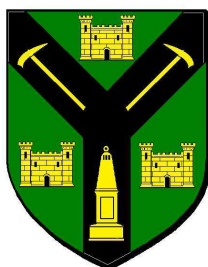


DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE LA GRAND COMBE



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
Zone Nph « le Grand'Baume »**

3.4 - Règlement du PLU mis en compatibilité

Janvier 2018

Déclaration projet Mise en compatibilité	-	-	-	22 janvier 2018
Modification n°1	26 avril 2017	-	-	25 septembre 2017
Elaboration	19 juin 2003	24 septembre 2010	x	16 janvier 2014
Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Publication	Approbation

SOMMAIRE

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA.....	10
Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	11
Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès.....	12
Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	12
Article UA5 - Superficie minimale des terrains.....	13
Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	13
Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	13
Article UA9 - Emprise au sol.....	13
Article UA10 - Hauteur maximale des constructions.....	14
Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	14
Article UA12 - Stationnement.....	15
Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	16
Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol.....	17
ZONE UB.....	18
Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	18
Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	19
Article UB3 - Desserte des terrains par les voies et accès.....	20
Article UB4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	20
Article UB5 - Superficie minimale des terrains.....	21
Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	21
Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	21
Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	21
Article UB9 - Emprise au sol.....	21
Article UB10 - Hauteur maximale des constructions.....	22
Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	22
Article UB12 - Stationnement.....	23
Article UB13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	24
Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.....	24
ZONE UC.....	25
Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	26
Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès.....	27
Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	27
Article UC5 - Superficie minimale des terrains.....	28
Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	28
Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	29
Article UC9 - Emprise au sol.....	29
Article UC10 - Hauteur maximale des constructions.....	29
Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	29
Article UC12 - Stationnement.....	31
Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	31
Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.....	32
ZONE UD.....	33
Article UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	34
Article UD3 - Desserte des terrains par les voies et accès.....	35
Article UD4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	35
Article UD5 - Superficie minimale des terrains.....	36

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	36
Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
Article UD9 - Emprise au sol.....	37
Article UD10 - Hauteur maximale des constructions.....	37
Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	37
Article UD12 - Stationnement	39
Article UD13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	40
Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol	40

ZONE UE.....41

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	41
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	42
Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies et accès	44
Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux.....	44
Article UE 5 : superficie minimale des terrains	45
Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	45
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété	45
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article UE 9 : Emprise au sol	46
Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions	46
Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	46
Article UE 12 : Stationnement	47
Article UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	48
Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol	48

ZONE UP.....49

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	49
Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	49
Article UP 3 : Desserte des terrains par les voies et accès	51
Article UP 4 : Desserte des terrains par les réseaux.....	51
Article UP 5 : superficie minimale des terrains	52
Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	52
Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété	52
Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	52
Article UP 9 : Emprise au sol.....	52
Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions	52
Article UP 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	53
Article UP 12 : Stationnement	53
Article UP 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	54
Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol	54

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 55

ZONE AUH.....56

Article AUH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	56
Article AUH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	57
Article AUH 3 : Desserte des terrains par les voies et accès.....	59
Article AUH 4 : Desserte des terrains par les réseaux	59
Article AUH 5 : Superficie minimale des terrains	60
Article AUH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article AUH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	60
Article AUH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	61
Article AUH 9 : Emprise au sol	61
Article AUH 10 : Hauteur maximale des constructions.....	61
Article AUH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	61
Article AUH 12 : Stationnement.....	63
Article AUH 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	64
Article AUH 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	64

ZONE AUL.....65

Article AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	65
Article AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	65

Article AUL 3 : Desserte des terrains par les voies et accès	67
Article AUL 4 : Desserte des terrains par les réseaux.....	67
Article AUL 5 : superficie minimale des terrains	68
Article AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	68
Article AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété	68
Article AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	68
Article AUL 9 : Emprise au sol.....	68
Article AUL 10 : Hauteur maximale des constructions	68
Article AUL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	68
Article AUL 12 : Stationnement	69
Article AUL 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	69
Article AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol	69

