- Régularité de la façade et des percements verticaux,
- Séquence d'entrée avec porte bois mouluré 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 colones pierres en encorbellement,
- Colonnades pierres et balustrades, ornementations.

N°78 // Immeuble urbain

CB 516 // 19 rue Mandajors



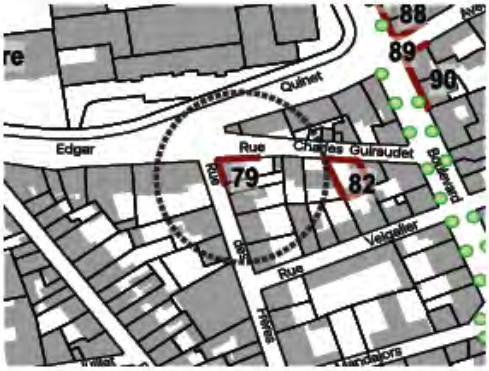


A protéger :

- 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.

N°81 // Immeuble urbain

CA 470 // 2 rue des Hortes





A protéger :

- 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.

N°82 // Immeuble sur cour

CA 687 // 8 rue Charles Guiraudet



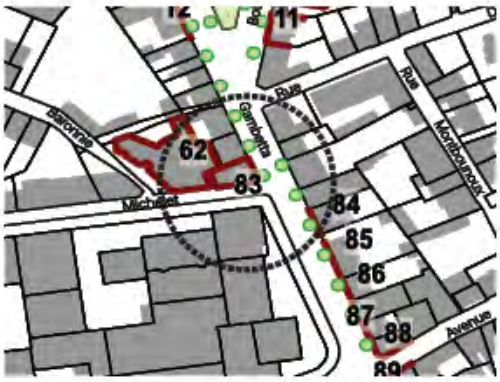


A protéger :

- 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



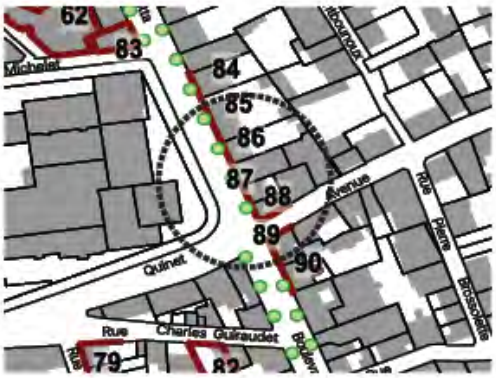


A protéger :

- 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



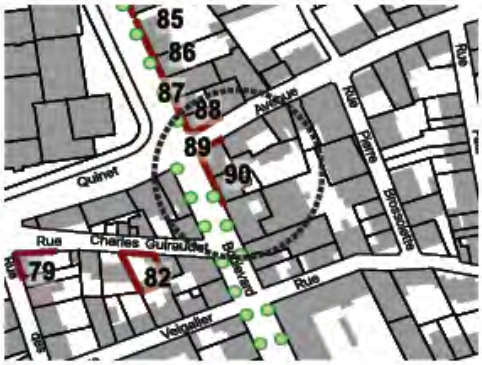


A protéger :

- 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, ornementations, 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, ornementations et corniches,
- Frise céramique sous rive de toit.

N°93 // Ancien atelier d'usine

CA 853 // 10 rue Jean-Julien Trellis



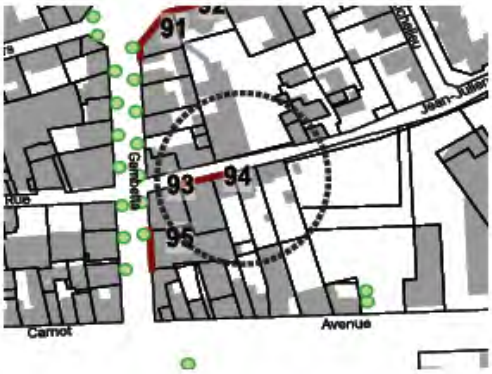


A protéger :

- 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



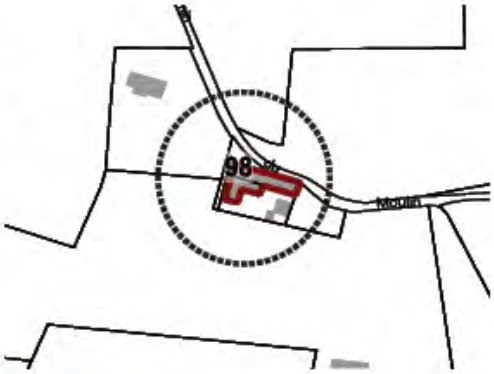


A protéger :

- 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





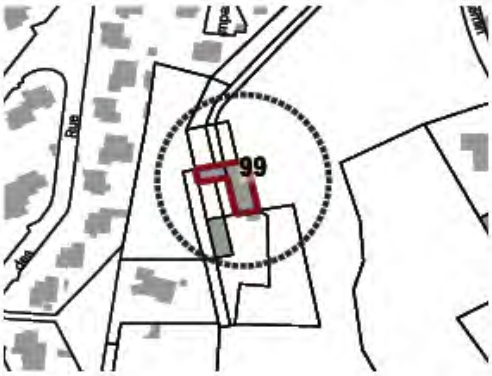
A protéger :

