COMMUNE DE SAINT-GERVASY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT LITTÉRAL

MODIFICATION N°2 SIMPLIFIÉE DU PLU

COMMUNE DE SAINT-GERVASY
Département du Gard

PLU approuvé le 02/05/2018
Modification n°1 de droit commun du PLU approuvée le 24 juin 2022
Modification n°2 simplifiée du PLU approuvée le 10 septembre 2026

Note à l'attention du lecteur :

La « modification n°2 simplifiée du PLU » a pour unique objet de modifier l'*ARTICLE A-2* du règlement. Ainsi, le présent document expose seulement l'extrait du règlement de la zone agricole.

La zone A correspond aux terrains agricoles, majoritairement situés au sud de la zone urbaine.

Le sous-secteur Ar correspond à une zone soumise au risque d'inondation par ruissellement.

A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

Sont interdits :

- Toutes formes de constructions et d'utilisations des sols sauf celles admises aux conditions de l'article A-2 suivant,
- Le secteur couvert par la zone non aedificandi de la STEP (100 mètres) est strictement inconstructible sans aucune dérogation possible, sauf constructions destinées au fonctionnement de la STEP,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes,
- Le dépôt de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A-2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A-2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs compris dans le périmètre protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est strictement interdite, sans aucune dérogation possible.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Sont autorisés, pour l'ensemble de la zone A **:**

- Les bâtiments d'exploitation nécessaires au bon fonctionnement d'une activité agricole,
- Les installations agrivoltaïques répondant aux critères du Code de l'Energie (article L314-36),
- Les bâtiments d'exploitation agricole abritant des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables,
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants sans changement de destination,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de respecter les dispositions du PPRi,
- Les extensions de 25% de la surface des bâtiments existants et habités sans pouvoir dépasser 40 m^2 et sans créer de nouveau logement,
- Les serres de production sans locaux annexes,
- Les abris et box pour chevaux à condition qu'ils soient démontables. La parcelle devra obligatoirement être clôturé de manière à empêcher la fuite et la divagation des animaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimums règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant),
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Il est autorisé d'utiliser les déblais/ remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (EI, autorisation de l'autorité environnementale).

Cas du sous-secteur Ar :

Pour toute nouvelle construction, il conviendra de caler le niveau de plancher à + 80 cm au minimum par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

En secteur couvert par la zone non aedificandi de la STEP (100 mètres), seules sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation sur les départementales 3 et 6086 reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur…) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles.

ARTICLE A-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

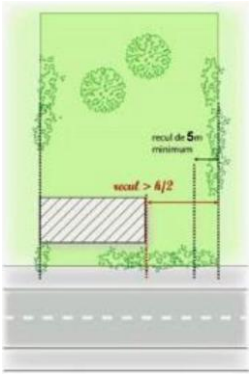
Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 6086,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 3 et RD 803,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale.

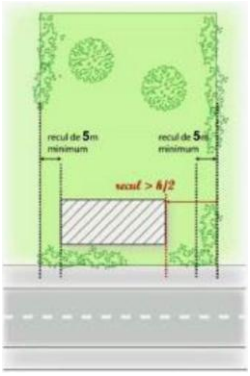
Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation sur une limite séparative



Recul de 5m minimum par rapport à la limite séparative

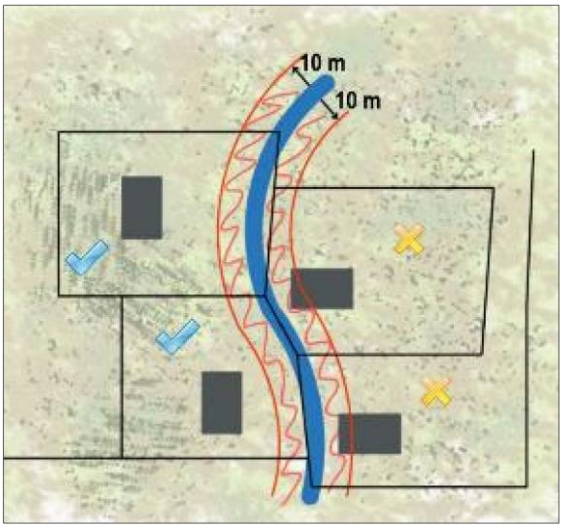


Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.
En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Un franc-bord de 10 mètres de large doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir ci-contre).

Dans les secteurs concernés, un espace de bon fonctionnement doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir zonage EBF sur le plan de zonage).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être supérieure à 50 mètres.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faîtage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faîtage pour les installations agricoles.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristique, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrements des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, etc.).

Constructions neuves (hors serres)

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée, exception faite des matériaux de récupération de type tôles…L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdite.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleur qui s'harmonise avec le site et son environnement.

Sont autorisées en couverture, les tuiles canal de teinte claire sur des pentes n'excédant pas 35%, mais également d'autres matériaux à condition de ne pas présenter d'effet de brillance et d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile (hors panneaux solaires ou photovoltaïques).

Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) seront autorisés ; en tout état de cause, leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou toiture est interdit, exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain, et le cas échéant du sens d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

En cas d'édification de clôtures, les règles suivantes devront être appliquées :

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

- Obligation de mettre en place une clôture de type grillage simple.
- La maille du grillage doit être au minimum de 50 x 50 mm afin de garantir le passage de la petite faune.
- Interdiction des murs bahuts, le grillage doit être ancré directement dans le sol.
- Hauteur maximale de 2,00 m à partir du terrain naturel.

ARTICLE A-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

ARTICLE A-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur…) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère paysager et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (règlementation thermique) et environnementales.

ARTICLE A-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

*

24 juin 2022

COMMUNE DE SAINT-GERVASY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT LITTÉRAL

COMMUNE DE SAINT-GERVASY

Département du Gard

PLU approuvé le 02/05/2018

1ère Modification le 24/06/2022

JUIN 2022

PRÉAMBULE

En application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Gervasy comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U.,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Les Orientations d'Aménagement.

Le règlement doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Des documents graphiques, ou plans, sont étroitement associés au règlement.

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

CHAMP D'APPLICATION 5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

PERMIS DE DÉMOLIR – RESTAURATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS 5

PRESCRIPTIONS DU PLU 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIÈRES 6

ZONAGE PPRI 7

ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU (EBF) 7

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉ DU CHAMP CAPTANT DE PEYROUSE ET DU PUITS DE L'AUTOROUTE 7

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE 7

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE 8

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL DES ZONES 10

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

ZONE UA

ARTICLE UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites 12

ARTICLE UA-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 13

ARTICLE UA-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 14

ARTICLE UA-4 Desserte des terrains par les réseaux 14

ARTICLE UA-5 Superficie minimale des terrains constructibles 16

ARTICLE UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 16

ARTICLE UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 17

ARTICLE UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 18

ARTICLE UA-9 Emprise au sol des constructions 18

ARTICLE UA-10 Hauteur maximale des constructions 18

ARTICLE UA-11 Aspect extérieur des constructions, volumétrie et aménagements de leurs abords 19

ARTICLE UA-12 Obligations en matière de stationnement 22

ARTICLE UA-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations 23

ARTICLE UA-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 24

ARTICLE UA-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 24

ZONE UB

ARTICLE UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites 25

ARTICLE UB-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 26

ARTICLE UB-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 27

ARTICLE UB-4 Desserte des terrains par les réseaux 27

ARTICLE UB-5 Superficie minimale des terrains constructibles 29

ARTICLE UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 30
ARTICLE UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 30
ARTICLE UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 31
ARTICLE UB-9 Emprise au sol des constructions 31
ARTICLE UB-10 Hauteur maximale des constructions 31
ARTICLE UB-11 Aspect extérieur des constructions, volumétrie et aménagements de leurs abords 32
ARTICLE UB-12 Obligations en matière de stationnement 34
ARTICLE UB-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations 36
ARTICLE UB-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 36
ARTICLE UB-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 36

ZONE UP

ARTICLE UP-1 Occupations et utilisations du sol interdites 37
ARTICLE UP-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 37
ARTICLE UP-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 38
ARTICLE UP-4 Desserte des terrains par les réseaux 38
ARTICLE UP-5 Superficie minimale des terrains constructibles 40
ARTICLE UP-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 40
ARTICLE UP-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 41
ARTICLE UP-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 41
ARTICLE UP-9 Emprise au sol des constructions 41
ARTICLE UP-10 Hauteur maximale des constructions 41
ARTICLE UP-11 Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et clôtures 41
ARTICLE UP-12 Obligations en matière de stationnement 42
ARTICLE UP-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations 43
ARTICLE UP-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 43
ARTICLE UP-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 43