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 70

ZONE N.....71

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	71
Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	72
Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès	73
Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	73
Article N5 - Superficie minimale des terrains.....	74
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	74
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété	75
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	75
Article N9 - Emprise au sol.....	75
Article N10 - Hauteur maximale des constructions	75
Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	75
Article N12 - Stationnement	76
Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	76
Article N14 - Coefficient d'occupation du sol	76

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Zonage PLU existant sur le territoire communal	
UA	Centre ancien – Agglomération continue très dense
UB	Extension du centre – Agglomération très dense
UB1	Champclauson
UC	Extension du centre – Agglomération dense
UCa	Secteur dans lequel les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur sont admis
UD	Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions individuelles
UD1	Secteur de densité plus faible
UDa	Secteur dans lequel les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur sont admis
UE	Zone affectée principalement aux activités économiques
UE1	Activités économiques non polluantes
UE1a	Activités économiques non polluantes – Activités industrielles interdites
UE1b	Parc régional d'activités économiques Humphry Davy
UE1c	Activités économiques Champclauson Sud
UE1ca	Sous-secteur d'activités économiques dont la constructibilité est soumise à une étude géotechnique d'ensemble des ouvrages souterrains
UE2	Activités économiques médico-sociales et de tourisme
UP	Zone affectée principalement aux équipements publics
AUH	A Urbaniser – Vocation habitat – Zone réglementée- La Forêt
AUHb	Trescol Ouest
AUL	A urbaniser – Vocation loisirs légers – Zone réglementée
N	Zone naturelle stricte de protection de la nature
Nc	Secteur d'exploitation des richesses du sol et du sous-sol
NL	Secteur naturel de loisirs
Nph	Zone exclusivement dédiée aux activités photovoltaïques

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques :

. Le risque inondation

Le territoire est concerné par des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par :

- **le PPRi Gardon d'Alès approuvé par** l'arrête préfectoral du 9 novembre 2010,
- **l'étude hydrogéomorphologique** réalisée par CAREX en juillet 2004 « Atlas des zones inondables des bassins versants du Vidourle, du Vistre et du Rhône - Méthode hydrogéomorphologique »,

et **des secteurs de francs bords** non aedificandi à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

. Le risque minier

Dans le cadre du PAC « risques miniers » du 22 mai 2012, il est porté à la connaissance de la commune les éléments nécessaires à la prise en compte des risques d'effondrement localisés, d'affaissement, de tassement, et ceux d'instabilité de pente et de combustion des terrils induits par l'activité minière, identifiés sur le territoire communal de la Grand Combe.

Ces éléments rassemblent les résultats du « scanning » et de l'étude détaillée de septembre 2011 réalisée par Géoderis à la demande de la DREAL concernant les concessions qui composent le site de « la Grand Combe Ouest ». Les emprises correspondant à ces risques renvoient aux dispositions issues de la circulaire NOR.DEVP1134619C du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.2.2 risques miniers).

. Risque « mouvement de terrain » retrait gonflement des argiles

Dans le cadre du PAC « risque retrait gonflement des argiles », il est rappelé que le Gard fait partie des départements français touché par ce phénomène. Cet aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au BRGM de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale.

Cette étude a permis de définir 2 types de zones en fonction de leur niveau d'aléa une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées (voir en annexe 6.8.4) sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

. Risque sismique

La commune est classée en zone de sismicité « 2 » (sismicité faible) les décrets n°2010 -1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, n°2010 -1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UA est une zone de centralité et d'intérêt stratégique pour l'accueil d'habitat, d'équipements, de services et pour l'économie. Elle correspond au centre ville ancien de la Grand Combe et aux noyaux d'habitat denses les plus anciens, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1) et des secteurs de francs-bords non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3 : Prise en compte du risque minier).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance «risque retrait-gonflement des argiles» du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôt ;
- . Les installations classées ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes ;
- . L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de champs de capteurs.

En outre, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRi (voir annexe 6.1).