- 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



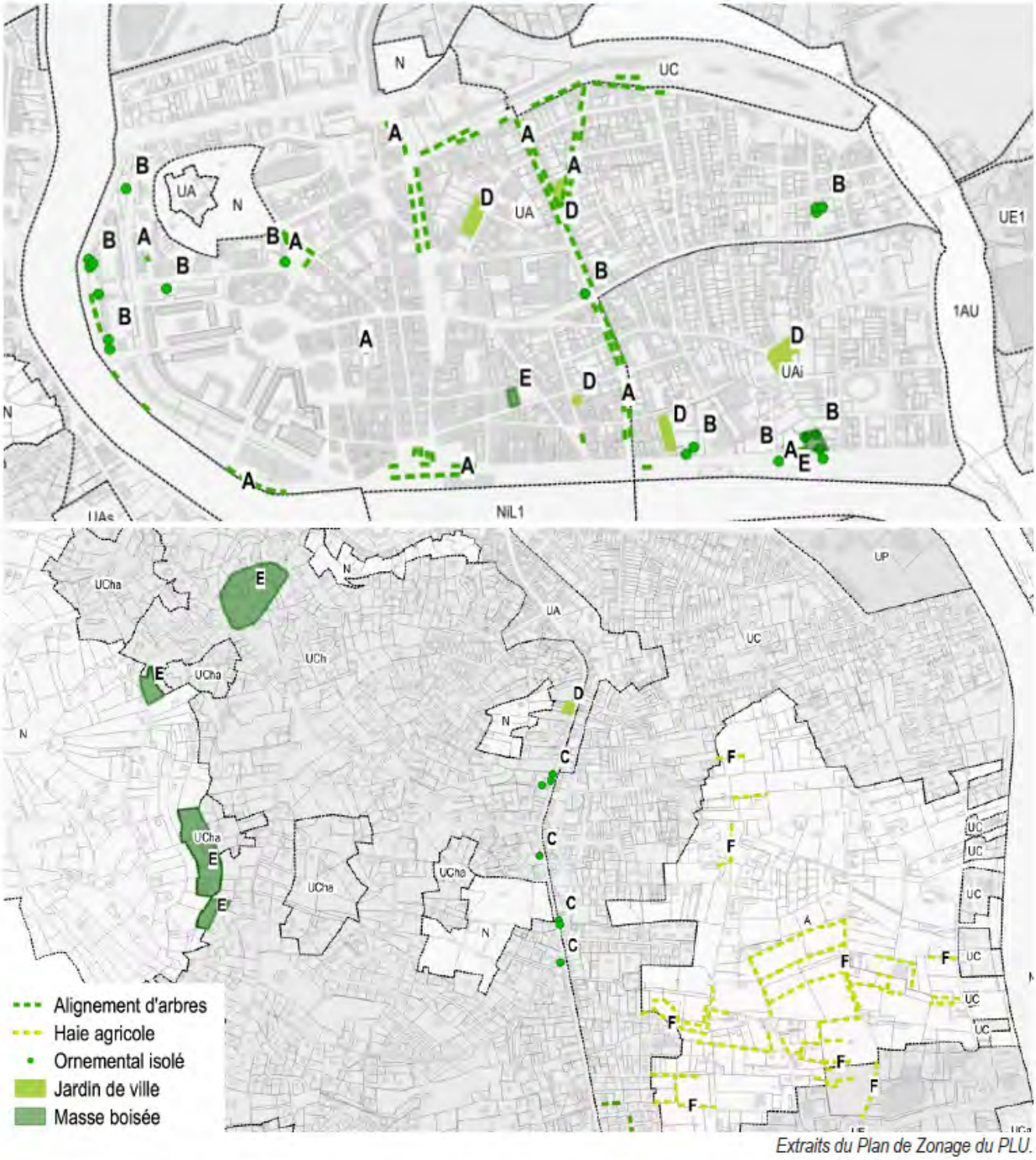


A protéger :

- 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 :

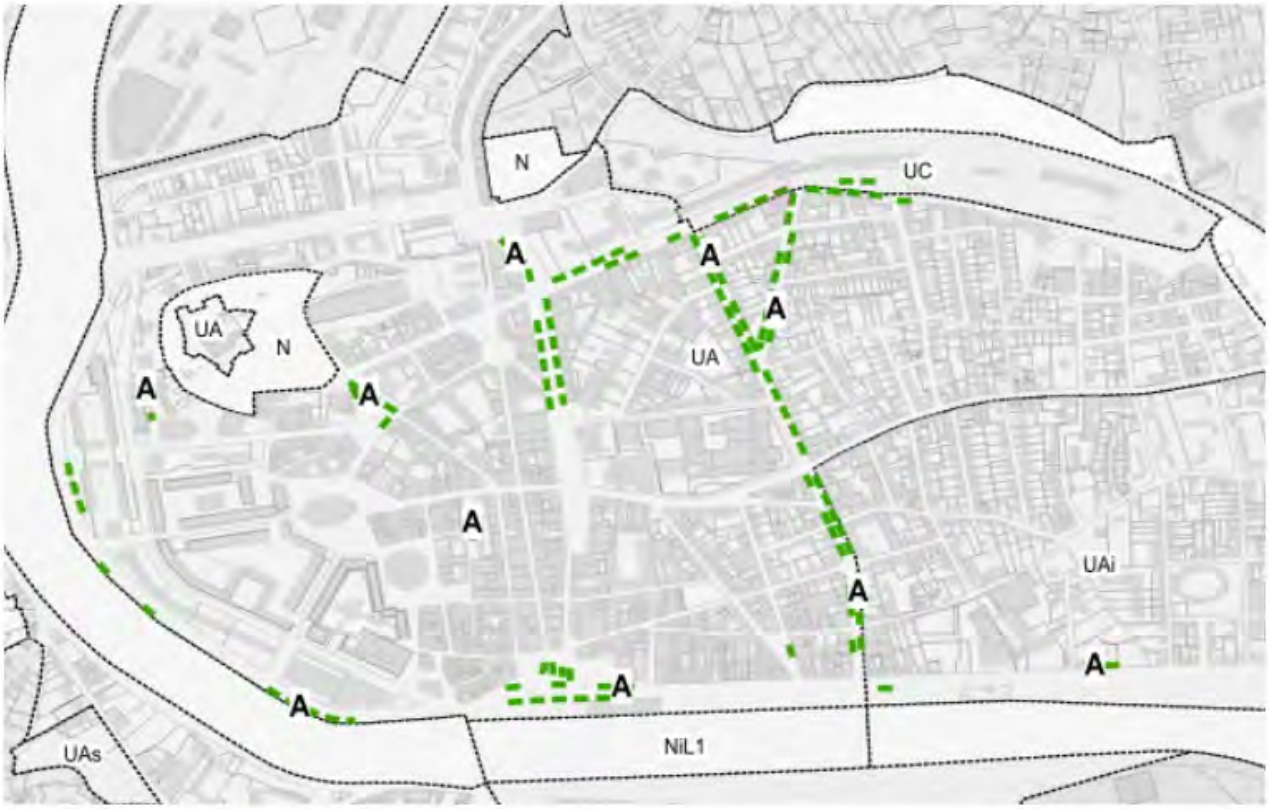
- Les arbres eux-mêmes. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic.
- L'unité des alignements en termes d'espacement et d'essences lors de remplacement ou de confortement
- Les tailles et types de formation de chaque unité d'alignement (ex : en rideau, gobelet...)



Exemple de sujet à préserver



Alignement de pins quartier Chante Merle



Ensemble des alignements du centre ville

B // Arbres ornementaux isolés

A protéger / respecter :

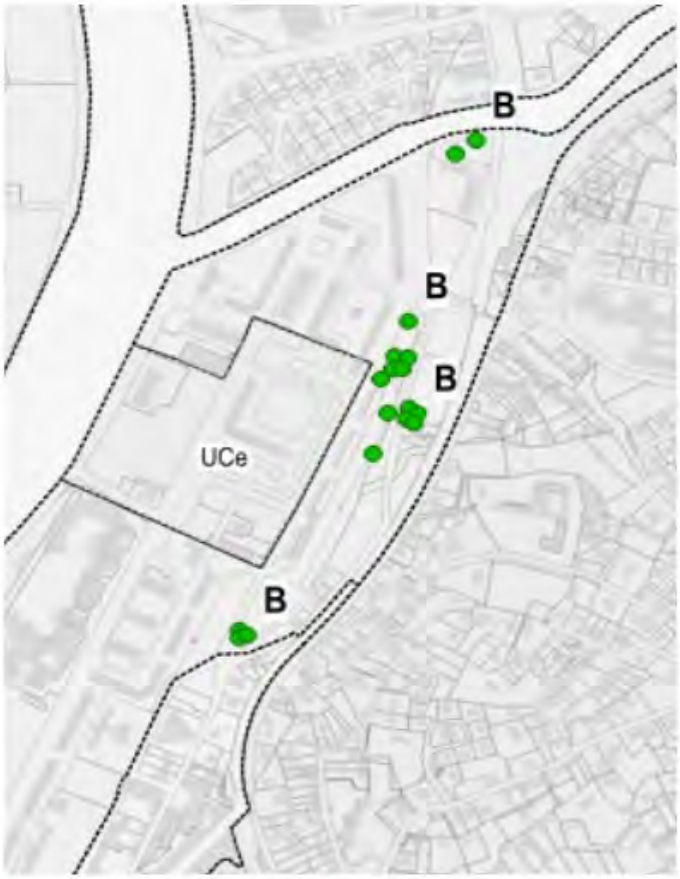
- Les arbres eux-mêmes. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les tailles de formation. Aucune taille, même sécuritaire ne devra déséquilibrer le sujet.