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 44

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites 45
ARTICLE 2AU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 46
ARTICLE 2AU-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 46
ARTICLE 2AU-4 Desserte des terrains par les réseaux 47
ARTICLE 2AU-5 Superficie minimale des terrains constructibles 49
ARTICLE 2AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 49

ARTICLE 2AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 50
ARTICLE 2AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 51
ARTICLE 2AU-9 Emprise au sol des constructions 51
ARTICLE 2AU-10 Hauteur maximale des constructions 51
ARTICLE 2AU-11 Aspect extérieur des constructions, volumétrie et aménagements de leurs abords 51
ARTICLE 2AU-12 Obligations en matière de stationnement 54
ARTICLE 2AU-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations 55
ARTICLE 2AU-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 56
ARTICLE 2AU-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 56

ZONE 2AUE

ARTICLE 2AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites 57
ARTICLE 2AUE-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 57
ARTICLE 2AUE-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 58
ARTICLE 2AUE-4 Desserte des terrains par les réseaux 58
ARTICLE 2AUE-5 Superficie minimale des terrains constructibles 60
ARTICLE 2AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 61
ARTICLE 2AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 61
ARTICLE 2AUE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 61
ARTICLE 2AUE-9 Emprise au sol des constructions 61
ARTICLE 2AUE-10 Hauteur maximale des constructions 61
ARTICLE 2AUE-11 Aspect extérieur des constructions, volumétrie et aménagements de leurs abords 62
ARTICLE 2AUE-12 Obligations en matière de stationnement 62
ARTICLE 2AUE-13 Obligations en matières d'espaces libres et de plantations 62
ARTICLE 2AUE-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 63
ARTICLE 2AUE-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 63

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 64

ZONE A

ARTICLE A-1 Occupations et utilisations du sol interdites 65
ARTICLE A-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 66
ARTICLE A-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 67
ARTICLE A-4 Desserte des terrains par les réseaux 67
ARTICLE A-5 Superficie minimale des terrains constructibles 68
ARTICLE A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 69
ARTICLE A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 69

ARTICLE A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 70
ARTICLE A-9 Emprise au sol des constructions 70
ARTICLE A-10 Hauteur maximale des constructions 70
ARTICLE A-11 Aspect extérieur des constructions, volumétrie et aménagements de leurs abords 70
ARTICLE A-12 Obligations en matière de stationnement 71
ARTICLE A-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations 71
ARTICLE A-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 71
ARTICLE A-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 71

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 72

ZONE N

ARTICLE N-1 Occupations et utilisations du sol interdites 73
ARTICLE N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 73
ARTICLE N-3 Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public 74
ARTICLE N-4 Desserte des terrains par les réseaux 74
ARTICLE N-5 Superficie minimale des terrains constructibles 76
ARTICLE N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 76
ARTICLE N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 76
ARTICLE N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 76
ARTICLE N-9 Emprise au sol des constructions 76
ARTICLE N-10 Hauteur maximale des constructions 76
ARTICLE N-11 Aspect extérieur des constructions, volumétrie et aménagements de leurs abords 76
ARTICLE N-12 Obligations en matière de stationnement 77
ARTICLE N-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations 77
ARTICLE N-14 Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 77
ARTICLE N-15 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 77

LEXIQUE 78

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme. Le lexique en fin de règlement donne les principales définitions nécessaires à la compréhension de ce document.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Gervasy.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières (cf. rapport de présentation).

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones soumises au risque inondation par débordement et par ruissellement.

PERMIS DE DÉMOLIR – RESTAURATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- Relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- Ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire en zone UA (centre ancien).

En zones naturelles, la restauration de bâtiments existants endommagés par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des activités industrielles, artisanales ou commerciales), même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs.

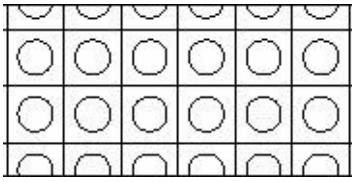
La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions.

Un plan masse et des photographies des lieux à la date de la demande seront joints au dossier.

PRESCRIPTIONS DU PLU

ESPACES BOISÉS CLASSÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un semis de ronds, les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables.

DÉFRICHEMENT

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés", défini par les articles L 341-1 et L341-2 du code forestier est soumis à autorisation préalable en application des articles L341-3 à L341-10 du Code forestier.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt Général et équipements publics, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIÈRES

Des contraintes spécifiques sont à prendre en compte par rapport aux voies routières départementales. Une autoroute et deux routes départementales sont concernées :

Autoroute A9

- Cas général : Marges de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute
- Application de la Loi Barnier en zone urbanisée : 50 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute

RD 6086 (voie de niveau 1 au Schéma départemental routier)

- Marges de recul de toute construction de 35 m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- Interdiction de tout nouvel accès direct. La suppression des accès privés existants sera recherchée.

RD 3, 3A et 803 (voie de niveau 3 au Schéma départemental routier)

- Marges de recul de toute construction de 15 m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- Création de nouvel accès soumis à autorisation, sous la forme d'une permission de voirie délivrée par le Département.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

ZONAGE PPRI

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) « Vistre » approuvé le 4 avril 2014.

Le plan de zonage du PLU comporte, pour information, les zones soumises au risque inondation par ruissellement et par débordement.

La cartographie et le règlement du PPRi sont annexés au PLU.

Il convient de rappeler que le PPRi a une valeur règlementaire et qu'il est opposable aux tiers. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique.

ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU (EBF)

La définition suivante de l'EBF est extraite du document « Intégration des thématiques liées à l'eau dans les documents d'urbanisme » élaboré par l'EPTB Vistre.

L'Espace de Bon Fonctionnement d'un cours d'eau correspond à l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités. Le cours d'eau et ses annexes doivent pouvoir :

- Bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, lui permettant de s'écouler librement et pouvoir déborder sans dommage pour les crues les plus fréquentes,
- Participer à la dissipation de l'énergie hydraulique,
- Accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques, notamment dans les zones humides, reliés par des corridors viables permettant de développer des continuités écologiques,
- Être protégé des transferts polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

Trois fuseaux types sont définis en cohérence avec l'ambition de restauration proposée par le document de la Stratégie territoriale du SAGE :

- 25 mètres : l'EBF des cours d'eau est défini sur une emprise minimale correspondant au « lit moyen ». Ce fuseau concerne l'ensemble des affluents du bassin versant du Vistre, ainsi que la partie amont du Vistre ;
- 40 mètres : ce fuseau concerne le Rhôny sur le secteur de la Vaunage à partir de la confluence avec le Rhôny vert, ainsi que le Vistre sur la plaine ;
- 80 mètres et plus : ce fuseau est défini en fonction de l'environnement et du potentiel foncier. Il concerne la partie aval du Vistre et la partie aval du Rhôny (à partir du canal BRL).

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉ DU CHAMP CAPTANT DE PEYROUSE ET DU PUITS DE L'AUTOROUTE

À l'intérieur du périmètre de protection éloignée peuvent être réglementés les activités, installations et dépôts qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces activités, installations et dépôts ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE

À la suite du diagnostic réalisé sur la commune, certains édifices et végétaux ont été identifiés comme étant à préserver. Les éléments à protéger sont les suivants :

- Chapelle
- Moulin à vent
- Chêne blanc

La protection du patrimoine bâti est réglementée par l'article **L 151-19** du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

L'article **L 151-23** réglemente quant à lui la protection du patrimoine végétal « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Chapelle	**Parcelle AC 42**
Chapelle du XVIIIème siècle sur la colline de Péchicard Protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	

Moulin à vent	**Parcelle AC 112**
Ancien moulin à vent sur la colline Protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	
Chêne blanc	**Parcelle AX 440**
Chêne blanc centenaire à l'extrémité sud du territoire communal Protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL DES ZONES

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II **Conditions de l'occupation du sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques*

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Article 15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

** Dispositions obligatoires (dans le règlement ou, le cas échéant, dans les documents graphiques du règlement).*

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone U	Zone Urbaine
Secteur UA	Zone urbaine dense du centre ancien
Secteur UB	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne
Sous-secteur UBr	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne soumise à un risque d'inondation par ruissellement
Secteur UP	Zone dédiée aux équipements publics techniques, sportifs et de loisir communaux

La zone UA correspond au centre ancien caractérisé par une haute densité du bâti.

UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants, les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les lotissements.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Le changement d'affectation des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements, ou d'une pièce à vivre, et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir 1,5 place de stationnement par logement dans lesdits garages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

2.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, hôtels, restaurants, salle de réception, de séminaire, bureau et les activités et leurs annexes dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de SDP ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif social.
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, dans la limite de 30% de la SDP initiale, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.), est autorisée dans la limite de 6 m² de SdP par logement.
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, sous réserve du respect des règlements relatifs aux nuisances sonores et aux directives environnementales.
- Les auvents, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb dans la mesure où ces éléments n'empiètent pas sur le domaine public.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50% de la surface de plancher existante.
- La surélévation des constructions existantes (R+1 à R+2) sans dépasser les hauteurs maximales fixées à l'article UA-10.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les changements de destination d'un bâtiment existant vers une ou plusieurs destinations admises dans la zone UA, à condition que les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments soient réalisés en préservant les caractéristiques architecturales du bâti existant.