De plus, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, hors secteur soumis au PPRI, hors secteur de francs-bords :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- Les constructions directement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités ferroviaires ;
- Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non citées à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article UA5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude ;
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Pour les bâtiments inscrits en façade sur voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20m (VINGT METRES) par rapport à la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées :

- . Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude de passage, ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé ;
- . Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à édifier assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur totale de 13m (TREIZE METRES).

En outre, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Dans le secteur soumis à l'aléa d'inondation, la hauteur peut être majorée d'1m (UN METRE) sans excéder 14m (QUATORZE METRES) de hauteur totale.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 33% (TRENTE TROIS POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 mm X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Les locaux ordures ménagères

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation ;
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - Etablissements du 1er degré: 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300m (TROIS CENTS METRES) du premier les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés, espaces paysagés ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UB est une zone de centre-ville stratégique qui correspond à des extensions urbaines plus récentes, affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par des immeubles collectifs et un tissu d'habitat individuel dense.

Elle comporte **un secteur UB1** à Champclauson.

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1) et des secteurs de francs-bords non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3 : Prise en compte du risque minier).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes ;
- . L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de champs de capteurs.

En outre, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRI (voir annexe 6.1).

De plus, sont interdits dans les secteurs de frangs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, hors secteur soumis au PPRI, hors secteur de frangs-bords :

- Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone ;
- Les constructions directement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités ferroviaires ;
- Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES),
 - à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...).

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

L'aménagement des accès est soumis à l'avis du gestionnaire.

Article UB4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article UB5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude ;
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- . Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- . Pour les autres constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE).

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m (QUINZE METRES) de hauteur totale en UB et 12 m (DOUZE METRES) en UB1.

Toutefois :

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 33% (TRENTE TROIS POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple.

Les clôtures et les piliers des portails ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- . soit d'un mur plein ;
- . soit d'une haie composée d'essences locales ;
- . soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Les locaux ordures ménagères

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Article UB12 - Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation ;

- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- . Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher;
- . Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- . Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - Etablissements du 1er degré: 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) surface de plancher;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher;
- . Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Article UB13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80 (ZERO QUATRE VINGT).

ZONE UC

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UC est une zone affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Elle assure un rôle stratégique dans la mixité de l'habitat et le parcours résidentiel de la population.

Elle comporte **un secteur UCa** dans lequel les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur sont admis (sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement).

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1) et des secteurs de francs-bords non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3 : Prise en compte du risque minier).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes ;
- . L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de champs de capteurs.

En outre, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRI (voir annexe 6.1).

De plus, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, hors secteur soumis au PPRI, hors secteur de francs-bords :

- Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone ;
- Les constructions directement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités ferroviaires.
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Hors agglomération, toute création d'accès nouveau et changement d'usage d'un accès existant est : soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie sur les RD286 et 297.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Pour les terrains non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé ;
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.
- Dans les secteurs à contraintes majeures (étude de zonage assainissement), l'assainissement non collectif est interdit.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public. Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

• **Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article UC5 - Superficie minimale des terrains

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale par logement de 1 500 m² (MILLE CINQ CENT METRES CARRES).

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique et hors marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum imposée pour les constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, hors marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum imposée pour les constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles
- Pour les autres constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE).

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m (SIX METRES) de hauteur façade et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

Dans le secteur soumis à l'aléa d'inondation, la hauteur peut être majorée d'1m (UN METRE) sans excéder 10m (DIX METRES) de hauteur totale.

Toutefois :

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 33% (TRENTE TROIS POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Les matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple.

Les clôtures et les piliers des portails ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- . soit d'une haie composée d'essences locales,
- . soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 mm X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT) excepté pour les cimetières existants.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Les locaux ordures ménagères

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Article UC12 - Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher;
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - Etablissements du 1er degré: 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher;
- Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60 (ZERO SOIXANTE).

ZONE UD

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UD correspond aux extensions récentes sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu est stratégique en matière de mixité de l'habitat et dans sa contribution dans le parcours résidentiel des habitants.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur UD1 dans lequel le tissu urbain est plus aéré.
- un secteur UDa dans lequel les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur sont admis (sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement).