Exemple de sujet à préserver



Arbres isolés du quartier de Clavières



Arbres isolés du quartier Prés 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



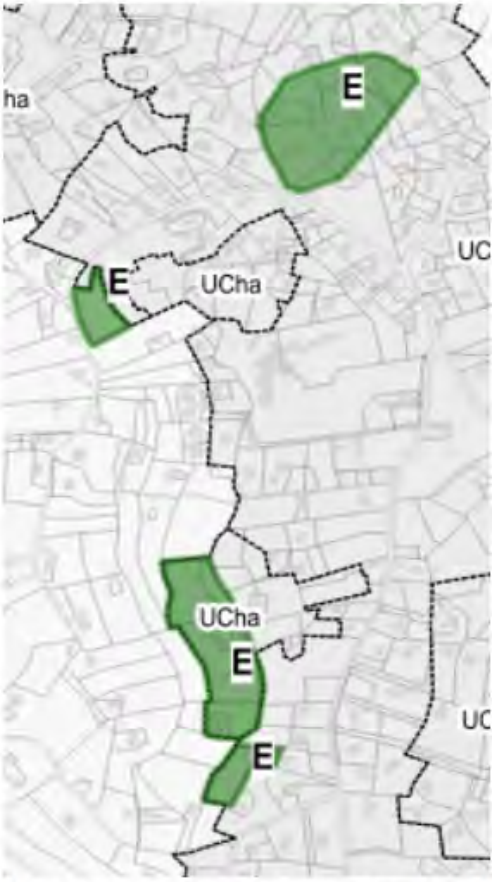
Masse boisée quartier Prés Saint Jean et quartier Chantilly



Masse boisée du square situé rue du 14 juillet / rue Madajors



Masse boisée du square Jacques Taulelle



Masse boisée quartier Prés Raclaux, Clair Logis et Haut Brésis

F // Haies agricoles

A protéger / respecter :

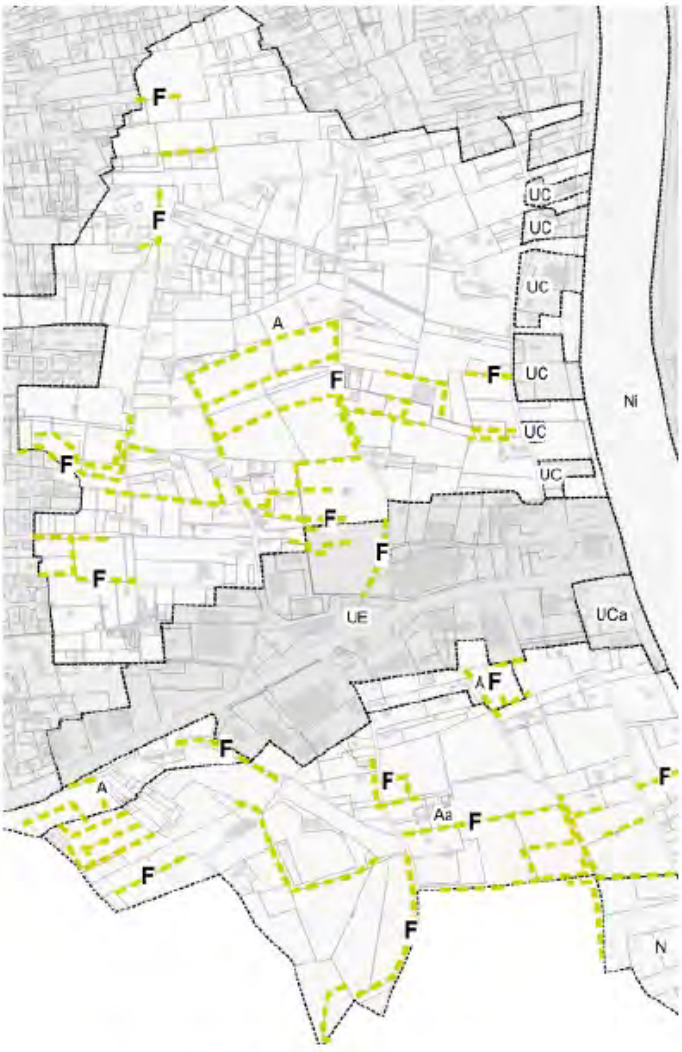
- Les arbres de plus de 4m. Leur suppression n'est admise que pour raison phytosanitaire après diagnostic. Le remplacement par une essence équivalente en termes d'envergure, hauteur, et de type caduc ou persistant est obligatoire.
- Les arbres fruitiers lorsqu'ils constituent un alignement (plus de 5 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

Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN-VIVRE

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 1er mai 2011

Janvier 2011



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

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

CODES

L563-1 Code de l'Environnement
L112-18 Code de la Construction et de l'Habitat

DÉCRETS ET ARRÊTÉ

Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010
Prévention du risque sismique

Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010
Délimitation des zones de sismicité du territoire français



Ouvrages à risque normal — *Ouvrages à risque spécial*

Bâtiments — *Ponts et équipements*

Arrêté du 22 octobre 2010
Classification et règles de construction parasismique

RÈGLES DE CONSTRUCTION

Règles générales pour tous bâtiments
- **Règles Eurocode 8** NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées, septembre 2005
- **Règles PS 92** à titre transitoire jusqu'au 31 octobre 2012 NF P 06-013, décembre 1995

Règles simplifiées pour certaines maisons individuelles
- **Règles PS-MI** NF P 06-014, mars 1995
- **Guide CP-MI Antilles** Recommandations AFPS, édition 2004

Construire parasismique

Implantation

- Étude géotechnique

Conception

- **Préférer les formes simples**

Comment caractériser les séismes ?

Le phénomène sismique

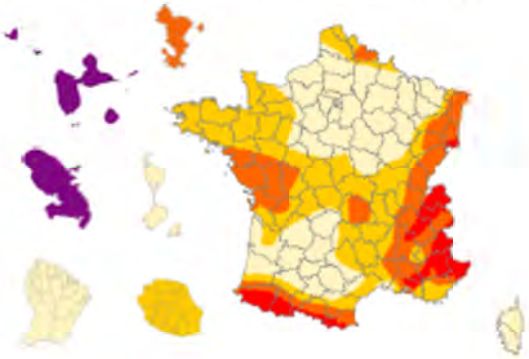
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... 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).

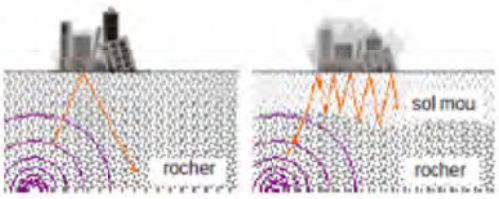
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_g(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



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



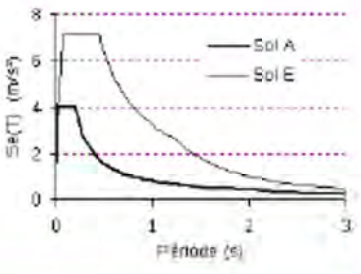
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

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		▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		▪ 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		▪ 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		▪ 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_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3	aucune exigence	**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4	aucune exigence	**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5	aucune exigence	**CP-MI** [2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

[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 8-1**[3] a_{gr}=0,42 m/s²
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	**PS-MI**[1] Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,66 m/s²
	III IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,66 m/s²
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	**PS-MI**[1] Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,96 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,96 m/s²
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	**CP-MI**[2]
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=1,8 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=1,8 m/s²

[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 1er 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 1er 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

Alès L'ESPACE DU BIEN VIVRE Cévennes
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2a //

Règlement

Zonage : Général

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023

Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 8 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 38 Boulevard Félix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@hotmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // ebarret@cap-terre.com

Zonage

- UA
- UAi
- UAs
- UC
- UCa
- UCe
- UCh / UCha / UCha1
- UCv
- UE / UEa
- UE1 / UE1a
- UP
- 1AU
- A
- Aa
- N
- Ni / NiL1
- NL
- Ns

Prescriptions

- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges (Périmètre indicatif)
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, déboisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	LIBELLE
OAP01	Secteur 01. Quartier Gare
OAP02	Secteur 02. Les Hauts d'Alès
OAP03	Secteur 03. Boulevard Est
OAP04	Secteur 04. Les Espinaux
OAP05	Secteur 05. Rieu Sud / Bedosse
OAP06	Secteur 06. Mas d'Hours
OAP07	Secteur 07. Bruèges - Croupillac
OAP08	Secteur 08. Tamaris
OAP09	Secteur 09. Centre-Ville
OAP10	Secteur 10. La Pierre Plantée
OAP11	Secteur 11. Faubourg Du Soleil
OAP12	Secteur 12. Faubourg De Rochebelle