2.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains et constructions devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement règlementaire.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, du fait de leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]).

La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Toutes les constructions devront être pourvues de gouttières et chenaux se déversant sur la voie.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Il sera appliqué un coefficient de ruissellement des eaux de 1 pour les surfaces en enrobé et béton, et de 0,5 pour les revêtements absorbants.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas

d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques et solaires en toiture est autorisée sous réserve d'une bonne insertion à la toiture et en recherchant à limiter autant que possible la visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE UA-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

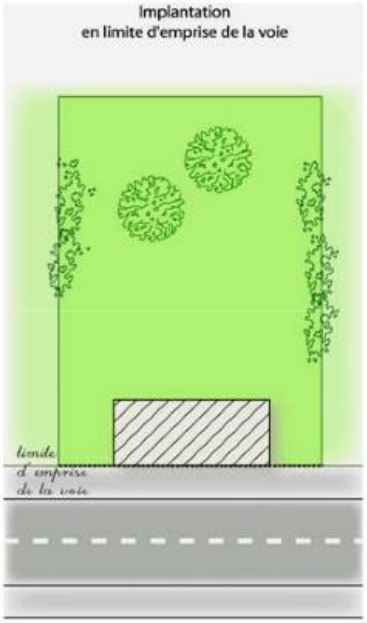
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées et des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Les passages et chemins privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

a) La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
b) La construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
c) Le terrain a une façade sur rue ou emprise publique d'au moins 20 mètres.
d) Le terrain est bordé par plusieurs voies, dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies.
e) Il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement si les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient.
f) Le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
g) Le candidat constructeur réalise à l'alignement un mur de clôture d'au moins 2 mètres de haut.

*Implantation à l'**alignement***



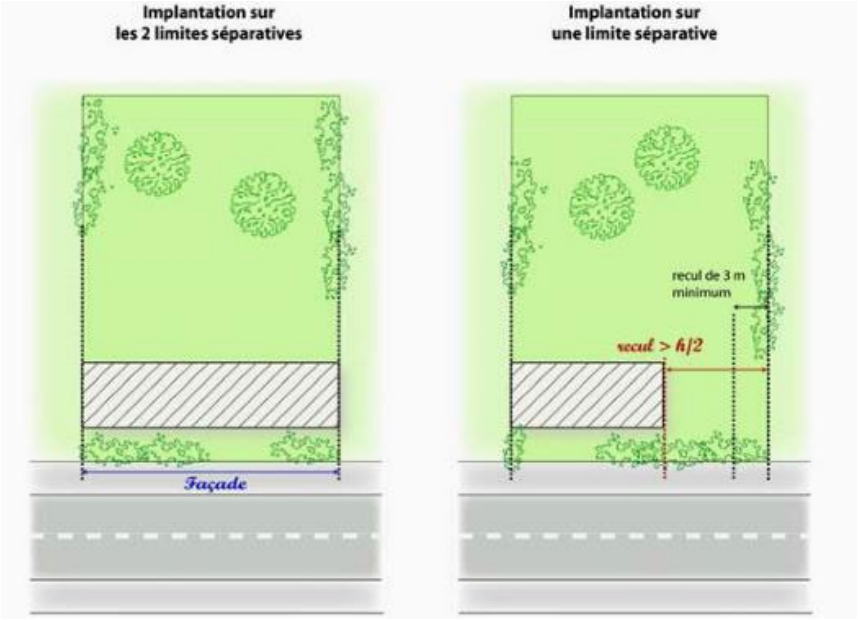
Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

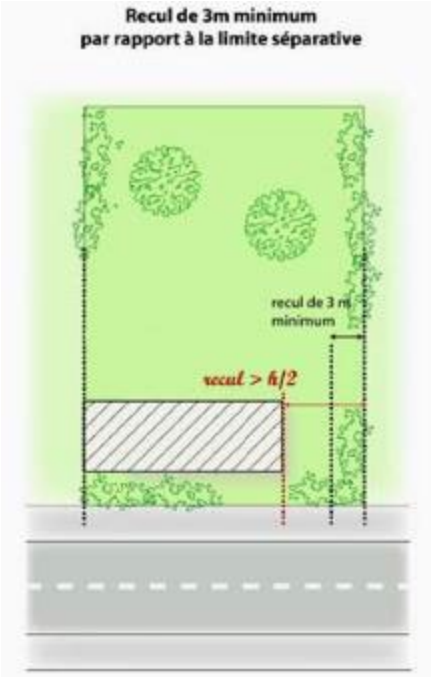


En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un mur ou muret de clôture pourra dans ce cas être imposé en limite de l'alignement pour assurer la continuité du front urbain.

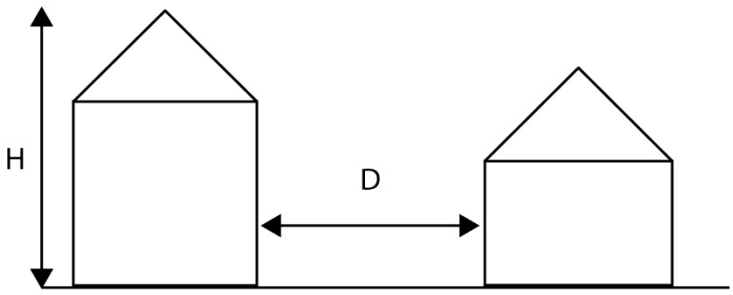
Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (D=H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



D = H (minimum 4 m)

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour tout projet de construction sur une unité foncière de plus de 800 m², l'emprise au sol sera limitée à 60% maximum.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m (neuf mètres) à l'égout des couvertures (hors annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, monte-charge,

cheminées, antennes, à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture) et 12m au faîtage. Dans tous les cas, les constructions sont limitées à un R+2.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence, et fausses pierres,
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du centre ancien, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines,
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes,
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions,
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie,
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades,
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale sauf impossibilité technique clairement justifiée.
- Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public. Dans tous les cas, les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS

Le choix de la teinte des enduits doit être pris en fait en tenant compte du bâti environnant afin de s'y intégrer au mieux et de ne pas dénaturer le caractère de la zone.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre.

Sont exclus les enduits blancs, les enduits tyroliens, les enduits de teinte vive, les enduits à épiderme fantaisiste.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).

Les éléments d'architecture ancienne (encadrement, portails cintrés, menuiseries et ferronneries…), seront obligatoirement conservés.

Les volets roulants extérieurs en matière ou aspect plastique ou brillant sont admis en zone UA à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques. Ces éléments ne doivent pas être de couleur blanche.

11.3 TOITURES

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33% par rapport à l'horizontale.

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

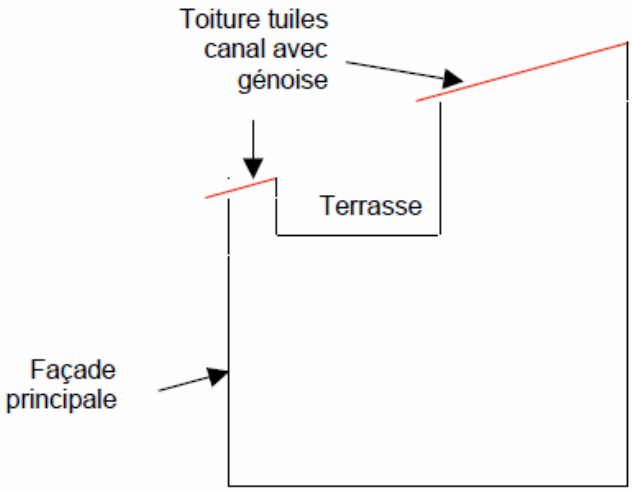
Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les menuiseries de couleur vives, d'aspect brillant ou laqué sont interdites. Leur aspect doit permettre une intégration discrète dans la toiture.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

Les toitures-terrasses sont admises.

Lorsque la construction est implantée en limite du domaine public, l'implantation présenté sur le schéma ci-contre devra obligatoirement être respectée.



L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de préférence). Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façades.

11.4 CLÔTURES

1) Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

2) En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs entièrement revêtus des deux côtés d'un enduit identique à la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques ou en limites séparatives devront être constituées :

- Soit d'un mur d'aspect semblable à celui du bâtiment et qui s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit en murs pleins d'une hauteur de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue ; les accès piétons ou voitures seront traités en portes cochères.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** exceptée pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Dans certains cas, le mur de clôture pourra dépasser la hauteur de 2 m, notamment pour éviter les vis-à-vis ou respecter la forme architecturale du bâti existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Les clôtures situées dans les zones concernées par le PPRi devront se conformer à ce document et ne pas empêcher le libre écoulement des eaux (principe de transparence hydraulique).

11.5 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.6 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UA-12 Obligations en matière de stationnement

12.1 Pour les véhicules motorisés

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

Toute réhabilitation, rénovation, modification ou création de construction, induisant la création d'un nouveau logement, devra être pourvue d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Pour les constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 3,00 mètres.
- Les accès et aires de manœuvre doivent être prévus et suffisamment dimensionnés.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon maximal de 400 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 Pour les bicyclettes

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UA-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Toute opération de construction nouvelle, de réhabilitation, rénovation, modification de construction existante, sur une unité foncière supérieure à 800 m² doit obligatoirement prévoir une surface libre et végétalisée correspondante à 40% au minimum de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Les plantations d'espèces allergènes sont déconseillées.

ARTICLE UA-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur…) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (règlementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UA-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est conseillé.

Le secteur UB correspond aux extensions urbaines récentes qui se sont développées à partir du centre historique, et rassemblant généralement un habitat de type individuel de densité moyenne.

Le sous-secteur UBr correspond à une zone soumise au risque d'inondation par ruissellement.

UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants, les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les lotissements à usage d'activités.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- L'implantation ou l'extension d'installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf autorisation expresse de la Mairie).
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Les affouillements du sol destinés à accueillir un stationnement.
- Le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir deux places de stationnement par logement dans lesdits garages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UB-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules.

Dans les secteurs compris dans le périmètre protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est strictement interdite, sans aucune dérogation possible.

Il est autorisé d'utiliser les déblais/ remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (EI, autorisation de l'autorité environnementale).

ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

2.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, hôtels, restaurants, salle de réception, de séminaire, bureau et les activités et leurs annexes dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de SDP ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif social.
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) et annexes (dans les limites fixées par l'article UB-9).
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les auvents, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb dans la mesure où ces éléments n'empiètent pas sur le domaine public.

Cas du sous-secteur UBr :

Pour toute nouvelle construction, il conviendra de caler le niveau de plancher à + 80 cm au minimum par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

2.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées connexes à la vie urbaine.

2.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte aux propriétés voisines d'un point de vue notamment de la gestion des eaux pluviales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UB-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Sont à la charge du constructeur tous les équipements nécessaires à assurer un débit suffisant et les installations nécessaires pour ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement, de relevage, etc.).

4.3 Eaux pluviales

Règles générales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Tout projet de construction, aménagement d'ensemble ou parcelles individuelles doit disposer de dispositif de rétention. Conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés aériens doivent être entretenus par les propriétaires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Il sera appliqué un coefficient de ruissellement des eaux de 1 pour les surfaces en enrobé et béton, et de 0,5 pour les revêtements absorbants.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être d'accès et d'entretien facile. Il doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées. Le positionnement du dispositif de rétention doit être justifié par un levé topographique du terrain, avant travaux.

Il est précisé que, lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place pour palier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est précisé que les bassins de rétention en toiture terrasse sont interdits.

Dans le cadre d'un lotissement, d'une division en lots (à partir de 3 lots inclus) ou d'une zone d'aménagement : toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite. Les ouvrages de rétention créés seront de type collectif et devront être dimensionnés en prenant en compte les espaces communs (accès, parkings, local ordures ménagères, etc.) ainsi que la totalité des surfaces privées imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, à savoir l'emprise au sol maximale prévue au règlement du PLU.

Bassins collectifs

Les dispositifs de rétention collectifs doivent être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente est inférieure à 20%. De plus, ces dispositifs de rétention doivent :

- Être clôturés à partir d'une hauteur d'eau de 1,00 mètre (clôture transparente aux écoulements des eaux),
- Selon les situations, comporter des talus de pente 30% maximum.

Enfin, et de manière générale, il est rappelé que les articles n°640 et 641 du code civil doivent être dans tous les cas respectés.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture est autorisée.

ARTICLE UB-5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

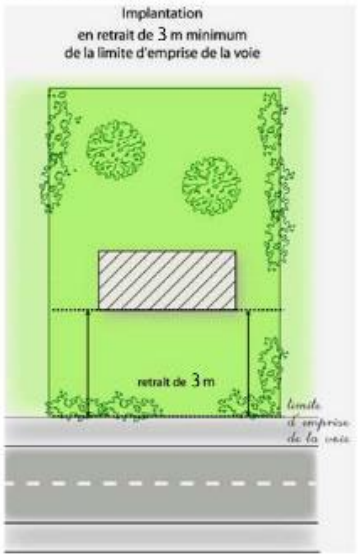
ARTICLE UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 6086,

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m minimum des voies publiques et privées et des emprises publiques ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



<u>Cas particuliers</u>

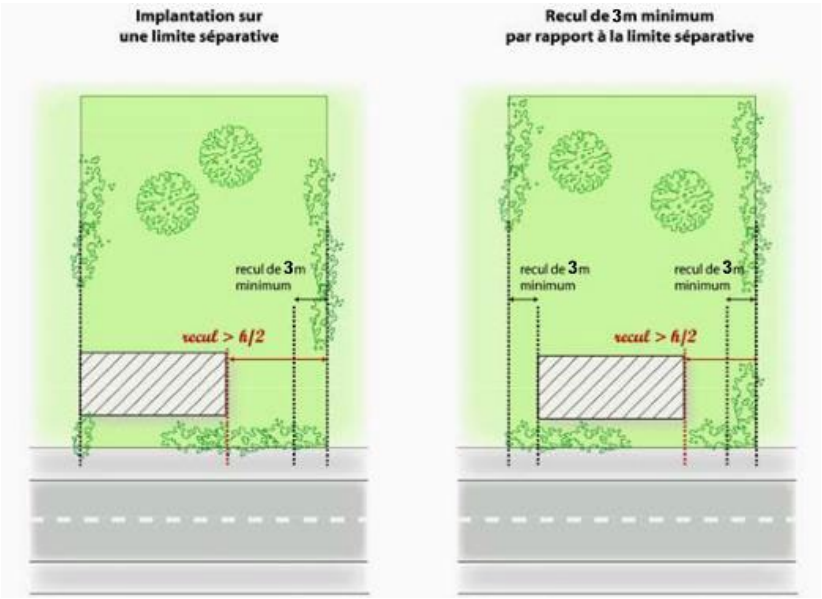
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

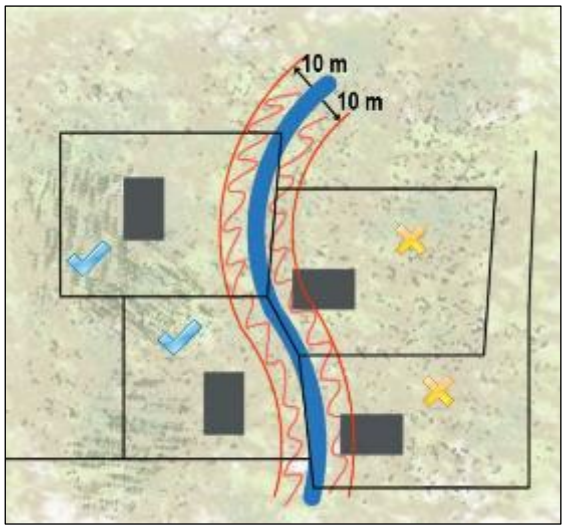
ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les bassins des piscines seront implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative sauf celles à l'origine de nuisances potentielles pour le voisinage (locaux techniques, pompes, etc.) qui doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Un franc-bord de 10 mètres de large doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir ci-contre).



Enfin, un espace de bon fonctionnement doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir zone EBF sur le plan de zonage).

<u>Cas particuliers</u>

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE UB-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors des zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.
- Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.

Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.**

Dans toute la zone UB :

- En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.
- Lorsque la construction est située en limite de propriété, la hauteur ne pourra jamais excéder 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UB-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être au-dessus du niveau de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) sauf si la qualité des pierres nues permet de les garder apparentes.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).

Sont exclus les enduits blancs et à épiderme fantaisiste.

11.3 TOITURES

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les toitures terrasses sont admises dans le cadre d'une harmonie architecturale.

11.4 CLÔTURES

1) Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

2) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Un dépassement de la hauteur des clôtures sera autorisé dès lors que celles-ci permettent d'assurer une continuité de bâti, sans toutefois que la hauteur ne dépasse 2,50 m.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 Bâtiments et ouvrages annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UB-12 Obligations en matière de stationnement

12.1 Pour les véhicules motorisés

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

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle (parking privatif non clos).