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1) et des secteurs de francs-bords non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3 : Prise en compte du risque minier).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance «risque retrait-gonflement des argiles» du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- Les carrières ;
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de champs de capteurs.

En outre, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du PPRI Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRI (voir annexe 6.1).

De plus, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, hors secteur soumis au PPRI, hors secteur de francs-bords :

- Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone ;
- Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article UD4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Pour les terrains non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé ;
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé sous réserve du respect de l'article 5 ;
- Dans les secteurs à contraintes majeures (étude de zonage assainissement), l'assainissement non collectif est interdit.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public. Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

• **Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article UD5 - Superficie minimale des terrains

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale par logement de 1 500 m² (MILLE CINQ CENTS METRES CARRES).

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles;
- Pour les autres constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UD10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m (SIX METRES) de hauteur façade et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

Toutefois :

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Dans le secteur soumis à l'aléa d'inondation, la hauteur peut être majorée d'1m (UN METRE) sans excéder 10m (DIX METRES) de hauteur totale.

Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 33% (TRENTE TROIS POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple.

Les clôtures et les piliers des portails ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 mm X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Les locaux ordures ménagères

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Article UD12 - Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation ;
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher;
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - Etablissements du 1er degré: 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher;
- Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Article UD13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés, en espaces paysagés ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- . 0,40 (ZERO QUARANTE) **dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UD1 ;**
- . 0,20 (ZERO VINGT) **dans le secteur UD1.**

ZONE UE

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UE est affectée principalement aux activités économiques non polluantes. Elle est stratégique dans le développement économique du territoire communal, intercommunal et régional avec le Parc Régional d'Activités Economiques Humphry Davy.

Elle comprend trois secteurs :

- . **Un secteur UE1** qui accueille des activités industrielles non polluantes, commerciales, artisanales et des bureaux, et comporte :
 - Un sous secteur UE1a dans lequel les activités industrielles sont interdites ;
 - Un sous-secteur UE1b, qui correspond au Parc Régional d'Activités Economiques Humphry Davy ;
 - Un sous-secteur UE1c et un sous-secteur UE1ca Champclauson Sud soumis à des prescriptions particulières afin de prendre en compte les risques miniers ;
- . **Un secteur UE2** destiné à accueillir des activités à caractère médical ou paramédical et de tourisme et de loisirs.

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1) et des secteurs de francs-bords non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance «risque retrait-gonflement des argiles» du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les entrepôts qui ne sont pas liés à la vocation de la zone ;
- . Les carrières ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de champs de capteurs.

De plus, sont interdites dans le sous-secteur UE1a :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions en sous-sol ;
- . Les constructions sur fondations profondes ;
- . Les constructions sur remblai.

De plus, sont interdites dans le sous-secteur UE1c et UE1ca :

- . Les constructions nouvelles ;

Et de plus, en UE1ca est interdite :

- . L'extension des constructions existantes sur fondation ponctuelle.

Et de plus, dans le secteur UE2 :

- . Les constructions à usage industriel.

En outre, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du PPRI du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRI (voir annexe 6.1).

De plus, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour le fonctionnement et la surveillance des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 70 m² (SOIXANTE DIX METRES CARRES), dans le volume de la construction, à raison d'un logement par unité foncière, **excepté dans les sous-secteurs UE1b et UE1c** ;
- . Les constructions à usage d'activité industrielle à condition qu'elle soit non polluante et compatible avec le milieu environnant **excepté dans le sous-secteur UE1c** ;
- . Les constructions directement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités ferroviaires et à l'entretien des routes **excepté dans le sous-secteur UE1c** ;
- . Les dépôts et les entrepôts nécessaires à l'exercice des activités et liés à la vocation économique du secteur **excepté dans le sous-secteur UE1c** ;
- .