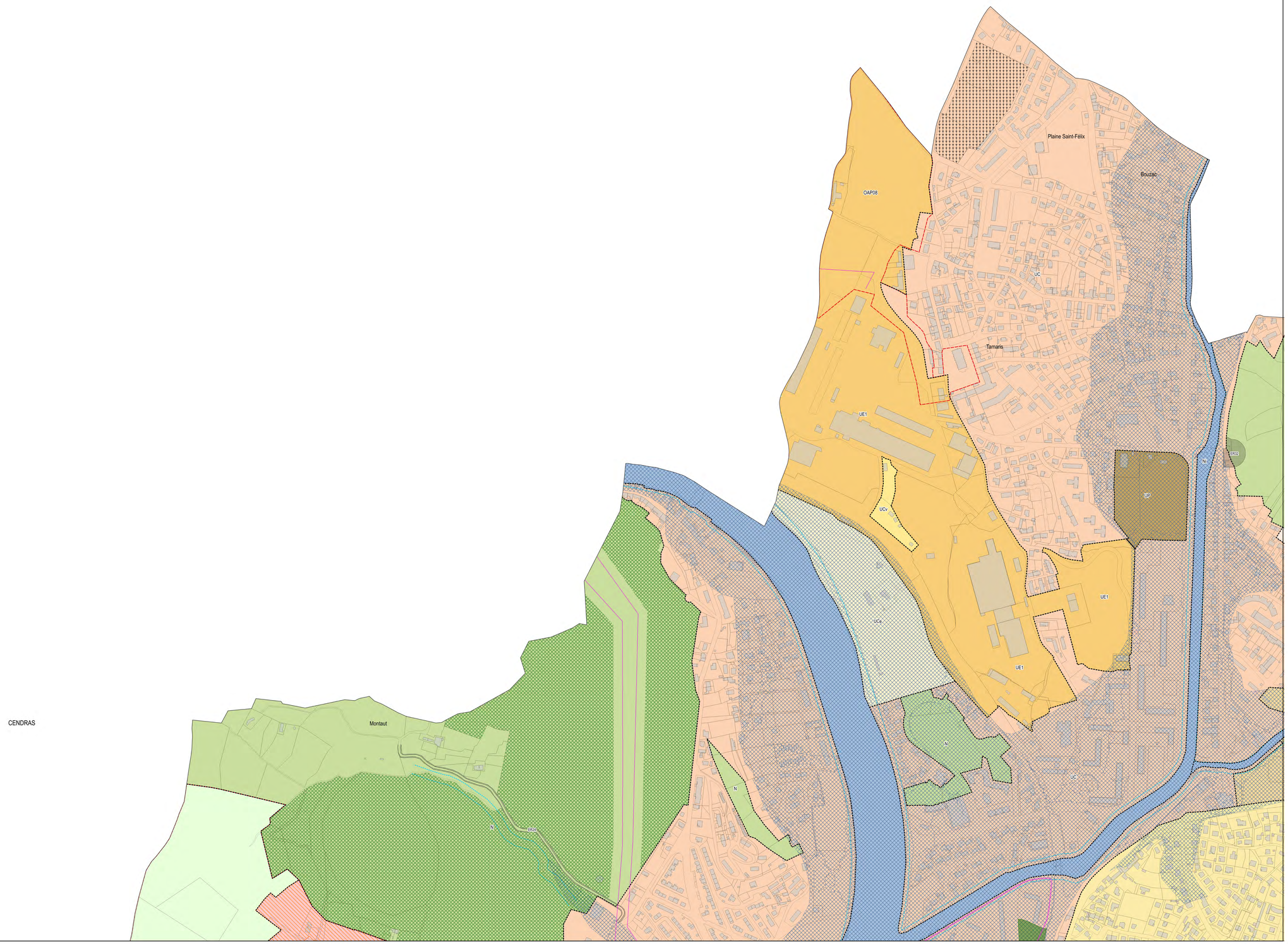
	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER01	431	Création d'un carrefour à l'intersection de la Rocade Est de la Route d'Uzès	Ville d'Alès / CD30
ER02	154	Création d'un carrefour à l'intersection de la Rocade Est et de la Route de Bagnols	CD30
ER03	3955	Élargissement de la rue Jean Mayodon et création d'une liaison Avenue Pierre Coiras /rue du Faubourg d'Auvergne	Ville d'Alès
ER04	735	Création d'un giratoire entre la route d'Uzès et le chemin sous Saint Etienne	Ville d'Alès / CD30
ER05	1812	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Trespeaux	Ville d'Alès
ER06	372	Élargissement et rectification du tracé de l'impasse des Quatre Vents	Ville d'Alès
ER07	2216	Élargissement de l'ancien chemin de Méjannes.	Ville d'Alès
ER08	1643	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Saint Etienne à Larnac	Ville d'Alès
ER09	398	Élargissement et rectification du chemin sous Saint Etienne	Ville d'Alès
ER10	3741	Élargissement de l'ancien chemin de Mons entre la Rocade Est et l'avenue des Maladreries	Ville d'Alès
ER11	1625	Élargissement de l'ancien chemin de Mons	Ville d'Alès
ER12	5758	Élargissement du chemin Saint Georges	Ville d'Alès
ER13	10938	Création d'un parc public au lieu-dit 'Roc de Duret'	Ville d'Alès
ER14	39	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Saint Etienne à Larnac	Ville d'Alès
ER15	860	Élargissement du chemin sous Saint Etienne au Nord de l'ancien chemin de Méjannes	Ville d'Alès
ER16	778	Élargissement du chemin sous Saint Etienne au Sud de l'ancien chemin de Méjannes	Ville d'Alès
ER17	33464	Élargissement de la Rocade (avenue Olivier de Serres, avenue René Cassin et avenue du Maréchal Juin)	Ville d'Alès / CD30
ER18	30344	Élargissement de la Rocade (avenue Monge et avenue de Croupillac) et création d'un giratoire route de Bruèges	Ville d'Alès / CD30
ER19	1145	Élargissement du chemin des Prairies	Ville d'Alès
ER20	2926	Élargissement du chemin de Trepeloup entre le chemin de Saint-Raby et la limite Ouest de la commune	Ville d'Alès
ER21	6190	Extension du réservoir Saint-Germain	Alès Agglomération
ER22	9542	Élargissement de la promenade de l'Ermitage	Ville d'Alès
ER23	2282	Élargissement du chemin de la Cité Sainte Marie et raccordement	Ville d'Alès
ER24	2573	Élargissement du chemin de Montaud	Ville d'Alès