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 2 places par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher), puis une place supplémentaire par tranche de 40 m².

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 3,00 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon maximal de 400 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 Pour les bicyclettes

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité

d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UB-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Les plantations d'espèces allergènes sont déconseillées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public, etc.).

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE UB-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur…) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (règlementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UB-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est conseillé.

La zone UP est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements ou infrastructures à destination du grand public. Il pourra par exemple s'agir d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs.

UP

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UP-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions destinées à accueillir des activités artisanales sous réserve que ces activités ne soient pas génératrices de gènes pour le voisinage.
- Tout bâtiment public de type ERP ou non.
- Tout aménagement destiné au public y compris équipements de loisir, piscine publique, parcours de santé, etc.
- Les installations et travaux divers peuvent être admis, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Il est autorisé d'utiliser les déblais/ remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (EI, autorisation de l'autorité environnementale).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc.).

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les accès directs sur les voiries départementales sont à solliciter auprès du Conseil départemental du Gard.

ARTICLE UP-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Règles générales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Tout projet de construction, aménagement d'ensemble ou parcelles individuelles doit disposer de dispositif de rétention. Conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés aériens doivent être entretenus par les propriétaires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Il sera appliqué un coefficient de ruissellement des eaux de 1 pour les surfaces en enrobé et béton, et de 0,5 pour les revêtements absorbants.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être d'accès et d'entretien facile. Il doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées. Le positionnement du dispositif de rétention doit être justifié par un levé topographique du terrain, avant travaux.

Il est précisé que, lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place pour palier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Bassins collectifs

Les dispositifs de rétention collectifs doivent être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente est inférieure à 20%. De plus, ces dispositifs de rétention doivent :

- Être clôturés à partir d'une hauteur d'eau de 1,00 mètre (clôture transparente aux écoulements des eaux),
- Selon les situations, comporter des talus de pente 30% maximum.

Enfin, et de manière générale, il est rappelé que les articles n°640 et 641 du code civil doivent être dans tous les cas respectés.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de B.I. ou de P.I. (bouches à incendie, poteaux à incendie).

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

4.6 Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UP-5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UP-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

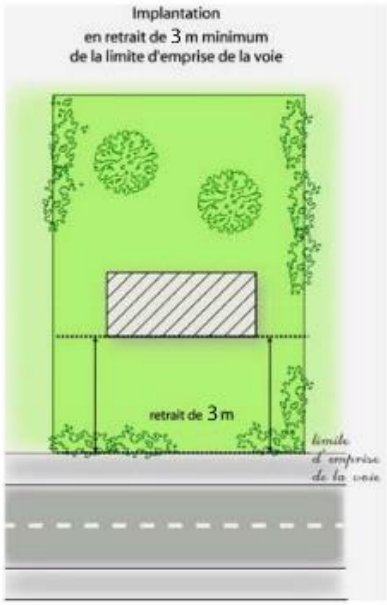
Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6086,

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 3,00 m de l'emprise, ou le cas échéant, respecter la marge de reculement figurant au document graphique.

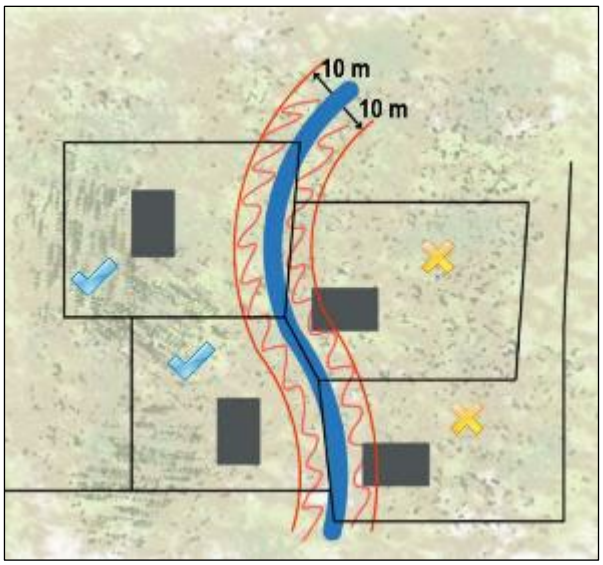
Une implantation différente peut toutefois être admise pour des travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes mal implantées.

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



ARTICLE UP-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées à 3 mètres minimum de la limite séparative.



Un franc-bord de 10 mètres de large doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau.

Un franc-bord de 10 mètres de large doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau.

ARTICLE UP-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UP-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UP-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des bâtiments est de 12 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UP-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UP

Ce secteur est soumis à des prescriptions particulières en raison de la qualité de son environnement naturel.

Les toits-terrasses peuvent être traités en terrasses plantées (à l'exclusion des terrasses accessibles qui doivent être carrelées ou dallées).

Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées.

De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages.

11.3 Clôtures.

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles seront constituées :

- Par un mur bahut de **0,70 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- Soit sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition à une meilleure insertion dans l'environnement.
- Le mur bahut peut être réalisé en pierre calcaire largement répandue dans le village ancien, en brique naturelle, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin lissé de couleur claire.
- La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

ARTICLE UP-12 Obligations en matière de stationnement

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

12.1 Salles de spectacle et de réunion

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

12.2 Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

ARTICLE UP-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, la demande de permis de construire doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral participant à l'insertion des constructions dans le paysage urbain.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Les plantations d'espèces allergènes sont déconseillées.

ARTICLE UP-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur…) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (règlementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UP-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est conseillé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone AU	Zone à urbaniser
Secteur 2AU	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'un programme urbain d'ensemble
Secteur 2AUE	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisation à destination d'activités économiques multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services) dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble

La zone 2AU est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les lotissements à usage d'activités.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

- Le stationnement des caravanes et camping-car hors terrains aménagés (R421-23d) sauf autorisation expresse de la Mairie,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone,
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article 2AU-2 suivant,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules.

ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Sont admis les aménagements, réseaux, constructions et occupations autorisées dans les zones prévues par le PADD et les orientations d'aménagement, pour les secteurs d'habitat définis au plan et uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, etc.), sur la totalité de l'emprise des terrains classés.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées aux bureaux et les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements et bureaux liés à ces constructions,
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Dans tous les cas, tout projet d'urbanisation sera réalisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et comportera au minimum 20% de logements locatif social.

Il est autorisé d'utiliser les déblais/ remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (EI, autorisation de l'autorité environnementale).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès directs sur les voiries départementales sont à solliciter auprès du Conseil départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera notamment les conditions de sécurité.

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Dans tous les cas le regroupement sera recherché.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent,
- Elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières,
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies, chemins ou pistes internes au programme d'habitat doivent pouvoir être empruntées par les véhicules des services d'incendie et de secours.

De façon générale, les voies publiques seront conçues obligatoirement et aménagées de façon à réduire la vitesse des véhicules qui les empruntent.

ARTICLE 2AU-4 Desserte des terrains par les réseaux

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Règles générales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Tout projet de construction, aménagement d'ensemble ou parcelles individuelles doit disposer de dispositif de rétention. Conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés aériens doivent être entretenus par les propriétaires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Il sera appliqué un coefficient de ruissellement des eaux de 1 pour les surfaces en enrobé et béton, et de 0,5 pour les revêtements absorbants.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être d'accès et d'entretien facile. Il doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées. Le positionnement du dispositif de rétention doit être justifié par un levé topographique du terrain, avant travaux.

Il est précisé que, lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place pour palier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est précisé que les bassins de rétention en toiture terrasse sont interdits.

Dans le cadre d'un lotissement, d'une division en lots (à partir de 3 lots inclus) ou d'une zone d'aménagement : toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite. Les ouvrages de rétention créés seront de type collectif et devront être dimensionnés en prenant en compte les espaces communs (accès, parkings, local ordures ménagères, etc.) ainsi que la totalité des surfaces privées imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, à savoir l'emprise au sol maximale prévue au règlement du PLU.

Bassins collectifs

Les dispositifs de rétention collectifs doivent être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente est inférieure à 20%. De plus, ces dispositifs de rétention doivent :

- Être clôturés à partir d'une hauteur d'eau de 1,00 mètre (clôture transparente aux écoulements des eaux),
- Selon les situations, comporter des talus de pente 30% maximum.

Enfin, et de manière générale, il est rappelé que les articles n°640 et 641 du code civil doivent être dans tous les cas respectés.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

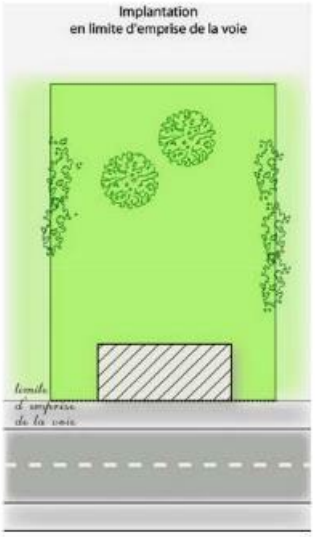
ARTICLE 2AU-5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour qu'une opération d'ensemble soit réalisable, elle doit porter sur la totalité des terrains classés en 2AU au plan.

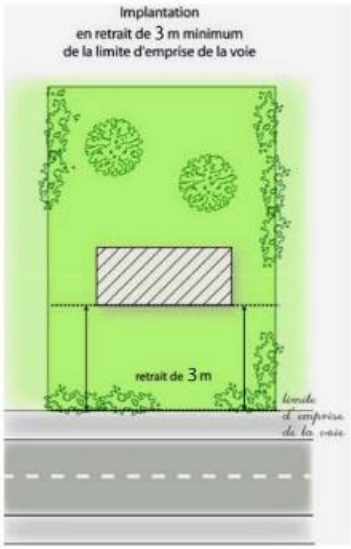
ARTICLE 2AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimal de 3 m des voies publiques et privées et des emprises publiques ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

*Implantation à l'**alignement***



Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.

- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative sauf celles à l'origine de nuisances potentielles pour le voisinage (locaux techniques, pompes, etc.) qui doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cas particuliers

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE 2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

- La hauteur maximale des constructions destinées à du logement individuel est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage. Dans tous les cas, le bâti ne pourra dépasser un R+1.
- La hauteur maximale des constructions destinées à du logement collectif est fixée à 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage. Dans tous les cas, le bâti ne pourra dépasser un R+2.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Les garages en rez-de-chaussée intégrés sous les habitations (type R+1 et R+2) doivent se situés à un minimum de 30 cm au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux (PHE).

Les constructions semi-enterrées ne sont pas autorisées.

ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21).

Tout projet ne devra pas générer de nuisances visuelles, sonores ou olfactives pour le voisinage.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale sauf impossibilité technique clairement justifiée.

11.2 Façades – matériaux et enduits – percements

Le choix de la teinte des enduits doit être pris en fait en tenant compte du bâti environnant afin de s'y intégrer au mieux et de ne pas dénaturer le caractère de la zone.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine. Sont exclus les enduits blancs, les enduits tyroliens, les enduits de teinte vive, les enduits à épiderme fantaisiste.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).

11.3 toitures

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33% par rapport à l'horizontale.

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de préférence). Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façades.

Les toitures terrasses sont admises dans le cadre d'une harmonie architecturale.

11.4 CLÔTURES

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit en murs pleins d'une hauteur et d'une nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue ; les accès piétons ou voitures seront traités en portes cochères.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 Bâtiments et ouvrages annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public. De plus, les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 2AU-12 Obligations en matière de stationnement

12.1 Pour les véhicules motorisés

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

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 2 places par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher), puis une place supplémentaire par tranche de 40 m².

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 3,00 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 Pour les bicyclettes

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE 2AU-13 Obligations en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Les plantations d'espèces allergènes sont déconseillées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public, etc.).

ARTICLE 2AU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur…) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (règlementation thermique) et environnementales.

ARTICLE 2AU-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est conseillé.

La zone 2AUE correspond à un secteur ouvert immédiatement à l'urbanisation à destination exclusive d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerces et services, etc.) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2AUE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies dans le règlement du PPRi,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les industries lourdes et/ou polluantes,
- Les piscines,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les installations classées qui relèvent du régime des autorisations.

ARTICLE 2AUE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'urbanisation de cette zone doit relever d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureau et de services.
- Les ouvrages et installations techniques ainsi que les hangars et les entrepôts (destinés au stockage de matériels, marchandises, etc.), les locaux annexes (tels que des sanitaires) liés aux activités commerciales.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les aménagements, les extensions et les changements de destination des constructions existantes peuvent être admis s'ils sont liés aux activités économiques et commerciales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment si elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants ; ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exiges par le trafic poids lourds.

Les voies nouvelles appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 6 mètres pour une emprise totale minimale de 9 mètres.

Les voies en impasse sont interdites et doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (services d'incendie et de secours, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles « arrière ».

ARTICLE 2AUE-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines. La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement, cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 Eaux pluviales

Règles générales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Tout projet de construction, aménagement d'ensemble ou parcelles individuelles doit disposer de dispositif de rétention. Conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés aériens doivent être entretenus par les propriétaires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Il sera appliqué un coefficient de ruissellement des eaux de 1 pour les surfaces en enrobé et béton, et de 0,5 pour les revêtements absorbants.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être d'accès et d'entretien facile. Il doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées. Le positionnement du dispositif de rétention doit être justifié par un levé topographique du terrain, avant travaux.

Il est précisé que, lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place pour palier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est précisé que les bassins de rétention en toiture terrasse sont interdits.

Dans le cadre d'un lotissement, d'une division en lots (à partir de 3 lots inclus) ou d'une zone d'aménagement : toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite. Les ouvrages de rétention créés seront de type collectif et devront être dimensionnés en prenant en compte les espaces communs (accès, parkings, local ordures ménagères, etc.) ainsi que la totalité des surfaces privées imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, à savoir l'emprise au sol maximale prévue au règlement du PLU.

Bassins collectifs

Les dispositifs de rétention collectifs doivent être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente est inférieure à 20%. De plus, ces dispositifs de rétention doivent :

- Être clôturés à partir d'une hauteur d'eau de 1,00 mètre (clôture transparente aux écoulements des eaux),
- Selon les situations, comporter des talus de pente 30% maximum.

Enfin, et de manière générale, il est rappelé que les articles n°640 et 641 du code civil doivent être dans tous les cas respectés.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de B.I. ou de P.I. (bouches à incendie, poteaux à incendie).

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur…) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine.

ARTICLE 2AUE-5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

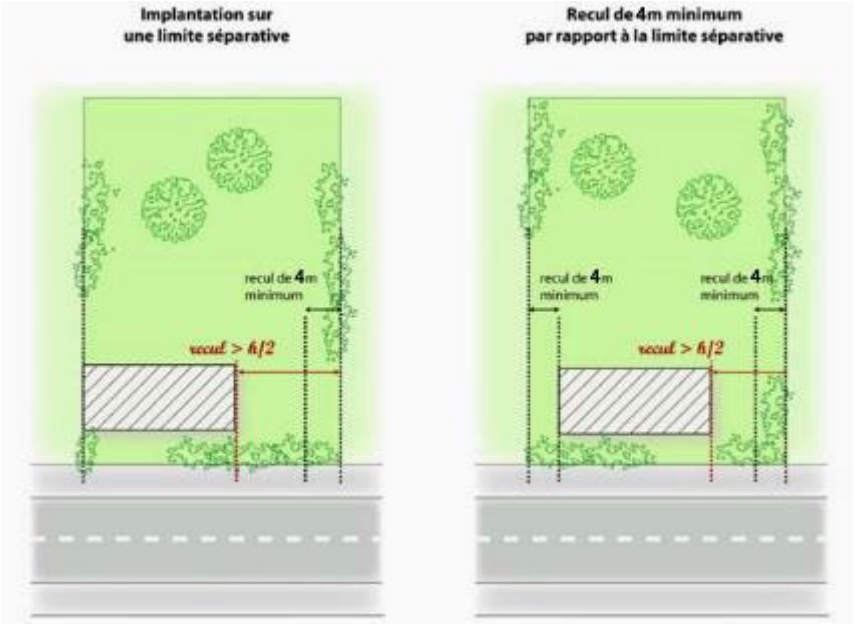
ARTICLE 2AUE-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées au minimum à 8 mètres de l'axe des voies publiques et privées actuelles ou projetées.

ARTICLE 2AUE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres,
- Soit en limite séparative.



ARTICLE 2AUE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage.

ARTICLE 2AUE-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les toitures horizontales seront admises ainsi que les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires).

Les clôtures, si elles sont envisagées, devront assurer une transparence hydraulique.

Les enseignes publicitaires sont autorisées en façades et sur les clôtures (tout en respectant le principe de transparence hydraulique).

Les enseignes publicitaires sont interdites en toitures et lorsqu'elles sont disposées en façade, elles ne doivent pas dépasser du toit.

ARTICLE 2AUE-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions destinées à l'industrie et/ou à l'artisanat :** 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher (SdP) et 1 place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
- **Pour les constructions destinées à un usage d'entrepôt :** Au moins 1 place de stationnement,
- **Pour les constructions destinées au commerce :** Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente,
- **Pour les constructions destinées aux bureaux :** Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SdP,
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies,

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée. Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

ARTICLE 2AUE-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Un traitement paysager du projet est attendu.

ARTICLE 2AUE-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est conseillé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A	Zone Agricole
Secteur A	Zone agricole
Secteur Ar	Zone agricole soumise à un risque d'inondation par ruissellement

La zone A renferme des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

La zone A correspond aux terrains agricoles, majoritairement situés au sud de la zone urbaine.

Le sous-secteur Ar correspond à une zone soumise au risque d'inondation par ruissellement.

A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

Sont interdits :

- Toutes formes de constructions et d'utilisations des sols sauf celles admises aux conditions de l'article A-2 suivant,
- Le secteur couvert par la zone non aedificandi de la STEP (100 mètres) est strictement inconstructible sans aucune dérogation possible, sauf constructions destinées au fonctionnement de la STEP,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes,
- Le dépôt de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A-2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A-2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs compris dans le périmètre protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est strictement interdite, sans aucune dérogation possible.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Sont autorisés, pour l'ensemble de la zone A **:**

- Les bâtiments d'exploitation nécessaires au bon fonctionnement d'une activité agricole,
- Les bâtiments d'exploitation agricole abritant des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables,
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants sans changement de destination,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de respecter les dispositions du PPRi,
- Les extensions de 25% de la surface des bâtiments existants et habités sans pouvoir dépasser 40 m² et sans créer de nouveau logement,
- Les serres de production sans locaux annexes,
- Les abris et box pour chevaux à condition qu'ils soient démontables. La parcelle devra obligatoirement être clôturé de manière à empêcher la fuite et la divagation des animaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimums règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant),
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Il est autorisé d'utiliser les déblais/ remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (EI, autorisation de l'autorité environnementale).

Cas du sous-secteur Ar :

Pour toute nouvelle construction, il conviendra de caler le niveau de plancher à + 80 cm au minimum par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

En secteur couvert par la zone non aedificandi de la STEP (100 mètres), seules sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation sur les départementales 3 et 6086 reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur…) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles.

ARTICLE A-5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

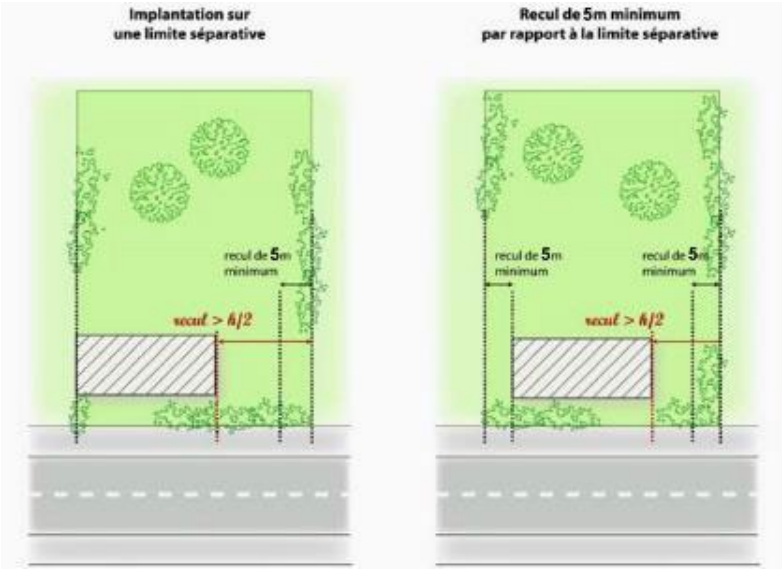
ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 6086,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 3 et RD 803,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

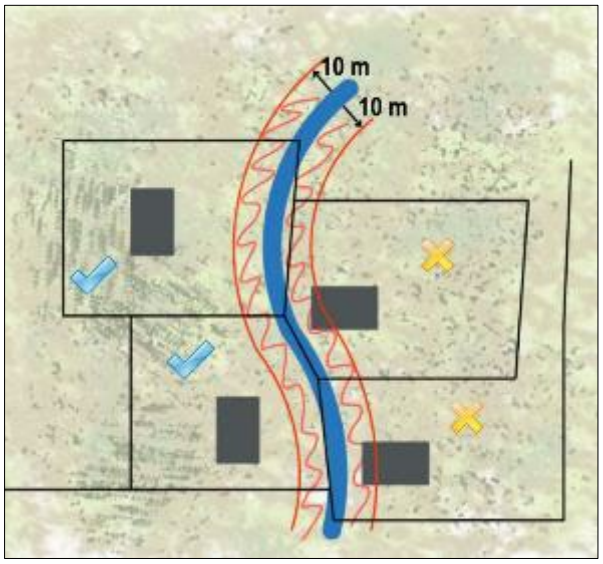
ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Un franc-bord de 10 mètres de large doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir ci-contre).



Dans les secteurs concernés, un espace de bon fonctionnement doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir zonage EBF sur le plan de zonage).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être supérieure à 50 mètres.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faîtage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faîtage pour les installations agricoles.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristique, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrements des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, etc.).

Constructions neuves (hors serres)

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée, exception faite des matériaux de récupération de type tôles…L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdite.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleur qui s'harmonise avec le site et son environnement.

Sont autorisées en couverture, les tuiles canal de teinte claire sur des pentes n'excédant pas 35%, mais également d'autres matériaux à condition de ne pas présenter d'effet de brillance et d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile (hors panneaux solaires ou photovoltaïques).

Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) seront autorisés~~.~~; en tout état de cause, leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou toiture est interdit, exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain, et le cas échéant du sens d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

En cas d'édification de clôtures, les règles suivantes devront être appliquées :

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

- Obligation de mettre en place une clôture de type grillage simple.
- La maille du grillage doit être au minimum de 50 x 50 mm afin de garantir le passage de la petite faune.
- Interdiction des murs bahuts, le grillage doit être ancré directement dans le sol.
- Hauteur maximale de 2,00 m à partir du terrain naturel.

ARTICLE A-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

ARTICLE A-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur…) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère paysager et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions règlementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (règlementation thermique) et environnementales.

ARTICLE A-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N	Zone naturelle et forestière
Secteur N	Zone naturelle

La zone N correspond au secteur naturel, intégralement située au nord de l'autoroute A9.

N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, il est rappelé que les terrains ne doivent en aucun cas être utilisés comme des zones de dépôt et/ou de stockage de matériaux divers et déchets en tout genre.

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, sauf pour les exploitations autorisées à l'article N-2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article N-2 suivant.

ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de 25% de la surface de plancher des bâtiments existants sans pouvoir dépasser 40 m²,
- Les constructions nécessaires à l'activité pastorale sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 500 m des limites des zones urbaines ou urbanisables,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de respecter les dispositions du PPRi.

Sont admis sous condition des espaces publics de loisirs : aires de jeux et de sports ouvertes au public, sans constructions ni installations liées à leur implantation.

Il est autorisé d'utiliser les déblais/ remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (EI, autorisation de l'autorité environnementale).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les travaux sur les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) sont soumis à l'approbation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. Les réseaux secs sont soumis à l'avis des concessionnaires de réseaux.

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 Électricité – Téléphone – Télédistribution – Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur…) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles.

ARTICLE N-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD3,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des couvertures.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En cas d'édification de clôtures, les règles suivantes devront être appliquées :

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage du PPRi, l'édification de clôtures devra respecter les règles du règlement associé à ce même zonage.

- Obligation de mettre en place une clôture de type grillage simple.
- La maille du grillage doit être au minimum de 50 x 50 mm afin de garantir le passage de la petite faune.
- Interdiction des murs bahuts, le grillage doit être ancré directement dans le sol.
- Hauteur maximale de 2,00 m à partir du terrain naturel.

ARTICLE N-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE N-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

LEXIQUE

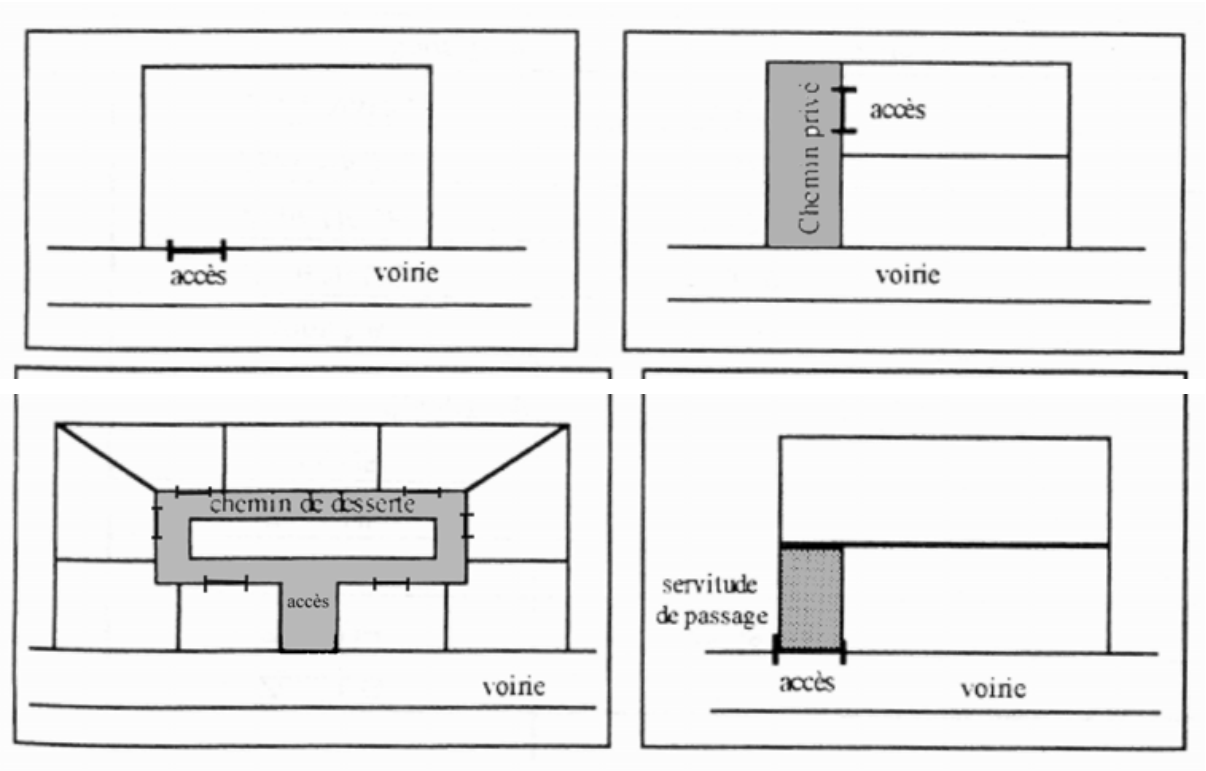
Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle a un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut-être fixée par le règlement.

Affouillement

Creusement.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donne. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'évènement de référence.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, implantée sur la même unité foncière et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale sans pour autant créer de logement supplémentaire. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemple d'annexe : garage, remise, pool-house, cuisine d'été, abris à poubelles, abris de jardin…

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

B

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bandeau

Moulure plate unie, autour d'une baie.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

C

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage…).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées… ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cordon

Moulure décorative peu saillante

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

La destination d'une construction est définie par l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

1 - Exploitation agricole et forestière
2 - Habitation
3 - Commerce et activité de service
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics
5 - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

Les destinations de constructions prévues à l'article R151-27 comprennent des sous-destinations qui sont définies par l'article R151-28 :

1 - Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2 - Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
3 - Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4 - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5 - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

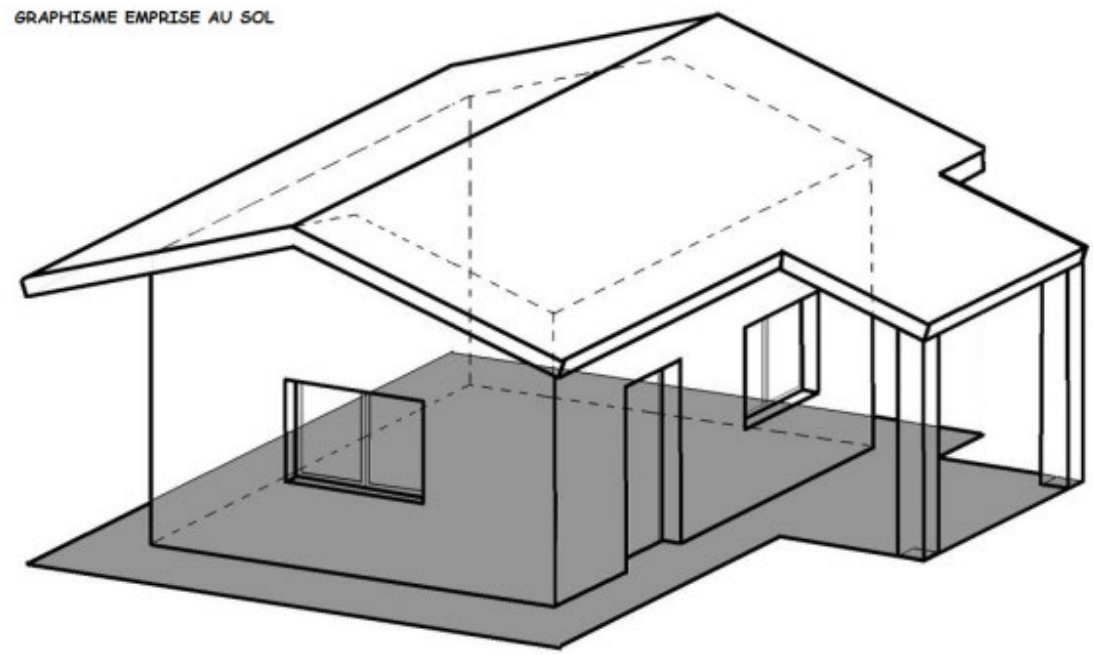
E

Égout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipement d'intérêt général

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanises...).

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non Imperméabilises sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts...) soit des espaces minéraux dont le revêtement autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen...)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement

Action d'augmenter en hauteur une construction.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

G

Génoise

Frise provençale composée de tuiles superposées.

Grillages torsadés

Treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

H

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

M

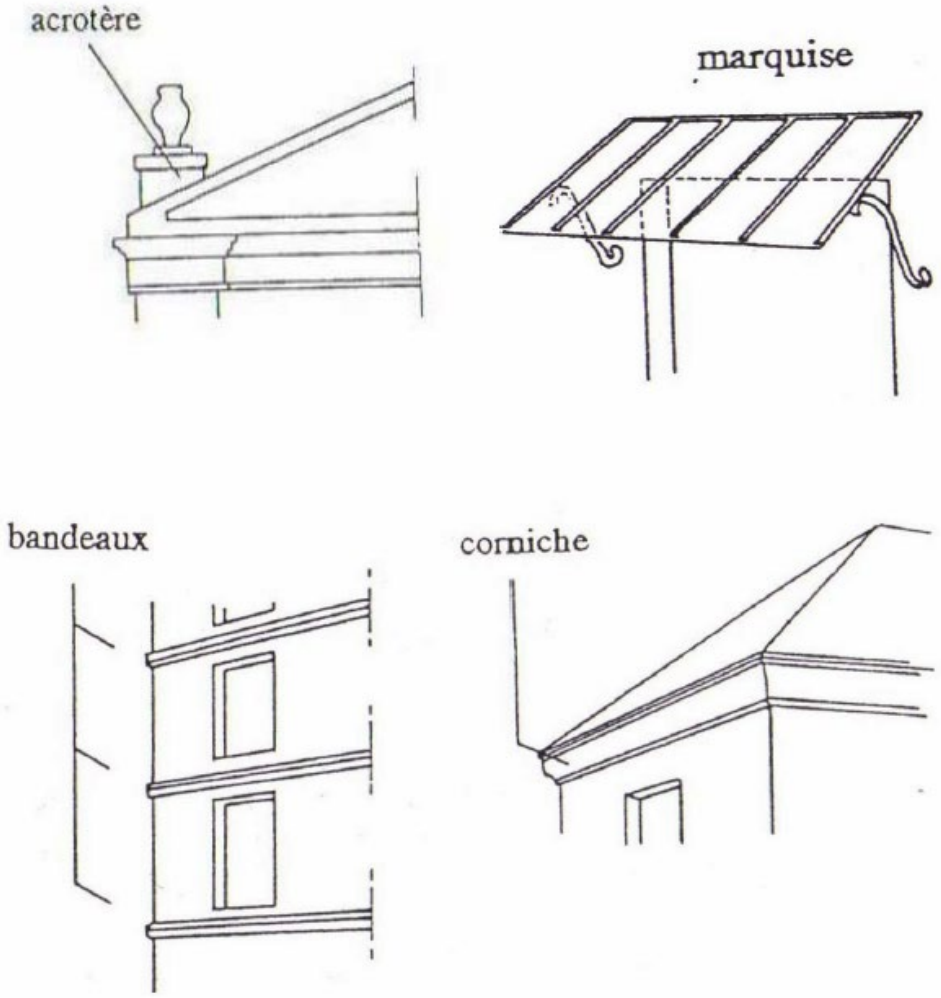
Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Eléments de modénature – Illustrations



Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

O

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

R

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

T

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

U

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, compose d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulable.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,
- les places,
- ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension* desdites voies et places. Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendant d'une voie.