- . Les installations classées, **excepté dans le sous-secteur UE1c**, à condition:
 - qu'elles soient liées aux activités de la zone ou du secteur ;
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES) **excepté dans le sous-secteur UE1c**, à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;

En outre, dans le sous-secteur UE1c,

- . l'extension des constructions à usage d'activité industrielle non polluante sans augmentation des effectifs et compatible avec le milieu environnant, sous forme de structure légère de type serre, sur fondation semelles filantes et isolées ou radier général ;
- . la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm (VINGT CENTIMETRES) et les murs entourant les cimetières ;
- . 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'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface totale de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que : sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calée sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants ;
- . Les tunnels de forçage ou serres en plastique de moins de 1,80m (UN METRE QUATRE VINGTS) de hauteur ;
- . Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation ;
- . Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables ;
- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Hors agglomération, toute création d'accès nouveau et de changement d'usage d'un accès existant est : soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie sur les RD286 et 297.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. Ordures ménagères

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

• **Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

• **Déchets industriels**

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

Article UE 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique et hors marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum imposée pour les constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m (HUIT METRES) de l'axe des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, hors marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum imposée pour les constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297, cette distance de 8 m (HUIT METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m (CINQ METRES), soit $H/2$ supérieure ou égale à 5 m (CINQ METRES).

Elles peuvent s'implanter dans la bande des 5 m (CINQ METRES) de la limite parcellaire en limite parcellaire :

- Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondable ;
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone UE, excepté dans le sous-secteur UE1b et le secteur UE2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 m (QUATORZE METRES) de hauteur totale.

Dans le sous-secteur UE1b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15m (QUINZE METRES) de hauteur au faitage.

Dans le secteur UE2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 m (CINQ METRES) de hauteur totale (soit R+0).

Toutefois, une hauteur différente est admise pour les éléments ponctuels de superstructure nécessaires et liés à l'activité autorisée et tels que silos, châteaux d'eau, cheminées, etc.

Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Dans le secteur soumis à l'aléa d'inondation excepté dans la zone UE2, la hauteur peut être majorée d'1m (UN METRE) par rapport à la hauteur totale admise.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie

La volumétrie des constructions doit être simple et compacte.

Les façades

Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Les toitures

Dans l'ensemble de la zone, les toitures d'une pente inférieure à 10 % (DIX POUR CENT) sont obligatoirement délimitées par un acrotère filant horizontal.

En outre, dans le sous-secteur UE1b, les toitures sont soit plates et masquées par un acrotère filant horizontal soit en pente faible.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation d'aléa fort les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 mm X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT) **excepté pour les cimetières existants.**

Aménagement des abords des constructions

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par un dispositif paysagé ou des plantations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Les dépôts et stockages hors bâtiment, doivent être visuellement protégés d'une haie végétale ou d'un dispositif paysagé.

Déchets industriels

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

Article UE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Pour les constructions à usage d'habitation liées à la maintenance ou à la surveillance: 2 (DEUX) places de stationnement par logement lié à la maintenance ou à la surveillance ;
- Pour les établissements industriels artisanaux et les entrepôts : une place de stationnement pour 200 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher entamée ;

- Pour les constructions à usage de commerce : 2 (DEUX) places par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 (UNE) place pour 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 (UNE) place de stationnement par chambre et pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de salle de restaurant ;
- Pour les services liés à l'activité de la zone : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de surface de plancher.

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

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Article UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés ou espaces paysagés ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est :

- En UE1 de 0,80 (ZERO QUATRE VINGT) ;
- En UE2 de 0,40 (ZERO QUARANTE).

ZONE UP

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UP est destinée à accueillir des équipements publics, elle est stratégique dans le complément des fonctions du centre ville proche.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Cette zone comporte **des secteurs de francs-bords** non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3 : Prise en compte du risque minier).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance «risque retrait-gonflement des argiles» du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Toutes constructions, activités, non mentionnées à l'article 2.