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER25	4431	Élargissement d'une partie du chemin de Russaud	Ville d'Alès
ER26	57	Emplacement réservé pour élargissement et rectification de l'Avenue Frédéric Joliot Curie	Ville d'Alès
ER27	227	Agrandissement du carrefour chemin de Saint Etienne d'Alensac / chemin de Saint Etienne à Larnac (parcelle BA 551)	Ville d'Alès
ER28	58	Élargissement de la rue Duclaux-Monteils (parcelles CA 210 et 211)	Ville d'Alès
ER29	2206	Élargissement de l'emprise de la voirie sur la propriété de la SNCF entre l'avenue de Stalingrad et la Montée de Silhol	Ville d'Alès
ER30	175	Élargissement du giratoire entre la Rocade sud et la RN110	Ville d'Alès / CD30
ER31	2444	Élargissement de l'emprise de la voirie sur la propriété de la SNCF entre le boulevard Talabot et la rue Gaston Mazoyer	Ville d'Alès
ER32	2510	Création d'un giratoire sur la RD 904 (pont Gabrieux, rive gauche)	Ville d'Alès
			Ville d'Alès
ER34	631	Élargissement de la Montée de Silhol	Ville d'Alès
ER35	1432	Élargissement du giratoire André Citroën	Ville d'Alès
ER36	2611	Élargissement et rectification de la route de Bagnols	Ville d'Alès
ER37	3935	Projet de création d'une voie verte et d'un cheminement piétonnier (canal des Moulins)	Ville d'Alès
ER38	1608	Élargissement et rectification du chemin de Saint Etienne d'Alensac	Ville d'Alès
ER39	332	Élargissement et rectification de la rue Jean Julien Trelis, entre le boulevard Gambetta et la rue Benoit Malon	Ville d'Alès
ER40	2183	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales en bord du chemin du Serre Levreau	Alès Agglomération
ER41	4178	Élargissement de la partie basse du chemin de Conilheres	Ville d'Alès
ER42	4645	Pont de franchissement du Gardon	Ville d'Alès / CD30
ER43	3145	Élargissement pour la création d'un giratoire RN110	Ville d'Alès
ER44	10820	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Alès Agglomération
ER45	239	Création d'un accès à un futur bassin de rétention aux Promelles (parcelle CW248)	Alès Agglomération
ER46	568	Création d'une voie d'accès au poste de relevage chemin d'Avène	Alès Agglomération
ER48	3170	Aménagement d'un parking relais en limite avec Saint-Christol-lès-Alès	SMTBA

500 0 500 1000 1500 2000 m

N

SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES



Alès Cévennes ESPACE DU BIEN VIVRE
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2b //

Règlement

Zonage : Atlas

Planche 1

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- Agence **ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 6 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 26 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 58 Boulevard Felix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@outmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // vtiernet@cap-terre.com

Zones

UA	UCa	UE / UEa	A	NL
UAi	UCe	UE1 / UE1a	Aa	Ns
UAs	UCh / UCha / UCha1	UP	N	
UC	UCv	1AU	Ni / NiL1	

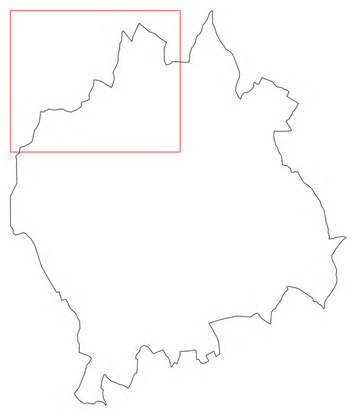
Prescriptions

- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, déboisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

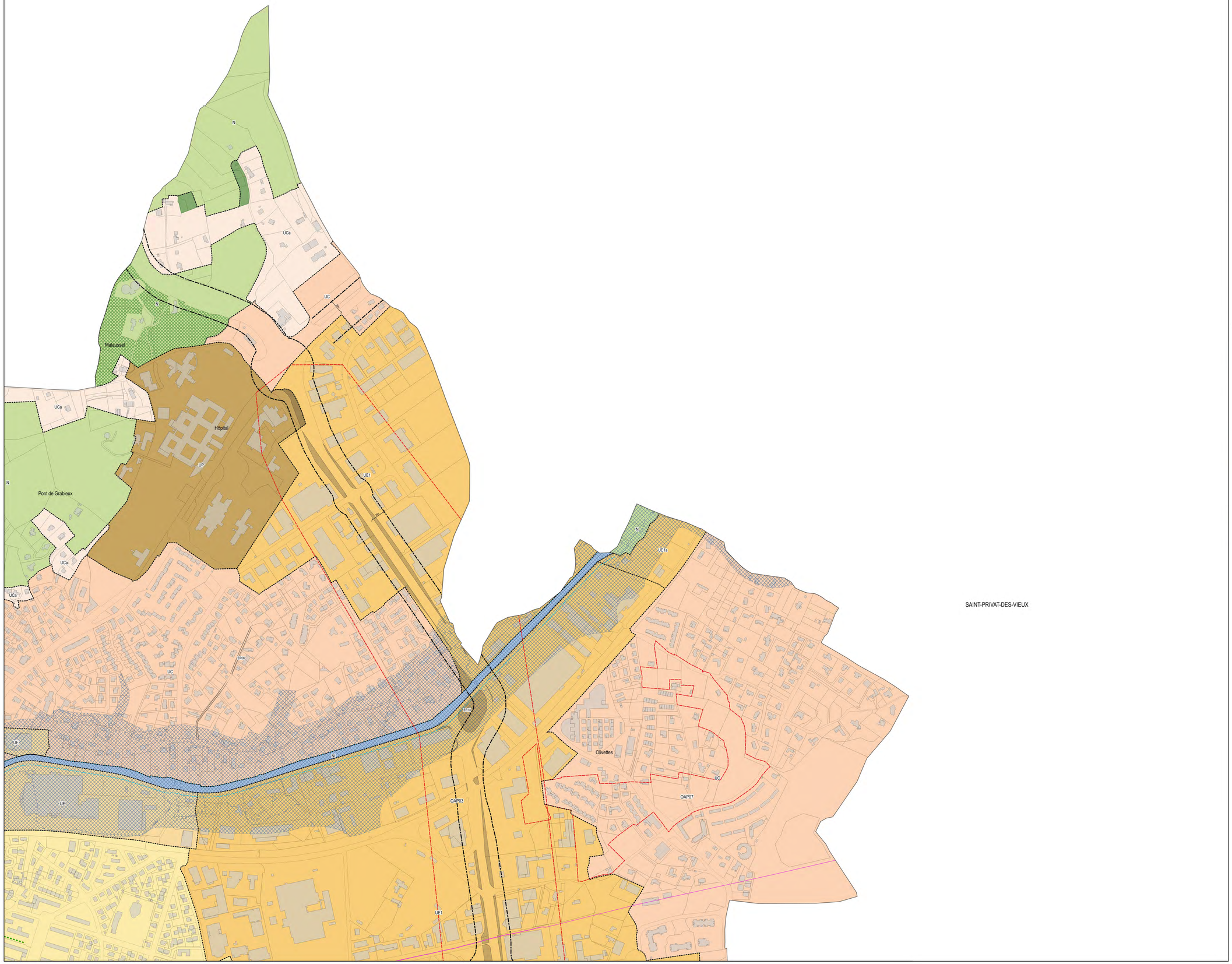
- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER23	2282	Élargissement du chemin de la Cité Sainte Marie et raccordement	Ville d'Alès
ER24	2573	Élargissement du chemin de Montaud	Ville d'Alès
ER32	2510	Création d'un giratoire sur la RD 904	Ville d'Alès



0 2 4 km

N



Alès Cévennes ESPACE DU BIEN VIVRE
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2b //

Règlement

Zonage : Atlas

Planche 2

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 6 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 28 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 136 Boulevard Felix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@outmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // vtiane@cap-terre.com

Zones

UA	UCa	UE / UEa	A	NL
UAi	UCe	UE1 / UE1a	Aa	Ns
UAs	UCh / UCha / UCha1	UP	N	
UC	UCv	1AU	Ni / NiL1	

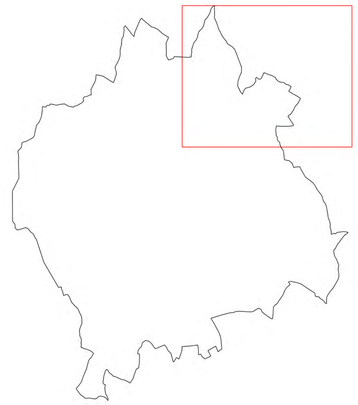
Prescriptions

- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, déboisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER06	372	Élargissement et rectification du tracé de l'impasse des Quatre Vents	Ville d'Alès
ER18	30344	Élargissement de la Rocade et création d'un giratoire	Ville d'Alès / CD30



