



DEPARTEMENT DU GARD (30)

Commune de Gajan

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-
4.1 Règlement écrit



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de la Clapière
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tél : 04.92.46.51.80



SOMMAIRE

Sommaire	3
Dispositions générales	7
Article 1 : Division du territoire en zones et prescriptions applicables	8
Article 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones	10
1. Prise en compte des constructions existantes	10
2. Adaptations techniques	10
3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels	10
4. Survol du domaine public et implantation des constructions	10
5. Desserte par les réseaux	10
6. Insertion paysagère des éléments techniques	13
7. Antennes et paraboles	14
8. Gestion des substances toxiques ou dangereuses	14
9. Ouvrages divers	14
10. Création d'accès sur la voie publique	15
11. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation	16
12. Stationnement	16
13. Conception bioclimatique des bâtiments	18
14. Prévention de la prolifération de l'ambrosie	18
15. Lutte anti-vectorielle	19
Article 3 : Prescriptions graphiques du règlement	20
1. Prise en compte des aléas et risques	20
2. Protections écologiques des zones humides	23
<i>Préservation des zones humides et ripisylves</i>	23
<i>Préservation des pelouses sèches</i>	23
3. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager	24
<i>Protections paysagères</i>	24
<i>Protection d'éléments de patrimoine bâti</i>	24
<i>Protection d'arbres remarquables</i>	30
4. Marge de recul le long des voiries départementales	32
5. Emplacements réservés (ER)	32
6. Servitudes de mixité sociale	33
7. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ..	33
8. Les secteurs dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées	33
Article 4 : Autres informations du règlement	35
1. Règlement national d'urbanisme – Articles d'ordre public	35
2. Rappels du code civil	35



3. Adaptations mineures	35
4. Reconstructions après sinistre	36
5. Restauration des constructions.....	36
6. Voirie départementale	36
7. Réciprocité avec les bâtiments agricoles.....	42
8. Défrichement.....	43
9. Protection contre les risques naturels prévisibles.....	44
10. Servitudes d'utilité publique (SUP).....	44
Article 5 : Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)	45
Article 6 : Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU	55
Dispositions applicables aux zones urbaines	59
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone Ua	60
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	60
Article 1 – Ua : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières soumises à conditions particulières.....	60
Article 2 – Ua : Mixité fonctionnelle et sociale	61
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Article 3 – Ua : Volumétrie et implantation des constructions.....	62
Article 4 – Ua : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	63
Article 5 – Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	66
Article 6 – Ua : Stationnement	66
Section 3 : Equipements et réseaux.....	67
Article 7 – Ua : Desserte par les voies publiques ou privées.....	67
Article 8 - Ua : Desserte par les réseaux.....	67
Chapitre 2 : Règlement applicable a la zone Ub	72
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	72
Article 1 - Ub : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.....	72
Article 2 - Ub : Mixité fonctionnelle et sociale.....	73
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
Article 3 - Ub : Volumétrie et implantation des constructions	73
Article 4 - Ub : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75
Article 5 – Ub : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	77
Article 6 – Ub : Stationnement	77
Section 3 : Equipements et réseaux.....	79
Article 7 - Ub : Desserte par les voies publiques ou privées	79
Article 8 - Ub : Desserte par les réseaux.....	79
Chapitre 3 : Règlement applicable a zone Ue.....	83



Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	94
Article 1 - Ue : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.....	94
Article 2 - Ue : Mixité fonctionnelle et sociale.....	95
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
Article 3 – Ue : Volumétrie et implantation des constructions.....	96
Article 4 – Ue : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Article 5 - Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	99
Article 6 - Ue : Stationnement	99
Section 3 : Equipements et réseaux.....	100
Article 7 – Ue : Desserte par les voies publiques ou privées.....	100
Article 8 – Ue : Desserte par les réseaux	100
Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones Uep / Uep1	105
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	105
Article 1 – Uep / Uep1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.....	105
Article 2 – Uep / Uep1 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	106
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
Article 3 - Uep / Uep1 : Volumétrie et implantation des constructions	106
Article 4 – Uep / Uep1 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
Article 5 – Uep / Uep1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	109
Article 6 – Uep / Uep1 : Stationnement	109
Section 3 : Equipements et réseaux.....	109
Article 7 – Uep / Uep1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	109
Article 8 – Uep / Uep1 : Desserte par les réseaux.....	109
Dispositions applicables a la zone à urbaniser	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre 2 : Règlement applicable a la zone 2AU	83
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	83
Article 1 – 2AU : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.....	83
Article 2 – 2AU : Mixité fonctionnelle et sociale.....	84
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Article 3 – 2AU : Volumétrie et implantation des constructions.....	84
Article 4 – 2AU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
Article 5 – 2AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	88
Article 6 – 2AU : Stationnement	88
Section 3 : Equipements et réseaux.....	90
Article 7 – 2AU : Desserte par les voies publiques ou privées.....	90



Article 8 – 2AU : Desserte par les réseaux.....	90
Dispositions applicables aux zones agricoles	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones A / Aa / Ap	115
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	115
Article 1 - A / Aa / Ap : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.....	115
Article 2 – A / Aa / Ap : Mixité fonctionnelle et sociale.....	117
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
Article 3 A / Aa / Ap : Volumétrie et implantation des constructions	118
Article 4 - A / Aa / Ap : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	119
Article 5 - A / Aa / Ap : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	121
Article 6 - A / Aa / Ap : Stationnement.....	121
Section 3 : Equipements et réseaux.....	121
Article 7 - A / Aa / Ap : Desserte par les voies publiques ou privées	121
Article 8 - A / Aa / Ap : Desserte par les réseaux	122
Dispositions applicables aux zones naturelles	123
Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones N et Nc.....	124
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	124
Article 1 - N / Nc : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.....	124
Article 2 – N / Nc : Mixité fonctionnelle et sociale.....	125
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126
Article 3 - N / Nc : Volumétrie et implantation des constructions	126
Article 4 – N / Nc : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....	127
Article 5 – N / Nc : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	129
Article 6 - N / Nc : Stationnement	129
Section 3 : Equipements et réseaux.....	129
Article 7 – N / Nc : Desserte par les voies publiques ou privées	129
Article 8 – N / Nc : Desserte par les réseaux.....	130
Annexes du règlement écrit	131





ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES

La commune de Gajan, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines (U), en zones à urbaniser, en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Les zones urbaines dites « U » :

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du Code de l'urbanisme).

Cela concerne :

- **La zone Ua** qui correspond au centre ancien du village à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;
- **La zone Ub** qui correspond zones d'urbanisation périphérique, réalisées à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel ;
- **La zone Ub1** qui correspond au secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
- **La zone Ue** correspond au garage automobile sur le secteur de Camp de la Vabre ;
- **La zone Uep** qui correspond à une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics autour de l'école, de parking et d'espaces publics. Un sous-secteur **Uep1** qui correspond à la création d'un city stade.

Les zones agricoles dites « A » :

Les zones agricoles, équipée ou non, sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

Dans la zone A, sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Cette zone comprend également :

- **une sous-zone Aa**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions (article L151-13 du Code de l'urbanisme).
- **Une sous-zone Ap**, présentant un potentiel agronomique important, au sein de laquelle toutes les constructions sont interdites, à l'exception des exploitations agricole, des extensions et annexes aux habitations existantes, et des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

Les zones naturelles et forestières dites « N » :

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Commenté [MS1]: Je le mettrai au singulier vu qu'il y en a qu'un



- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-25 du Code de l'urbanisme).

La sous zone Nc dédiée aux bureaux liés au projet de carrière.

Commenté [MS2]: Pas la même couleur de texte

Commenté [MS3]: C'est un STECAL du coup : à préciser

En outre, des **prescriptions et servitudes particulières** peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- **Des protections écologiques des zones humides, ripisylves et pelouses sèches**, à la constructibilité extrêmement limitée et spécifique aux enjeux ;
- **Des espaces boisés classés** correspondant notamment à certains boisements remarquables ;
- **Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** comprenant des éléments bâtis patrimoniaux, des protections paysagères et des arbres remarquables ;
- **Des marges de recul le long des voiries départementales ;**
- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des servitudes de mixité sociale ;**
- **Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation.**
- **Des secteurs dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées (R151-34) ;**
- **Les secteurs soumis aux aléas de feu de forêt, chutes de blocs et ruissellement ;**

Enfin, le plan de zonage prévoit des **informations** concernant :

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles ;**
- **Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).**

Commenté [MS4]: Ca n'apparaît pas au zonage sauf erreur



ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Prise en compte des constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées dans le présent PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Adaptations techniques

Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions applicables à l'ensemble des zones et règles applicables à chaque zone, à l'exception des articles 1 et 2).

3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables par ailleurs.

4. Survol du domaine public et implantation des constructions

Mode de calcul du retrait :

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf pour tout élément en saillie d'une profondeur supérieure à 0.30 m. Dans ce cas le retrait est calculé au niveau du nez de cet élément (au point le plus proche des limites parcellaires/de l'unité foncière).

Pour les constructions ou parties de construction couvertes mais ouvertes (soutenues par des poteaux par exemple), le recul sera calculé au niveau du plan vertical formé entre des poteaux (ou élément structurel équivalent) ou entre une façade et un poteau (ce plan étant un « vide »), avec les mêmes conditions concernant les éléments en saillie de ce plan.

Pour les autres constructions, le recul, lorsqu'il est réglementé, sera calculé au point participant de la construction le plus proche des limites parcellaires/de l'unité foncière.

Les routes départementales :

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué, y compris pour les modalités de survol du domaine public.

5. Desserte par les réseaux

Aucune autorisation d'urbanisme dont les besoins ne seraient pas couverts par les réseaux existants ne pourra être délivrée (des prescriptions pourront éventuellement être formulées pour leur renforcement).

Alimentation en eau potable



Il convient de se mettre en relation avec le service en charge de la distribution de l'eau potable pour toute demande de raccordement.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, les constructions et installations isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

NB : le schéma directeur d'alimentation en eau potable, annexé au PLU, peut être utilement consulté.

Commenté [AR5]: Note Alpicité : A annexer

Assainissement

Assainissement collectif :

Il convient de se mettre en relation avec le service en charge de l'assainissement collectif pour toute demande de raccordement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantés en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

NB : le zonage d'assainissement, annexé au PLU, peut être utilement consulté.

Commenté [AR6]: Note Alpicité : A annexer

Assainissement non collectif :

L'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC).

Gestion des eaux pluviales :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 du Code civil).

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation du gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. De même, les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'artificialisation des sols engendre une modification du parcours des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.



Le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

Sont en sus applicables les dispositions de la disposition générale 4.8 le long des voiries départementales

Nb : Ces règles peuvent être complétées par une obligation de stockage des eaux pluviales, fixées dans les dispositions spécifiques à chaque zone.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités.

Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones et prescriptions de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales, les prescriptions graphiques et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé ou l'objet de prescriptions spécifiques si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.



6. Insertion paysagère des éléments techniques

Câbles

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ainsi que leurs branchements doivent être enterrés. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eaux pluviales ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.

Accessoires techniques

Les accessoires techniques (tuyaux¹, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières, ...) ne doivent pas être visibles ni se déverser depuis le domaine public (notamment les trottoirs).

De même, les climatiseurs, pompes à chaleur et boîtiers de toute sorte doivent être dissimulés par des dispositifs adaptés.

Les compteurs électriques ou d'eau seront installés dans le volume des constructions ou clôtures ou encastrés dans un coffret en limite de propriété.

Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)

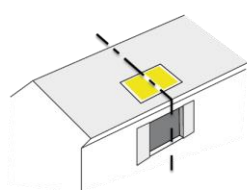
Les panneaux solaires doivent être implantés en toiture, sauf impossibilité technique ou réglementaire (avis de l'ABF ...).

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux solaires devront être implantés dans une recherche d'intégration au contexte paysager, patrimonial, et à l'architecture de la construction ; et devront uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du Code de l'urbanisme).

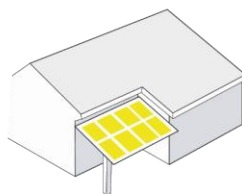
Dans tous les cas, l'agencement des panneaux solaires ne doit pas se faire au détriment des qualités esthétiques de la construction.

Sur des toits à pente, les panneaux doivent s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition apposé à la toiture). Il conviendra de respecter le rythme des ouvertures ou l'axe de symétrie de la toiture ou de la façade dans la mesure du possible (cf. schémas ci-contre).

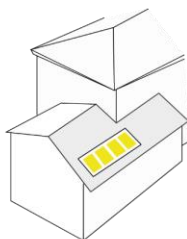
Les panneaux doivent présenter un aspect mat et les cadres des châssis doivent être de la même teinte que les panneaux solaires.



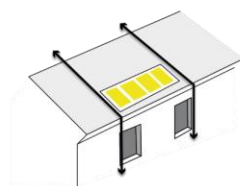
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

¹ Les gouttières et descentes d'eau ne sont pas concernées par cette règle.



7. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles sont limitées à une par immeuble et doivent être positionnées le plus discrètement possible, notamment si visibles depuis le domaine public.

Les antennes relais devront être au maximum intégrées paysage naturel ou urbain environnant.

8. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

9. Ouvrages divers

Murs de soutènement

Dans l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Doivent être en harmonie avec la façade du bâtiment principal. Ainsi, en termes d'aspects, en plus des règles édictées pour les façades dans chaque zone, ils pourront également être érigés sous la forme de mur végétal ou selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Il est précisé que ces murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture. Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

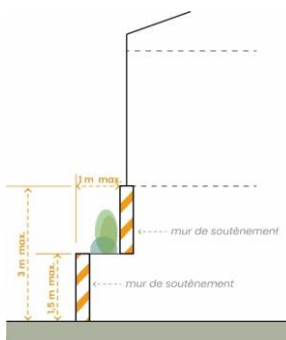
Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 m. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.



Si la hauteur dépasse 1,50 m, la hauteur supplémentaire sera traitée en retrait horizontal de 1 m, ce retrait ayant pour but d'être végétalisé par des arbres et arbustes.

Il est précisé que ces murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

Nb : Les articles 4- de chaque zone s'appliquent en complément de ces dispositions générales.



Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du conseil municipal de la commune.

L'édification d'une clôture est facultative.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité ;
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.) ;
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

Des haies vives composées d'essences locales variées sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

10. Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Commenté [AR7]: Note aux élus : La commune prendra la délibération (non compris dans l'offre).



L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

La création d'un accès est soumise à une autorisation de voirie, délivrée par le gestionnaire de voirie.

Les accès devront être adaptés au terrain en limitant notamment leur pente à 15 % maximum et à 5% dans les 5 premiers mètres linéaires au droit des voies ou emprises publiques, ou de toute voie de desserte, afin de permettre à tous types de véhicules de pénétrer dans le terrain.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. Ainsi, un piège à eau raccordé au réseau de collecte ou sur un puits perdu, devra être mis en place, sur la voirie d'accès, sur le domaine privé, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

11. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique doivent avoir :

- Pour les voies à double sens : une bande roulante d'une largeur minimale de 5 m.
- Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3.50 m.

La largeur des voies devra dans tous les cas respecter les préconisations du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en cours de validité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement ou « T » de retournement réglementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

12. Stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- Par 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 ;
- Par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ([article L. 151-33 du Code de l'urbanisme](#)).



Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L. 151-35 du Code de l'urbanisme).

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret (article L. 151-31 du Code de l'urbanisme).

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2.50 m et 5.00 m de profondeur. Les stationnements en enfilade sont autorisés, mais aucun véhicule ne doit être bloqué par plus d'un véhicule.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes et extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

Aménagement des aires de stationnement

Toute place de stationnement extérieure et non couverte doit être perméable, sauf impératif technique.

Sauf exceptions définies à l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Dans les cas où l'ombrière n'est pas requise, chaque aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnements.

Ces règles s'appliquent uniquement au stationnement en surface (le stationnement en silo, en sous-sol ou dans le volume d'une construction principale n'est pas concerné).

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction suivantes :

- Habitation ;



- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Bureaux.

Mutualisation des places de stationnement pour véhicules motorisés

En cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant la destination d'habitation et d'autres destinations de constructions, le total des places de stationnement demandé pourra être réduit de 20%, sous réserve de ne pas être inférieur à 5 places de stationnement.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les destinations et sous-destination de construction habitation et bureau.

Cet espace présente une capacité de stationnement et des caractéristiques qui devront respecter la réglementation en vigueur² (ce qui constituera durant toute sa durée d'opposabilité le minimum de stationnement à créer dans le cadre du PLU).

Une alimentation en électricité pourra être prévue dans ces espaces afin de permettre le rechargement des vélos à pédalage assisté.

Pour les autres destinations de construction, le stationnement des vélos n'est pas réglementé dans le cadre du PLU (le code de la construction et de l'habitation est néanmoins applicable).

13. Conception bioclimatique des bâtiments

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à implanter les pièces à vivre (salon, chambres) au Sud ;
- Disposer les annexes pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter d'arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

14. Prévention de la prolifération de l'ambrosie

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, relatif à la lutte contre l'ambrosie, impose la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux. La végétalisation des terres sera privilégiée comme méthode de lutte. Une attention particulière devra être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers afin d'éviter les terres contaminées par des graines d'ambrosie.

² En date d'arrêt du PLU, l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments détaille les caractéristiques des espaces clos à créer. La réglementation est toutefois susceptible d'évoluer durant le temps de validité du présent PLU.



15. Lutte anti-vectorielle

Afin de lutter contre le développement du moustique tigre, des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.





ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1. Prise en compte des aléas et risques

La commune de Gajan est concernée par plusieurs risques, dont la réglementation en matière de constructibilité est précisée ci-après.

Les risques et aléas sont reportés sur la pièce « 4.5. Règlement graphique – Risques et aléas » du présent PLU pour une meilleure lisibilité.

Aléa feu de forêt :

La commune de Gajan est concernée par l'aléa feu de forêt de niveau faible à très fort.

La carte de l'aléa a été actualisée en 2021. Dans les secteurs tramés pour des motifs d'aléa feu de forêt, reportés sur la pièce « 4.5. Règlement graphique – Risques et aléas » du présent PLU :

Les principes généraux à appliquer sont les suivants :

- Ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre ;
- Ne pas créer d'urbanisation isolée ;
- Ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important ;
- Bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

Exceptions :

Quel que soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense).

Ces exceptions sont listées ci-après :

- Les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :
 - o De service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie...) ;
 - o Nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex : STEU...) ;
 - o Nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;
 - o Bâtiments nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...) ;
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...) ;
- Les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...).



Cas particuliers :

- L'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple projet photovoltaïque, éolien...). Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation ;
- L'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt ;
- L'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

Les règles par niveau d'aléa sont les suivantes :

	Zone non urbanisée	Zone urbanisée non équipée	Zone urbanisée équipée	
			Urbanisation peu dense	Urbanisation dense
Aléa très fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions
Aléa fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*	
Aléa moyen	Constructions admises sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	
Aléa faible	Constructions admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).	Constructions, changements de destination ou extensions admis en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).		

Aléa ruissellement :

La commune de Gajan est concernée par des aléas ruissellement indifférenciés.

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'aléa ruissellement, reportés sur la pièce « 4.5. Règlement graphique – Risques et aléas » du présent PLU :

Commenté [AR8] : Notes aux élus : Etude exzeco intégrée suite à la demande de la DDTm

Niveau de l'aléa	Règlementation	
	Dans les espaces non urbanisés	Dans les espaces urbanisés



Indifférencié	Les constructions sont interdites.	Les constructions sont autorisées sous condition d'une surélévation des constructions de 80 cm par rapport au terrain naturel.
----------------------	------------------------------------	--

Aléa chute de blocs :

La commune de Gajan est concernée par l'aléa chutes de blocs de niveau faible à fort.

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'aléa chutes de blocs, reportés sur la pièce « 4.5. Règlement graphique – Risques et aléas » du présent PLU :

Les principes généraux à appliquer sont les suivants :

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

Exceptions :

Dans les zones inconstructibles (aléa moyen et fort) certaines projets peuvent être autorisés sans relever d'une augmentation de l'exposition au risque des enjeux :

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



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

Les aménagements, au sens de l'urbanisme, conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées en zone de danger sont à proscrire.

Toutefois, des études complémentaires peuvent être conduites afin de préciser l'aléa.

Commenté [AR9]: Note Alpicité : Etude MEZAP et géotechnique de type G1

2. Protections écologiques des zones humides

Commenté [MS10]: Ce n'est pas que des zones humides : reprendre le titre

Préservation des zones humides et ripisylves

Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Dans les secteurs tramés en tant que zone humide sur le plan de zonage :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement, installation et travaux est interdit sauf :
 - o Ceux liés à la mise en valeur du milieu pour des fins éducatives, pédagogiques et scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces ;
 - o Ceux liés à la protection contre les risques naturels.

Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Les constructions existantes qui pourraient être tramées peuvent être réhabilitées, renouvelées, objets de réfection ou surélevées à condition de ne pas impacter les zones humides (y compris en phase de travaux).

L'ensemble des prescriptions pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Ces espaces ne sont pas identifiés comme des espaces boisés (et ne sont pas soumis aux obligations de déclaration préalable prévues par le code de l'urbanisme dans ce cas).

Préservation des pelouses sèches

En l'application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, dans les pelouses sèches identifiées sur les plans de zonage :

- toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la



qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée dans des secteurs déterminés sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une pelouse sèche dans ledit secteur.

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des d'espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

3. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, 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.

Protections paysagères

Dans les secteurs tramés dans le plan de zonage, sont interdites toutes les nouvelles constructions (y compris extensions et annexes). Les espaces de stationnement, de stockage etc. en surface sont également interdits. Les systèmes de haies bocagères doivent être conservés ou remplacés par des systèmes équivalents (essences, orientation, densité ...). Les plantations en élévation formant des rideaux opaques fermant les perspectives paysagères, cônes de vue et échappées visuelles sont interdites.

Ces espaces peuvent constituer des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour ces coupes et abattages d'arbres.

Protection d'éléments de patrimoine bâti

Les bâtiments et éléments architecturaux repérés dans le plan de zonage sont à protéger.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de restauration ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément. Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment ou de l'élément, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment ou de l'élément, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, l'ordonnement, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément ;



- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti ou de l'élément existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti ou de l'élément existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment ou de l'élément existant.


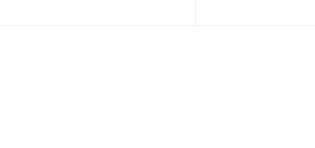

Si le bâtiment ou l'élément protégé a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Enfin, pour chacun de ces éléments :

- Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ;
- La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La liste suivante récapitule les différents éléments faisant l'objet de protections patrimoniales (L.151-19) identifiés sur le plan de zonage.




N°PLU : P1	N° parcelle : B 1135	Logis seigneurial
		<p>Prescription : Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.</p>
Crédit photo : Cyril Gins		
N°PLU : P2	N° parcelle : B 124	Tour de l'ancien château, rue des escaliers
		<p>Prescription : Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.</p>
Crédit photo : Alpicité		
N°PLU : P3	N° parcelle : B 139	Porte de France
		<p>Prescription : Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.</p>
Crédit photo : Cyril Gins		

Commenté [MS11]: Attention, dans le tableau, il y a différentes polices utilisées
→ A modifier





N°PLU : P4	N° parcelle :	Fontaine du griffe
		<p>Prescription : Cette fontaine est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.</p>
Crédit photo : Cyril Gins		
N°PLU : P5	N° parcelle : B 116	Temple
		<p>Prescription : Ce bâtiment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles. Le volume, l'ordonnement, les matériaux d'origine devront être préservés.</p>
Crédit photo : Alpicité		
N°PLU : P6	N° parcelle : B 1508	Ancienne cave coopérative, avenue du Griffé



Crédit photo : Cyril Gins

Le volume, l'ordonnement, les matériaux d'origine devront être préservés.

N°PLU : P7

N° parcelle :

Lavoir



Crédit photo : Alpicité

Prescription :
Cet ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : P8

N° parcelle :

Four à chaux

Ancien PLU 8

Prescription :
Cet ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

Crédit photo :

N°PLU : P9

N° parcelle :

La crotte de Fajon, rue du Porches

Ancien PLU 18

Prescription :
Cet ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.



Crédit photo :

Capitelles

N°PLU : C1	N° parcelle :	Les Caves
		Prescription : Cet ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.
Crédit photo :		
N°PLU : C2	N° parcelle :	Chemin communal n°9
		Prescription : Cet ouvrage est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.
Crédit photo :		

Commenté [RB12]: Illisible. Et donc la liste d'avant c'est quoi ?

Peut être citer en intro qu'on a 2 types de patrimoines bâtis :
-...
-Les capitelles

Commenté [MS13]: Attention, sauf erreur, sur les derniers plans de zonage (pour PPA), les capitelles apparaissent dans la légende mais pas sur le plan.





Protection d'arbres remarquables

Pour les arbres remarquables repérés dans le plan de zonage (pour leur qualité paysagère ou patrimoniale – ils ne constituent pas un espace boisé classé), un principe de préservation des arbres existants est défini. Ainsi, la coupe ou l'abattage des arbres repérés est interdite.

Toutefois, la règle ne s'applique pas si l'arbre présente un danger ou est malade. Dans ce cas, l'arbre pourra être coupé et remplacé par un sujet permettant de retrouver à termes une fonction équivalente, notamment paysagère.

Ces espaces constituent des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est néanmoins fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour ces coupes et abattages d'arbres.

La liste suivante récapitule les différents éléments faisant l'objet de protections paysagères identifiés sur le plan de zonage.

N°PLU : A1	N° parcelle :	Platane sur la place du griffe
		
Crédit photo : Alpicité		

Commenté [MS14]: Pareil, différentes polices





N°PLU : L1	N° parcelle :	Alignement de platanes, entrée de ville ouest, RD 422
------------	---------------	---



Crédit photo : Alpicité

N°PLU : L2	N° parcelle :	Alignement de micocoulier, entrée de ville est, RD 422
------------	---------------	--



Crédit photo : Alpicité





N°PLU : L3	N° parcelle :	Alignement de platane, entrée de ville nord, RD 300
Crédit photo : Alpicité		

4. Marge de recul le long des voiries départementales

Les marges de recul portées sur les documents graphiques (pièces 4.2. et 4.3. du présent PLU) s'imposent aux règles d'implantation des constructions édictées dans chaque zone. Pour les parcelles concernées, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 25.00 m par rapport à l'axe de la voirie départementale RD22 et RD907 ;
- avec un recul minimum de 15.00 par rapport à l'axe de la voirie départementale RD300 et RD422.

Le tracé est donné à titre indicatif – la mesure au moment du dépôt d'autorisation d'urbanisme s'impose, sauf :

- Pour les extensions limitées de bâtiments existants ;
- Les annexes ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route ;
- Avis contraire du gestionnaire.

Dans tous les cas, l'avis du gestionnaire sera néanmoins utilement sollicité.

5. Emplacements réservés (ER)

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

L'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que



ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

La liste des emplacements réservés figure également sur le plan de zonage.

N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER1	Création d'un espace public, chemin de Candoule	Commune	0,21
ER2	Création d'un parking, rue des écoles	Commune	0,08
ER3	Elargissement de la rue des écoles	Commune	0,08
ER4	Création d'un parking, rue du Gajanet	Commune	0,04
ER5	Régularisation voirie, chemin de Candoule	Commune	0,26
ER6	Création d'espace vert	Commune	0,05

Commenté [MS15]: Il faudrait préciser : création ?

6. Servitudes de mixité sociale

Dans les secteurs tramés pour l'application de servitudes de mixité sociale (2 secteurs concernés) et reportés sur le plan de zonage du présent PLU, est imposé pour tout programme de logement, un pourcentage de logements correspondant à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation de 30 % minimum.

7. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2 secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ce secteur est délimité au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

8. Les secteurs dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées

Dans les périmètres définis au règlement graphique et sous réserve de l'obtention d'un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de carrières, nonobstant les règles des sections 1- destination des constructions, usage des sols et nature d'activités des zones, dans les périmètres définis au règlement graphique, les aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées. En fin d'exploitation, les secteurs exploités devront obligatoirement être remis en état conformément à la réglementation en vigueur.





ARTICLE 4 : AUTRES INFORMATIONS DU REGLEMENT

1. Règlement national d'urbanisme – Articles d'ordre public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ([article R. 111-2 du Code de l'urbanisme](#)).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ([article R. 111-4 du Code de l'urbanisme](#)).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces 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 ([article R. 111-25 du Code de l'urbanisme](#)).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux [articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement](#). Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à [l'article R. 181-43 du Code de l'environnement](#) ([article R. 111-26 du Code de l'urbanisme](#)).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ([article R. 111-27 du Code de l'urbanisme](#)).

2. Rappels du code civil

Le Code civil établit des règles en matière notamment de murs et fossés mitoyens ([articles 653 à 673](#)), de la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions ([article 674](#)), des vues sur la propriété de son voisin ([articles 675 à 680](#)), de l'égout des toits ([article 681](#)) et du droit de passage ([articles 682 à 685-1](#)).

Nb : Ces éléments n'ont pas à être vérifiés en droit administratif (PLU), mais peuvent être l'objet de contentieux en droit privé. Il est donc recommandé d'intégrer ces principes à tout projet, sauf accord en bonne et due forme avec le voisinage.

3. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol,



la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et des dérogations prévues au L. 152-4 et suivants du Code de l'urbanisme (article L. 152-3 du Code de l'urbanisme).

4. Reconstructions après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le présent PLU autorise dans ces conditions la reconstruction à l'identique (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

5. Restauration des constructions

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le présent PLU autorise la restauration de ces constructions (article L. 111-23 du Code de l'urbanisme).

Les bâtiments dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs sont considérés comme des ruines. La « restauration » d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction, elle ne pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

6. Voirie départementale

Le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué (si nécessaire après consultation du gestionnaire).

Les principaux éléments du règlement en cours de validité au moment de l'approbation du PLU sont repris ci-dessous.

Implantation d'ouvrages :

Réseaux enterrés :

Les ouvrages doivent être réalisés à l'endroit de la voie qui perturbe le moins possible sa gestion et celle des équipements déjà existants. Dans la mesure du possible, ils sont implantés dans les zones les moins sollicitées.

Sur les chaussées de moins de 3 ans en et hors agglomération, les travaux seront réalisés selon les modalités techniques définies conjointement par les services de la voirie et l'occupant du domaine public, afin de tenir compte des droits de l'occupant du domaine public et de préserver l'intégrité de ce dernier ainsi qu'un usage conforme à sa destination.

Réseaux aériens :

Lorsque les réseaux ne peuvent être enterrés, il importe que leur implantation soit réalisée conformément aux règles de l'art afin de ne pas porter atteinte à la sécurité routière. Les textes de référence (instructions et guides du réseau scientifique et technique national) recommandent pour les routes multifonctionnelles à une chaussée hors agglomération une zone de sécurité dans laquelle des exigences particulières sont formulées en ce qui concerne notamment les obstacles ponctuels.

Par conséquent, il sera recherché une implantation des réseaux en dehors de la zone dite « de sécurité ». La largeur de cette zone de sécurité vaut à compter de la bande de rive de la chaussée. Elle est fixée, pour les routes départementales, à 4 mètres pour une route existante



et 7 mètres pour un aménagement neuf. Le gestionnaire de la voirie dispose de la possibilité de réduire ces distances en configuration de déblai ou pour des vitesses maximales autorisées inférieures à celles prévues par le code de la route.

Cette recherche d'implantation en dehors de la zone de sécurité ne sera pas faite au détriment des droits des occupants de droit du domaine public. Toutefois, ces derniers devront rechercher et proposer (avec l'appui du gestionnaire de la voie si nécessaire) une solution technique permettant d'assurer au mieux la sécurité des usagers de la route (par exemple en enfouissant les réseaux ou en les protégeant au moyen de dispositifs de retenue).

Par ailleurs, la mise en œuvre d'un dispositif anti végétation dans un rayon de 0,50 m autour du pied des supports pourra être imposée à l'occupant par le gestionnaire, lorsque la conservation des dépendances de la voirie le nécessitera.

Ponts et ouvrages franchissant les routes départementales :

Les ouvrages de franchissement doivent présenter des garanties suffisantes pour la bonne conservation du domaine et la sécurité de la circulation. [...]

La hauteur libre sous les ouvrages à construire ne doit pas être inférieure à :

- 4,85 mètres sur les routes départementales du réseau structurant ;
- 4,40 mètres sur les routes départementales des réseaux de liaison et de proximité.

Concernant les réseaux aériens, la distance de base au-dessus du sol est, sauf indications contraires :

- 5 mètres pour les conducteurs isolés, en dehors des traversées ou surplombs de voies ouvertes à la circulation publique dans leurs parties normalement utilisées pour la circulation et l'arrêt d'urgence des véhicules ; cette distance de base peut être abaissée à 4 mètres au-dessus des passages non publics entre façades, si ces passages ne sont pas empruntés par des véhicules de hauteur supérieure ;
- 6 mètres pour les conducteurs nus, ainsi que pour les conducteurs isolés dans les traversées ou surplombs visés ci-dessus.

Le document autorisant les travaux (permission de voirie, accord de voirie ou convention selon les cas) pourra fixer les distances minimales d'implantation des supports de lignes aériennes par rapport aux carrefours et aux rives de chaussées.

Des protections par glissières ou des aménagements spécifiques peuvent être imposés si nécessaire. [...]

Accès :

Création d'accès sur la voie publique :

L'accès doit faire l'objet d'une autorisation sous forme de permission de voirie [...], délivrée par le Département.

Hors agglomération, le Département se réserve le droit d'interdire ou de limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines dans l'intérêt de la sécurité. En particulier les nouveaux accès sur le réseau structurant ne seront pas autorisés hors agglomération.

En particulier, lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie où la gêne à la circulation est moindre. Le nombre d'accès est limité au strict minimum, et tout accès devenu inutile suite à l'évolution du parcellaire est destiné à être supprimé. En outre, dans le cas où plusieurs riverains accèderaient à la voie départementale sur un linéaire peu important, il pourra être demandé un regroupement des accès.

Pour des aménagements conséquents (établissements industriels, agricoles, commerciaux, artisanaux, et autres zones d'aménagements), un accès pourra être autorisé sur le réseau structurant sous réserve d'un aménagement de carrefour [...].



L'autorisation d'accès est conditionnée voire refusée pour des motifs tenant à la sécurité routière et aux conditions de circulation sur le domaine public routier (visibilité, trafic, fluidité...). S'agissant des conditions de visibilité pour toute création d'accès ou tout réaménagement d'accès existant, elles sont appréciées au regard de l'annexe 7 du règlement départemental de voirie (ou annexe correspondante en cas d'évolution du document).

Chaque permission de voirie fixera les dispositions, dimensions et les caractéristiques des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et la propriété riveraine en tenant compte des objectifs de sécurité et de conservation du domaine public du Département :

- Réduction des dégâts dus à l'encastrement des véhicules ;
- Pas de déformation de l'accotement ;
- Maintien de l'écoulement des eaux du domaine public ;
- Pas de rejets d'eau et de graviers ou de boues depuis la propriété privée sur le domaine public.

A ce titre, les accès busés seront équipés de têtes de buses de sécurité aux deux extrémités. Les accès des fonds supérieurs seront revêtus en enrobés, enduits ou béton afin d'éviter le transfert de matériaux sur la chaussée. Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin d'empêcher les eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Le bénéficiaire de l'accès doit respecter les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à faire communiquer la route et la propriété riveraine desservie, fixée par l'autorisation et toujours les établir de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, ne pas gêner l'écoulement des eaux, ne pas déverser sur la chaussée d'eau ou de boue de ruissellement.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plateforme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

[...]

Accès aux établissements industriels, agricoles, commerciaux, artisanaux et autres zones d'aménagement :

Les accès aux établissements industriels, agricoles, commerciaux et artisanaux doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité de trafic sur la voie concernée, ainsi que la sécurité des usagers. Des prescriptions ayant pour objet cette sujétion peuvent être portées au permis de construire. Ces accès pourront être autorisés sur toutes les catégories de réseau.

Toute installation nécessitant des aménagements sur la voirie fera l'objet d'une convention particulière qui fixera les modalités de réalisation, de financement et d'entretien.

En cas de défaut constaté dans les aménagements mettant en danger la sécurité des usagers, les travaux de mise en conformité seront réalisés à la charge du pétitionnaire, après mise en demeure.

Implantation des clôtures :

Les haies sèches, clôtures à claire-voie ou levée de terre formant clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement délivré au pétitionnaire, sous réserve des servitudes de visibilité, de sécurité, d'exploitation ou d'entretien.

Toutefois, les clôtures électriques et clôtures en fils barbelés ne doivent pas être établies à moins de 0.50 m en arrière de cet alignement. [...]

Écoulement des eaux pluviales :



Les profils en long et en travers des routes départementales doivent être établis de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales et l'assainissement de la plate-forme.

Les propriétés riveraines situées en contrebas du domaine public des infrastructures départementales sont assujetties à recevoir les eaux de ruissellement qui en sont issues.

Les propriétaires concernés (propriétés riveraines du domaine public des infrastructures départementales accueillant des eaux de ruissellement ou propriétés supportant les ouvrages hydrauliques annexes) doivent prendre toutes dispositions pour évacuer sans dommage ces eaux de ruissellement.

Toutefois, si la configuration du domaine public des infrastructures départementales modifie sensiblement, par rapport aux conditions naturelles initiales, le volume, le régime ou l'emplacement de l'exutoire de ces eaux de ruissellement, le Département est tenu de réaliser et d'entretenir, à sa charge, les ouvrages hydrauliques nécessaires pour évacuer sans dommage ces eaux de ruissellement.

L'écoulement des eaux dans les fossés des voies départementales ne peut être intercepté ou entravé.

Nul ne peut rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines, à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement.

Les fossés routiers n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privées riveraines naturelles (fonds supérieurs). Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulements naturels (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exutoires autres que les fossés routiers, sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite des bassins de rétention réalisés est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé.

La surverse des bassins de rétention sur le domaine public est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse.

L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public des infrastructures départementales. Ces eaux doivent être conduites jusqu'au sol par des tuyaux de descentes reliés au réseau pluvial. [...]

Écoulement des eaux usées insalubres et implantation des dispositifs d'assainissement :

Les rejets d'eaux usées ou insalubres, même après traitement, sont interdits dans les fossés et les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales des routes départementales et plus généralement sur le domaine public routier.

Il pourra être dérogé à ce point, pour le cas des eaux épurées par un traitement adéquat accepté par le Maire, si le pétitionnaire démontre, par une étude particulière à sa charge, que la nature des terrains ne permet pas une infiltration sur place et qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

En outre, aucun dispositif d'assainissement non collectif ne pourra être implanté à moins de 3 mètres des limites du domaine public, sauf production d'une étude justifiant que l'ouvrage réalisé ne présente pas de risques pour la pérennité et la salubrité des ouvrages départementaux à proximité.

Travaux sur les constructions riveraines du domaine public :

Aucune construction nouvelle ne peut empiéter sur l'alignement, à l'exception des saillies autorisées (voir ci-après).

Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement.

**Dimensions des saillies autorisées :**

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages, les dimensions indiquées dans le tableau suivant.

N°	Objet	Dimensions maximum autorisées
1	Soubassement	0,05 m
2	Colonnes, pilastres, ferrures de portes et de fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support, panneaux publicitaires fixés sur une façade à l'alignement	0,10 m
3	Tuyaux et cuvettes Revêtements isolants sur façade de bâtiments existants Devantures de boutiques (y compris les glaces, grilles, rideaux et autres clôtures) Corniches où il n'existe pas de trottoir Enseignes lumineuses ou non lumineuses et tous attributs et ornements quelconques pour les hauteurs au-dessus du sol, inférieures à celles prévues au numéro 7 ci-après Grilles des fenêtres du rez-de-chaussée	0,16 m
4	Socles de devantures de boutiques	0,20 m
5	Petits balcons de croisées au-dessus du rez-de-chaussée	0,22 m
6	Grands balcons et saillies de toitures Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 m. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,40 m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50 m.	0,80 m
7	Lanternes, enseignes lumineuses et non lumineuses, attributs S'il existe un trottoir d'au moins 1,40 m de largeur, ces ouvrages peuvent être établis quelle que soit la largeur de la rue et la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 m. En l'absence d'un trottoir d'au moins 1,40 m de largeur, ils ne peuvent être établis que dans les rues d'une largeur minimum de 8 m et doivent être placés à 4,30 m minimum au-dessus du sol. Ils doivent être supprimés sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public conduisent le Département à exhausser le sol ou à réduire la largeur du trottoir.	0,80 m
8	Auvents et marquises Ces ouvrages ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins 1,40 m de largeur. Aucune partie de ces ouvrages, ni de leurs supports, ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir. Les marquises peuvent être garnies de draperies flottantes dont la hauteur au-dessus du trottoir ne doit pas être inférieure à 2,50 m. Lorsque le trottoir a plus de 1,40 m de largeur, la saillie des marquises peut être supérieure à 0,80 m. Le titre d'occupation fixe alors les dispositions et dimensions de ces ouvrages qui restent assujettis aux prescriptions ci-dessus relatives à la hauteur au-dessus du sol mais doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions particulières : Leur couverture doit être translucide. Elles ne peuvent ni recevoir de garde-corps, ni être utilisées comme balcons. Les eaux pluviales qu'elles reçoivent ne doivent s'écouler que par des tuyaux de descente appliqués contre le mur de façade et disposés de manière à ne pas déverser ces eaux sur le trottoir.	0,80 m



	Les parties les plus saillantes doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80 m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4 m au plus du nu du mur de façade. Leur hauteur, non compris les supports, ne doit pas excéder 1 m.	
9	Bannes Ces ouvrages ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir. Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir, à 0,80 m au moins de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas, à 4 m au plus du nu du mur de façade. Aucune partie de ces ouvrages, ni de leur support, ne doit être à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir.	-
10	Corniches d'entablements, corniches de devantures et tableaux sous corniches, y compris tous ornements pouvant être appliqués lorsqu'il existe un trottoir : a) ouvrages en plâtre b) ouvrages en tous matériaux autre que le plâtre - jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir - entre 3 mètres et 3,50 mètres de hauteur au-dessus du trottoir - à plus de 3,50 mètres de hauteur au-dessus du trottoir Le tout sous réserve que les parties les plus saillantes des ouvrages soient à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.	0,16 m 0,16 m 0,50 m 0,80 m
11	Panneaux muraux publicitaires	0,10 m
12	Portes et fenêtres Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public routier départemental. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, pour les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal. Les fenêtres et volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent au dehors doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés. Les châssis basculants ne peuvent être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir ou toute zone urbaine du domaine public affectée à l'usage des piétons, et délimitée en tant que telle par un dispositif adapté de type bornes, plots..., de 1,30 m au moins. L'arrête inférieure du châssis ne devra jamais être à moins de 3 m de hauteur.	-
13	Marches et saillies placées au niveau du sol Il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer les marches, bornes, entrées de caves, ou tous ouvrages de maçonnerie en saillie sur les alignements, et placés sur le sol de la voie publique. Néanmoins, il peut être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui sont la conséquence de changements apportés au niveau de la voie, ou lorsque se présentent des circonstances exceptionnelles.	-

Plantations riveraines :Plantations sur les terrains en bordure des routes départementales :

Les plantations en bordure du domaine public routier départemental doivent être réalisées à une distance de 2 mètres pour les plantations dont la hauteur à prévoir dépasse 2 mètres et à une distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Cette distance est calculée à partir de la limite de l'alignement définie par les services du Conseil départemental.

Cependant, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, sans condition de distance, lorsqu'ils sont situés contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.



Plantations existantes :

Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites à l'article précédent peuvent être conservées, mais elles ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées par le présent texte. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent être remplacés qu'à condition de respecter les conditions de l'article précédent.

Hauteur des haies vives :

Règles de base :

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder un mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptés de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau.

La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, le Conseil départemental peut toujours imposer de limiter à un mètre la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier départemental, lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

Les haies doivent toujours être conduites de manière à ce que leur développement, du côté du domaine public départemental, ne fasse aucune saillie sur celui-ci.

Cas des haies existantes :

Les haies plantées après autorisation, antérieurement à la publication du présent règlement [2023] et à des distances moindres que celles prescrites par l'article ci-dessus, peuvent être conservées, mais leur renouvellement éventuel devra observer les prescriptions de distance indiquées ci-dessus.

7. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement](#).

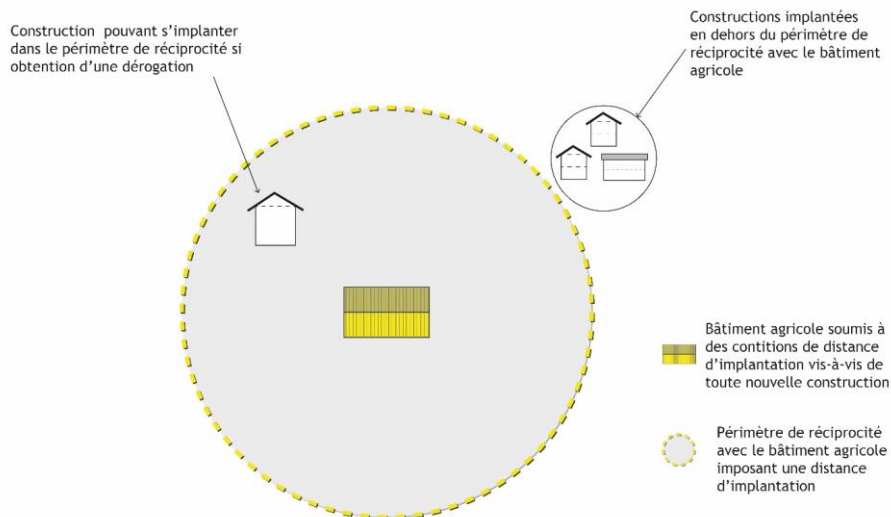
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un



bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent (article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime).



Le service instructeur et les pétitionnaires devront se rapprocher des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour connaître les bâtiments faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité au titre de l'article L. 111-3 du Code rural, lors des demandes d'instruction d'urbanisme.

8. Défrichage

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier cadrent le défrichage. Conformément à l'article L. 341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Conformément à l'article R*431-19 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichage en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du Code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichage est complet, si le défrichage est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

Le service instructeur et les pétitionnaires devront se rapprocher des services de la DDT pour connaître la réglementation en vigueur concernant la demande d'autorisation de défrichage.



9. Protection contre les risques naturels prévisibles

Séisme :

Le territoire de la commune est soumis au risque sismique de niveau 2 (faible).

Les dispositions constructives issues du porter à connaissance en date du 19 avril 2011 relatif au risque sismique, annexées au présent règlement, sont à prendre en compte au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Il conviendra pour toutes dispositions constructives de se référer au document « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments », annexe du présent règlement, issu du Porter à Connaissance en date 19 avril 2011 relatif au risque sismique.

Retrait-gonflement des argiles :

La commune de Gajan est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort.

Les dispositions constructives annexées au présent règlement, sont à prendre en compte au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

Les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral n°2008-185-5 du 3 juillet 2008 sont applicables sur la commune.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document dans l'élaboration de leurs projets, qui est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les pétitionnaires devront toutefois vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

Commenté [AR16]: Note Alpicate : A mettre en annexe

10. Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

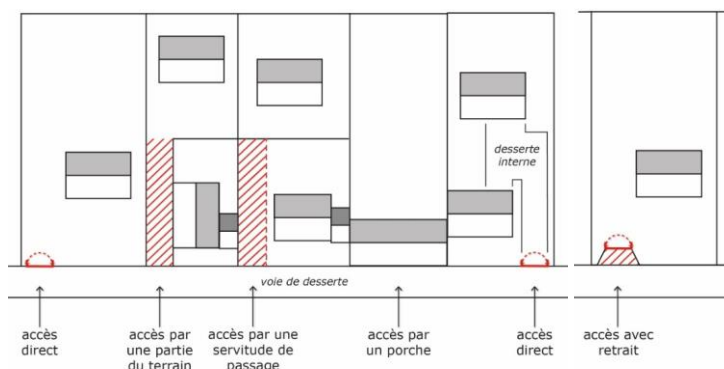
Commenté [AR17]: Note Alpicate : A mettre en annexe



ARTICLE 5 : DEFINITIONS (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIÈCES DU PLU)

A

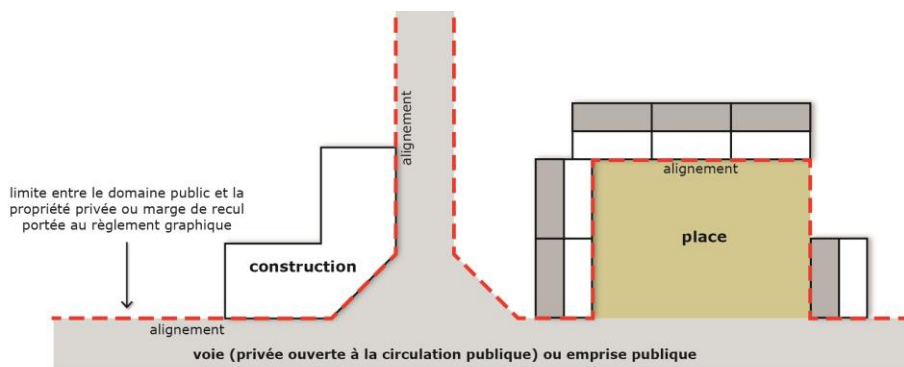
Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation.



Accolé : Positionné l'un à côté de l'autre, attenantes et jointes ensemble.

Affouillements : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre les voies et emprises publiques, et le domaine privé riverain. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent. De même, les emplacements réservés forment un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesurés à partir de celui-ci.



Annexe : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction



principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines sont considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

B

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Balcon : Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bâtiment : Construction couverte et close.

C

Caravane : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler » (article R111-47 du Code de l'urbanisme).

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier » (article R111-48 du Code de l'urbanisme).

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du Code de l'urbanisme » (article R111-49 du Code de l'urbanisme).

« Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur » (article R111-50 du Code de l'urbanisme).

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès ou sécuriser tout ou partie d'une propriété (y compris s'il n'est pas situé sur les limites de la propriété). Ceci ne s'applique pas aux potagers, poulaillers...

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

D



Déblai (ou affouillement) : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

Débord de toit : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade (ou plan équivalent) sous toit d'une construction.

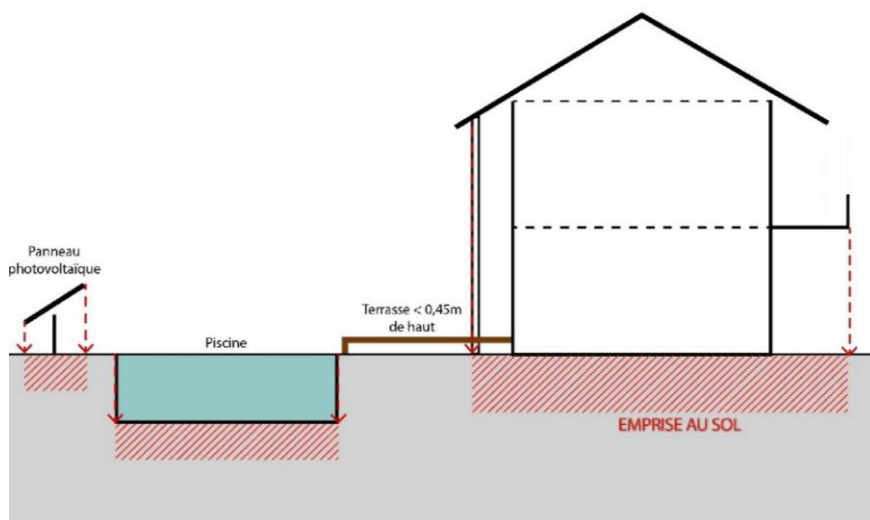
Devanture commerciale : Façade extérieure d'un magasin ou d'un établissement commercial, conçue pour attirer les clients et présenter l'entreprise de manière attrayante. Le PLU ne réglemente pas l'enseigne, qui est réglementée par le règlement national de publicité sur le territoire communal. Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

E

Égout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture (en cas de dépassement, l'ensemble du balcon est pris en compte dans l'emprise au sol), et les terrasses de moins de 0.45 m de hauteur par rapport au terrain aménagé.

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



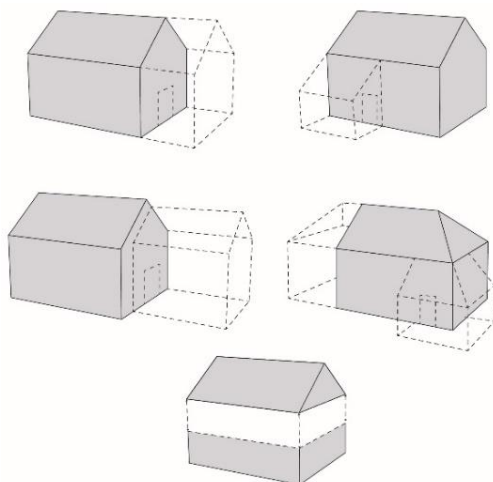
Espaces libres : Espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.45 m du sol. Sont également exclues les piscines.

Espaces verts : Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Exhaussement : Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2.00 m ([article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme](#)).



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 : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

H

Habitations légères de loisirs (HLL) :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-37 du code de l'urbanisme).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas » (article R111-38 du code de l'urbanisme).



« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables » (article R111-39 du code de l'urbanisme).

« En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions (...) » (article R111-40 du code de l'urbanisme).

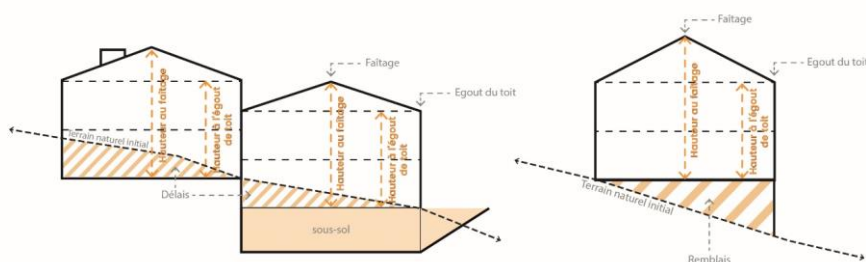
Hauteur d'une construction : Sans précision particulière dans le règlement propre à chaque zone, la hauteur est mesurée au droit de la construction, en tout point de la construction par rapport au sol jusqu'à son point le plus haut conformément au schéma ci-dessous.

Par sol, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les sous-sols (souterrains) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

De même, sont exclus du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



Hauteur d'une clôture : La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de l'ouvrage de son point le plus bas à son point le plus haut.

Hors-tout : Dimension totale d'un point extrême à l'autre.

Installation : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...) et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Installation agrivoltaïque : « I. Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une



exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;

2° L'adaptation au changement climatique ;

3° La protection contre les aléas ;

4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

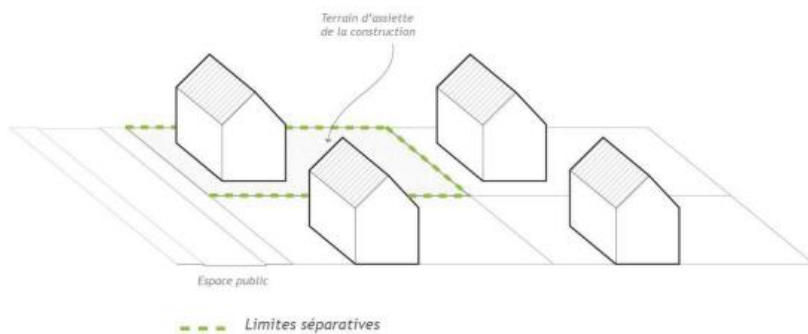
1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

2° Elle n'est pas réversible [...] » (article L314-36 du Code de l'énergie).

Irrigation agricole : Apport d'eau réalisé sur un terrain cultivé ou une prairie en vue de compenser l'insuffisance des précipitations et/ou des réserves hydriques du sol et, ainsi, de permettre le plein développement des plantes. Les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricoles peuvent notamment prendre la forme de canaux, de buses ou de retenues collinaires.

L

Limite séparative : Correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire : Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se



rattachent.

Locaux et équipements techniques : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

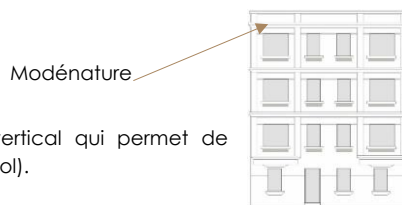
Lucarne : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture.

M

Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage généralement en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes...) d'un bâtiment.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

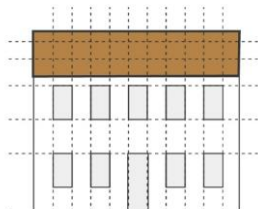


Mur de soutènement : Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol).

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ordonnancement (d'une façade) : Manière dont les baies ont été disposés les uns par rapport aux autres. Cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.



Ouvrage : Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;
- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;
- Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt généraux (stade, gymnase, école...).

P

Pergola : Tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes. Une pergola repose sur des piliers, est ouverte sur au moins 3 côtés et la toiture est ajourée.

Pierre apparente : Un mur en pierre apparente est un mur de façade sans enduit, qui laisse



l'intégralité des pierres visibles.

Pierre de taille : Pierre naturelle dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits.

Pierre vue : L'enduit à pierre vue laisse la tête des pierres visibles. On parle parfois de façade à joints beurrés pour désigner un ravalement de façade à pierre vue.



Pierre apparente



Pierre de taille

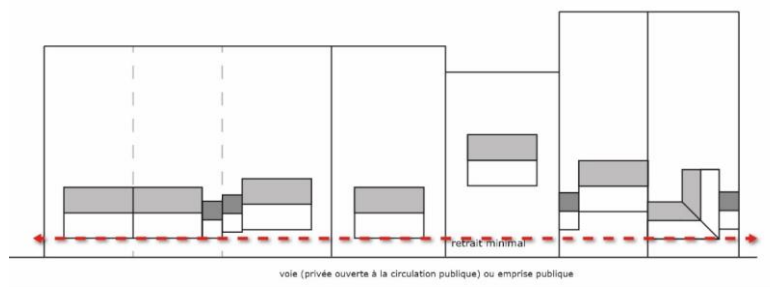


Pierre vue

Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, étanche et rempli d'eau, qui est aménagé pour la baignade, la natation, etc.

R

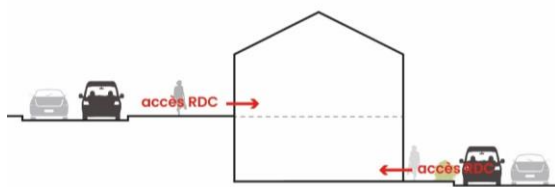
Recul ou retrait : Marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie, emprise publique ou, selon le cas, de la limite séparative.



Remblai (ou exhaussement) : Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

Résidence démontable : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables » (article R111-51 du Code de l'urbanisme).

Rez-de-chaussée : Niveau d'un bâtiment situé au niveau du sol, ou très légèrement surélevé ou surbaissé par rapport à celui-ci, comprenant généralement des espaces accessibles depuis la rue. Une construction s'inscrivant dans la pente peut avoir plusieurs rez-de-chaussée, conformément au schéma ci-dessous.



S

Serre : Structure démontable, close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

Surface de plancher : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l', y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures » (article R111-22 du code de l'urbanisme).

Survol : Désigne l'occupation de l'espace aérien situé au-dessus d'un domaine (public ou privé) par des éléments bâtis ou des structures (balcons, corniches, etc). Exemple : un balcon surplombant une place ou un trottoir.

T

Terrasse : Élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane issue d'une levée de terre recouverte de matériaux divers (bois, carrelage...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol en rez-de-chaussée.

Terrassement : Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

Trottoir : Partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

Tunnel d'élevage : Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure



métallique ou en bois (arceaux...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Véranda : Galerie largement vitrée, fermée ou ouverte, accolée au volume principal d'une construction, et de dimension nettement inférieure à celui-ci.

Voie de desserte : Voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voies ou emprises publiques : Voies devant être ouvertes à la circulation, et recouvrant tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...



ARTICLE 6 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différenciées par destinations ou sous-destinations. Le Code de l'urbanisme définit cinq destinations de construction, catégorisées en sous-destinations ([articles R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme](#)) :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme (arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023).

Pour plus de clarté, le tableau ci-après donne, à titre indicatif, la définition des destinations et sous-destinations à laquelle celles-ci se rapportent.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Destination	Sous-destination	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (notamment maisons individuelles et immeubles collectifs).



Destination	Sous-destination	Définition
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie).
Commerces et activités de service	Artisanat et commerces de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. » cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques.



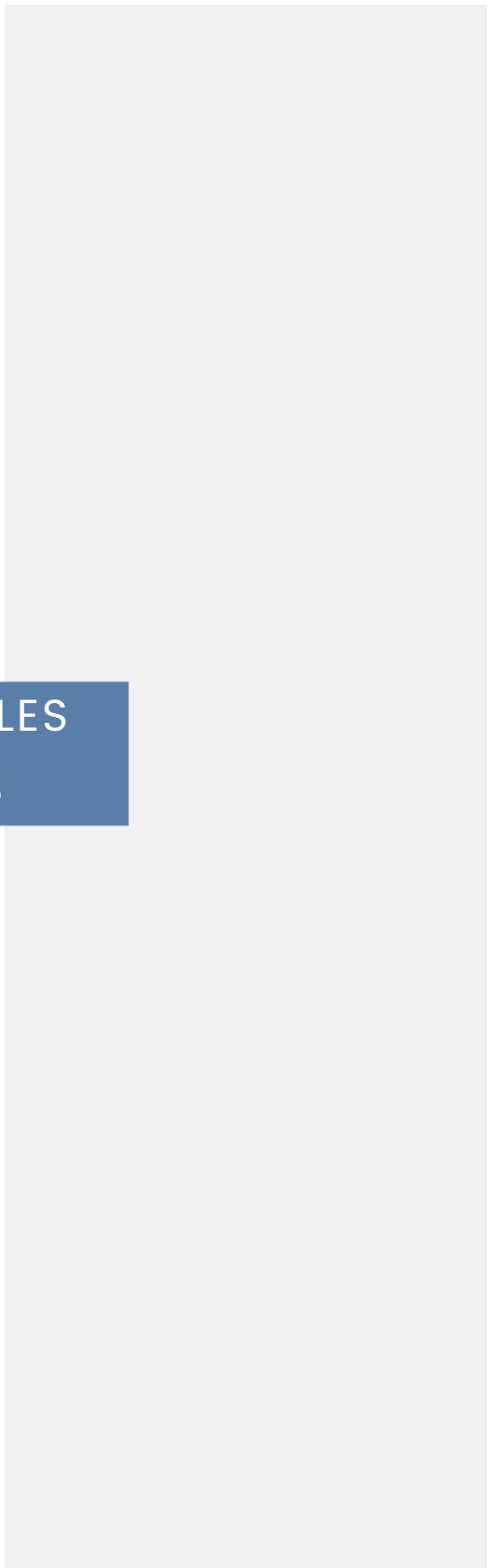
Destination	Sous-destination	Définition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de



Destination	Sous-destination	Définition
		gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone Ua correspond au centre ancien du village à l'architecture et à l'organisation traditionnelle et qui accueille « le logis seigneurial de Gajan » (MH).

NB : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 – Ua : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières soumises à conditions particulières

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé



	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Conditions particulières :

La sous-destination Artisanat et commerces de détail est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances au voisinage et à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

La sous-destination autres hébergements touristiques est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

Article 2 – Ua : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions générales (article 3, paragraphe 6) s'appliquent (servitude de mixité sociale) sur les secteurs concernés.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – Ua : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits)

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer, ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes.

Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faitage, elles pourront s'implanter librement.

En zone Ua1 uniquement, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimal de 3.00m.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;
- Les survols du domaine public ne sont autorisés qu'à la condition que la partie en survol ne produise pas de surface de plancher et après autorisation/accord de la collectivité compétente ;
- En survol du domaine public :
 - o En cas d'aménagement existant au moment de l'approbation du PLU, la même implantation pourra être reprise ;
 - o Dans tous les cas, les éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions principales doit correspondre à la hauteur d'un des bâtiments attenants, avec une tolérance de 1.00 m, et sous réserve de ne pas dépasser 12.00 m au faitage et 9.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf pour les annexes détachées de la construction principale, dont la hauteur est limitée à 3.50 m.



Dans toutes les zones, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour l'extension de constructions existante présentant une hauteur supérieure ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0,30 m (une seule fois) et sous réserve de réaliser les finitions de façade en continuité jusque sous la nouvelle passée de toiture qui devra être fine.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et des formes, proportions ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. Ainsi l'ordonnement de chaque façade doit être respecté.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Article 4 – Ua : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes et le faitage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées :

- Pour une extension ou pour les annexes ;
- En cas de bâtiment mitoyen présentant une toiture à pente unique ;

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les génoises sont imposées dans le cas où elles sont présentes sur les bâtiments mitoyens, afin de correspondre à l'homogénéité de la rue. Elles devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles rondes canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions et celles avoisinantes.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions, et à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Dans les autres cas, les toitures plates ou terrasses sont interdites y compris pour les annexes.

Couverture de la toiture

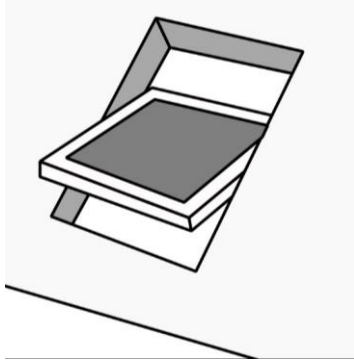
Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque).

Ouvertures en toiture

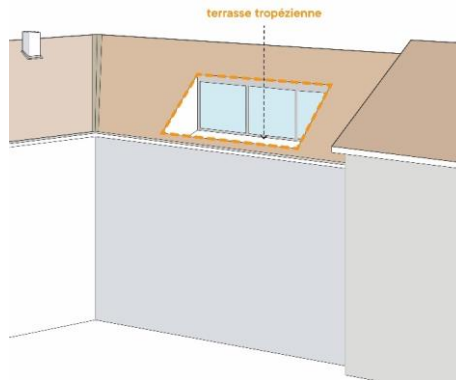
Seuls les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit), puits de lumière et les tropéziennes sont autorisés, ils devront représenter au maximum 25 % de la surface du pan de toiture.



Châssis Vitrés



Tropézienne



Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades seront en pierre de pays apparente, pierres/moellons jointoyés ou enduit lisse ou taloché dont la couleur répondra aux [références annexées](#) du présent règlement.

Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

Les éléments architecturaux remarquables des façades (éléments de modénatures, encadrement de baies, chaînes d'angles, ferronneries qualitatives...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnancement initial de la façade et les proportions des ouvertures. Les pleins doivent prédominer sur les vides. Les baies et les ouvertures seront prioritairement plus hautes que larges, notamment celles donnant sur rue, sauf :

- Pour les vitrines des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée qui peuvent être plus larges que hautes ;
- Les portes de garages.

Menuiseries

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables. Les volets battants devront notamment être de style provençal.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs caissons d'enroulement soient non visibles.

Commenté [AR18]: Note Alpicité : A annexer.



Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques architecturales des devantures commerciales :

La création de devantures commerciales est autorisée en rez-de-chaussée nonobstant les règles applicables aux façades. La vitrine doit être implantée en retrait de 0.20 m environ de la façade, et l'ouverture doit être conçue dans le respect de l'architecture du bâtiment, notamment de la composition des façades où elle est installée.

Equipements :

Les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées verticalement au niveau des chaines d'angle / angle des murs sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Elles devront présenter un aspect cohérent avec le reste de la construction.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), auxquelles il convient de se référer.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas enduits, ils devront être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre sèche ou hourdée au mortier. La hauteur sera maximum de 0.80 m, surmonté d'une grille/grillage à claire-voie ;
- Soit d'un mur plein d'aspect cohérent avec la façade de la constructions principale. Lorsque ces murs ne sont pas enduits, ils devront être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre sèche ou hourdée au mortier.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2.00 m.

Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - o Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - o Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses).

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.



Article 5 – Ua : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Article 6 – Ua : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 12 des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Non réglementé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – Ua : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Article 8 – Ua : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Eau potable :

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression ;
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.



Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en oeuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Assainissement :

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées ;
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.



Eaux usées autres que domestiques :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire ;
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Eau pluviale :

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- Dans le cas d'opérations individuelles :



L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :



Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone Ub correspond aux zones d'urbanisation périphérique, réalisées à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel.

NB : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 – Ub : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé



	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Conditions particulières :

Sur les secteurs concernés par l'OAP « sectorielle » n°2, l'ensemble des destinations et sous-destinations non interdites ou soumises à conditions ci-dessous, ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de ces orientations d'aménagement et de programmation.

La sous-destination **Artisanat et commerces de détail** est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances au voisinage et à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction non interdites, les annexes sont autorisées uniquement à condition d'être limitées :

- À 3 par unité foncière, y compris celles existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU ;
- Dont 2 annexes non accolées à la construction principale maximum, d'une emprise au sol maximale de 15 m² chacune (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol est limitée à 40 m²).

Article 2 – Ub : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions générales (article 3, paragraphe 6) s'appliquent (servitude de mixité sociale) sur les secteurs concernés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – Ub : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :



Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées.

Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage, elles pourront s'implanter librement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimal de 3.00m.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol du cumul des constructions est limitée à 40%.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions principales au faîtage est de 9.00 m et 6,5 m à l'égout du toit / acrotère), sauf pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans une bande de 5 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère sauf en cas de construction sur limite où les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent.

Néanmoins, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour l'extension de constructions existante présentant une hauteur supérieure ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois) et sous réserve de réaliser les finitions de façade en continuité jusque sous la nouvelle passée de toiture qui devra être fine.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et des formes, proportions ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.



Article 4 – Ub : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural traditionnel provençal du tissu urbain environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux ou quatre pentes et le faitage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales et les annexes.

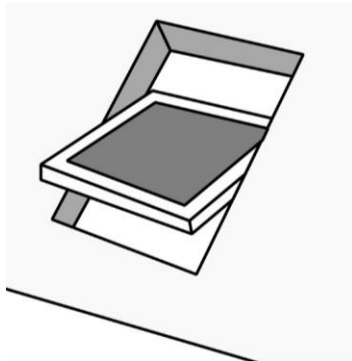
Couverture de la toiture

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque).

Ouvertures en toiture

Seuls les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) et les puits de lumière sont autorisés, ils devront représenter au maximum 15 % de la surface du pan de toiture.

Châssis Vitrés



Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.



Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades seront en pierre de pays apparente, pierres/moellons jointoyés ou enduit lisse ou taloché dont la couleur répondra aux références annexées du présent règlement.

Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnancement initial de la façade et les proportions des ouvertures.

Menuiseries

Les volets devront soit être de type battant, soit de type roulant. Les volets battants devront notamment être de style provençal.

Les coffres de volets roulants seront non visibles.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Equipements :

Non réglementé.

Les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées verticalement au niveau des chaînes d'angle / angle des murs sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Elles devront présenter un aspect cohérent avec le reste de la construction.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), auxquelles il convient de se référer.

En cas d'édification d'une clôture en limite du domaine public, celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas enduits, ils devront être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre sèche ou hourdée au mortier. La hauteur sera de maximum 0.80 surmonté d'une grille/grillage à claire-voie. Celle-ci peut être doublée d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vivre composée d'essence locale.

En cas d'édification d'une clôture en limite séparative, celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un dispositif à claire voie de type grillage vert ou gris, simple torsion ;
- Soit d'une haie vivre composée d'essence locale ;
- Soit d'un mur plein.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2.00 m.



Les brises-vues sont interdits.

Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Inserion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses/plates).

Les panneaux solaires sont également autorisés au sol à condition qu'ils correspondent au besoin de la construction et non visible depuis le domaine public.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Article 5 – Ub : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 35 % d'espaces verts par unité foncière.

Article 6 – Ub : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2, paragraphe 12. des dispositions générales), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.



Destinations	Sous-destinations	Zone Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement, au-delà de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² entamée. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet



	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
--	-----------------------------------	--

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – Ub : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Article 8 – Ub : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Eau potable :

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression ;
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur



devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Assainissement :

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées ;
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :



- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire ;
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Eau pluviale :

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à



bâti. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB1

La zone Ub1, zone ouverte à l'urbanisation qui correspond au secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

***NB :** Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 – Ub1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

***Nb :** Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.*

Destinations	Sous-destinations	Zone Ub1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé

Commenté [MS19]: 1AU non ?

A modif partout le cas échéant

Commenté [MS20]: Erreur : à modifier



	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Conditions particulières :

Sur l'ensemble de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle » n°2.

La sous-destination **Artisanat et commerces de détail** est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances au voisinage et à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction non interdites, les annexes sont autorisées uniquement à condition d'être limitées :

- À 3 par unité foncière, y compris celles existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU ;
- Dont 2 annexes non accolées à la construction principale maximum, d'une emprise au sol maximale de 15 m² chacune (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol est limitée à 40 m²).

Article 2 – Ub1 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions générales (article 3, paragraphe 8) s'appliquent (servitude de mixité sociale) sur les secteurs concernés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – Ub1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :



Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées.

Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage, elles pourront s'implanter librement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimal de 3.00m.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol du cumul des constructions est limitée à 40%.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions principales au faîtage est de 9.00 m et 6,5 m à l'égout du toit / acrotère), sauf pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans une bande de 5 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère sauf en cas de construction sur limite où les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent.

Néanmoins, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour l'extension de constructions existante présentant une hauteur supérieure ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois) et sous réserve de réaliser les finitions de façade en continuité jusque sous la nouvelle passée de toiture qui devra être fine.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et des formes, proportions ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.



Article 4 – Ubl : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural traditionnel provençal du tissu urbain environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux ou quatre pentes et le faitage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales et les annexes.

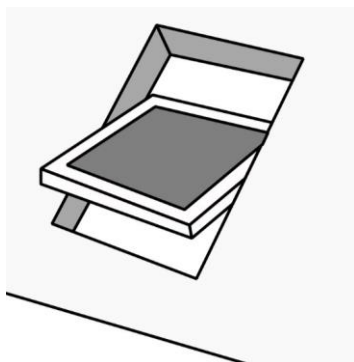
Couverture de la toiture

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque).

Ouvertures en toiture

Seuls les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) et les puits de lumière sont autorisés, ils devront représenter au maximum 15 % de la surface du pan de toiture.

Châssis Vitrés



Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.



Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades seront en pierre de pays apparente, pierres/moellons jointoyés ou enduit lisse ou taloché dont la couleur répondra aux références annexées du présent règlement.

Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnancement initial de la façade et les proportions des ouvertures.

Menuiseries

Les volets devront soit être de type battant, soit de type roulant. Les volets battants devront notamment être de style provençal.

Les coffres de volets roulants seront non visibles.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Equipements :

Non réglementé.

Les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées verticalement au niveau des chaînes d'angle / angle des murs sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Elles devront présenter un aspect cohérent avec le reste de la construction.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), auxquelles il convient de se référer.

En cas d'édification d'une clôture en limite du domaine public, celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas enduits, ils devront être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre sèche ou hourdée au mortier. La hauteur sera de maximum 0.80 surmonté d'une grille/grillage à claire-voie. Celle-ci peut être doublée d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vivre composée d'essence locale.

En cas d'édification d'une clôture en limite séparative, celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un dispositif à claire voie de type grillage vert ou gris, simple torsion ;
- Soit d'une haie vivre composée d'essence locale ;
- Soit d'un mur plein.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2.00 m.



Les brises-vues sont interdits.

Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses/plates).

Les panneaux solaires sont également autorisés au sol à condition qu'ils correspondent au besoin de la construction et non visible depuis le domaine public.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Article 5 – Ubl : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 35 % d'espaces verts par unité foncière.

Article 6 – Ubl : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2, paragraphe 12. des dispositions générales), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.



Destinations	Sous-destinations	Zone Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement, au-delà de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² entamée. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations (la règle la plus contraignante s'applique).
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet



	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il est par contre interdit de supprimer des places de stationnement déclarées sans que celles-ci ne soient remplacées par un nombre de places équivalent.
--	-----------------------------------	--

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – Ub1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Article 8 – Ub1 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Eau potable :

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression ;
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur



devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Assainissement :

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées ;
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :



- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire ;
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Eau pluviale :

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à



bâti. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire



CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A A ZONE UE

La zone Ue correspond au garage automobile sur le secteur de Camp de la Vabre.

NB : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 – Ue : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue
	Exploitation agricole	Interdit



Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 du titre 1 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Conditions particulières :

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

Les piscines sont interdites.

Article 2 - Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – Ue : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits)

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées, sauf prescriptions spécifiques liées aux alignements ou marges de recul (voir dispositions générales 3.7 et 3.8).

Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage, elles pourront s'implanter librement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimal de 3.00m.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol du cumul des constructions est limitée à 40 %.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions principales au faîtage est de 9.00 m et 6.5 m à l'égout du toit / acrotère), sauf pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Néanmoins, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour l'extension de constructions existante présentant une hauteur supérieure ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois) et sous réserve de réaliser les finitions de façade en continuité jusque sous la nouvelle passée de toiture qui devra être fine.

Volume des constructions :



Non réglementé

Article 4 – Ue : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural traditionnel provençal du tissu urbain environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter une ou deux pentes et le faîtage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées.

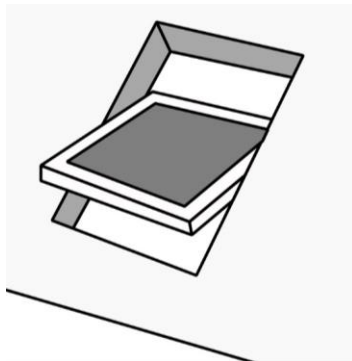
Couverture de la toiture

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque). Les toitures terrasses ou plates devront être en harmonie avec les façades de la construction.

Ouvertures en toiture

Seuls les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) sont autorisés, ils devront représenter au maximum 15 % de la surface du pan de toiture.

Châssis Vitrés



Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.



Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti et correspondant au nuancier annexé au présent règlement.

Les façades seront en enduit lisse, taloché ou en bardage métallique.

Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

Ouvertures

Non réglementé

Menuiseries

Non réglementé

Equipements :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), auxquelles il convient de se référer.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci pourra être composée :

- Soit d'un dispositif à claire voie de type grillage vert ou gris à simple torsion ;
- Soit d'une haie vivre composée d'essence locale.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2.00 m.

Les brises-vues sont interdits.

Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - o Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - o Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses/plates).

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



Article 5 – Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 20% d'espaces verts par unité foncière.

Les espaces de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm, par tranche de 2 places entamées.

Article 6 – Ue : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2, paragraphe 12. des dispositions générales), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Sans objet
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	



	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – Ue : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Article 8 – Ue : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Eau potable :

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression ;
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment



si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en oeuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Assainissement :

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées ;
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques :



Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire ;
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Eau pluviale :

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- Dans le cas d'opérations individuelles :



L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :



Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.





CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEP / UEP1

La zone Uep correspond à une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend la sous zone Uep1 correspondant au projet de city stade.

NB : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 – Uep / Uep1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone Uep	Zone Uep1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit
	Hôtels	Interdit	Interdit



	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit

Conditions particulières :

En zone Uep1 uniquement, la destination équipement d'intérêt collectif et services publics est autorisée uniquement à condition d'être dédiée aux constructions répondant à la sous destinations équipements sportifs (correspondant au projet de city stade).

Dans toute la zone, les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

Article 2 – Uep / Uep1 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – Uep / Uep1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Implantation libre sauf prescriptions spécifiques liées aux alignements ou marges de recul (voir dispositions générales 3.7 et 3.8).

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions principales au faîtage est de 12.00 m ou 9.00 m à l'égout du toit / acrotère), sauf pour les annexes détachées de la construction principale pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Article 4 – Uep / Uep1 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Caractéristiques architecturales des toitures :****Forme de la toiture**

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux ou quatre pentes et le faitage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les toitures terrasses sont autorisées.

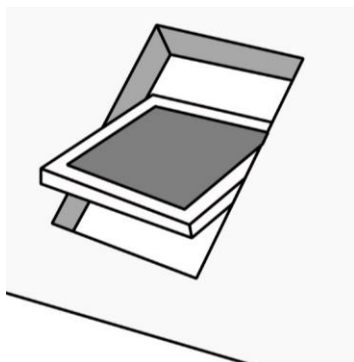
Couverture de la toiture

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque).

Les toitures terrasses devront soit être végétalisées, soit recouvertes de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Ouvertures en toiture

Seuls les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) et puits de lumières sont autorisés, ils devront représenter au maximum 15 % de la surface du pan de toiture.

Châssis Vitrés**Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.



Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti et correspondant au nuancier annexé au présent règlement.

Les façades seront en enduit lisse ou taloché.

Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

Ouvertures

Non réglementé

Menuiseries

Non réglementé

Equipements :

Les climatiseurs, équipements de récupération des eaux de pluie et boîtiers de toute sorte doivent être installés de façon à être non visible depuis le domaine public.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), auxquelles il convient de se référer.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci pourra être composées :

- Soit d'un mur bahut d'aspect cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas enduits, ils devront être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre sèche ou hourdée au mortier. La hauteur sera maximum de 0.80m, surmonté d'une grille/grillage à claire-voie. Celle-ci peut être doublée d'une haie vive ;
- Soit d'un dispositif à claire voie de type grillage vert ou gris à simple torsion ;
- Soit d'une haie vivre composée d'essence locale.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2.00 m.

Les brises-vues sont interdits.

Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses/plates).



Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Article 5 – Uep / Uep1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les essences végétales utilisées devront être locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé un maximum de 20 % d'espaces imperméabilisés (hors voirie existante).

Article 6 – Uep / Uep1 : Stationnement

Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (article 2, paragraphe 12. des dispositions générales), il convient de s'y référer.

Stationnement des véhicules motorisés :

Non réglementé.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – Uep / Uep1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Article 8 – Uep / Uep1 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Eau potable :

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser



et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression ;
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en oeuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Assainissement :

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées ;
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :



Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire ;
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Eau pluviale :

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.



Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :



- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.



DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A / AA / AP

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

Dans cette zone sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Cette zone comprend également :

- Une sous zone Aa, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions (article L151-13 du Code de l'urbanisme), dédié à la création d'un hangar de stockage de matériel ;
- Une sous-zone Ap, présentant un potentiel agronomique important, au sein de laquelle toutes les constructions sont interdites, à l'exception des exploitations agricole, des extensions et annexes aux habitations existantes, et des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

NB : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 - A / Aa / Ap : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone A	Zone Aa	Zone Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition



	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit

Commenté [MS21]: Pas la même couleur de rouge

Conditions particulières :

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Sur l'ensemble des zones :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics est autorisée à condition d'être uniquement :
 - o Des équipements publics techniques liés à l'entretien et au renforcement des réseaux et infrastructures (ceci prend notamment en compte les chemins de randonnée, les pistes cyclables et plus largement les voies mobilité douces) ;
 - o Des constructions, installations, travaux liés à la gestion des risques ;
 - o Des aménagements liés à la mise en valeur du milieu, notamment de l'environnement.



La sous-destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement nécessaire à l'activité et d'être uniquement des équipements et travaux nécessaires à l'irrigation agricole, à l'accès au foncier agricole, ou à l'aménagement du terrain en vue de son exploitation agricole ;

La destination habitation uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de bâtiments existants dans la limite de :

- o 3 annexes maximum, y compris les annexes existantes, situées à proximité de la construction principale (distance maximale de 20m) dont 1 seule piscine, limitée à 40 m² d'emprise au sol ;
- o 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol de la construction principale existante, avec un maximum de 75 m² emprise au sol (piscine + autres annexes).

En zone A uniquement :

- **La sous-destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :
 - o **Les locaux accessoires à la sous-destination d'exploitation agricole à usage d'habitation** à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 100 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
 - o **Les locaux accessoires (constructions et installations) à la sous-destination d'exploitation agricole nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et conditionné proportionnellement aux besoins de l'exploitation agricole ;
 - o **Les serres et tunnels**, à la condition cumulative d'être démontables, ils ne doivent pas être en verre ;
 - ➔ **Les installations agrivoltaïques** sont interdites en dehors de l'installation sur un bâtiment agricole nécessaire à l'activité.
- Les bâtiments techniques d'élevage doivent être situés à une distance minimum de 100 m de la zone urbaine.
- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés :

En zone Aa uniquement, **les sous-destinations industrie et entrepôt** sont autorisées sous la forme de nouvelles constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

Article 2 – A / Aa / Ap : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 A / Aa / Ap : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits)

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées, sauf prescriptions spécifiques liées aux alignements ou marges de recul (voir dispositions générales 3.7 et 3.8).

Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage, elles pourront s'implanter librement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5.00 m des limites séparatives.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol :

Non réglementé (Voir conditions fixées à l'article 1 – A / Aa / Ap).

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12.00 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les tunnels et serres est de 5.00 m.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9.00 au faîtage ou 6,5 m à l'égout du toit/acrotère, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).



Volume des constructions :

Non réglementé.

Article 4 – A / Aa / Ap : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural traditionnel provençal du tissu urbain environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'aspect des serres agricoles, tunnels d'élevage, vérandas et les couvertures des piscines peut ne pas respecter les règles suivantes. Ces éléments devront présenter une intégration correcte au contexte paysager (teintes, implantations ...).

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux ou quatre pentes et le faîtage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux pentes minimum.

L'inclinaison de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

Couverture de la toiture

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque). L'extension des constructions existantes devra être réalisée dans les mêmes aspects que la construction principale existante.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les toitures seront en tuiles rondes canal ou romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque) ; ou bac acier de teinte discrète, **correspondante au nuancier** en harmonie avec les aspects de façade, permettant leur intégration dans les paysages.

Le pan de toiture pourra aussi être intégralement composé de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques).



Ouvertures en toiture

Seuls, les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) et puits de lumière sont autorisés, ils devront représenter au maximum 10 % de la surface du pan de toiture.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti et correspondant au nuancier annexé au présent règlement.

Les façades seront en pierre de pays apparente, pierres/moellons jointoyés ou enduit lisse ou taloché.

Les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Les façades doivent présenter des teintes discrètes permettant leur intégration dans les paysages et **correspondant au nuancier** (se rapprochant par exemple de la teinte des sols, de la pierre, de la végétation environnante ...) ou d'avoir un aspect bardage métallique, dans des teintes discrètes et intégrées au contexte paysager (le blanc, le noir et les teintes criardes sont interdites) et de finition mate (aspect brillant interdit), ou bois naturel.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Menuiseries

Non réglementé

Equipements :

Les climatiseurs, équipements de récupération des eaux de pluie et boîtiers de toute sorte doivent être installés de façon à être non visible depuis le domaine public.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera composée d'un dispositif à claire voie de type grillage vert ou gris, simple torsion. Ces dispositifs pourront être également composés ou doublés d'une haie vive.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2.00 m.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses). Les panneaux devront



être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture ;

- En façade uniquement pour les bâtiments technique de l'exploitation agricole, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports), et de ne pas être noirs.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Article 5 – A / Aa / Ap : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) il est recommandé soit :

- De s'appuyer sur la végétation existante, les limites de parcelles, etc. pour intégrer au mieux la construction aux cadre paysager ;
- De réaliser un aménagement paysager constitué d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les constructions mais en cherchant à « les accrocher » au paysage.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Article 6 – A / Aa / Ap : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – A / Aa / Ap : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).



Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Article 8 - A / Aa / Ap : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

A l'exception bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...), devra être réalisé, avec un volume minimum de 50l par m² imperméabilisé. Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.





DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ET NC

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière à protéger.

La zone Nc qui correspond à des bureaux liés au projet de carrière.

NB : Les dispositions générales contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU. Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 – N / Nc: Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières

Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zone Nc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit



	Hôtels	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé sous condition	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Autorisé sous condition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit

Commenté [MS22]: J'en ai discuté avec Rodolphe parce que je ne comprenais pas la situation. C'est a minima un STECAL. Et il faudrait valider que la destination à autoriser n'est pas de l'industrie.

Conditions particulières :

Uniquement en zone Nc, sont uniquement autorisées les bureaux liés à l'activité de la carrière dans une limite de 200 m².

Uniquement en zone N :

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination **équipement d'intérêt collectif et services publics** est autorisée à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **et d'être uniquement et de manière cumulative ;**
- **La destination habitation** uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de bâtiments existants dans la limite de :
 - o 3 annexes maximum, y compris les annexes existantes, situées à proximité de la construction principale (distance maximale de 20m) ; dont 1 seule piscine, limitée à 40 m² d'emprise au sol ;
 - o 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol de la construction principale existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol (piscine + autres annexes).

Commenté [MS23]: Mh il manque des termes non ?

Article 2 – N / Nc : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 – N / Nc : Volumétrie et implantation des constructions

Implantations des constructions :

Les dispositions générales (article 2, paragraphe 4) s'appliquent notamment en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits)

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées, sauf prescriptions spécifiques liées aux alignements ou marges de recul (voir dispositions générales 3.7 et 3.8).

Pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage, elles pourront s'implanter librement.

En zone Nc uniquement : implantation libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5.00 m des limites séparatives.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol :

Non réglementé (Voir conditions fixées à l'article 1 - N).

En zone Nc uniquement : L'emprise au sol du cumul des constructions est limitée à 20 %.

Hauteur :

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9,00 au faîtage ou 6,5 m à l'égout du toit/acrotère, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).

En zone Nc uniquement : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.5 m à l'égout du toit/acrotère.



Volume des constructions :

Non réglementé.

En zone Nc uniquement : Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et des formes.

Article 4 – N / Nc : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet doit présenter une unité architecturale dans le choix des couleurs et des matériaux. L'aspect des constructions doit respecter le caractère architectural traditionnel provençal du tissu urbain environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les couvertures des piscines et vérandas pourront ne pas respecter les règles ci-après. Elles devront présenter une intégration correcte au contexte paysager (teintes, implantations ...).

Caractéristiques architecturales des toitures :

Forme de la toiture

Les toitures sont simples et sans décrochements excessifs. Sauf toitures préexistantes, dont la forme pourra être conservée, ou impératif technique, elles doivent obligatoirement comporter deux ou quatre pentes et le faîtage principal doit être parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures à pente unique sont toutefois autorisées pour les annexes accolées au bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 35 %. En cas d'extension d'une construction présentant une inclinaison différente, le prolongement de la toiture dans l'inclinaison préexistante est toutefois autorisé.

En zone Nc uniquement : Les toitures plates sont autorisées.

Couverture de la toiture

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite (dont tuiles photovoltaïque).

L'extension des constructions existantes devra être réalisée dans les mêmes aspects que la construction principale existante.

En zone Nc uniquement : Les bas aciers sont autorisés.

Ouvertures en toiture

Seuls, les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) et puits de lumière sont autorisés, ils devront représenter au maximum 10 % de la surface du pan de toiture.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect homogène entre eux.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti et correspondant au nuancier annexé au présent règlement.

Les façades seront en pierre de pays apparente, pierres/moellons jointoyés ou enduit lisse ou taloché.



Les constructions annexes (sauf pour les abris de jardin) doivent être traitées avec les mêmes matériaux (ou le matériau dominant) que le bâtiment principal.

En zone Nc uniquement : Non réglementé.

Menuiseries

Non réglementé

Equipements :

Les climatiseurs, équipements de récupération des eaux de pluie et boîtiers de toute sorte doivent être installés de façon à être non visible depuis le domaine public.

Caractéristiques des clôtures et portails :

L'édification de clôtures est facultative. Des dispositions applicables à l'ensemble des zones ont été établies (*article 2, paragraphe 9. des dispositions générales*), il convient de s'y référer.

En cas d'édification d'une clôture, conformément à *l'article L372 du code de l'environnement*, celles-ci doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1^{er} janvier 2027. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à *l'article L. 621-34 du code du patrimoine* ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à *l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime* ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toutefois être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Dans ce cas, elles devront être composées d'un dispositif à claire voie de type grillage vert ou gris, simple torsion. Ces dispositifs pourront être également composés ou doublés d'une haie vive.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1.80 m.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être



réorientés, y compris sur les toitures terrasses). Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture ;

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

- Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée ;

Article 5 – N / Nc : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) il est recommandé soit :

- De s'appuyer sur la végétation existante, les limites de parcelles, etc. pour intégrer au mieux la construction au cadre paysager ;
- De réaliser un aménagement paysager constitué d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les constructions mais en cherchant à « les accrocher » au paysage.

Les surfaces libres de toute construction, installation et aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. Les haies ne devront pas être monospécifiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements (hors voies de desserte et places publiques) devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Article 6 – N / Nc : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés :

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de construction le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 12).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 7 – N / Nc : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphes 10 et 11 notamment).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.



Article 8 – N / Nc : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales (article 2, paragraphe 5).

Pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...), devra être réalisé, avec un volume minimum de 50l par m² imperméabilisé. Celui-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.





ANNEXES DU REGLEMENT
ECRIT