En outre, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

De plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, hors secteur de francs-bords :

- . Les constructions d'équipements publics ;
- . Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour le fonctionnement et la surveillance des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 70 m² (SOIXANTE DIX METRES CARRES), dans le volume de la construction, à raison d'un logement par unité foncière ;

- . Les commerces et services complémentaires aux services publics et utiles au fonctionnement de la zone;
- . Les dépôts et les entrepôts nécessaires à l'exercice des activités et liés à la vocation du secteur,
- . Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités de la zone ou du secteur ;
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UP 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article UP 4 : Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. Ordures ménagères

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article UP 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m (HUIT METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, cette distance de 8 m (HUIT METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 5 m (CINQ METRES), soit $H/2$ supérieure ou égale à 5 m (CINQ METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 5 m (CINQ METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondable.

- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 m (QUATORZE METRES) de hauteur totale.

Toutefois, une hauteur différente est admise pour les éléments ponctuels de superstructure nécessaires et liés à l'activité autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Dans le secteur soumis à l'aléa d'inondation, la hauteur peut être majorée d'1m (UN METRE) sans excéder 15m (QUINZE METRES) de hauteur totale.

Article UP 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Les toitures

Les toitures d'une pente inférieure à 10 % (DIX POUR CENT) sont obligatoirement délimitées par un acrotère filant horizontal.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Aménagement des abords des constructions

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Les dépôts et stockages hors bâtiment, doivent être visuellement protégés d'une haie végétale ou d'un dispositif paysagé.

Article UP 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Pour les constructions à usage d'habitation liées à la maintenance ou à la surveillance: 2 (DEUX) places de stationnement par logement lié à la maintenance ou à la surveillance ;
- Services liés à l'activité de la zone : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de surface de plancher.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Article UP 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AUH

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone AUH est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers). Elle joue un rôle stratégique dans le développement et la diversification de l'habitat.

L'urbanisation y est admise sous forme d'opération d'aménagement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les dispositions du présent règlement.

Elle concerne les quartiers de la Forêt et de Trescol Est (secteur AUHb).

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1).

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3 : Prise en compte du risque minier).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article AUH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes ;
- . L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque sous la forme de champs de capteurs.

En outre, sont interdits dans le secteur AUHb :

- . Toute implantation de construction à moins d'1m (UN METRE) des têtes de talus ;

- . Les exhaussements des sols strictement nécessaires à la mise en œuvre des installations de la zone supérieurs à 2m (DEUX METRES) ;
- . Les affouillements de sols et mouvements de terre strictement nécessaires à la mise en œuvre des installations de la zone supérieurs à 2m (DEUX METRES) ;
- . Les constructions en sous-sol, excepté si ce sous-sol est général sous l'ensemble de la construction et homogène ;
- . Les constructions sur fondations peu profondes ;
- . Les constructions sur remblai ;
- . Les constructions d'une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée (R+0) avec une hauteur totale maximale de 5 m (CINQ METRES).

De plus, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du PPRI du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRI (voir annexe 6.1).

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article AUH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur AUHb et hors secteur soumis au PPRI ;

- . Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ;
- . Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation d'habitat de la zone ;
- . Les installations classées à condition :
 - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
 - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Sont autorisés sous conditions dans le secteur AUHb :

- . Les constructions réalisées avec fondations sur radier rigide ou avec systèmes de fondations profondes qui traversent les remblais ;
- . Les constructions dont les structures sont tramées et très rigides ;
- . Les constructions en une seule unité de volume, de forme compacte et simple ;
- . Les exhaussements des sols strictement nécessaires à la mise en œuvre des constructions et installations de la zone inférieurs à 2m (DEUX METRES) ;
- . Les affouillements de sols et mouvements de terre strictement nécessaires à la mise en œuvre des installations et constructions de la zone et inférieurs à 2m (DEUX METRES) ;
- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUH 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Hors agglomération, toute création d'accès nouveau et de changement d'usage d'un accès existant est : soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie sur les RD286 et 297.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article AUH 4 : Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'égout public.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article AUH 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AUH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique et hors marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum imposée pour les constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, hors marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum imposée pour les constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- . Lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble, intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude ;
- . Pour les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite.

Article AUH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (CINQ METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- . Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- . Pour les autres constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE).