0 2 4 km

N

Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN VIVRE
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2b //

Règlement

Zonage : Atlas

Planche 3

*Document **APPROUVE** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 8 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Strasbourg 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 38 Boulevard Félix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@hotmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // etiennet@cap-terre.com

Zones

UA	UCa	UE / UEa	A	NL
UAi	UCe	UE1 / UE1a	Aa	Ns
UAs	UCh / UCha / UCha1	UP	N	
UC	UCv	1AU	Ni / NiL1	

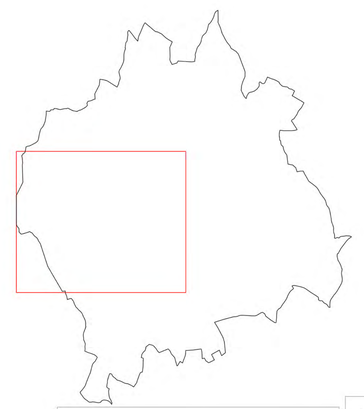
Prescriptions

- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, déboisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER03	3955	Élargissement de la rue Jean Mayodon et création d'une liaison	Ville d'Alès
ER13	10938	Création d'un parc public au lieu-dit 'Roc de Duret'	Ville d'Alès
ER19	1145	Élargissement du chemin des Prairies	Ville d'Alès
ER20	2926	Élargissement du chemin de Trepeloup	Ville d'Alès
ER21	6190	Extension du réservoir Saint-Germain	Alès Agglomération
ER22	9542	Élargissement de la promenade de l'Ermitage	Ville d'Alès
ER23	2282	Élargissement du chemin de la Cité Sainte Marie et raccordement	Ville d'Alès
ER25	4431	Élargissement du chemin de Russaud	Ville d'Alès
ER26	57	Élargissement et rectification de l'Avenue Frédéric Joliot Curie	Ville d'Alès
ER28	58	Élargissement de la rue Ducloux-Monteils	Ville d'Alès
ER31	2444	Élargissement de l'emprise de la voirie	Ville d'Alès
ER37	3935	Projet de création d'une voie verte et d'un cheminement piétonnier	Ville d'Alès
ER39	332	Élargissement et rectification de la rue Jean Julien Trelis	Ville d'Alès
ER42	4645	Pont de franchissement du Gardon	Ville d'Alès / CD30



0 2 4 km

N

Alès Cévennes ESPACE DU BIEN VIVRE
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2b //

Règlement

Zonage : Atlas

Planche 4

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 8 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-iserbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 58 Boulevard Felix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@hotmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // eburet@cap-terre.com

Zones

UA	UCa	UE / UEa	A	NL
UAi	UCe	UE1 / UE1a	Aa	Ns
UAs	UCh / UCha / UCha1	UP	N	
UC	UCv	1AU	Ni / NiL1	

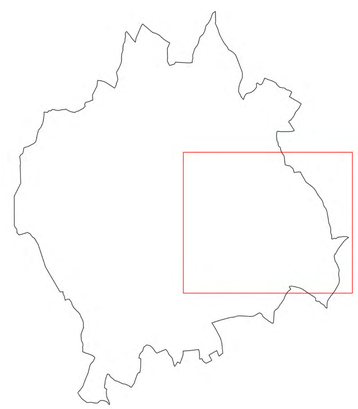
Prescriptions

- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, déboisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

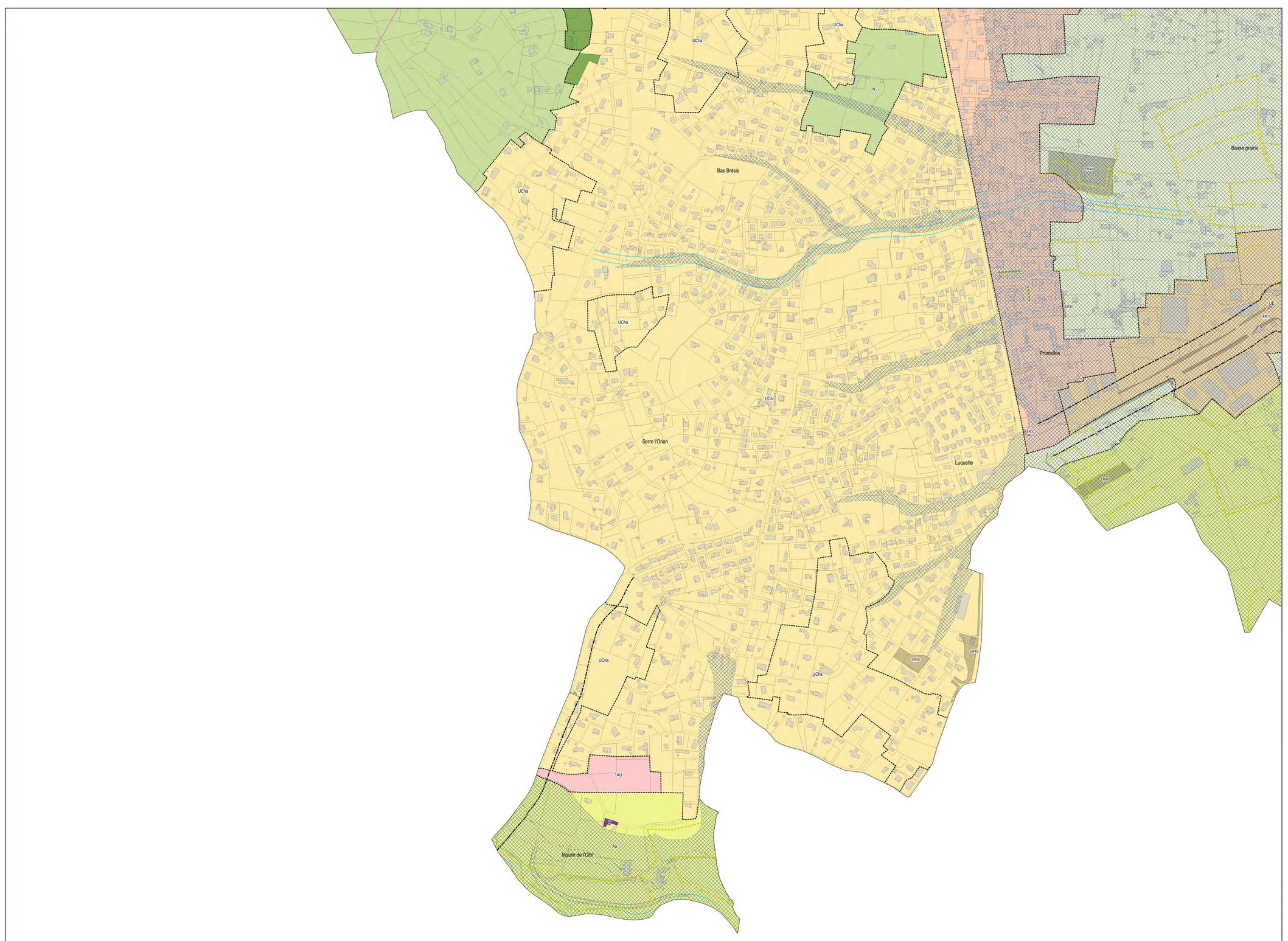
- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER01	431	Création d'un carrefour	Ville d'Alès / CD30
ER02	154	Création d'un carrefour	CD30
ER04	735	Création d'un giratoire	Ville d'Alès / CD30
ER05	1812	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Trespeaux	Ville d'Alès
ER07	2216	Élargissement de l'ancien chemin de Méjannes	Ville d'Alès
ER08	1643	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Saint Etienne	Ville d'Alès
ER09	398	Élargissement et rectification du chemin sous Saint Etienne	Ville d'Alès
ER10	3741	Élargissement de l'ancien chemin de Mons	Ville d'Alès
ER11	1625	Élargissement de l'ancien chemin de Mons	Ville d'Alès
ER12	5758	Élargissement du chemin Saint Georges	Ville d'Alès
ER14	39	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Saint Etienne	Ville d'Alès
ER15	860	Élargissement du chemin sous Saint Etienne	Ville d'Alès
ER16	778	Élargissement du chemin sous Saint Etienne	Ville d'Alès
ER17	33464	Élargissement de la Rocade	Ville d'Alès / CD30
ER18	30344	Élargissement de la Rocade et création d'un giratoire	Ville d'Alès / CD30
ER27	227	Agrandissement du carrefour	Ville d'Alès
ER29	2206	Élargissement de l'emprise de la voirie	Ville d'Alès
ER34	631	Élargissement de la Montée de Silhol	Ville d'Alès



0 2 4 km

N



Alès Cévennes — ESPACE DU BIEN VIVRE
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2b //

Règlement

Zonage : Atlas

Planche 5

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- Agence **ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 6 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 59 Boulevard Felix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@outmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // vtiernet@cap-terre.com

Zones

UA	UCa	UE / UEa	A	NL
UAi	UCe	UE1 / UE1a	Aa	Ns
UAs	UCh / UCha / UCha1	UP	N	
UC	UCv	1AU	Ni / NiL1	

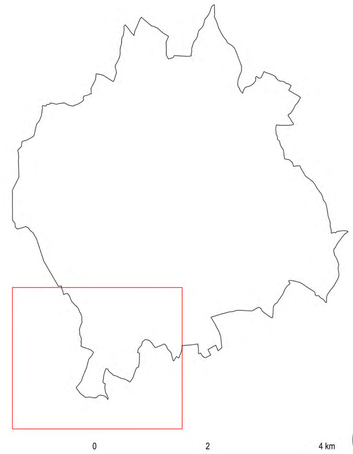
Prescriptions

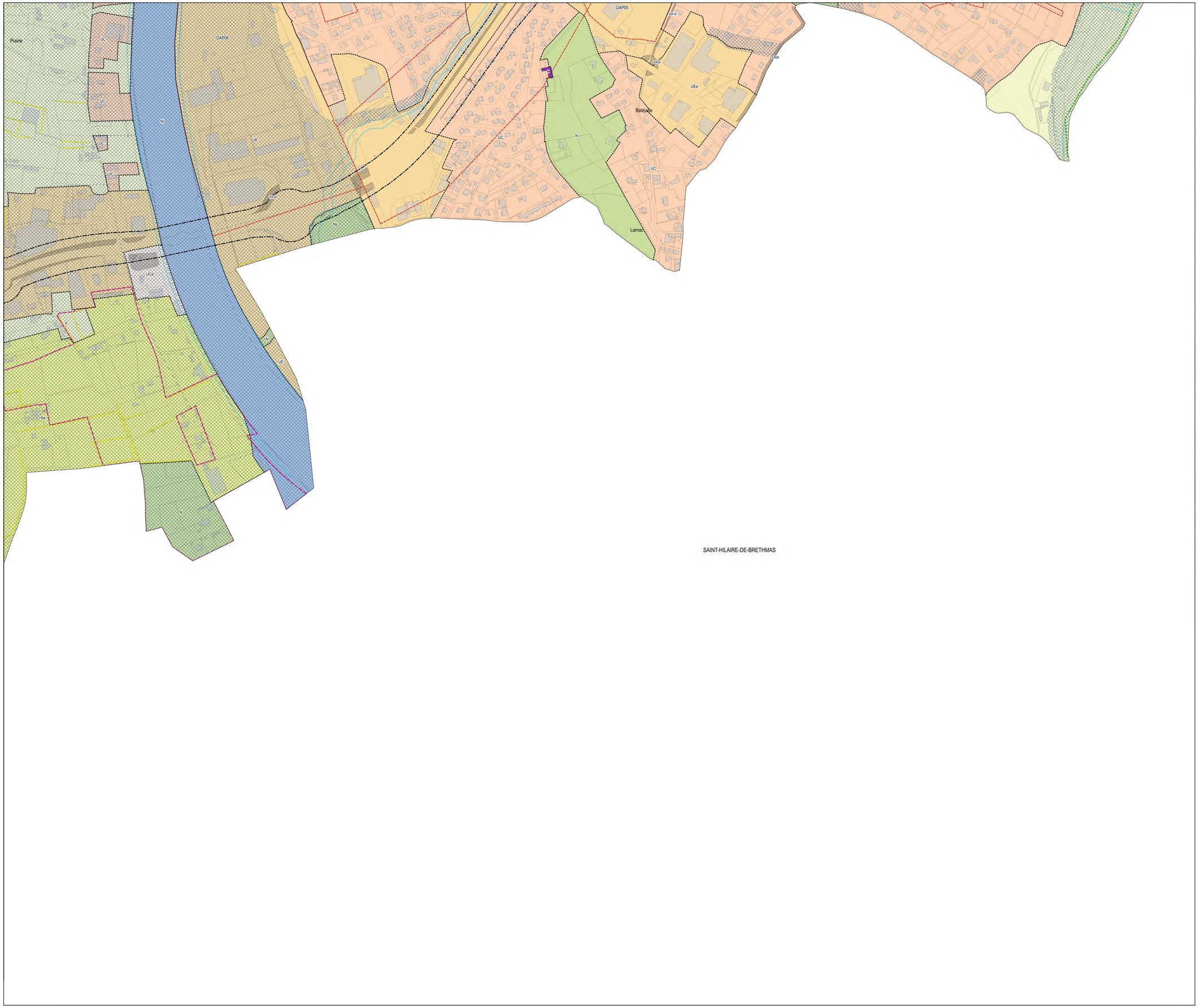
- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, déboisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER17	33464	Élargissement de la Rocade	Ville d'Alès / CD30
ER30	175	Élargissement du giratoire	Ville d'Alès / CD30
ER40	2183	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Alès Agglomération
ER43	3145	Élargissement pour la création d'un giratoire RN110	Ville d'Alès
ER44	10820	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Alès Agglomération
ER45	239	Création d'un accès à un futur bassin de rétention aux Promelles	Alès Agglomération
ER48	3170	Aménagement d'un parking relais	SMTBA





Alès Cévennes ESPACE DU BIEN VIVRE
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2b //

Règlement

Zonage : Atlas

Planche 6

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 6 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 26 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 58 Boulevard Felix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@outmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // vtaret@cap-terre.com

Zones

UA	UCa	UE / UEa	A	NL
UAi	UCe	UE1 / UE1a	Aa	Ns
UAs	UCh / UCha / UCha1	UP	N	
UC	UCv	1AU	Ni / NiL1	

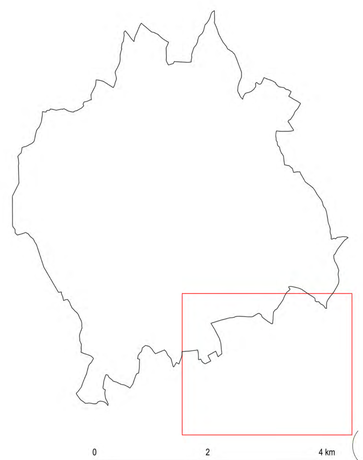
Prescriptions

- Périmètre PPRi
- Cimetière
- Recul des constructions de 10 mètres à partir du haut des berges
- Recul des constructions par rapport aux routes départementales
- Zone de protection, débroisement, risque incendie (50 mètres) (Art. L134-15 du Code Forestier)
- Zone d'aménagement différé de la Prairie
- Espace Boisé Classé (Art. L113-1 du C.U.)
- Emplacements réservés (Art. L151-41 du C.U.)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (Art. L151-6 du C.U.)
- Linéaire commercial protégé (Art. L151-16 du C.U.)
- Bâti protégé au titre des Monuments Historiques (Art. L621-3 du Code du Patrimoine)
- Périmètre de protection (500 mètres) aux abords des Monuments Historiques (Art. 621-30 du Code du Patrimoine)
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine

Éléments protégés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du C.U.