En outre, des implantations différentes peuvent être imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, d'un ensemble d'îlots ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage, ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé ;

Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article AUH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUH 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUH 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans la zone AUH excepté dans le secteur AUHb :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m (SIX METRES) de hauteur façade et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale excepté dans le secteur AUHb.

Dans le secteur AUHb :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 5 m (CINQ METRES) au faîtage (soit R+0).

Toutefois :

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article AUH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre dans le secteur AUHb, les constructions doivent être composées d'une seule unité de volume, de forme compacte et simple.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 33% (TRENTE TROIS POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les clôtures

L'aspect des clôtures devra s'intégrer au bâti environnant et au paysage.

Les clôtures et les piliers des portails ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou non d'une haie.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Les locaux ordures ménagères

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Article AUH 12 : Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher;
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - Etablissements du 1er degré : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

Article AUH 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AUH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone AUH excepté dans le secteur AUHb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60 (ZERO SOIXANTE).

Dans le secteur AUHb le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 (ZERO QUARANTE).

ZONE AUL

SECTION I **NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

La zone AUL est une zone d'urbanisation future réglementée à vocation de loisirs légers insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers). Elle correspond à un enjeu stratégique de développement futur des activités de loisirs légers sur le territoire.

L'urbanisation y est admise au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les dispositions du présent règlement.

Elle comporte **un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque minier** (étude Géodéris septembre 2011, Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et Circulaire du 6 janvier 2012 - voir annexe 6.8.3).

L'emprise indicative des secteurs soumis à ce risque est reportée sur le document graphique et renvoie aux annexes.

Article AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AUL 2.

Et de plus, sont interdits dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

Article AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable l'autorisation du gestionnaire ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité de loisirs ;
 - qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone ;

- qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 90 m² (QUATRE VINGT DIX METRES CARRES) ;
- qu'elles soient réalisées en continuité ou intégrées dans le volume des bâtiments servant à l'activité de loisirs ;
- . Les aménagements et équipements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur et à l'accès des aires de jeux, de détente et de sport ouvertes au public dans le secteur ;
- . Les aires de jeux et de détente ouvertes au public ;
- . Les aires et parcs de stationnement de véhicules ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² (CENT METRES CARRES) à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

De plus, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

- . Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance « risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUL 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article AUL 4 : Desserte des terrains par les réseaux

. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet.

Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article AUL 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m (HUIT METRES) par rapport à l'alignement des voies publiques actuel ou prévu ou de la limite d'emprise des voies.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Toutefois, elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles

Article AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUL 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUL 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m (NEUF METRES) de hauteur de façade.

- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article AUL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur », les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article AUL 12 : Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitations liées au gardiennage et au maintien des installations : 2 (DEUX) places de stationnement par logement ;
- Autres constructions : 2 (DEUX) places de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher et par activité ;
- Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Campings et parcs résidentiels de loisirs : 1 (UNE) place de stationnement par emplacement et 1 (UNE) place de stationnement pour visiteur par tranche de 8 (HUIT) emplacements.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour les constructions d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Article AUL 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 3 (TROIS) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,10 (ZERO DIX).

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique. Cette zone peut accueillir une activité sylvo-pastorale.

Elle se compose de 3 secteurs :

- **Un secteur Nc** qui correspond aux secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol, stratégique en matière économique, dans laquelle seules les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées ;
- **Un secteur NL** destiné à accueillir des activités sportives, ludiques ou culturelles basées sur le contact avec la nature ;
- **Un secteur Nph** situé sur le secteur du Grand Baume strictement dédié à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques afin de prendre en compte l'intérêt stratégique de développement des énergies renouvelables.

Cette zone comporte **des emprises soumises au risque d'inondation du PPRI du Gardon d'Alès** qui font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (voir annexe 6.1) et des secteurs de francs-bords non aedificandi situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Elle comporte **un secteur concerné par d'anciens travaux miniers de très grande profondeur sans aléa (PAC 2001)**.

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance «risque retrait-gonflement des argiles» du 8 avril 2011 – voir annexe 6.8.4)

Les emprises indicatives des secteurs soumis à ces risques et les secteurs de francs-bords sont reportées sur le document graphique et renvoient aux annexes.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Toutes constructions, activités, équipement public ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs non mentionnés à l'article 2.

En outre, sont interdits dans le secteur d'aléa inondation du PPRI du Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui sont mentionnés au règlement du PPRI (voir annexe 6.1).

De plus, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone, hors secteur soumis au PPRI, hors secteur de francs-bords :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés et à la mise en culture des terres ;
- Les chemins piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

De plus, sont autorisés sous conditions dans le secteur Nc hors secteur soumis au PPRI, hors secteur de francs-bords :

- Les installations classées et leurs locaux afférents nécessaires aux besoins de l'activité d'extraction de matériaux sans aggravation des risques et des dangers ;
- Les dépôts de matériaux liés à l'exploitation de l'activité d'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

De plus, sont autorisés sous conditions dans le secteur NL:

- Les aménagements et équipements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur et à l'accès des aires de jeux, de détente et de sport ouvertes au public.

Et de plus, sont autorisés sous conditions de passage en CDNPS au titre du L145-3 du Code de l'urbanisme dans le secteur Nph :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux parcs de panneaux solaires photovoltaïques, à l'activité principale de production d'énergie électrique photovoltaïque.

En outre, sont autorisés sous conditions, dans le secteur soumis au PPRI du Gardon d'Alès :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du règlement du PPRI (voir. annexe 6.1).

Et en outre, sont autorisés sous conditions, dans les secteurs concernés par un aléa minier :

Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités sous réserve du respect obligatoire des prescriptions du Porter à connaissance «risques miniers » du 22 mai 2012 et de la circulaire du 6 janvier 2012 (voir annexe 6.8.3).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Hors agglomération, toute création d'accès nouveau et de changement d'usage d'un accès existant est : interdit sur la RD128, soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie sur les RD286 et 297.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux

. Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- l'adduction d'eau dite « unifamiliale » (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée) est soumise à déclaration en mairie et à l'avis de l'agence régionale de la santé (qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risques de pollutions potentielles dans un périmètre de 35 m (TRENTE CINQ METRES) de rayon minimum ;
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrologue agréé.

. Assainissement

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif une étude de sol à la parcelle doit être réalisée :

- . Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5 ;
- . Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif celui-ci est interdit ; sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté et sous réserve du respect de l'article 5 ;
- . Dans les secteurs à contraintes majeures l'assainissement non collectif est interdit.

En outre, dans le secteur Nc :

- . Les eaux de process ou de ressuyage des sols et des zones de stockage doivent être traitées sur le site avant d'être éventuellement rejetées, dans le réseau d'égout public, s'il en existe un à proximité ;

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

. **Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

En raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent disposer d'un dispositif de traitement qui doit être conforme à la réglementation (cf. annexe 6.2b).

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet, excepté :

- . **Hors agglomération** pour toute nouvelle construction et comme indiqué au document graphique :
 - une marge de recul de 25m minimum est imposée de part et d'autre de l'axe de la RD128 ;
 - une marge de recul de 15m minimum est imposée de part et d'autre de l'axe des RD 286 et 297 ;
- . **Dans le secteur Nc**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 (DIX METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Sans objet, excepté dans le secteur Nc.

Dans le secteur Nc, les constructions ou parties de constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m (SIX METRES) pour la hauteur de façade des constructions et 9 m (NEUF METRES) pour la hauteur totale.

Toutefois, dans le secteur Nc réservé à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, la hauteur maximale est de 10 m (DIX METRES) et une hauteur différente est admise pour les éléments de superstructure nécessaires à l'activité.

Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple.

Les clôtures et les piliers des portails ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- . soit d'une haie composée d'essences locales ;
- . soit d'un grillage de type serrurerie, doublé ou d'une haie ;
- . soit d'un grillage à maille souple sur piquets métalliques.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements, constituées de grillage à large maille au minimum 100 X 150 mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Article N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.