- Patrimoine bâti remarquable
- Arbres d'alignement (A)
- Ornemental isolé (B et C)
- Jardin de ville (D)
- Masse boisée (E)
- Haie agricole (F)

	EMPRISE (M2)	VOCATION	BENEFICIAIRE
ER04	735	Création d'un giratoire	Ville d'Alès / CD30
ER08	1643	Élargissement et rectification du tracé du chemin de Saint Etienne	Ville d'Alès
ER16	778	Élargissement du chemin sous Saint Etienne	Ville d'Alès
ER17	33464	Élargissement de la Rocade	Ville d'Alès / CD30
ER33	10915	Création d'une voie de liaison et de 2 giratoires	Ville d'Alès
ER35	1432	Élargissement du giratoire André Citroën	Ville d'Alès



Alès L'ESPACE DU BIEN VIVRE Cévennes
Département du Gard - Ville d'ALÈS

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



PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.2c //

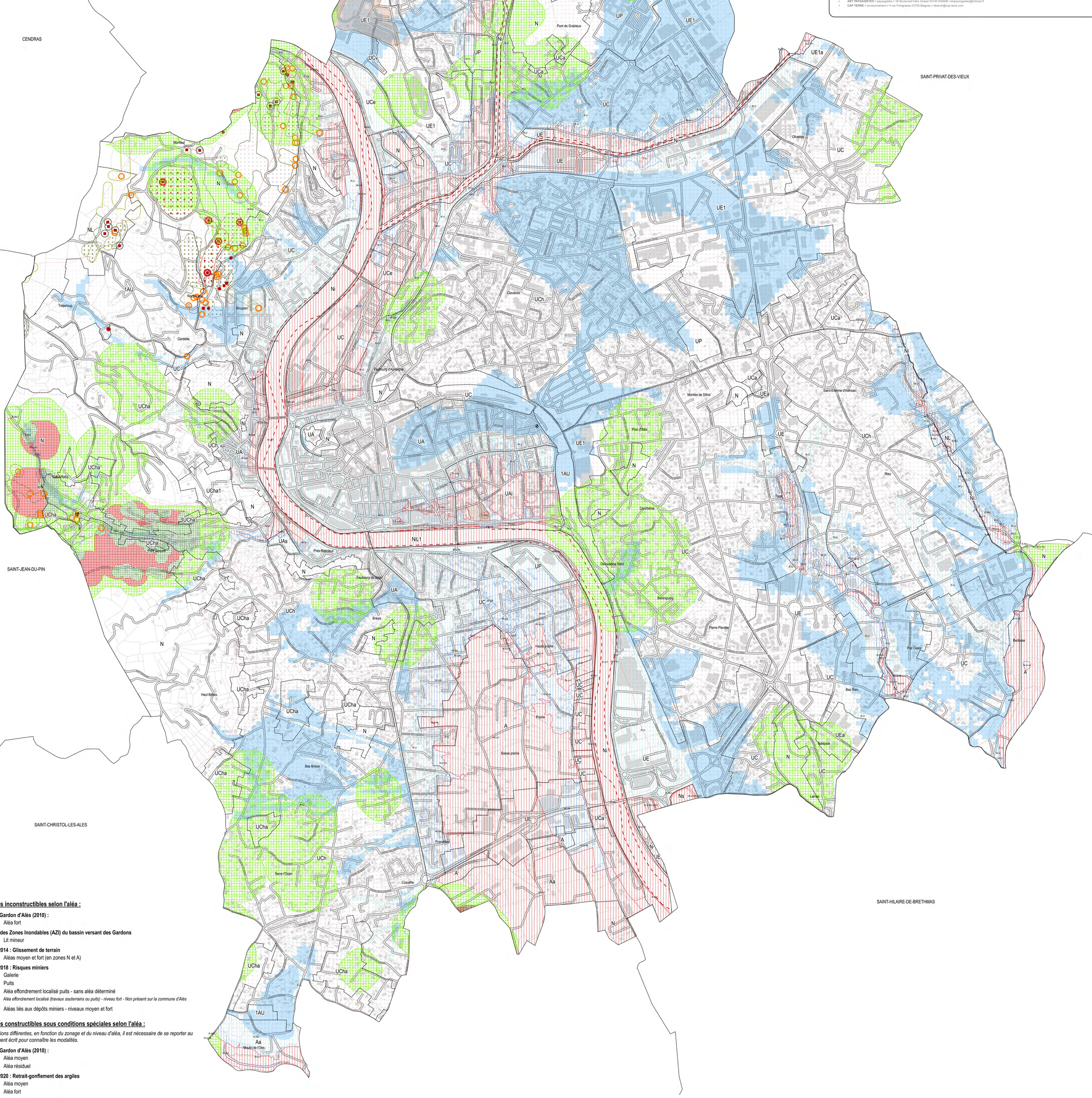
Règlement

Risques

*Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021*

DPMEC n°1 : Approbation par DCM du 26/06/2023
Modification n°2 : Approbation par DCM du 15/12/2025

GROUPEMENT
- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 8 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 38 Boulevard Félix Giraud 34150 ANIANE //artpaysagistes@hotmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // ebarret@cap-terre.com



Zones inconstructibles selon l'aléa :

PPRi Gardon d'Alès (2010) :
- Aléa fort

Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant des Gardons
- Lit mineur

PAC 2014 : Glissement de terrain
- Aléas moyen et fort (en zones N et A)

PAC 2018 : Risques miniers
- Galerie
- Puits
- Aléa effondrement localisé puits - sans aléa déterminé
- *Aléa effondrement localisé (travaux souterrains ou puits) - niveau fort - Non présent sur la commune d'Alès*
- Aléas liés aux dépôts miniers - niveaux moyen et fort

Zones constructibles sous conditions spéciales selon l'aléa :

Conditions différentes, en fonction du zonage et du niveau d'aléa, il est nécessaire de se reporter au règlement écrit pour connaître les modalités.

PPRi Gardon d'Alès (2010) :
- Aléa moyen
- Aléa résiduel

PAC 2020 : Retrait-gonflement des argiles
- Aléa moyen
- Aléa fort

PAC 2014 : Glissement de terrain
- Aléa moyen et fort (hors zone N non bâtie)
- Aléa faible (toutes zones)

PAC 2008 et 2018 : Risques miniers
- Aléa tassement - niveau faible

Aléa effondrement localisé lié aux travaux souterrains
- Niveau faible
- Niveau moyen

Aléa effondrement localisé lié aux puits matérialisés ou non
- Niveau faible
- Niveau moyen

Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

EXtraction des Zones d'ECOulement (EXZECO)

BORDEREAU DES PIÈCES

Ce dossier est destiné à compléter et à modifier le dossier de PLU par intégration de la modification n°2. Certaines pièces du présent dossier se substituent à leurs équivalents présents dans le dossier global du PLU, d'autres viennent en complément.

Exposé des motifs et Notice de Présentation valant complément du rapport de présentation
A annexer au rapport de présentation du PLU

OAP pièce 3
Se substituent aux OAP pièce 3 du dossier de PLU

Règlement écrit 4.1
Se substitue au règlement écrit 4.1 du dossier de PLU

Règlements graphiques 4.2a, 4.2b et 4.2c
Se substituent aux règlements graphiques 4.2a, 4.2b et 4.2c du dossier de PLU

ALÈS

Alès Cévennes L'ESPACE DU BIEN-VIVRE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Approbation par DCM du 15/12/2025

CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr