

VILLE DE SAINT-GILLES

Département du Gard (30)

4

REGLEMENT ECRIT



Approbation de la 3^{ème} révision générale du POS : DCM en date du 20 décembre 2001

Arrêt du projet de PLU : DCM en date du 11 juillet 2017

Approbation du PLU : DCM en date du 27 mars 2018

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE 
SFI
urbanisme

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
27 mars 2018 et déposé en Préfecture le 5 avril 2018**

SOMMAIRE

| | |
|--|-------------------|
| <u>LEXIQUE.....</u> | <u>3</u> |
| <u>TITRE I.A. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL</u> | <u>12</u> |
| <u>TITRE I.B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER AFFÉRENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ</u> | <u>14</u> |
| <u>TITRE I.C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES.....</u> | <u>17</u> |
| <u>TITRE I.D. RAPPEL : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE</u> | <u>23</u> |
| <u>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u> | <u>25</u> |
| ZONE UA | 26 |
| ZONE UC..... | 37 |
| ZONE UE..... | 48 |
| ZONE UF..... | 56 |
| ZONE UP..... | 63 |
| <u>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u> | <u>69</u> |
| ZONE 1AU | 70 |
| ZONE 2AU | 73 |
| ZONE 2AUE | 81 |
| ZONE 2AUGv..... | 89 |
| ZONE 2AUM..... | 94 |
| ZONE 2AUV..... | 104 |
| <u>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u> | <u>107</u> |
| ZONE A..... | 108 |
| <u>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u> | <u>117</u> |
| ZONE N..... | 118 |
| ZONE NM | 128 |
| <u>ANNEXES AU REGLEMENT</u> | <u>131</u> |
| ANNEXE N°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES | 132 |
| ANNEXE N°2 : LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION | 134 |

LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis une voie

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Affouillement

L'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

Alignement

Limite existante ou projetée du domaine public ou voie ouverte à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule, etc.). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige

Tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les installations classées. Elles sont soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières nécessite un dossier « loi sur l'Eau ». Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.... Elles sont soumises à déclaration préalable.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contiguës.

Construction

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, piscines etc.)...

Destinations

La liste par destination ci-après n’est ni certifiée ni exhaustive.

Artisanat

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toiletage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d’art, confection, réparation... ;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d’analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d’études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;

- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;
 - o sports ;
 - o prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - o brocante ;
 - o gros et petit électroménager ;
 - o gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau) ;
 - o quincaillerie ;
 - o tissus ;
 - o vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - o concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - o station essence ;
- loisirs :
 - o sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - o musique ;
 - o jouets, jeux ;
 - o librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - o pharmacie hors CDEC ;
 - o tabac ;
 - o presse ;
 - o cadeaux divers ;
 - o graines, plantes ;
 - o horlogerie, bijouterie ;
 - o mercerie ;
 - o maroquinerie ;
 - o parfumerie ;
 - o galerie d’art ;
 - o animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc.)

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d’intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l’enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu’il s’agisse d’équipements répondant aux besoins d’un service public ou d’organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d’accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d’intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l’exploitation d’un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l’acte de production ou qui ont pour support l’exploitation. L’appréciation du lien direct du projet de construction avec l’exploitation agricole s’effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l’exploitation (l’étendue d’exploitation s’apprécie par rapport aux surfaces minimum d’installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d’orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l’hypothèse d’une association d’exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d’associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l’exercice effectif de l’activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d’apporter la preuve de l’affectation agricole.

Activités d’appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d’aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés, sont compris les bâtiments annexes ...)

Hébergement hôtelier (il s’agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l’hébergement, le minimum d’espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d’intérêt général ainsi que des espaces verts.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d’un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu’il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d’un an qui suit la mise en demeure d’acquiescer.

Emprise au sol

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les piscines non couvertes et les constructions en sous-sol. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 40 cm par rapport au TN en sont exclues.

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, équipements scolaires, voies ferroviaires etc...).

Espace libre

Partie de terrain laissée libre de toute construction, ne constituant pas une voie d’accès, une aire de stationnement ou un cheminement doux.

Extension

Il s’agit d’une augmentation de la surface et /ou du volume d’une construction, en continuité de l’existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l’emprise au sol (créatrice d’emprise) et les extensions aux étages (sur l’emprise existante). Lorsqu’une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n’est ouverte qu’une seule fois à partir de la date d’approbation du document.

Hauteur au faîtage

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d’ascenseurs, garde-corps.

Hauteur à l’égout du toit (hauteur des façades)

La hauteur à l’égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel ou la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

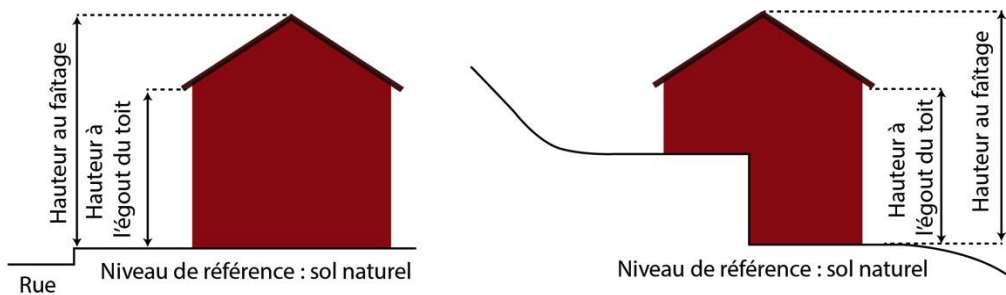
Dans le cas d’une toiture-terrasse, l’égout du toit correspond au point bas de l’acrotère.

Hauteur des constructions dont le terrain est en pente

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage ou à l’égout du toit, côté aval.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous :



Installation Classée pour la Protection de l’Environnement (ICPE)

Les installations classées sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu’elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l’encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Il s’agit de tous côtés d’une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d’une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales dont l’une de ses extrémités est située sur la limite d’emprise publique ou de voie.
- Les limites séparatives de fond de terrain (limites n’ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modénature

En architecture, on appelle « modénature » les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Mur bahut

Muret bas supportant un élément à claire-voie.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les permis d'aménager ;
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés à l’initiative d’une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit notamment répondre aux critères suivants :

- elle doit avoir une fonction collective,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Piscine

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l’ensemble des installations qui entourent ce bassin. Le bassin et la margelle constituent un ensemble indissociable. Dès lors, le respect des règles d’urbanisme de fond s’apprécie au regard de l’ensemble du projet de piscine, parties maçonnées entourant le bassin comprises.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatifs au Plan Local d’Urbanisme.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d’une desserte sur voie publique ou privée ouverte à la circulation générale peuvent bénéficier d’un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de plancher

La surface de plancher d’une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher se substitue depuis le 1er mars 2012 aux notions de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB).

Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l’écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d’un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et/ou les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules et des personnes. Elle peut comprendre la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables et paysagers.

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

La voie privée : une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation générale ou réservée à l’usage exclusif des propriétés desservis, dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l’isole de la voie publique.

TITRE I.A. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

DISPOSITIONS COMMUNES CONSACREES AUX REGLES A APPLIQUER EN ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL, TELLES QU’IDENTIFIEES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

a) Dans les secteurs aujourd’hui effectivement urbanisés indépendamment des zonages des documents d’urbanisme : en l’absence de quantification et de qualification de cet aléa, il convient d’imposer des mesures de calage.

Ainsi la création ou l’extension de bâtiments existants est admise sous réserve :

- que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm minimum ;
- que la construction ne comporte pas de sous-sol.

Par ailleurs, les clôtures devront être transparentes aux écoulements.

Sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

b) Dans les secteurs non urbanisés, uniquement dans la zone agricole (zone A) :

La création de bâtiments nécessaires à l’exploitation agricole (à l’exception des habitations) est autorisée à condition de ne pas dépasser 600 m² d’emprise au sol et sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm minimum.

L’extension des bâtiments nécessaires à l’exploitation agricole est autorisée sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée :

- à la cote TN+80cm minimum,
- ou au niveau du plancher existant (et non plus à la cote TN+80 cm minimum) dans la limite de 20% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU, sous réserve que :
 - l’extension s’accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l’extension descendant et hors d’eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sur la cote TN+80 cm.

TITRE I.B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER AFFÉRENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Saint-Gilles est traversée par les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz. Les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) Sont concernées.

Ces ouvrages font l’objet de Déclarations d’Utilité Publique, les Servitudes d’Utilité Publique (SUP) sont annexées au PLU.

Outre l’institution de ces SUP, les canalisations présentent des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d’études de danger (par leurs gestionnaires) afin notamment d’assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Les **zones de danger** ont été définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254. Elles portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu’aux distances figurant dans les tableaux suivants :

| Canalisations | Diamètre nominal | Pression maximale de service | Zones de dangers (distance en mètres) | | |
|-----------------------------|------------------|------------------------------|---|---|--|
| | | | Zone de dangers très graves Effets Létaux Significatifs (ELS) | Zone de dangers graves Premiers Effets Létaux (PEL) | Zone de dangers significatifs Effets Irréversibles (IRE) |
| Alimentation St-Gilles – DP | 100 | 67,7 bars | 15 m | 20 m | 30 m |
| Artère du Languedoc | 400 | 67,7 bars | 105 m | 150 m | 190 m |

| Nom de l’installation annexe | Zones de dangers (distance en mètres) | | |
|------------------------------|---|---|--|
| | Zone de dangers très graves Effets Létaux Significatifs (ELS) | Zone de dangers graves Premiers Effets Létaux (PEL) | Zone de dangers significatifs Effets Irréversibles (IRE) |
| St-Gilles – DP | 35 m | 35 m | 35 m |
| St-Gilles – SECT ESTAGEL | 35 m | 35 m | 35 m |

Les zones de danger sont représentées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Elles concernent les zones agricole (zone A) et naturelles (zone N) du PLU.

Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques auxquelles le lecteur se reportera en sus du règlement de la zone. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

I.1.1.1. Dispositions applicables aux zones de dangers graves : premiers effets létaux (PEL)

Sont interdits, sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel, la construction des :

- Etablissements recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Immeubles de Grande Hauteur,
- Installations Nucléaires de Base.

I.1.1.2. Dispositions applicables aux zones de dangers significatifs : effets irréversibles (IRE)

A une distance inférieure ou égale à la distance des Effets Irréversibles (IRE) des ouvrages, tout nouveau projet d’aménagement ou de construction, dès le stade d’avant-projet sommaire, doit être consulté par GRTgaz :

GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires

33 rue Pétrequin – BP6407

69413 Lyon Cedex 06

Téléphone : 04-78-65-59-59

I.1.1.3. Dispositions applicables aux canalisations de diamètre égal ou inférieur au diamètre nominal (DN) 150 :

Pour les canalisations de diamètres inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150 : les distances des effets sont étendues :

- **la distance des Effets Létaux Significatifs (ELS) est étendue à celle des Premiers Effets Létaux (PEL) ;**
- **la distance des Premiers Effets Létaux (PEL) est étendue à celle des Effets Irréversibles (IRE).**

I.1.1.4. Rappels divers

Respect du code de l’environnement :

Le code de l’Environnement impose :

- à tout responsable d’un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guide Unique des réseaux » (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) ;
- aux exécutants de travaux de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d’adresser aux exploitants s’étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d’Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n’a pas répondu à la DICT.**

Implantation d’Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) à proximité des ouvrages de transport de gaz :

Ces ouvrages sont assujettis à l’arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l’évaluation et à la prise en compte de la probabilité d’occurrence, de la cinétique, de l’intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des ICPE. Le maître d’ouvrage de l’ICPE doit tenir compte, notamment dans l’étude de dangers s’il est soumis, de l’existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu’un incident ou un accident au sein de l’ICPE n’ait pas d’impact sur les ouvrages GRTgaz.

TITRE I.C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES

Outre les périmètres de captage faisant l’objet d’une Déclaration d’Utilité Publique qui font à ce titre figure de Servitudes d’utilité Publiques à respecter (voir pièce n°6.2 du PLU), **la commune de Saint-Gilles est également concernée par différents périmètres de protection de captage non encore instaurés par voie de DUP.**

Dans ces périmètres qui font l’objet de trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), des règles spécifiques, énoncées ci-dessous, s’appliquent aux secteurs tramés, en plus du règlement applicable à la zone déterminée.

Ces règles sont issues des « Rapports hydrogéologiques » qui sont par ailleurs annexés au PLU (*cf. Annexes sanitaires, pièce 6.7.2bis*)

FORAGES DU MAS GIRARD (OU MAS CAMBON) « ASTIEN » (REF ARS : 5902)

Périmètre de protection immédiate (PPI) :

Le PPI acquis en toute propriété par la commune de Saint-Gilles et mis à disposition de la Communauté d’Agglomération « Nîmes Métropole » est clôturé par un grillage de 2 mètres de haut, empêchant le passage des animaux et des personnes. Il doit être maintenu en herbe rase, sans utilisation de produits phytosanitaires (pesticides).

Périmètre de protection rapprochée (PPR) :

A l’intérieur du Périmètre de Protection Rapprochée du forage d’exploitation Fa2 et du forage de secours Fa1 du Mas de Cambon toute stagnation d’eau sera évitée et les fossés, le long des routes et chemins, assureront un écoulement efficace des eaux pluviales.

Tout rejet polluant dans l’émissaire de la source de Mas Cambon sera évité.

L’oléoduc, le saumoduc, la voie ferrée et le CD 6572 devront faire l’objet d’un plan d’alerte et d’intervention préparé à l’initiative de la Communauté d’Agglomération « Nîmes Métropole » et de la commune de Saint-Gilles et d’un plan ORSEC pollution en cas de déversement accidentel de produits toxiques et indésirables.

Les activités suivantes seront interdites :

- le creusement de puits et forages, autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d’eau destinée à la consommation humaine de la commune de Saint-Gilles.
Les forages existants seront soit mis en conformité soit rebouchés dans les règles de l’art,
- l’exploitation minière, l’extraction de matériaux de carrière, ou de granulats,
- la mise en dépôt d’ordures ménagères. Cette interdiction sera étendue aux dépôts dits « inertes » (gravats, détritiques divers) vue l’impossibilité pratique d’en contrôler la nature,
- le stockage de produits dangereux chimiques ou radioactifs de nature à compromettre la qualité des eaux souterraines par déversement ou épandage,
- les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) soumises ou non à l’autorisation préalable à leur construction,
- l’installation de nouvelles canalisations et réservoirs d’hydrocarbures liquides ou gazeux,
- l’installation de nouvelles canalisations d’eaux usées,
- les nouvelles constructions (maisons d’habitation, mobile-homes, hangars, étables,...)
- les cimetières,
- les nouveaux parkings,
- le camping-caravaning sauvage ou organisé, les aires d’accueil des gens du voyage, les aires de pique-nique,

- le parcage et, d’une manière générale, l’élevage intensif de bétail. Le parcage sera autorisé à condition qu’il n’y ait pas d’apport de nourriture,
- l’ouverture de voies de communication nouvelles,
- le stockage de pesticides (dont les herbicides). Il en sera de même pour leur usage.

L’entretien des accotements de la RD 6572, des chemins et de la voie ferrée devra être effectué sans utilisation de pesticides. Pour l’enherbement, on utilisera de préférence des espèces mellifères.

Les pratiques agricoles seront encadrées par la démarche en cours visant à limiter les pollutions diffuses. Dans l’emprise du Périmètre de Protection Rapprochée des forages utilisant la nappe astienne l’utilisation de pesticides sera proscrite et l’usage des fertilisants sera limité au strict nécessaire.

Le maraîchage et les cultures céréalières seront proscrits.

Il est en effet impératif que la nappe demeure quasiment dépourvue de nitrates et bien évidemment de tout produit toxique et indésirable.

Cette prescription complétera les mesures qui pourront être préconisées dans l’aire d’alimentation du puits P1 et du forage Fv1, lesquels exploitent la nappe villafranchienne des Costières et Saint-Gilles.

Périmètre de protection éloignée (PPE) :

a) Mesures pour conserver l’intégrité de l’aquifère et de sa protection par rapport aux travaux d’excavation

a.1) Excavations proprement dites :

- Les travaux en déblais d’éventuelles nouvelles voies routières devront éviter toute pollution.
- Les éventuelles nouvelles carrières ne devront être à l’origine d’aucun rejet polluant permanent, périodique ou accidentel.
- Les cimetières ne seront acceptés que sur d’éventuelles formations de couverture de nature argileuse, identifiées par un hydrogéologue à partir de sondages de reconnaissance, lesquels seront soigneusement rebouchés après observation.
- Les nouvelles activités artisanales ou industrielles ne devront pas produire d’eaux résiduaires ou d’effluents industriels, sauf si elles sont raccordées sur un réseau d’assainissement collectif communiquant avec une station d’épuration située hors de l’emprise des périmètres de protection de captages publics d’eau destinée à la consommation humaine.

a.2) Forages

En premier lieu, tous forages, publics et privés, devront être équipés d’un compteur volumétrique, et d’un clapet anti-retour. Ils devront également être déclarés à l’autorité administrative compétente.

Ensuite, qu’ils prélèvent dans l’aquifère villafranchien ou dans l’aquifère astien, ils devront faire l’objet d’un contrôle de leur bonne réalisation, selon les règles de l’art, en terme d’absence de communication entre la nappe villafranchienne sus-jacente et la nappe astienne. A défaut, ils devront être refaits selon ces normes et, de préférence, obturés.

Les forages qui sont abandonnés seront :

- s’ils respectent les règles évoquées ci-dessus, conservés comme piézomètres de la nappe astienne,
- s’ils ne les respectent pas, être colmatés dans les règles de l’art.

Les forages d’exploitation actuels et futurs éventuels et les piézomètres devront :

- être équipés au sol, dans un rayon de 2 mètres, d’une dalle cimentée à pente centrifuge vers l’extérieur pour éviter toute stagnation d’eau,

- avoir leur tête à 0,50 mètres au-dessus du sol (ou des Plus Hautes Eaux Connues en zone inondable),
- être munis d’un compteur et d’un robinet de prélèvement pour contrôle de la qualité de l’eau prélevée. Cette prescription ne concerne pas les piézomètres.
- permettre des mesures du niveau de la nappe.

S’il s’agit de forages d’exploitation provisoirement inutilisés, ils devront être protégés par un ouvrage en ciment à fermeture assurée par une plaque métallique efficacement verrouillée, ou obturés par une plaque boulonnée ou soudée.

S’il s’agit de forages d’exploitation en service, ils devront être situés dans un enclos de 10 mètres de côté clôturé et inclus dans un abri fermé et doublement ventilé.

Tout nouveau forage devra expressément être déclaré à l’autorité administrative compétente, réalisé selon les règles de l’art, et assujéti à l’évaluation de son impact quantitatif sur la ressource exploitée par les forages d’exploitation dans l’Astien Fa2 et Fa1 de Mas Cambon. En cas d’exploitation géothermique, son impact thermique sur l’eau souterraine devra également être évalué. En outre il devra être doté d’un compteur et d’un clapet anti-retour.

Pour l’irrigation, le recours préférentiel à l’eau du Rhône sera encouragé.

b) Mesures pour éviter la mise en relation de l’eau souterraine avec une source de pollution potentielle

1/ Les installations de stockage de produits phytosanitaires (pesticides) devront être placées sur des aires de rétention étanches.

2/ Les éventuelles aires de lavage des véhicules, les « casses automobiles », les aires de stationnement de véhicules, les aires de remplissage et de lavage des pulvérisateurs de produits sanitaires (pesticides) utilisés pour le traitement des cultures devront être étanches.

Les eaux issues de ces installations devront être chaque fois récupérées dans un bassin de stockage en vue d’être collectées et transférées vers un centre de traitement adapté.

3/ C’est seulement sur d’éventuelles formations de couverture de nature argileuses confirmées par des sondages de 5 mètres, effectués sous le contrôle d’un hydrogéologue et soigneusement rebouchés après observation, que seront acceptés les aménagements ou installations suivants :

- les systèmes d’assainissement non collectif des campings,
- les centres de transit de déchets, sous réserve d’une surveillance de la qualité de l’eau,
- l’épandage de matières de vidange, de boues de stations d’épuration et de traitement d’effluents de toute nature, de surplus agricoles et le rejet des effluents de serres et de ceux liés aux bâtiments d’élevage et au parcage d’animaux.

4/ Les systèmes d’assainissement non collectif devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

5/ Les stockages de déchets dits « inertes » seront interdits vue l’impossibilité pratique d’en contrôler la nature.

6/ Les stockages d’hydrocarbures ne seront possibles que pour un usage domestique (capacité maximale de 3.000 litres) sous condition de mise hors sol et de bac de rétention de capacité supérieure de 1,5 à 2 fois le volume stocké et, pour l’exploitation des carrières, sous réserve de l’existence de cuves à double paroi.

7/ Les canalisations d’eaux usées et de transport d’hydrocarbures devront être étanches. Pour les canalisations d’eaux usées, leur étanchéité devra être vérifiée au moins tous les cinq ans.

La nécessité de maintenir la très faible concentration en nitrates et l’absence de pesticides dans l’eau pompée dans la nappe astienne qui ne présente qu’une protection relative par rapport à la nappe villafranchienne chargée en nitrates rend impératif de modifier en conséquence les pratiques culturelles effectuées sur cette zone. La protection de cette nappe rentrera donc dans la politique de protection des aires d’alimentation des captages publics contre les pollutions diffuses (nitrates et pesticides).

PRISE BRL DU MAS SOULET (REF. ARS : 15)

Le territoire de Saint-Gilles n’est concerné que par le périmètre de protection éloignée (PPE), qui correspond au tracé du canal BRL et ses abords.

Périmètre de protection éloignée (PPE) :

L’application de la réglementation nationale même renforcée ne paraît pas suffisante pour éviter – compte tenu du contexte environnemental du canal et des activités qui y sont pratiquées de part et d’autres – tout risque pollution.

Le périmètre de protection éloignée devra concerner la totalité du canal et ses abords, propriété de BRL.

La stratégie retenue par BRL au niveau global et exposée synthétiquement dans le rapport préalable (et dans ceux relatifs aux autres prises d’eau sur le canal BRL) paraît satisfaisante sur le principe et pourra servir de prescriptions au sein de ce périmètre de protection éloignée.

La surveillance du Rhône (la Compagnie Nationale du Rhône devant être associée en tant qu’observateur privilégié), les procédures d’alertes¹ et les plans de secours tels qu’exposés au § 6.3.3 du rapport préalable et des dossiers de BRL (Plan d’Urgence « Pollutions accidentelles des eaux intérieures » et Plan de secours spécialisé contre les perturbations importantes sur un réseau de distribution d’eau potable) restent cependant primordiaux.

Le maintien en activité de la station d’alerte biologique du Mas Neuf apparaît indispensable ; de plus, une surveillance adéquate et renforcée entre Mas Neuf et Mas Soulet, au point de prélèvement doit être envisagée.

Enfin, les travaux engagés en 1999 entre la station du Mas Neuf et le canal C devront être poursuivis et achevés.

PRISE DE NIMES OUEST SUR LE CANAL BRL DE CAMPAGNE (REF ARS 373)

Le territoire de Saint-Gilles n’est concerné que par le périmètre de protection éloignée (PPE), qui correspond au canal BRL et ses abords.

Périmètre de protection éloignée (PPE) :

L’application de la réglementation nationale même renforcée ne paraît pas suffisante pour éviter – compte tenu du contexte environnemental du Rhône, du canal et des activités qui y sont pratiquées de part et d’autres – tout risque de pollution.

Le Périmètre de Protection Eloignée devra concerner la totalité du canal et ses abords, propriété de BRL.

La stratégie retenue par BRL au niveau global et exposée synthétiquement dans le § 6 du rapport préalable (et dans ceux relatifs aux autres prises d’eau sur le canal BRL) paraît satisfaisante sur le principe et pourra servir de prescriptions au sein de ce Périmètre de Protection Eloignée.

La surveillance du Rhône (la Compagnie Nationale du Rhône devant être associée en tant qu’observateur privilégié), les procédures d’alertes² et les plans de secours tels qu’exposés dans le rapport préalable et des dossiers de BRL (Plan d’Urgence « Pollutions accidentelles des eaux intérieures » et Plan de secours spécialisé contre les perturbations importantes sur un réseau de distribution d’eau potable) restent cependant primordiaux.

Le maintien en activité des stations d’alerte biologique en amont (Amarine) de celle préconisée dans le cadre de cet avis apparaît indispensable.

Enfin, les travaux engagés le long des biefs en amont de la prise (hors ceux préconisés dans le cadre du Périmètre de Protection Rapprochée proposé ci-avant) doivent être menés à terme et contrôlés périodiquement dans le cadre d’une gestion dynamique de la protection.

¹ Ce plan d’alerte devra être mis à jour périodiquement et étendu à tous les départements traversés par le canal, et un plan d’intervention devra être établi.

² Ce plan d’alerte devra être mis à jour périodiquement et étendu à tous les départements traversés par le canal, et un plan d’intervention devra être établi.

PRISE BRL DE BOUILLARGUES (REF ARS : 191)

Le territoire de Saint-Gilles n’est concerné que par le périmètre de protection éloignée (PPE), qui correspond au canal BRL et ses abords.

Périmètre de protection éloignée (PPE) :

Le point faible de ce type d’alimentation consiste à maîtriser la qualité à l’entrée du canal, ainsi que tout le long de cet ouvrage.

Comme au niveau de Bouillargues, le canal traverse des zones urbanisées qui peuvent être des sources potentielles de pollution, ainsi que la proximité de voies importantes de circulation, le risque est diminué en secteur agricole, la présence d’ouvrages de franchissement présente également des risques.

Le périmètre de protection éloignée comprend le canal, jusqu’à la prise au Rhône.

Il est important que le système d’alerte soit périodiquement critiqué et amélioré afin de garantir la qualité de l’eau brute.

Nous avons pris note de la présence d’une échelle à poissons située en amont.

Ce périmètre comprend le système d’alerte, au delà du périmètre de protection rapprochée, secteur où la circulation est strictement réglementée, et les berges aménagées afin d’éviter les risques de contamination accidentelle. Il comprend l’ensemble des canaux jusqu’au Rhône, et les stations d’alerte disposées à l’aval des zones à risque et à l’amont des prises d’eau.

**TITRE I.D. RAPPEL : DISPOSITIONS
APPLICABLES AU SEIN DU PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

RAPPEL : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-GILLES.

Le centre-ville de Saint-Gilles est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable qui vaut servitude d’utilité publique.

Le règlement du PLU de Saint-Gilles s’applique sur la totalité du territoire communal, à l’exception de ce secteur couvert par le PSMV repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

Ainsi, le lecteur se reportera au dossier de PSMV joint en annexe n°6.6 du PLU afin de prendre connaissance du zonage et du règlement spécifiquement applicables dans ce secteur couvert par le PSMV.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant aux abords du centre ancien, en continuité du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable. Elle se caractérise notamment par des constructions édifiées en ordre continu, et accueille majoritairement de l’habitat, des commerces, des bureaux et des équipements publics.

La zone UA comprend un **secteur UAs situé à proximité immédiate du Site Patrimonial Remarquable** et dans lequel la protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites, s’étend partiellement.

La zone UA est en partie concernée par des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe n°6.3).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l’artisanat ne respectant pas les conditions définies à l’article UA2 ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article UA2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article UA2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

Rappels : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant la réalisation de plus de 10 logements doivent intégrer au minimum 20% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l’unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux imposée ne puisse être méconnue).
- Les extensions des Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) existantes à la date d’approbation du PLU sont admises à condition qu’elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à l’artisanat à condition qu’elles n’entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes : plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour une voie à double sens. A défaut la voie devra être une voie à sens unique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Voiries :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de huit logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacités suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade ou sur la toiture. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu’aucune autre solution n’est possible.

Les postes de transformation et armoires de distribution ne doivent pas être apparents.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau public.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus, peuvent être admises:

- lorsque le retrait permet d’aligner la nouvelle construction ou de conserver l’alignement avec un bâtiment existant situé en retrait, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d’îlots,
- lorsqu’il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l’environnement ou du patrimoine,
- pour les piscines et leurs locaux techniques, sous réserve d’une bonne intégration dans l’environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit pour tous ses niveaux être édifiée, de préférence, d’une limite séparative latérale à l’autre.

Si la construction n’est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point entre le bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ainsi, $L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder celle de la majorité des constructions existant dans l’îlot où elles sont édifiées, sauf pour des besoins motivés de raccordement architectural.

Dans le cas où il n’existe pas de constructions à proximité, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 10 mètres à l’égout des toitures, sauf pour des besoins motivés de raccordement architectural.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites, s’étend partiellement sur ce secteur. Toute construction nouvelle, toute transformation ou toute modification de nature à modifier l’aspect extérieur ainsi que toute démolition des immeubles situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits, doivent être soumis à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

Caractère et expression des façades :

Les ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles devront être en harmonie d’aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Le percement des façades doit exprimer également l’orientation des immeubles.

Matériaux et façades :

- Dans la zone UA, à l’exception du secteur UAs :

Les façades maçonnées sont admises, tout comme celles réalisées en bois ou recouvertes de bois.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds sont en revanche interdits. L’utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

Les constructions dans d’autres matériaux que le bois ou la pierre d’appareil (briques, agglomérés, béton armé), doivent être obligatoirement enduites. Les enduits extérieurs doivent alors être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard, sans adjonction de matières colorantes. La couleur des enduits doit être obtenue par l’emploi de sable

plus ou moins coloré pour obtenir une coloration finale dans la gamme des tons légèrement ocres en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l’harmonie du paysage sont prohibées, ainsi que, d’une manière générale, l’emploi de l’enduit dit « tyrolien » teinté ou non (enduit fait mécaniquement).

L’imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts, sont interdits.

- Dans le secteur UAs :

Les façades en pierre d'appareil seront restaurées: les parements seront nettoyées; les joints seront traités au mortier de chaux et poudre de pierre, arasés au nu du parement.

Les façades et élévations en pierre de blocage seront enduites au mortier de chaux.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds sont interdits. L’utilisation de la pierre provenant des carrières régionales est recommandée.

Les constructions en autres matériaux : briques, agglomérés, béton armé, doivent être obligatoirement enduites.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard, sans adjonction de matières colorantes. La couleur des enduits doit être obtenue par l’emploi de sable plus ou moins coloré pour obtenir une coloration finale dans la gamme des tons légèrement ocres en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l’harmonie du paysage sont prohibées, ainsi que, d’une manière générale, l’emploi de l’enduit dit « tyrolien » teinté ou non (enduit fait mécaniquement).

L’imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts, sont interdits.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures doivent être réalisées de préférence en bois ou en métal (fer ou aluminium). Elles doivent être peintes ou teintées dans la masse.

Les volets et contrevents devront rentrer dans l’une des familles suivantes : volets à lames parallèles assemblées à joint vif sans mouchette ni grain d’orge, volets persiennes, volets à lames sur cadre dits « à capucine », volets à lames clouées. Les volets à écharpes sont strictement interdits **en secteur UAs**.

Les volets roulants ne sont admis que pour les fenêtres, si le coffre est posé à l’intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils doivent être de teintes sombres.

Les fenêtres comporteront des proportions de vitrages toujours plus hauts que larges. Elles pourront comporter des vitraux, des petits bois ou grands carreaux du type XIXe siècle suivant le caractère de l’édifice.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles dites « canal » ou tuiles demi-rondes de terre cuite ; posées à deux rangs formant courant et couvert. Les tuiles en béton ou tuiles en terre cuite industrielle dites « mécaniques » ou « romanes » sont interdites.

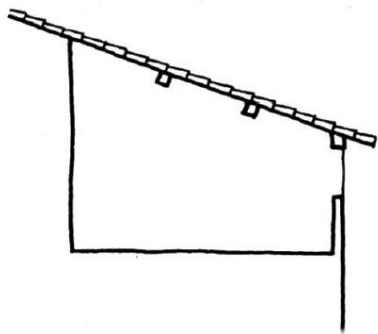
La couleur des tuiles sera généralement de teinte paille, ocre ou beige rosé. Les pentes de toits respecteront une moyenne de 30 %.

Un soin particulier sera apporté au traitement des ouvrages tels que solins, rives (à double chaîne) et faîtages traités avec languettes de tuiles. Les souches de cheminées doivent respecter les proportions traditionnelles des souches de cheminée à feu ouvert. Elles seront couvertes en tuiles suivant les modèles anciens. Elles seront enduites au mortier de chaux fini gratté ou taloché.

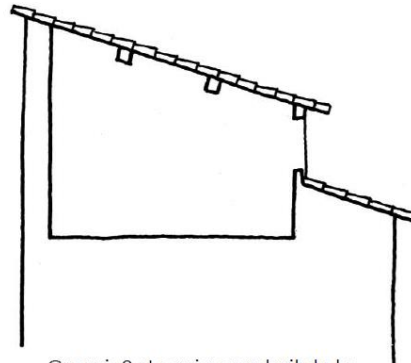
Sorties de toitures pour les constructions existantes : les corniches dites "génoises" seront exécutées suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs de tuiles de courant en débord (8 à 12 cm). Les saillants bois constitués par des chevrons de forte section (10 x 10) comportant des abouts chantournés et un couchis de larges planches épaisses (27 mm). L'ensemble doit être peint ou teinté de couleur sombre.

Couvertures en terrasses, loggias - pour les constructions existantes en secteur UAs :

- Terrasses existantes : les terrasses couvertes (séchoirs et loggias) et non couvertes existantes, présentant un caractère ancien et patrimonial doivent conservées et restaurées. Afin d’assurer une harmonie avec les toits, seuls sont autorisés sur les terrasses existantes, les revêtements de sols en carreaux de terre cuite naturelle de nuances gris beige rosé, rose paille, gris rosé, harmonisées avec celles des tuiles des couvertures environnantes.
- Terrasses nouvelles : la création de terrasses en toiture, accessibles ou non, est interdite sur les bâtiments existants, y compris sous forme de défoncés de toits de type « tropézienne ». Loggias : Il est envisageable de réaliser des loggias (terrasses couvertes) sous réserve que le volume de couverture ainsi que le principe de traitement du débord du toit (corniche, génoise ou chevrons débordants) soient conservés.



Croquis 1 : Loggia à l'aplomb de la façade. Coupe de principe



Croquis 2 : Loggia en retrait de la façade. Coupe de principe

La loggia doit être positionnée en façade (croquis 1), sauf dans le cas où un ressaut de couverture existe déjà (croquis 2).

Deux solutions de traitement sont envisageables :



Croquis 3 : Galerie couverte à l'aplomb de la façade

La création d’une galerie ouverte (croquis 3), constituée d’un grand percement réalisé à l’aplomb de la façade, pouvant être rythmé par des subdivisions (piles de maçonnerie ou bois). L’emprise du percement doit être en relation avec les percements des étages inférieurs, afin qu’un équilibre harmonieux entre les pleins et les vides soit maintenu.

Des parties maçonnées pleines doivent être en particulier, conservées en mitoyennetés.

Toujours à l’aplomb de la façade, il est envisageable de conserver une allège maçonnée pleine ou de réaliser, totalement ou partiellement, un garde-corps de serrurerie.

En retrait du percement, la façade peut être partiellement ou entièrement vitrée.



Croquis 4 : Succession de percements ouverts

La création d’une succession percements ouverts (croquis 4), avec une façade en retrait partiellement ou entièrement vitrée.

Couvertures en terrasses, loggias - pour les nouvelles constructions en secteur UAs :

L’emploi de couvertures terrasses ou à faibles pentes couvertes en zinc ou cuivre est envisageable par éléments ponctuels de surfaces réduites, pour assurer des transitions entre différents volumes, si le principe a pour but d’améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d’un bâtiment d’écriture contemporaine.

Eléments extérieurs – garde-corps :

Les garde-corps pourront être, soit réalisés en maçonnerie sur les escaliers en pierre, soit avec des barreaudages en acier dont le dessin est soumis à autorisation.

Les prises d’air en façade pourront être traitées de deux façons : soit avec des caches en terre cuite grillagée, soit avec des plaquettes de pierre perforées grillagées sur l’arrière. Les caches de prises d’air en matière plastique ou synthétique sont interdits.

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, télédistribution, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s’ils sont complètement encastrés, et fermés d’un volet en bois ou en métal plein ou ajouré peint, ou encore d’un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets peuvent être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition doit être mise en œuvre.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d’extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l’exception de sorties discrètes en couverture, traitées dans sa tonalité et de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l’encadrement des baies.

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l’espace public ou être intégrés dès le projet. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles doivent être peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

En couverture, les antennes de télévision doivent être regroupées dans la mesure du possible à raison d’une antenne au maximum par unité foncière.

Zingueries :

Gouttières pendantes et descentes d’eaux pluviales :

Les gouttières pendantes et descentes d’eaux pluviales seront obligatoirement traitées en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel.

Les matières synthétiques ou plastiques sont interdites **en secteur UAs**.

Elles pourront être, soit laissées dans leur couleur naturelle, soit peintes après traitement spécifique d’accrochage, de type impression phosphatée pour le zinc.

Elles seront réparties de préférence de façon à marquer les limites extrêmes des façades, c’est à dire au droit des murs mitoyens.

Les écoulements d’eaux usées eaux vannes ne doivent pas être apparents en façades. Ils seront intérieurs aux bâtiments avant raccordement au tout-à-l’égout.

Couleurs et échantillons :

Une palette de couleur établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l’espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies. Toutefois, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l’exécution d’échantillons soumis aux Services Techniques et à l’avis de M. l’Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

Clôtures :

Les clôtures à créer ou à modifier reprendront la forme et l’aspect des clôtures voisines lorsque ceux-ci sont significatifs. L’utilisation du PVC pour les clôtures, portails, portillons ou tout autre élément est interdite.

En règle générale, les clôtures *sur voies* seront constituées de murs pleins d’une hauteur maximale de 2 mètres assurant la continuité des immeubles et constructions en façade sur rue.

En limite séparative, la constitution des clôtures n’est pas réglementée, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

L’unité architecturale sera recherchée.

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

Energies renouvelables :

Les capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment.

L’implantation doit être étudiée en relation avec l’environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d’un bâtiment protégé au titre des monuments historiques ou au titre du PSMV.

Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Ces dispositifs doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posés le plus à fleur possible du matériau.

Pour les toitures terrasses, ils doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l’environnement immédiat et lointain (réalisation d’un habillage si nécessaire).

Les éoliennes individuelles sont interdites.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement de destination.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l’habitation** : une place de stationnement par logement.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées aux commerces** : une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Toutefois, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s’affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, de l’acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A noter / rappel : lorsqu’une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d’une concession à long terme ou d’un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l’occasion d’une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notion d’espace libre est définie dans le lexique.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour deux emplacements.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprés notamment) sont proscrites.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de construction en ordre discontinu dense, accueillant généralement des habitations individuelles mais aussi des commerces, bureaux et équipements publics.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **UCa** : secteur de moindre densité situé en amont du centre-ville.
- **UCb** : secteur à dominante d’immeubles collectifs, correspondant notamment au quartier de Sabatot.
- **UCba** : secteur de renouvellement urbain (anciennes rizerie et distillerie notamment) concerné par les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) du « secteur sud ».
- **UCc** : secteur correspondant aux extensions Ouest de la ville.
- **UCd** : secteur dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée à la réalisation des aménagements nécessaires à la mise hors d’eau.

La zone UC est en partie concernée par :

- des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe n°6.3).

De plus, la zone UC est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial indifférencié. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque sont édictées dans le Titre I.A « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.

- des périmètres de protection de captage qui sont reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées en « Titre I.C. du règlement : Dispositions applicables aux périmètres de protection des captages ».

La zone UC est également concernée par des périmètres de protection de captage faisant l’objet d’une Déclaration d’Utilité Publique (DUP) qui s’imposent donc en tant que Servitudes d’Utilité Publique (se référer aux annexes 6.2. du PLU).

- des périmètres de protection de 100 mètres autour des stations d’épuration dans lesquels des dispositions spécifiques sont applicables. Il est précisé que le périmètre de 100 mètres identifié autour de la station d’épuration existante ne s’appliquera plus lorsque l’installation ne sera plus en service.
- un périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière dans lequel des dispositions spécifiques sont applicables.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l’article UC2 ;
- les constructions destinées à l’artisanat ne respectant pas les conditions définies à l’article UC2 ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article UC2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article UC2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les défrichements et abattages d’arbres sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, d’artisanat ainsi que l’extension des Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) existantes à la date d’approbation du PLU sont admises à condition qu’elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Dans toute la zone UC (sauf dans le secteur UCba) : Les opérations de constructions comportant la réalisation de plus de 10 logements doivent intégrer au minimum 20% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l’unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux imposée ne puisse être méconnue).
- Uniquement dans le secteur UCba :
 - Les constructions à usage de commerce et d’habitat doivent être réalisées dans le cadre d’une seule et même opération d’aménagement d’ensemble ;
 - L’opération doit être compatible avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU) définies sur le « secteur Sud » ;
 - Le programme de l’opération doit intégrer au minimum 20% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l’unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux imposée ne puisse être méconnue).
- Uniquement dans le secteur UCd :
 - L’urbanisation est conditionnée à la réalisation de réseaux et d’aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d’eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.
 - Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d’une seule et même opération d’aménagement d’ensemble.

Dans la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre I.A du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les périmètres de 100 mètres autour des stations d’épuration repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, les constructions destinées à l’habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

Concernant la station d’épuration existante et en service à la date d’approbation du PLU, il est précisé que cette inconstructibilité sera levée une fois que l’installation ne sera plus en service.

Au sein du périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, sont soumis à autorisation du Maire :

- Les nouvelles constructions destinées à l’habitat
- L’extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes : plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour une voie à double sens. A défaut la voie devra être une voie à sens unique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de tout accès direct nouveau sur les RD38, RD14, RD42, et RD6572 est interdit.

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

Voiries :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de dix logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacités suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l'imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l'inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l'exutoire à l'aval).

Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation de l'imperméabilisation pourra être réalisée au travers d'ouvrages collectifs à la demande de l'autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d'aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l'autorité compétente. L'octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l'exutoire à accepter une arrivée d'eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD42 (hors agglomération),
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6572 (hors agglomération),
- 25 mètres par rapport à l'axe des RD14 et RD38 (hors agglomération),
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.
- 3 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques en secteur UCc.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Toutefois, les constructions non destinées aux pièces de vie d’un logement (garage, commerces, annexes, sauf les piscines) peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait de l’alignement, sous réserve :

- que la largeur de la voie soit au moins égale 8 mètres minimum.
- pour les garages, qu’une zone de 6 mètres minimum soit laissée entre le bord de la chaussée et la façade de la construction.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d’1 mètre des voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Toutes ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

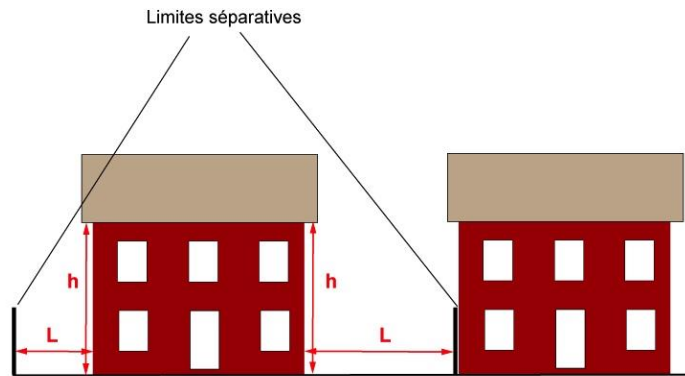
Non réglementé pour les constructions ou installations d’intérêt collectif ou de service public.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m), **excepté dans les secteurs UCc** où ce recul minimal est fixé à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).



Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise uniquement :

- pour les constructions d’annexes (habitation exclue) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur au faitage,
- lorsque le bâtiment à construire s’adosse à un bâtiment existant en limite séparative de même importance et de hauteur sensiblement égale,
- pour l’édification d'une construction jumelée à une construction voisine, si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (groupe d'habitations).

L’implantation des piscines devra se situer à un mètre au minimum en retrait des limites séparatives.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Non réglementé pour les constructions ou installations d’intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40% du terrain d’assiette en zone UC et dans les secteurs UCb, UCba et UCc,
- 20% du terrain d’assiette dans les secteurs UCa.

L’emprise au sol n’est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas :

- Dans l’ensemble de la zone UC : 12 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif,
- Dans l’ensemble de la zone UC, excepté dans les secteurs cités ci-après : 7 mètres à l’égout et 9 mètres au faîtage,
- Dans les secteurs UCb : 14 mètres à l’égout et 17 mètres au faîtage,
- Dans les secteurs UCba : 10 mètres à l’égout et 13 mètres au faîtage,
- Dans les secteurs UCa et UCC : 7 mètres à l’égout et 9 mètres au faîtage (R+1 maximum) ;

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites, s’étend partiellement sur ce secteur. Toute construction nouvelle, toute transformation ou toute modification de nature à modifier l’aspect extérieur ainsi que toute démolition des immeubles situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits, doivent être soumis à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

Dans le secteur UCb du quartier « Sabatot » :

Les paragraphes « MATERIAUX », « COUVERTURES ET ELEMENTS EXTERIEURS », ne sont pas applicables à ce secteur. Afin de permettre la pérennité de la Cité, les éléments de l’aspect extérieur seront empruntés à ceux existants.

Matériaux :

Les constructions dans d’autres matériaux que le bois ou pierre d’appareil (briques, agglomérés, béton armé), doivent être obligatoirement enduites. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds sont interdits. L’imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts, sont interdits.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures seront, de préférence, du type traditionnel en bois, protégées par peinture micro poreuse ou, en aluminium.

Toitures et couvertures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles s’ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

Excepté pour les toits-terrasses, les toitures seront réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l’aspect d’ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

Les gouttières pendantes et descentes d’eaux pluviales seront de préférence traitées en zinc ou en cuivre.

Couleurs et échantillons :

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l’espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

En périmètre protégé d’un monument historique et en secteur sauvegardé, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l’exécution d’échantillons soumis aux Services Techniques et à l’avis de M. l’Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

Clôtures :

Clôtures sur voies

Elles seront traitées de façon homogène tant sur l’aspect, les matériaux que sur la couleur pour une même opération. L’utilisation du PVC pour les clôtures, portails, portillons ou tout autre élément est interdite.

Elles seront constituées soit :

- d’un mur plein, d’une hauteur maximale de 1,80 m de haut, enduit sur les deux faces.
- d’un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d’un treillis soudé d’une teinte soutenue à barreaudage droit d’une hauteur totale n’excédant pas 1,80 m.

Les piliers soutenant les portails et les portillons auront une section de 50 cm maximum et une hauteur de fût de 2 m maximum. Ils recevront le même parement que la clôture (enduit, etc...).

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits.

Il sera de préférence taloché fin, gratté ou frottassé sur les deux faces.

Les teintes d’enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la Ville et seront annexées à l’autorisation.

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

Ils seront de préférence être doublés d’une haie, dont la plantation devra respecter l’article 671 du Code Civil, et composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les coffrets (ERDF, eau, télécommunications) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

Clôtures en limites séparatives

- d’un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d’un treillis soudé d’une teinte soutenue à barreaudage droit d’une hauteur totale n’excédant pas 1,80 m seront doublées d’une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les murs bahuts, réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type, seront obligatoirement enduits. L’utilisation du PVC pour les clôtures, portails, portillons ou tout autre élément est interdite.

Il sera de préférence taloché fin ou gratté sur les deux faces.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement de destination.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l’habitation** : au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées aux commerces** : une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Toutefois, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s’affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, de l’acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A noter / rappel : lorsqu’une aire de stationnement à été prise en compte dans le cadre d’une concession à long terme ou d’un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l’occasion d’une nouvelle autorisation.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notion d’espace libre est définie dans le lexique.

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins :

- 30% de la surface du terrain d’assiette dans la zone UC ainsi que dans les secteurs UCb, UCba et UCc.
- 60% de la surface du terrain d’assiette dans les secteurs UCa.

À l’intérieur de toute nouvelle parcelle, et afin de lutter contre les ruissellements, les mesures suivantes doivent être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluie ;
- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d’une quinzaine de centimètres de hauteur ;
- utiliser des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre pour deux emplacements.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyrès notamment) sont proscrites.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée aux activités économiques correspondant notamment aux secteurs des Rossignols, des abords du canal (Deulep) et des Mourgues.

Elle comprend un secteur UEa, situé au sein du tissu urbain pavillonnaire au Nord de la ville et dont la densité doit rester moindre du fait du contexte urbain et hydrologique.

La zone UE est en partie concernée par :

- des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe n°6.3).
- des risques technologiques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant les établissements « Deulep » et « De Sangosse » annexés au PLU (cf. annexes n°6.4 et 6.5).
- des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été définies sur le « secteur sud » de la Ville.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l’habitat (sauf dans les conditions définies à l’article UE2) ;
- les constructions destinées à l’industrie, uniquement dans le secteur UEa ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE), uniquement dans le secteur UEa ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier,
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article UE2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

Rappels :

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par des risques technologiques (PPRT) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions des règlement des PPRT concernant les établissements « Deulep » et « De Sangosse » joints en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les logements nécessaires à la surveillance et au gardiennage à condition de ne pas dépasser 70 m² de surface de plancher et d’être intégrés dans le volume du bâtiment d’activité.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le secteur UEa : les constructions à usage de commerce et d’artisanat sont admises à condition qu’elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par des risques technologiques (PPRT) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement des PPRT concernant les établissements « Deulep » et « De Sangosse », joints en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

Par ailleurs, pour les activités autres de que les ICPE (qui sont soumises à leur propre réglementation), il conviendra de satisfaire aux différentes dispositions réglementaires en vigueur en matière de nuisances, notamment sonores.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur le « secteur sud » sont à respecter (cf. pièce n°3 du PLU).

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de tout accès direct nouveau sur les RD38, RD14, RD42, RD202 et RD6572 est interdite.

La création de tout accès direct nouveau sur la RD179 est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

La création de voies ouvertes à la circulation générale, est soumise aux conditions suivantes :

- 6 mètres minimum de largeur de chaussée, permettant le croisement de camions.
- 8 mètres minimum de largeur de plate-forme.

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d’assainissement que les effluents pré-épurés. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Les eaux domestiques doivent être rejetées au réseau public d’assainissement. Les parcelles, dont l’assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d’assainissement existant.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu’aucune autre solution n’est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau ou tout autre moyen autorisé par le SDIS (réserves artificielles, etc.).

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6572 (hors agglomération),
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD179 (hors agglomération),
- 15 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques,

Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburants, à condition que leur emprise au sol dans la marge de reculement ne dépasse pas 20% de la surface de celle-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$)

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise uniquement :

- pour les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur totale.
- lorsque le bâtiment à construire s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative de même importance et de hauteur sensiblement égale,

Dans tous les cas de construction mitoyenne, celles-ci doivent être séparées par un mur coupe-feu établi sur la limite séparative.

La marge d'isolement en limite de la zone doit avoir une largeur minimum de 10 mètres. Y est autorisé l'aménagement des aires nécessaires au stationnement des véhicules, à l'exclusion de tous bâtiments.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris aux divisions foncières dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % du terrain d’assiette, excepté dans le secteur UEa.

Dans le secteur UEa : l’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % du terrain d’assiette.

L’emprise au sol maximale n’est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 16 mètres au faîtage, excepté dans le secteur UEa.

Dans le secteur UEa : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur maximale n’est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites, s’étend partiellement sur ce secteur. Toute construction nouvelle, toute transformation ou toute modification de nature à modifier l’aspect extérieur ainsi que toute démolition des immeubles situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits, doivent être soumis à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

Matériaux :

Les matériaux fabriqués, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures et doivent être enduits.

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d’énergies renouvelables doivent s’intégrer harmonieusement à la toiture.

Couleurs et échantillons :

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l’espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

Toutefois, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l’exécution d’échantillons soumis aux Services Techniques et à l’avis de M. l’Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

Annexes :

Les annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures à l’alignement et dans les marges de reculement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles doivent être d’un modèle simple.

Elles seront constituées soit :

- d’un mur maçonné enduit,
- d’un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté d’un treillis soudé et doublé d’une haie vive.

Les coffrets (ERDF, eau, télécommunications) et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la partie maçonnée de la clôture.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules , y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement d’affectation.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l’artisanat** : 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ;
- **pour les constructions destinées à l’industrie**: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1 m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notion d’espace libre est définie dans le lexique.

L’espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d’isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysagé et être traités avec soin. Ainsi, la bande laissée libre de toute construction en façade des voies doit être aménagée par des espaces verts ou plantations arbustives.

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins :

- 10% de la surface du terrain d’assiette dans la zone UE, excepté dans le secteur UEa,
- 40% de la surface du terrain d’assiette dans le secteur UEa.

Elles doivent en outre être plantées à raison d’un arbre de haute tige par 100 m² de terrain, à l’exception de la marge d’isolement en limite de la zone qui doit être plantée d’une rangée d’arbres de haute tige, espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

À l’intérieur de toute nouvelle parcelle, et afin de lutter contre les ruissellements, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluie ;
- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d’une quinzaine de centimètres de hauteur.
- favoriser l’utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour deux emplacements.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprés notamment) sont proscrites.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond au secteur du Bois de Fourniguet (« village équestre »), situé en discontinuité de la ville, dans la partie Nord de la commune.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article UF2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Accès :

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Voiries :

Les voies ouvertes à circulation générale doivent respecter les caractéristiques suivantes : plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une voie à double sens. A défaut la voie devra être une voie à sens unique.

Les voies en impasse nouvelle ne doivent pas desservir plus de dix logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UF4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l’absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu’aucune autre solution n’est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie conformément aux conditions du SDIS.

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

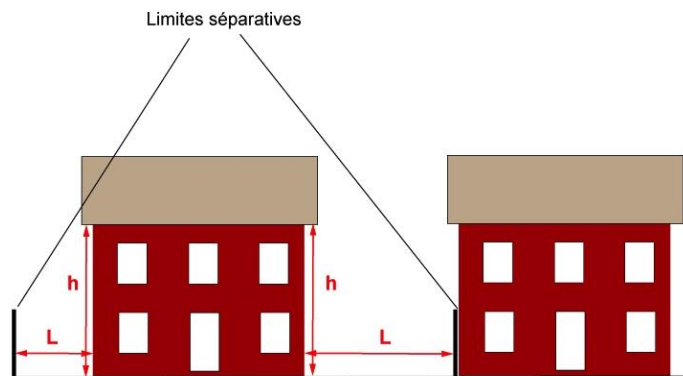
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques y compris les espaces verts publics.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$).



L’implantation des piscines pourra se situer à un mètre au minimum en retrait des limites séparatives.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 5 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H \geq 5$ mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l’opposé l’une de l’autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% du terrain d’assiette.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas 6 mètres à l’égout et 8 mètres au faîtage.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Matériaux :

Les constructions dans d’autres matériaux que le bois (briques, agglomérés, béton armé), doivent être obligatoirement enduites.

Les couleurs vives ou de nature à détruire l’harmonie du paysage sont prohibées

L’imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts, sont interdits. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds sont interdits.

Toitures et couvertures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l’aspect d’ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

Clôtures :

Clôtures sur voies

Elles seront traitées de façon homogène tant sur l’aspect, les matériaux que sur la couleur pour une même opération.

Elles seront constituées soit :

- d’un mur plein enduit sur les deux faces, d’une hauteur maximale de 1,80 m de haut
- d’un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d’un treillis soudé d’une teinte soutenue à barreaudage droit d’une hauteur totale n’excédant pas 1,80 m.

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits.

Ils seront de préférence taloché fin, gratté ou frottassé sur les deux faces.

Les teintes d’enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la Ville et seront annexées à l’autorisation.

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

Ils devront être doublés d’une haie, dont la plantation devra respecter l’article 671 du Code Civil, et composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures n’excédera pas 1,80 m. Elles seront de préférence doublées d’une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les murs bahuts, réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type, seront obligatoirement enduits.

Il sera de préférence taloché fin ou gratté sur les deux faces.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées ci-dessous.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement de destination.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l’habitation** : au moins 2 places de stationnement par logement créé ;

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

Stationnement des vélos :

Non règlementé.

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notion d’espace libre est définie dans le lexique.

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 60% de la surface du terrain d’assiette.

À l’intérieur de toute nouvelle parcelle, et afin de lutter contre les ruissellements, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluie ;
- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d’une quinzaine de centimètres de hauteur.
- favoriser l’utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour deux emplacements.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprés notamment) sont proscrites.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UF15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UF16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est une zone destinée aux équipements publics, de services publics ou d’intérêt collectif. Elle concerne notamment le secteur de la halle des sports, à proximité du collège ainsi que les cimetières.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’habitat ne respectant pas les conditions définies à l’article UP2
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l’article UP2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l’article UP2 ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l’article UP2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article UP2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif,
- Les constructions destinées à l’habitation à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics, services publics ou d’intérêt collectifs et activités autorisés dans la zone à condition d’être intégrés dans le volume du bâtiment d’activité,
- Les constructions et installations d’activités liées au cimetière (telles que chambre funéraire,...).
- Les constructions et installations à usage de commerce, de bureaux et d’entrepôt doivent être en lien avec des activités liées au cimetière
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les voiries et les aires de stationnement,
 - Les aires de sports et d’activités physiques.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes : plate-forme minimale de 10 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une voie à double sens. A défaut la voie devra être une voie à sens unique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Voiries :

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu’aucune autre solution n’est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées, soit :

- à l’alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées ouvertes à circulation générale et emprises publiques ;
- à une distance minimale de 3 mètres de l’emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées ouvertes à circulation générale et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculemment indiquées sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 14 mètres à l'égout.

ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.

Clôtures :

Les clôtures seront composées dans un esprit de simplicité. Elles doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voirie, les clôtures seront obligatoirement réalisées de manière homogène afin de constituer une unité architecturale.

Superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupés dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir, dans la mesure du possible, la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

Eléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel : les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux métalliques) doivent être implantés à l'intérieur des constructions sauf contrainte technique particulière.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des établissements admis dans la zone.

ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La notion d’espace libre est définie dans le lexique.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprés notamment) sont proscrites.

ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UP15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UP16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, à vocation d'habitat, qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) ultérieurement par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. En sont exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

Elle est située dans le secteur d'Espeyran au Sud de la ville. Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été définies sur un périmètre élargi.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article 1AU2 suivant ;
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU2 ;
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU2 ;
- les piscines ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UP2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d’un projet d’aménagement d’ensemble respectant les « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) et prévoyant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux au minimum.

Sont néanmoins admis, à condition de ne pas compromettre la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble ultérieure :

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d’approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les piscines sur les parcelles accueillant des constructions existantes destinées à l’habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone non équipée, à vocation principale d’habitat. Elle correspond à la « ZAC du domaine des Vergers ».

Elle comprend un secteur 2AUa dans lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées.

Cette zone doit faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble et respecter les orientations d’aménagement définies par la commune (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d’Aménagement et de Programmation »).

La zone 2AU est en partie concernée par des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe n°6.3).

La zone 2AU est également concernée par des périmètres de protection de captage faisant l’objet d’une Déclaration d’Utilité Publique (DUP) qui s’imposent donc en tant que Servitudes d’Utilité Publique (se référer aux annexes du 6.2 du PLU).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AU2 ;
- les constructions destinées à l’artisanat ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AU2 ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AU2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AU2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions limitées des habitations existantes ou celle ayant fait l’objet d’un permis de construire accordé avant l’approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes à l’habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l’exclusion de celle des piscines) est limitée à 50 m² d’emprise au sol.
- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnés à l’article 2AU1 (notamment les constructions destinées à l’habitation) à condition :
 - d’être réalisés dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble (ZAC du domaine des Vergers) ;
 - de comprendre la réalisation d’au moins 20% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l’unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux imposée ne puisse être méconnue) ;
 - et de respecter les « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- Les constructions à usage de commerce, d’artisanat sont admises à condition qu’elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes : plate-forme minimale de 10 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de tout nouvel accès privatif direct nouveau sur la RD42 est interdit.

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

Voiries :

Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de dix logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une longueur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD42 (hors agglomération),
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

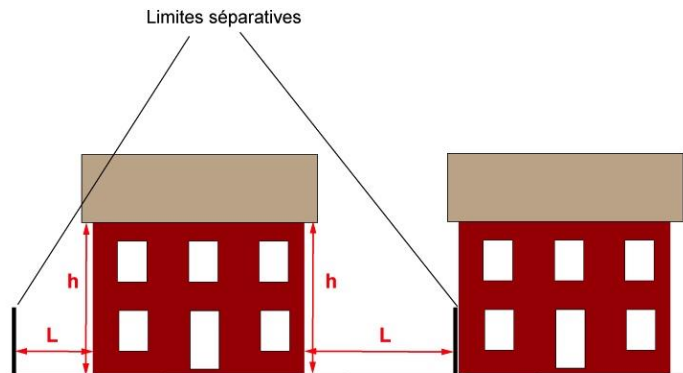
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m).



Toutefois, l’implantation en limite séparative est admise uniquement :

- pour les constructions d’annexes (habitation exclue) n’excédant pas 3,50 mètres de hauteur totale.
- lorsque le bâtiment à construire s’adosse à un bâtiment existant en limite séparative de même importance et de hauteur sensiblement égale,
- pour l’édification d’une construction jumelée à une construction voisine, si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (groupe d’habitations).

L’implantation des piscines pourra se situer à un mètre au minimum en retrait des limites séparatives.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H \geq 4$ mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l’opposé l’une de l’autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% du terrain d’assiette.

L’emprise au sol n’est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

Dans la zone 2AU, à l’exception du secteur 2AUa : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faitage.

Dans le secteur 2AUa : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 12 mètres au faitage.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Matériaux :

Les constructions dans d’autres matériaux que le bois (briques, agglomérés, béton armé), doivent être obligatoirement enduites. Les couleurs vives ou de nature à détruire l’harmonie du paysage sont prohibées

L’imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts, sont interdits. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds sont interdits.

Toitures et couvertures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l’aspect d’ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

Couleurs et échantillons :

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l’espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

Clôtures :

Clôtures sur voies

Elles seront traitées de façon homogène tant sur l’aspect, les matériaux que sur la couleur pour une même opération.

Elles seront constituées soit :

- d’un mur plein, d’une hauteur maximale de 1,80 m de haut, à condition qu’il soit réalisé en pierre ou galets ou sous forme de mur maçonné enduit.
- d’un mur bahut de 90 cm de haut, surmonté d’un treillis soudé d’une teinte soutenue à barreaudage droit d’une hauteur totale n’excédant pas 1,80 m.

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits.

Il sera obligatoirement taloché fin, gratté ou frottassé sur les deux faces.

Les teintes d’enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la Ville et seront annexées à l’autorisation.

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

Ils devront être doublés d’une haie, dont la plantation devra respecter l’article 671 du Code Civil, et composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur totale des clôtures n’excédera pas 1,80 m. Elles seront de préférence doublées d’une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les murs bahuts, réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type, seront obligatoirement enduits.

Il sera obligatoirement taloché fin ou gratté sur les deux faces.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement de destination.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l’habitation** : au moins 1,5 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées aux commerces** : une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre.

La mutualisation des places de stationnement à réaliser doit être systématiquement recherchée.

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

Toutefois, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s’affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, de l’acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l’ensemble ou à une partie de l’opération, sous réserve qu’il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu’il respecte les conditions normales d’utilisation.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 20% de la surface du terrain d’assiette

Les aires de stationnement doivent être plantées, dans toute la mesure du possible à raison d’un sujet pour deux emplacements.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison de 20% avec des sujets correspondants aux essences de la région.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprès notamment) sont proscrites.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE est une zone non équipée, à vocation principale d’activités économiques. Elle correspond au secteur de l’aéroport de Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes et ses environs.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **2AUEa** : activités liées à l’aéroport,
- **2AUEb** : autres activités non directement liées à l’aéroport.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’habitat ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions destinées à l’artisanat ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions destinées à l’industrie ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUE2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

ARTICLE 2AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur 2AUEa :

- Les constructions et installations destinées aux activités multiples reliées à l’activité de l’aéroport et notamment:
 - Les constructions destinées à l’habitat pour le logement des personnes dont la présence permanente est d’une nécessité absolue pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone à condition de ne pas dépasser 70 m² de surface de plancher et d’être intégrés dans le volume du bâtiment d’activité,
 - Les hébergements hôteliers,
 - Les hébergements temporaires nécessaires à l’activité aéronautique ou liés à celle-ci,
 - La construction et l’extension des installations classées pour la protection de l’environnement existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d’exploitation n’aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
 - Les installations classées autorisées dans la mesure où leurs conditions d’exploitation sont compatibles avec les secteurs d’habitat existants à proximité.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le secteur 2AUEb :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d’artisanat, d’industrie et d’entrepôts.
- La construction et l’extension des installations classées pour la protection de l’environnement existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d’exploitation n’aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Par ailleurs, pour les activités autres de que les ICPE (qui sont soumises à leur propre réglementation), il conviendra de satisfaire aux différentes dispositions réglementaires en vigueur en matière de nuisances, notamment sonores.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUE3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de tout accès direct nouveau sur la RD 442A est interdit hors agglomération. En agglomération, l’avis du gestionnaire de voirie est requis.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- 6 mètres minimum de largeur de chaussée, permettant le croisement de camions.
- 8,50 mètres minimum de largeur de plate-forme.

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 2AUE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d’assainissement que les effluents pré-épurés. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Les eaux domestiques doivent être rejetées au réseau public d’assainissement. Les parcelles, dont l’assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d’assainissement existant.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu’aucune autre solution n’est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

ARTICLE 2AUE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l’axe de la RD 442A (hors agglomération),
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Toutefois, peuvent être implantés jusqu’à 5 mètres de l’alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburants, à condition que leur emprise au sol dans la marge de reculement ne dépasse pas 20% de la surface de celle-ci.

Néanmoins, cette disposition ne peut s’appliquer à la Voie Communale n°8 (secteur 2AUEb), où le recul minimum précité devra impérativement être respecté, afin de réserver un espace suffisant pour d’éventuelles contre-allées qui seraient rendues indispensables afin de limiter les points d’accès directs à la VC 8.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE 2AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 5$ m)

Dans tous les cas de construction mitoyenne, celles-ci doivent être séparées par un mur coupe-feu établi sur la limite séparative.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

ARTICLE 2AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% du terrain d’assiette

ARTICLE 2AUE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

Dans le secteur 2AUEa : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 26 mètres au faîtage.

Dans le secteur 2AUEb : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 16 mètres au faîtage.

En tout secteur ne sont pas soumises à ces hauteurs les constructions spéciales telles que pylônes de télécommunication, cheminées, réservoirs, silos, dont l’élévation résulte d’impératifs techniques qui pourront être admis sous réserve d’une analyse paysagère et d’une étude particulière relative aux servitudes d’utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéroportuaire de Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes de ses installations spécialisées, pouvant entraîner la réalisation d’un balisage de jour et de nuit de l’obstacle en cause ou toute autre préconisation.

ARTICLE 2AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s’ils sont utilisés pour des dépôts, aire de stockage, etc. doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l’aspect extérieur et la propriété de la zone industrielle n’en soient pas altérés.

Les constructions visibles depuis les voies de desserte doivent présenter une architecture soignée.

Toute disposition pouvant nuire à l’hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

Les clôtures en limites séparatives ou à l’alignement des rues (grille, grillage ou autre dispositif à claire voie) sur mur bahut ou non, ne pourront pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, mur bahut hauteur de 0,80 mètres.

Des clôtures différentes et notamment des murs pleins excédant les hauteurs maximales précédemment précisées, peuvent être autorisées lorsque des raisons de sécurité ou d’esthétique l’exigent.

Une palette de couleurs à employer pour tous les parements extérieurs visibles ou non de l’espace public, établie par la commune, servira de Guide de Référence obligatoire à toutes polychromies.

ARTICLE 2AUE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules , y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement d’affectation.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l’industrie** : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux et activités tertiaires** : 1 place de stationnement par bureau ou deux places par tranche de 100m² arrondi à l’inférieur.
- **Pour les constructions destinées à l’habitation** : 1 place de stationnement par logement.

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

Dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun (mutualisation du stationnement) à l’ensemble ou à une partie de l’opération, sous réserve qu’il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu’il respecte les conditions normales d’utilisation.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE 2AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d’arbres ou d’arbustes hors contraintes techniques liées à l’usage du site.

Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements de fonction éventuels.

Il sera planté au minimum un arbre pour 200 m² d’espace libre de construction. Au moins 15% de la surface de la parcelle privative doit être plantée. Ces plantations doivent être réalisées de manière à créer de véritables espaces verts. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.

Les installations nuisantes et les dépôts visés au § II de l’article I de l’arrêté du 25 avril 1963 seront entourées d’un écran de plantations d’arbres.

Toute nouvelle voie créée devra comporter des plantations d’alignement, de caractéristiques en rapport avec la capacité des voies, et de types d’essences reflétant l’environnement rapproché.

Une bande plantée et engazonnée sera ménagée en limite de voie et emprise publique, en dehors des largeurs d’accès.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyrès notamment) sont proscrites.

ARTICLE 2AUE14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 2AUE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 2AUE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE 2AUGV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUGV est une zone non équipée, destinée à accueillir une aire d’accueil des gens du voyage.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUGV1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, les extensions et les installations ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUGV 2 ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) non nécessaires à l’activité agricole ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUGV 2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravi ères ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.

ARTICLE 2AUGV2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admis :

- les constructions, travaux, occupations, installations et aménagements à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation de l’aire d’accueil des gens du voyage ainsi qu’au stationnement des caravanes et des résidences mobiles constituant l’habitat permanent des gens du voyage.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUGV3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- 6 mètres minimum de largeur de chaussée, permettant le croisement de camions.
- 8,50 mètres minimum de largeur de plate-forme.

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 2AUGV4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d’assainissement que les effluents pré-épurés. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Les eaux domestiques doivent être rejetées au réseau public d’assainissement. Les parcelles, dont l’assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d’assainissement existant.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l’imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l’inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d’un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l’exutoire à l’aval).

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, la compensation de l’imperméabilisation pourra être réalisée au travers d’ouvrages collectifs à la demande de l’autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d’aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d’aménagement d’un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l’alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L’alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu’aucune autre solution n’est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

ARTICLE 2AUGV5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUGV6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE 2AUGV7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m)

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUGV8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUGV9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUGV10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas 5 mètres au faîtage

ARTICLE 2AUGV11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être uniquement constituées d’un grillage (ou de panneaux rigides grillagés).

ARTICLE 2AUGV12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2AUGV13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque parcelle doit être plantée d’au moins deux arbres et des haies doivent être établies en périphérie des parcelles. Les abords du secteur doivent être végétalisés avec des essences adaptées au secteur.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprés notamment) sont proscrites.

ARTICLE 2AUGV14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 2AUGV15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUGV16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 2AUM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUM est une zone non équipée, à vocation principale d’activités économiques. Elle correspond à la « ZAC MITRA » située au Nord de la commune.

L’urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d’opérations d’ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur 2AUMa : secteur à vocation d’accueil de la zone.
- Secteurs 2AUMb1, 2AUMb2 et 2AUMb3 : destinés à recevoir des activités diverses.
- Secteurs 2AUMc1 et 2AUMc2 : principalement destinés aux activités de logistique (entrepôts).
- Secteurs 2AUMd1 et 2AUMd2 : plate-forme de dépôts de matériaux pour l’entretien de l’autoroute A54.
- Secteur 2AUMe : inondable, admettant uniquement les installations liées à la production d’énergies renouvelables et les équipements hydrauliques (bassins, etc...)
- Secteur 2AUMf : inconstructible compte-tenu de la nature des sols (remblais) ne pouvant recevoir que des équipements d’intérêt collectif.

Les conclusions de l’étude paysagère conduite dans le cadre de la loi Barnier devront être intégralement respectées.

La zone 2AUM est en partie concernée par des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe n°6.3).

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUM1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’habitat ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions destinées à l’artisanat ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions destinées à l’industrie ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;

- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AUM2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE 2AUM2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur 2AUMa à vocation d’accueil de la zone :

- Les constructions à usage de bureaux, hôtels, restaurants et services.
- Les logements de fonction, strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, sous réserve qu’ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal à usage d’activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité à condition de ne pas dépasser 70 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs 2AUMb1 – 2AUMb2 et 2AUMb3 :

- Les constructions et installations à usages d’activités multiples, artisanat, industrie et services, relavant éventuellement du régime des installations classées.
- Les commerces liés aux activités ou en fonctionnement de la zone et dont la surface de vente n’excède pas 250 m².
- Les logements de fonction, strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité à condition de ne pas dépasser 70 m² de surface de plancher et d’être intégrés dans le volume du bâtiment d’activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- 73,1 m NGF en secteur 2AUMb1
- 75.3 m NGF en secteur 2AUMb2
- 70,0 m NGF en secteur 2AUMb3
- Les affouillements et exhaussements du sol respectant la loi n°92.3 du 3.01.1992 modifiée relative à l’eau.

Dans les secteurs 2AUMc1 et 2AUMc2 :

- Les constructions à usage de bureaux et entrepôts.
- Les logements de fonction strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, sous réserve qu’ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal à usage d’activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité à condition de ne pas dépasser 70 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à un cote supérieure à :

- 75,4 m NGF en secteur 2AUMc1
- 73,1 m NGF en secteur 2AUMc2

Dans les secteurs 2AUMd1 et 2AUMd2 :

- Les dépôts de matériaux, constructions et installations nécessaires à l’entretien de l’autoroute, à l’exclusion de toute habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- 70,0 m NGF en secteur 2AUMd1
- 69,1 m NGF en secteur 2AUMd2

Dans les secteurs 2AUMe1 – 2AUMe2 – 2AUMe3 – 2AUMe4 et 2AUMe5 :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la production d’énergie renouvelable notamment solaire, ne remettant pas en cause le fonctionnement hydraulique du site.
Les demandes d’occupation du sol ou d’aménagement comporteront l’avis des services de la Navigation Aérienne.
- Les équipements et réseaux, notamment hydrauliques nécessaires à l’aménagement de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

La cote de calage du bas des panneaux photovoltaïques et le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé, devront être supérieurs à :

- 75,4 m NGF en secteur 2AUMe1
- 75,3 m NGF en secteur 2AUMe2
- 73,1 m NGF en secteur 2AUMe3
- 70,0 m NGF en secteur 2AUMe4
- 69,1 m NGF en secteur 2AUMe5

Dans les secteurs 2AUM1f :

Seuls les équipements nécessaires aux services d’intérêt collectif (transformateur EDF – canalisations...) sont admis.

Dans l’ensemble de la zone :

Les équipements et installations hydrauliques, y compris dans les marges de recul de l’autoroute A54 sans pouvoir toutefois être situés à moins de 40 mètres de l’axe de l’autoroute.

Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.

Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUM3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- 6 mètres minimum de largeur de chaussée, permettant le croisement de camions.
- 8,00 mètres minimum de largeur de plate-forme.

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 2AUM4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

L'équipement doit être de type séparatif (séparation EU et EP).

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation, 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 préalable du gestionnaire du réseau et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques :

L'équipement doit être de type séparatif (séparation EU et EP).

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et l'autorité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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 de l'exploitant.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service ou lavage, parc de stationnement, etc...) devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des hydrocarbures qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

Les effluents rejetés ne peuvent avoir une température supérieure à 30°C (degré Celsius) au niveau du regard de branchement.

Eaux pluviales :

Tout projet générant de l'imperméabilisation devra être accompagné de mesures destinées à ne pas aggraver le ruissellement et l'inondation des terrains situés en aval : un dispositif de rétention devra être mis en place, il sera dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m² imperméabilisés (ce volume pourra être revu à la hausse en fonction de la capacité de l'exutoire à l'aval).

Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnements devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation de l'imperméabilisation pourra être réalisée au travers d'ouvrages collectifs à la demande de l'autorité compétente. Ces ouvrages devront prendre en compte la surface totale imperméabilisée de la zone d'aménagement.

Toutes les eaux ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

La gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. 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.

Le raccordement du débit de fuite sera soumis à autorisation par l’autorité compétente. L’octroi de cette autorisation dépendra notamment de la capacité de l’exutoire à accepter une arrivée d’eau pluviale supplémentaire.

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).

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Dans les secteurs 2AUMe : les aménagements devront respecter les écoulements naturels et ne pas s’opposer à la libre expansion des eaux.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Déchets :

Il sera prévu un aménagement spécifique pour le stockage et la collecte des déchets et ordures.

ARTICLE 2AUM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUM6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 12 mètres par rapport à l’emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques,
- 4 mètres par rapport à l’emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques uniquement dans les secteurs 2AUMa, 2AUMb1 et 2AUMb2

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE 2AUM7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m)

Dans tous les cas de construction mitoyenne, celles-ci doivent être séparées par un mur coupe-feu établi sur la limite séparative.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

ARTICLE 2AUM8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUM9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% du terrain d’assiette.

ARTICLE 2AUM10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas :

- 30 mètres dans le secteur 2AUMb3,
- 18 mètres dans les secteurs 2AUMc1 et 2AUMc2,
- 15 mètres dans les secteurs 2AUMa - 2AUMb1 et 2AUMb2,
- 6 mètres pour les constructions et installations liées à la production d’énergie renouvelable dans les secteurs 2AUMe1 - 2AUMe2 - 2AUMe3 - 2AUMe4 et 2AUMe5

En tout secteur ne sont pas soumises à ces hauteurs les constructions spéciales telles que pylônes de télécommunication, cheminées, réservoirs, silos, dont l’élévation résulte d’impératifs techniques qui pourront être admis sous réserve d’une analyse paysagère et d’une étude particulière relative aux servitudes d’utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéroportuaire de Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes et de ses installations spécialisées, pouvant entraîner la réalisation d’un balisage de jour et de nuit de l’obstacle en cause ou toute autre préconisation.

ARTICLE 2AUM11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et équipements intégrant une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et utilisant des énergies renouvelables (énergies solaires...) intégrées à la construction, seront privilégiés à l’intérieur de la zone.

La simplicité des volumes doit être recherchée ainsi que l’aspect, afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.

Les travaux de terrassement devront se limiter au strict nécessaire.

Les enseignes devront s’insérer dans l’architecture des bâtiments et être composées avec ceux-ci.

Les matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Leur modulation accompagnée d’une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l’aspect général.

Tout matériau doit être employé dans sa technologie et utilisé selon ses propres qualités, à l’intérieur de son domaine spécifique d’emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Clôtures-haies :

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur ;

Sauf si elles sont constituées par des constructions, les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que les murs d’entrée, les piliers des portails et portillons et assurer la transparence hydraulique.

La hauteur des clôtures et les matériaux pourront être adaptés en cas d’obligations liées à une activité réglementée.

Les haies existantes ou à créer seront conservées ou plantées selon les prescriptions de l’étude paysagère.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

ARTICLE 2AUM12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements de dimensions minimum 2,50 X 5,00 m pour les véhicules légers.

Stationnement des véhicules motorisés :

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d’extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l’intérieur des volumes existants ainsi qu’en cas de changement d’affectation.

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l’industrie ou à l’artisanat** : une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 40% de la surface de plancher de l’établissement projeté, à l’exclusion des surfaces de stockage, sans que le nombre d’emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 100% de la surface de plancher de la construction projetée sans que le nombre d’emplacements de stationnement puisse être inférieur à 1 par emploi.
- **Pour les constructions destinées aux commerces** : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
- **Pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier** :
 - o Hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
 - o Restaurant : 1 place de stationnement pour deux couverts.
 - o Hôtel-restaurant : 1 place de stationnement par chambre + 1 place pour 4 couverts.

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

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE 2AUM13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet devra comporter au minimum 10% de la surface du terrain traité en espace vert.

Les stationnements devront être plantés à raison d’un arbre de haute tige d’essence méditerranéenne pour quatre emplacements.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprès notamment) sont proscrites.

ARTICLE 2AUM14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 2AUM15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 2AUM16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d’eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d’opérations d’aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE 2AUV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUV est une zone non équipée, destinée à accueillir un parc photovoltaïque.
Elle est située dans le secteur de Ventouret, au Nord-Est de la commune.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUV1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 2AUV 2.

ARTICLE 2AUV2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- L’implantation d’un parc photovoltaïque ainsi que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de celui-ci, sous réserve de la réalisation d’une étude d’impact.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUV3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUV4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUV5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUV6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE 2AUV7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L’implantation en limite séparative est admise.

ARTICLE 2AUV8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUV9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUV10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations, mesurée à partir du terrain naturel, ne devra pas excéder 4 mètres.

ARTICLE 2AUV11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

C’est pourquoi l’intégration visuelle et paysagère des constructions sera recherchée.

Les clôtures doivent être réalisées en clôture grillagée à maille soudée. Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 2AUV12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUV13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUV14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 2AUV15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUV16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison de la valeur économique réservée à l’exploitation agricole des sols.

Certains bâtiments existants peuvent bénéficier d’un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l’exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

La zone A est en partie concernée par :

- des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe n°6.3).

De plus, la zone A est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial indifférencié. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque sont édictées dans le Titre I.A « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.

- des risques technologiques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant les établissements « Deulep » et « De Sangosse » annexés au PLU (cf. annexes n°6.4 et 6.5).
- des zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz qui sont reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage). Les règles à appliquer dans ces zones sont édictées dans le Titre I.B « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

- des périmètres de protection de captage qui sont reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées en « Titre I.C. du règlement : Dispositions applicables aux périmètres de protection des captages ».

La zone A est également concernée par des périmètres de protection de captage faisant l’objet d’une Déclaration d’Utilité Publique (DUP) qui s’imposent donc en tant que Servitudes d’utilité Publique (se référer aux annexes 6.2 du PLU).

- des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique
- les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) du « secteur sud » de la Ville.
- des périmètres de protection de 100 mètres autour des stations d’épuration dans lesquels des dispositions spécifiques sont applicables. Il est précisé que le périmètre de 100 mètres identifié autour de la station d’épuration existante ne s’appliquera plus lorsque l’installation ne sera plus en service.
- un périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière dans lequel des dispositions spécifiques sont applicables.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, les extensions et les installations ne respectant pas les conditions définies à l’article A2 ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) non nécessaires à l’activité agricole ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ;
- la reconstruction à l’identique ne respectant pas les conditions définies à l’article A2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article A2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Rappels :

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par des risques technologiques (PPRT) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement des PPRT concernant les établissements « Deulep » et « De Sangosse », joints en annexe du PLU, est strictement interdite.

Les défrichements et abattages d’arbres sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur le « secteur sud » sont à respecter.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises :

- les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes et au logement des exploitants ou de leur personnel) sous réserve :
 - pour les activités existantes, que l’implantation des constructions et des piscines se situe dans un rayon de 100 mètres du siège d’exploitation existant ;
 - pour la création d’un nouveau siège d’exploitation, que les constructions et les piscines soient regroupés dans un rayon de 80 mètres ;
 - que la surface de plancher des constructions destinées à l’habitation nécessaire à l’exploitation agricole n’excède pas 250 m² ;
 - que l’extension de constructions existantes destinées à l’habitation et nécessaires aux exploitations agricoles n’excède pas 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Pour les constructions identifiées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
 - Les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier (du type gîtes, chambres d’hôtes, etc...), restaurant.
 - Le changement de destination doit se faire dans l’enveloppe des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU et en préservant leur qualité architecturale initiale : se référer aux fiches annexées au présent règlement qui en précisent les modalités.
- Les extensions limitées des habitations existantes ou celle ayant fait l’objet d’un permis de construire accordé avant l’approbation du PLU, dès lors qu’elles ne compromettent pas l’activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- A condition de s’implanter dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l’habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) :
 - Les annexes à l’habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l’exclusion de celle des piscines) est limitée à 50 m² d’emprise au sol,
 - Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m² d’emprise au sol.
- La reconstruction à l’identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposant autrement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre I.A du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par des risques technologiques (PPRT) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement des PPRT concernant les établissements « Deulep » et « De Sangosse », joints en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

Dans les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre I.B du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les périmètres de 100 mètres autour des stations d’épuration repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, les constructions destinées à l’habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

Concernant la station d’épuration existante et en service à la date d’approbation du PLU, il est précisé que cette inconstructibilité sera levée une fois que l’installation ne sera plus en service.

Au sein du périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière, repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, sont soumis à autorisation du Maire :

- Les nouvelles constructions destinées à l’habitat
- L’extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu’ils soient liés à l’amélioration de l’hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l’ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de tout accès direct nouveau sur les RD38, RD14, RD42, RD202 et RD6572 est interdit.

La création de tout accès direct nouveau sur la RD179 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

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

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

En l’absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- Pour les adductions d’eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d’une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l’avis de l’Agence régionale de Santé (ARS).
- Pour les adductions d’eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique à la suite d’une procédure nécessitant une analyse assez complète et l’intervention d’un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d’eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l’article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites : Le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu’il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l’article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement existant ou projeté.

En l’absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir, sur la parcelle ou l’unité foncière, les eaux de toiture à concurrence de 25 l/m² de surface imperméabilisée nouvelle.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des RD42 et RD6572,
- 25 mètres par rapport à l'axe des RD14 et RD38 et RD442
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD179, RD197, RD202 et RD442A
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

En particulier, par rapport aux digues du Rhône :

- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les stations de pompage.
- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les extensions des constructions en direction de la digue. Le Syndicat Intercommunal des Dignes du Rhône sera consulté en cas de projet.
- 100 mètres par rapport au pied de digue actuel côté plaine et entre digue et fleuve.

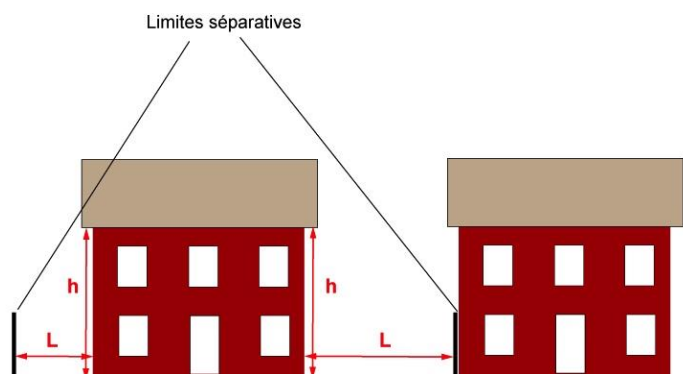
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

Dans le cas d'espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l'implantation des constructions devra respecter la trame.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$)



L'implantation des piscines pourra se situer à un mètre au minimum en retrait des limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H \geq 5$ m.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas :

- 7 mètres à l’égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- 10 mètres à l’égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture, pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

Rappel : En ce qui concerne les terrains situés au sud de la voie SNCF et se trouvant à l’intérieur du périmètre du Site Inscrit à l’Inventaire des Sites Pittoresques par arrêté du 15 octobre 1963, tout projet de construction, transformation ou modification des lieux doit être soumis à l’avis de la Commission Départementale des Sites.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d’origine.

Compte tenu du caractère agricole de la zone, un effort particulier d’intégration des constructions dans l’environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions doit s’inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant.

L’aspect extérieur et les aménagements de leurs abords ne sont pas réglementés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Une modulation accompagnée d’une coloration adaptée doit être recherchée pour agrémenter l’aspect général.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) sont interdits, ainsi que l’emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

La réhabilitation des habitations existantes doit être conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d’une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Les annexes aux habitations existantes doivent être traitées avec le même soin que leur bâtiment principal.

L’unité d’aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d’angle identiques et traités en harmonie avec l’enduit ou le matériau de façade, etc.).

L’imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts, sont interdits. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds sont interdits.

Le bâti destiné à l’exploitation agricole doit être accompagné de végétations afin de favoriser son insertion dans le paysage (surtout le long des voies).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l’aménagement des terrains et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain doit être laissé à l’état naturel.

Toitures et couvertures des constructions destinées à l’habitation :

Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l’aspect d’ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

Clôtures :

Les clôtures doivent permettre d’assurer la transparence hydraulique et être constituées soit :

- d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d’un grillage simple ou torsadé,
- d’un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants qui présentent un bon état de conservation doivent être maintenus.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de manière à sauvegarder le plus grand nombre d’arbre possible.

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles (installations et entrepôts) devront être réalisés soit avec des plantations d’arbres sous forme de bosquet, soit avec des haies constituées d’essences locales.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprés notamment) sont proscrites.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger) : les alignements d’arbres (haies), les ensembles boisés (bosquets, bois) et la végétation arbustive linéaire, doivent être conservés et protégés en raison de leur spécificité comme continuités écologiques potentielles ainsi que de leur situation, constituant des éléments de la trame verte et bleue et permettant le déplacement des espèces et leur maintien entre des secteurs naturels existants et identifiés au plan de zonage.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d’arbre sera réalisée en cas d’abattage, d’essence similaire à celle détruite et/ou d’essence locale associée. La végétation plus éparsée ou non constituée d’arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Lorsque ces secteurs identifiés au titre de l’article L151-23 correspondent à des ripisylves, ceux-ci sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. En cas de travaux sur ces zones, le caractère naturel arboré doit être préservé.

En particulier, dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Rappel : les coupes ou abattages d’arbres au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des espaces identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **Nc** : secteur correspondant au projet de création d’ouvrages d’eau potable sur le site de l’ancien Moulin Baguet.
- **Nd** : secteur à vocation d’équipements publics ou d’intérêt collectif correspondant au projet de déchèterie.
- **Nj** : secteur correspondant aux projets de jardins familiaux situés à l’Ouest de la ville.
- **Np** : secteur de parc public et d’équipements publics légers, situé en zone inondable à proximité du centre ville.
- **Nps** : secteur d’équipements publics de sports et loisirs, situé dans le quartier d’Espeyran.
- **Ns** : secteur de protection et de fonctionnement de la station d’épuration.
- **Nt** : secteur d’équipements sportifs (complexe de tennis), dans le quartier de la Croix d’Arquier.

La zone N est en partie concernée par :

- des risques d’inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. pièce n°6.3).
De plus, la zone N est en partie concernée par un risque d’inondation par ruissellement pluvial indifférencié. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque sont édictées dans le Titre I.A « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.
- des zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz qui sont reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage). Les règles à appliquer dans ces zones sont édictées dans le Titre I.B « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.
- des périmètres de protection de captage qui sont reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées en « Titre I.C. du règlement : Dispositions applicables aux périmètres de protection des captages ».
La zone N est également concernée par des périmètres de protection de captage faisant l’objet d’une Déclaration d’Utilité Publique (DUP) qui s’imposent donc en tant que Servitudes d’Utilité Publique (se référer aux annexes 6.2 du PLU).
- des espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s’agit de secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, les extensions et les installations ne respectant pas les conditions définies à l’article N2 ;
- les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ;
- les constructions destinées à l’industrie ;
- les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article N2 ;
- les constructions destinées à l’artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l’hébergement hôtelier ;
- la reconstruction à l’identique ne respectant pas les conditions définies à l’article N2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d’usage, etc...) hors activités professionnelles déclarées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l’article N2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières et gravières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

Dans le rayon de 100 mètres autour de la station d’épuration repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, les constructions destinées à l’habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

Rappels :

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les défrichements et abattages d’arbres sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone N, sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d’approbation du PLU, dès lors qu’elle ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- A condition de s’implanter dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l’habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) :
 - Les annexes à l’habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l’exclusion de celle des piscines) est limitée à 50 m² d’emprise au sol,
 - Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m² d’emprise au sol.
- La reconstruction à l’identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposant autrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d’être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d’être liés à l’entretien et à l’évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre I.A du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre I.B du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu’ils soient liés à l’amélioration de l’hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l’ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Dans le secteur Nc, sont seuls autorisés, sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et plus particulièrement : les ouvrages, les installations, les aménagements et les constructions nécessaires et liés au fonctionnement, à l’exploitation, à la gestion et à l’entretien du projet de création d’ouvrages d’eau potable sur le site de l’ancien Moulin Baguet, en ce compris les installations permettant d’assurer l’alimentation autonome du projet en électricité au

moyen de panneaux photovoltaïques dans la limite de l’emprise des ouvrages, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui sont associés à la réalisation dudit projet.

Dans le secteur Nd, sont seuls autorisés, sous conditions :

La création, l’extension (sans limitation) et l’exploitation des Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) soumises à autorisation et notamment :

- Les installations de réception, tri et traitement des déchets (déchèterie et équipements et aires connexes : aire de stockage et de broyage des déchets verts, zone dédiée aux professionnels, zone dédiée à une ressourcerie-recyclerie, etc...),
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures, mêmes si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Nd, et sous réserve de justification technique,
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

L’urbanisation est conditionnée à la réalisation de réseaux et d’aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d’eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

Dans le secteur Nj, sont seuls autorisés, sous conditions :

- la réalisation d’un local associatif nécessaire à l’accueil et à l’entreposage des matériels techniques communs des jardins familiaux, d’une surface de plancher maximale de 50 m² ;
- les abris de jardins ou remises de stockage du matériel de jardinage, à condition qu’ils n’excèdent pas 5 m² d’emprise au sol et à raison d’un par parcelle ou lot de parcelles ;
- les serres et les tunnels agricoles à condition d’être utilisés pour la culture et d’être intégrés au paysage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.

Dans le secteur Np, sont seuls autorisés, sous conditions :

- Les constructions et installations d’équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air et notamment les espaces publics, aires de stationnement et aire de camping-cars, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU.
- La réhabilitation des bâtiments existants sous réserve d’être nécessaires aux activités et occupations admises dans ce secteur.

Dans le secteur Nps, sont seuls autorisés, sous conditions :

Les constructions et installations d’équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air.

Dans le secteur Ns, sont seuls autorisés, sous conditions :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la création et au fonctionnement de la station de traitement et d’épuration des eaux usées (gestion, entretien, etc...).

Dans le secteur Nt, sont seuls autorisés, sous conditions :

Les destinations de constructions suivantes, sous conditions et dans la limite de 6000 m² de surface de plancher maximum à ne pas dépasser dans la totalité du secteur Nt, toutes constructions confondues :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du complexe sportif (Club House, locaux de restauration, hébergement temporaire des sportifs accueillis sur le site, locaux administratifs, bureaux, locaux techniques, sanitaires, vestiaires, ...) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de tout accès direct nouveau sur les RD38, RD14, RD42, RD202 et RD6572 est interdit.

La création de tout accès direct nouveau sur la RD179 est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

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

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

En l’absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- Pour les adductions d’eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d’une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l’avis de l’Agence régionale de Santé (ARS).
- Pour les adductions d’eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique à la suite d’une procédure nécessitant une analyse assez complète et l’intervention d’un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d’eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l’article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites : Le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu’il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l’article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement existant ou projeté.

En l’absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir, sur la parcelle ou l’unité foncière, les eaux de toiture à concurrence de 25 l/m² de surface imperméabilisée nouvelle.

De manière générale, les dispositions constructives des bâtiments ne doivent pas favoriser la stagnation d’eau.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l’axe des RD42 et RD6572,
- 25 mètres par rapport à l’axe des RD14 et RD38 et RD442
- 15 mètres par rapport à l’axe des RD179, RD197, RD202 et RD442A
- 4 mètres par rapport à l’emprise des autres voies et emprises publiques, sauf dans le secteur Nc où la distance minimale est de 5 mètres en arrière de l’alignement déterminé des voies publiques ou privées.

En particulier, par rapport aux digues du Rhône :

- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les stations de pompage.
- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les extensions des constructions en direction de la digue. Le Syndicat Intercommunal des Dignes du Rhône sera consulté en cas de projet.
- 100 mètres par rapport au pied de digue actuel côté plaine et entre digue et fleuve.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

Dans le cas d’espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l’implantation des constructions devra respecter la trame.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé, à l’exception du secteur Nc.

Dans le secteur Nc :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d’emprise au sol est définie dans le lexique.

L’emprise au sol maximale des constructions n’est pas règlementée excepté dans le secteur Nc où elle est fixée à 4 000 m² maximum.

Dans le secteur Nj :

L’emprise au sol par lot des abris de jardins ou remises de stockage du matériel de jardinage est limitée à 5 m².

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

Dans l’ensemble de la zone N, excepté dans le secteur Nc : la hauteur maximale des constructions (hors habitations), comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas 10 mètres à l’égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation n’excédera pas 7 mètres à l’égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

Dans le secteur Nc : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n’excédera pas 30 mètres, sans pouvoir dépasser la cote 136 mètres NGF.

Dans le secteur Nj : la hauteur maximale des abris de jardins et des remises de stockage du matériel de jardinage est limitée à 2,50 mètres. La hauteur maximale des tunnels et serres agricoles est également fixée à 2,50 mètres.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone N et dans tous ses secteurs (sauf dans le secteur Nc) :

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

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d’origine.

Compte tenu du caractère agricole ou naturel de la zone, un effort particulier d’intégration des constructions dans l’environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions doit s’inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant.

- **Matériaux :**

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) sont interdits, ainsi que l’emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

La réhabilitation des habitations existantes doit être conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d’une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Les annexes aux habitations existantes doivent être traitées avec le même soin que leur bâtiment principal.

L’unité d’aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d’angle identiques et traités en harmonie avec l’enduit ou le matériau de façade, etc.).

Le bâti destiné à l’exploitation agricole doit être accompagné de végétations afin de favoriser son insertion dans le paysage (surtout le long des voies).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l’aménagement des terrains et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain doit être laissé à l’état naturel.

- **Toitures et couvertures des constructions destinées à l’habitation :**

Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l’aspect d’ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

- **Clôtures :**

Dans toute la zone N et dans ses secteurs (sauf dans les secteurs Nc, Nd et Nj) :

Les clôtures doivent permettre d’assurer la transparence hydraulique et être constituées soit :

- d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d’un grillage simple ou torsadé,
- d’un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants qui présentent un bon état de conservation doivent être maintenus.

Dans les secteurs Nc et Nd :

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

Dans le secteur Nj :

Les clôtures seront obligatoirement réalisées par haies vives ou par des grillages sans excéder 1,80 mètre de hauteur.

Pour les clôtures situées en zones inondables identifiées au PPRI : des règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de Saint-Gilles s’appliquent (cf. annexe n°6.3 du PLU).

Dans le secteur Nc, seules les dispositions suivantes doivent être respectées :

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Afin d’améliorer l’insertion paysagère du site, ces clôtures pourront être doublées d’une haie vive.

Site du château d’Espeyran :

Le site du château d’Espeyran se trouve à la fois à l’intérieur du périmètre inscrit à l’Inventaire des Sites Pittoresques par arrêté en date du 15 octobre 1963, et du périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments inscrits ou classés.

Dans ce cas, tout projet de construction, transformation ou modification des lieux, doit être soumis pour avis à la Commission Départementale des Sites et à l’Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et l’aspect bocager doivent être respectés. De façon générale, le maintien de l’état actuel du site doit être assuré.

Dans le secteur Nj, la part des espaces libres voués aux cultures des jardins familiaux doit être au moins égale à 80% de la surface totale du secteur.

Les nouvelles plantations d’espèces à haut et moyen potentiel allergisant (cyprès notamment) sont proscrites.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger) : les alignements d’arbres (haies), les ensembles boisés (bosquets, bois) et la végétation arbustive linéaire, doivent être conservés et protégés en raison de leur spécificité comme continuités écologiques potentielles ainsi que de leur situation, constituant des éléments de la trame verte et bleue et permettant le déplacement des espèces et leur maintien entre des secteurs naturels existants et identifiés au plan de zonage.

Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de

protection contre les inondations notamment). Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d’arbre sera réalisée en cas d’abattage, d’essence similaire à celle détruite et/ou d’essence locale associée. La végétation plus éparsée ou non constituée d’arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Lorsque ces secteurs identifiés au titre de l’article L151-23 correspondent à des ripisylves, ceux-ci sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. En cas de travaux sur ces zones, le caractère naturel arboré doit être préservé.

En particulier, dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Rappel : les coupes ou abattages d’arbres au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des espaces identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE NM

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d’affectation spéciale correspondant à la base aéronavale (activités militaires) et aux activités aéronautiques civiles, ainsi qu’à la base de sécurité civile de Nîmes Garons.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NM1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions et installations sont interdites à l’exception de celles citées à l’article NM2.

ARTICLE NM2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l’ensemble de la zone NM, sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol liés et nécessaires à l’activité militaire et de sécurité civile, à l’activité aéronautique civile ainsi qu’à l’entretien du réseau routier, ainsi que :

- Les déblais / remblais nécessaires à l’aménagement d’une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d’opération (étude d’impact, autorisation de l’autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES RELATIVES A L’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE NM3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non règlementé.

ARTICLE NM4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE NM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE NM6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l’axe de la RD442,
- 35 mètres par rapport à l’axe de la RD42,
- 15 mètres par rapport à l’axe de la RD 442A (hors agglomération),
- 4 mètres par rapport à l’emprise des autres voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux cours d’eau et fossés cadastrés

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d’eau et fossés cadastrés.

ARTICLE NM7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

ARTICLE NM8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NM9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NM10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée, sous réserve du respect des prescriptions résultant des servitudes d’utilité publique.

ARTICLE NM11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NM12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE NM13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE NM14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE NM15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE NM16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE N°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| I - VOIRIE | | | | |
|------------|---|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| N° | Destination | Bénéficiaire | Plateforme | Surface |
| 1 | Élargissement RD 42 de St-Gilles à Nîmes | Département du Gard | 14 m | 331 m ² |
| 2 | Élargissement VC n°8 de Bouillargues et création de trois carrefours | Commune | 15 m | 62 834 m ² |
| 3 | Élargissement VC n°16 de St-Pierre | Commune | 15 m (10 m au droit du cimetière) | 30 715 m ² |
| 4 | Élargissement VC n°15 de Loubes | Commune | 15 m | 30 148m ² |
| 5 | Élargissement avenue de Beauvoisin | Commune | 9 m | 1 404 m ² |
| 6 | Élargissement rue de Saou | Commune | 12 m | 1 254 m ² |
| 7 | Élargissement de voie sur berge, quartier des Arènes | Commune | 14 m | 2 976 m ² |
| 8 | Élargissement rue de la Fontaine Gillienne | Commune | 8/12 m | 1 361 m ² |
| 9 | Élargissement rue Bellevue | Commune | 12 m | 107 m ² |
| 10 | Création de voirie, reliant la déviation RD 6572 au carrefour entrée de ville ouest sur le RD 6572 | Commune | 20 m | 2 155 m ² |
| 11 | Création de carrefour entrée de ville ouest sur la RD 6572 | Commune | / | 1 811 m ² |
| 12 | Elargissement de l’avenue des Costières : création d’un carrefour avec la RD6572 | Commune | / | 1 258 m ² |
| 13 | Elargissement de voie chemin d’Espeyran | Commune | 20 m | 41 441 m ² |
| 14 | Elargissement de voie du petit chemin d’Espeyran | Commune | 10 m | 5 403 m ² |
| 15 | Création de voie, entre le chemin d’Espeyran et le petit chemin d’Espeyran | Commune | 10 m | 2 366 m ² |
| 16 | Elargissements de la route de Générac | Commune | 22 m | 5 452m ² |
| 17 | Création de voie pour desserte future déchetterie voie communale n°12 de Ste-Colombe et la Cassagne à St-Gilles | Commune | 10 m | 846 m ² |

| II – OUVRAGES PUBLICS | | | |
|-----------------------|--|--------------|--------------------------|
| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface |
| 1 | Confortement des digues du Rhône : <ul style="list-style-type: none"> • 10 m du pied de la digue en direction de la Plaine, • 5 m du pied de la digue en direction du Fleuve | SYMADREM | 3 481 190 m ² |
| 2 | Bassin de rétention des eaux pluviales Combe de la Garonnette | Commune | 509 705 m ² |
| 3 | Parkings de stationnement, quartier d’Espeyran | Commune | 9 203 m ² |
| 4 | Bassin de rétention Le ROC chemin de Rastel | Commune | 11 680 m ² |
| 5 | Bassin de rétention aménagé des eaux pluviales Espace Charles de Gaulle | Commune | 26 400 m ² |
| 6 | Création d’un parking, halle des sports | Commune | 1 398 m ² |
| 7 | Création d’une nouvelle voie d’accès pour le projet de la halle des sports, avec création d’un parking et d’un bassin de rétention | Commune | 1 451 m ² |

| III – INSTALLATIONS D’INTERET GENERAL | | | |
|---------------------------------------|---|--------------|--------------------------|
| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface |
| 1 | Elargissement du grand gabarit du Canal du Rhône à Sète | Etat | 1 342 307 m ² |

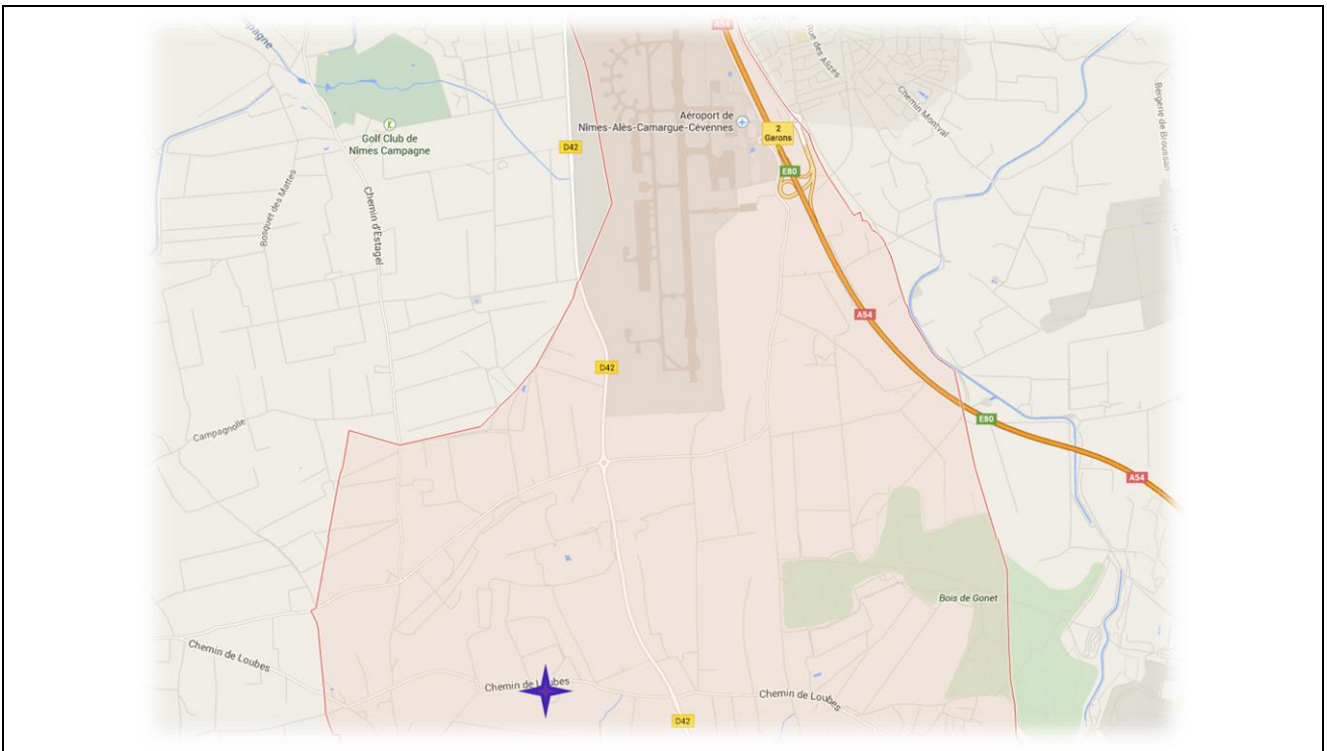
| IV – ESPACES VERTS | | | |
|--------------------|---|--------------|----------------------|
| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface |
| 1 | Espaces verts paysagés nouveau quartier chemin de Nîmes sud | Commune | 6 120 m ² |

ANNEXE N°2 : LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments agricoles repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU pouvant bénéficier d’un changement de destinations au titre de l’article L151-11 du code de l’urbanisme sont les suivants :

- Mas de Beauchêne
- Château d’Espeyran
- Mas de Vessières
- Domaine du Chêne
- Mas de la Courbade
- Domaine d’or et de gueule
- Domaine de Guiot
- Domaine de la Baume
- Mas Fourniguet
- Domaine des Loubes
- Mas d’Asport
- Domaine de l’Espérance
- Mas d’Hector
- Mas Rantin
- Mas Saint-Gilles
- Mas Tamba
- Mas Moline
- Château Pérouse
- Domaine Saint-Antoine
- Domaine de Trois colombes / Rameaux
- Domaine du Grand Estagel

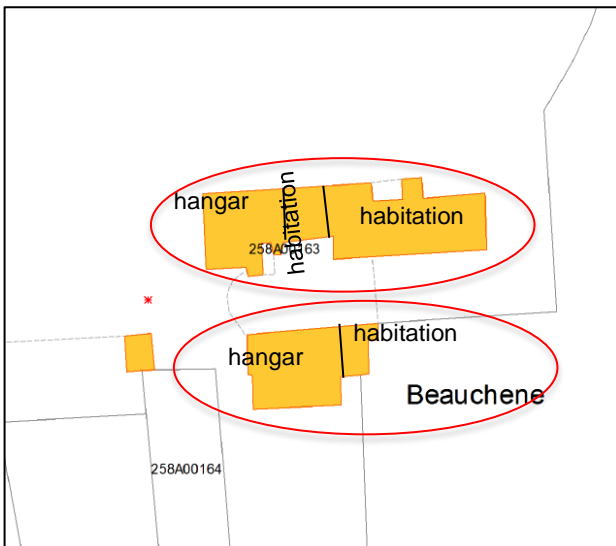
MAS DE BEAUCHENE



LIEU-DIT: chemin des Loubes
Référence cadastrale du mas : A0163
Surface des unités foncières : 268 543 m²
Surfaces bâties en m² : 610 m²

ANALYSE DU BATI EXISTANT

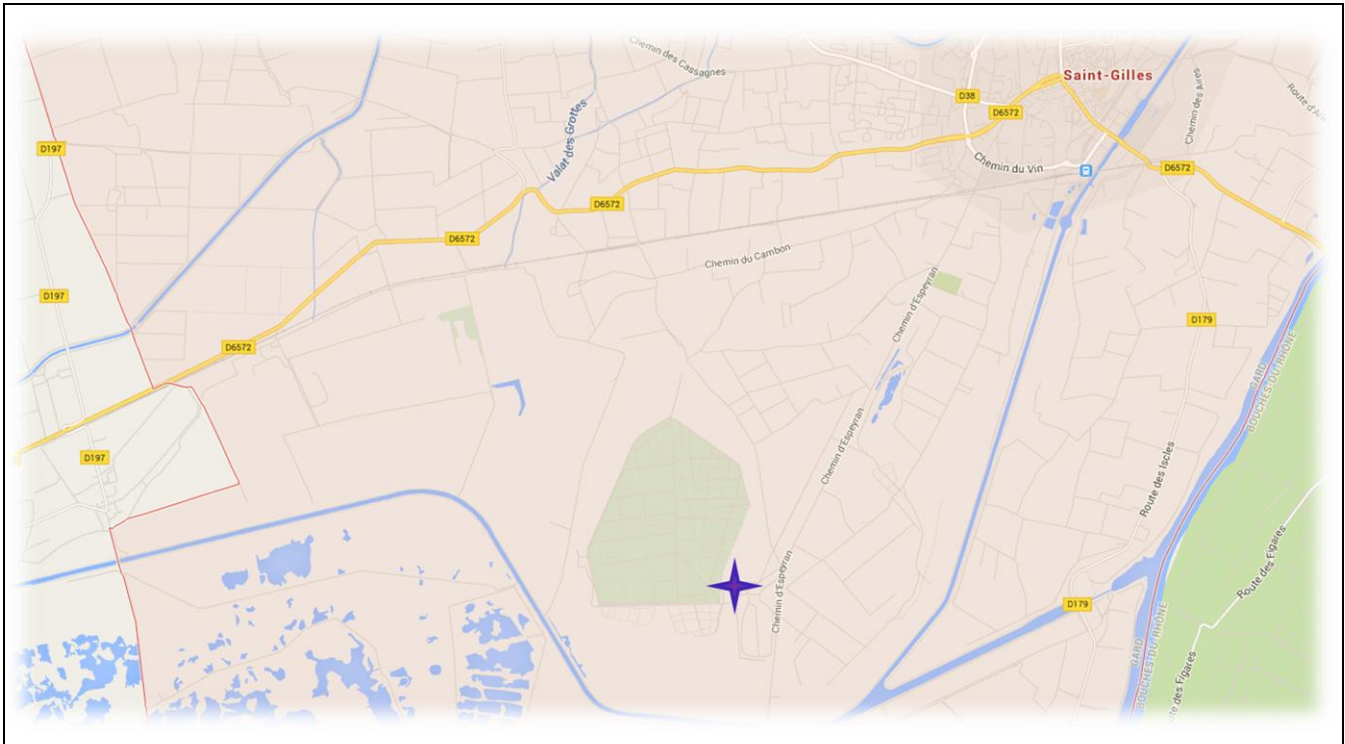
Usage actuel des différents bâtiments



Hangar agricole
 Habitations

| ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture/ viticulture |

CHATEAU D’ESPEYRAN



LIEU-DIT: Chemin d’Espéran

Référence cadastrale : I00997

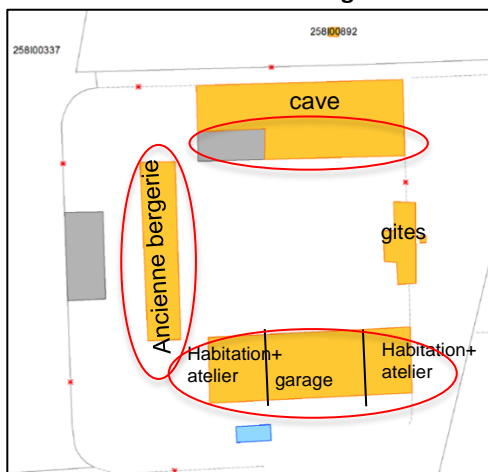
Surface de l’unité foncière : 2 866 964 m²

Surfaces bâties en m² : 1197 m²






Année construction (données cadastrales) : 1800/1860

ANALYSE DU BATI EXISTANT

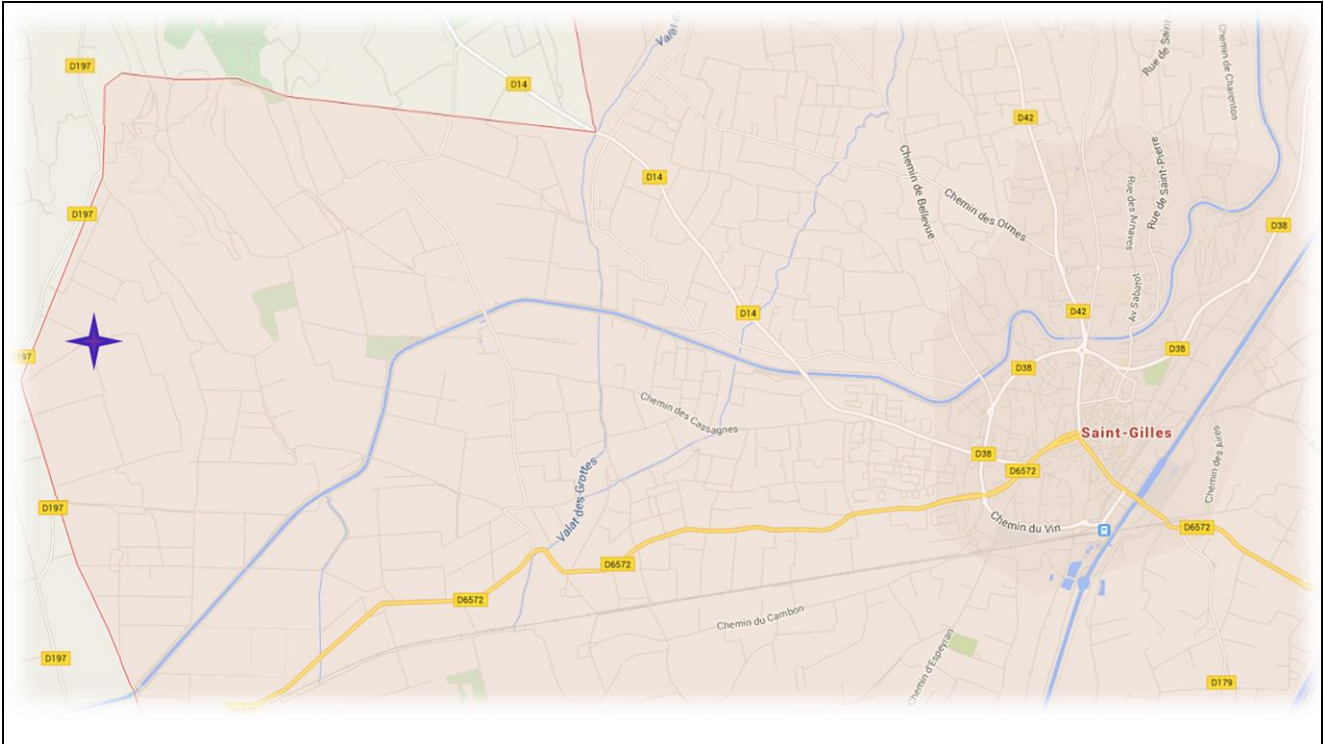
Usage actuel des différents bâtiments



- Cave
- Hangars agricoles
- Habitations
- Garage
- Ateliers
- Ancienne bergerie

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Vue d'ensemble</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Ancienne bergerie</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p>Habitation + garage</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Gites</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Cave</p> </div> </div> |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture / viticulture /céréales / bois |

MAS DE VESSIERES



LIEU-DIT: Route de Générac

Référence cadastrale : K0352, K0353, K0357

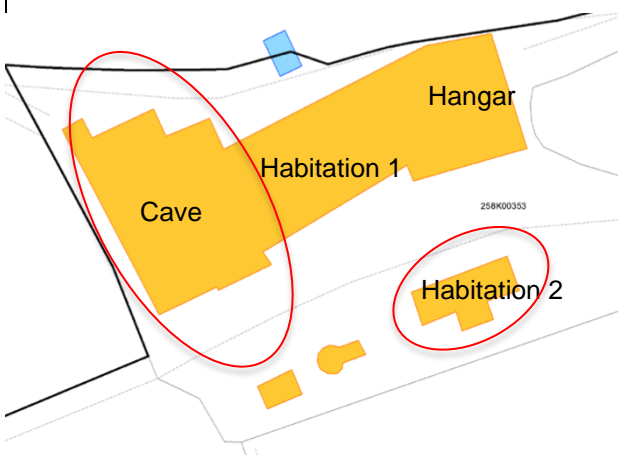
Surface de l’unité foncière : 635 840 m²

Surfaces bâties en m² : 586m²

Année construction (données cadastrales) : 1876

ANALYSE DU BATI EXISTANT

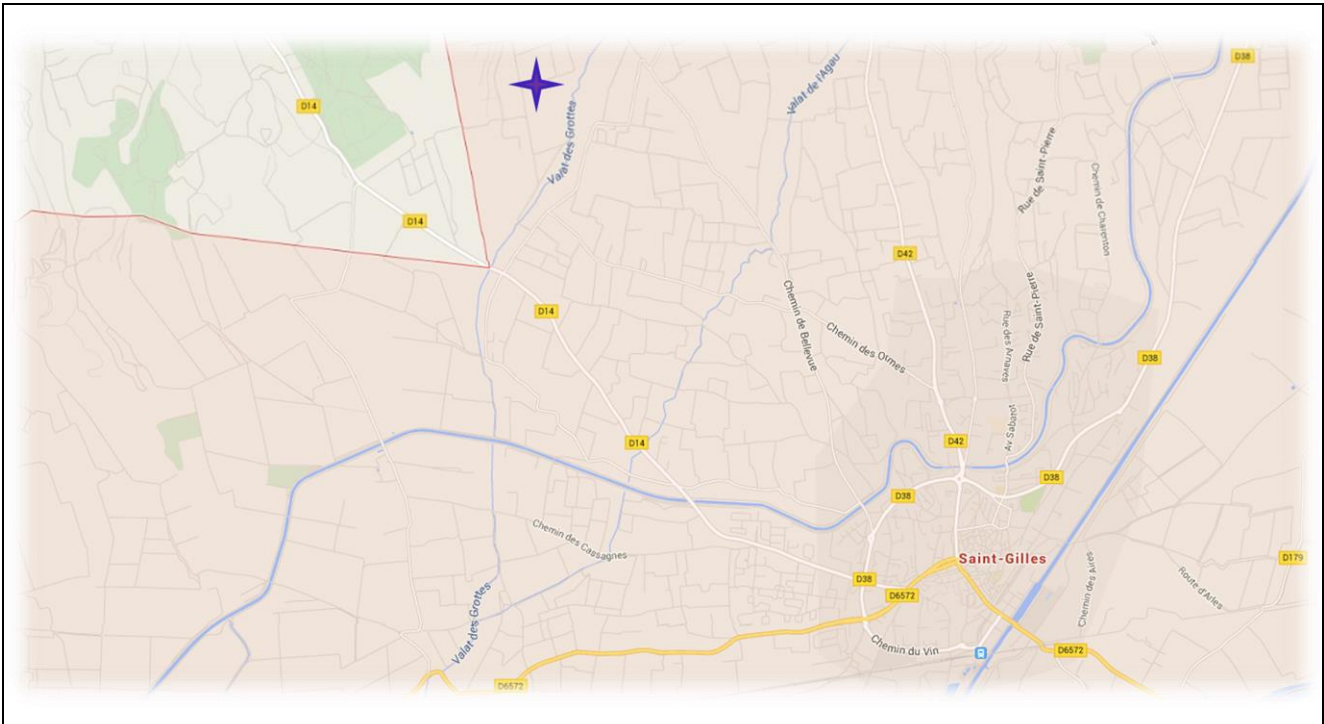
Usage actuel des différents bâtiments



Hangar agricole
Cave
Habitations

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | viticulture |

DOMAINE DU CHENE



LIEU-DIT: Quartier d’Estagel

Référence cadastrale du mas : A00247 et A00248

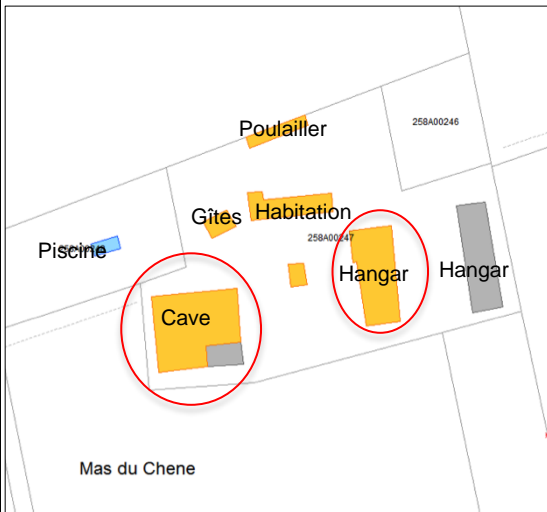
Surfaces parcellaires : 9 700 m² et 2 530 m²

Surfaces bâties : 197 m²

Année construction (données cadastrales) : 1900

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



Hangars agricoles

Cave viticole

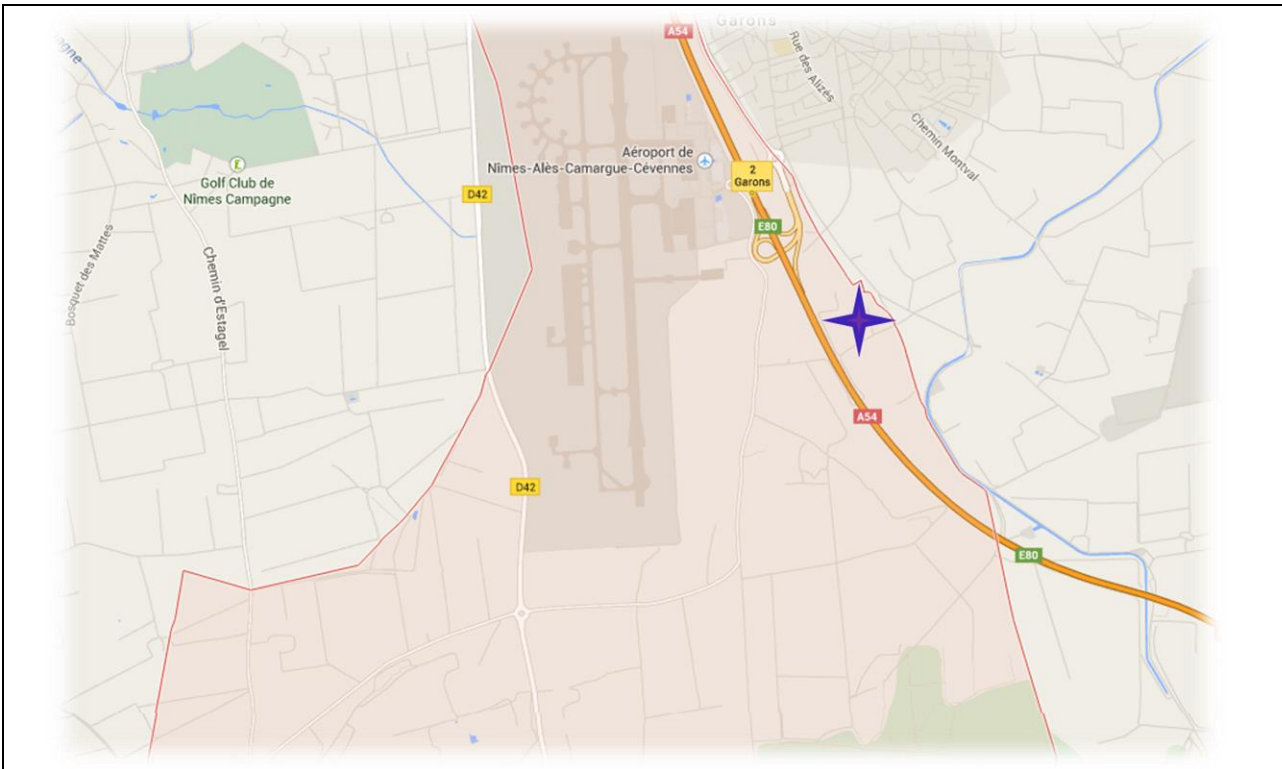
Habitation

Gîtes

Vente de produits issus de l’exploitation viticole

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| Intérêt du bâti : Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...) |  |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et viticulture |

MAS DE LA COURBADE



LIEU-DIT: la courbade et le bois

Référence cadastrale du mas : B0867

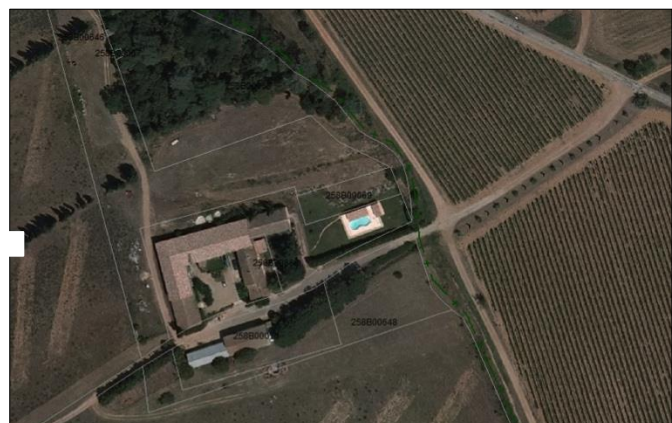
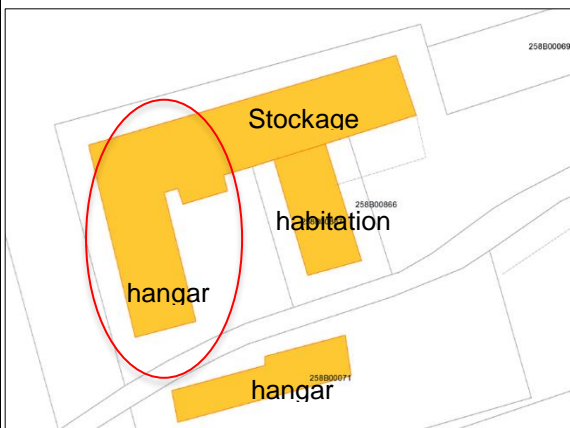
Surface de l’unité foncière : 13 713 m²

Surfaces bâties en m² : 1000 m²

Année construction (données cadastrales) : 1800

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



Hangar agricole

Cave viticole plus en fonction

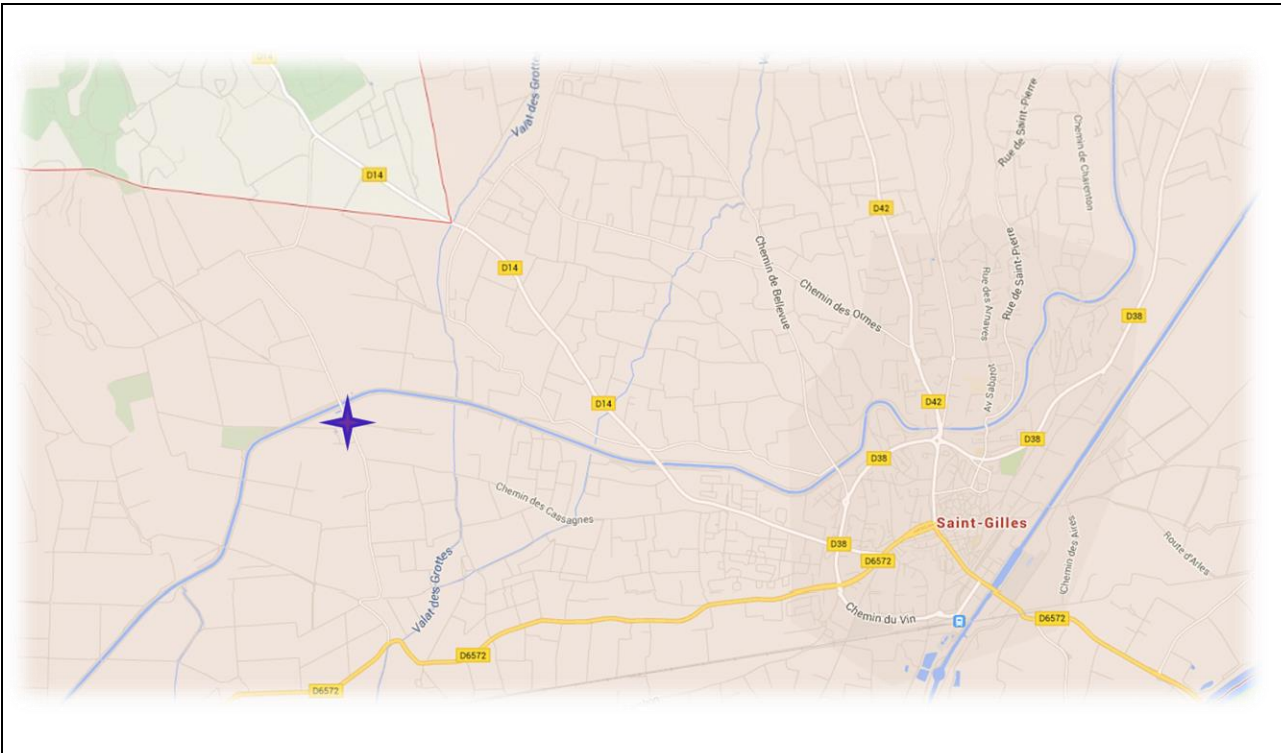
Vente de produits issus de l’exploitation

Bureau

Habitation

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|--|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |     |
| Activités agricoles environnantes : | Viticulture |

DOMAINE D’OR ET DE GUEULE



LIEU-DIT: route de Générac

Référence cadastrale du mas : K0518, K0564, K0746

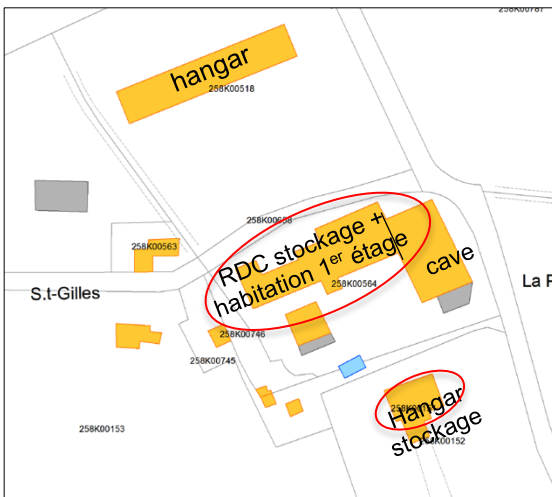
Surface de l’unité foncière : 25 261 m²

Surfaces bâties en m² : 727 m²

Année construction (données cadastrales) : 1870

ANALYSE DU BATI EXISTANT

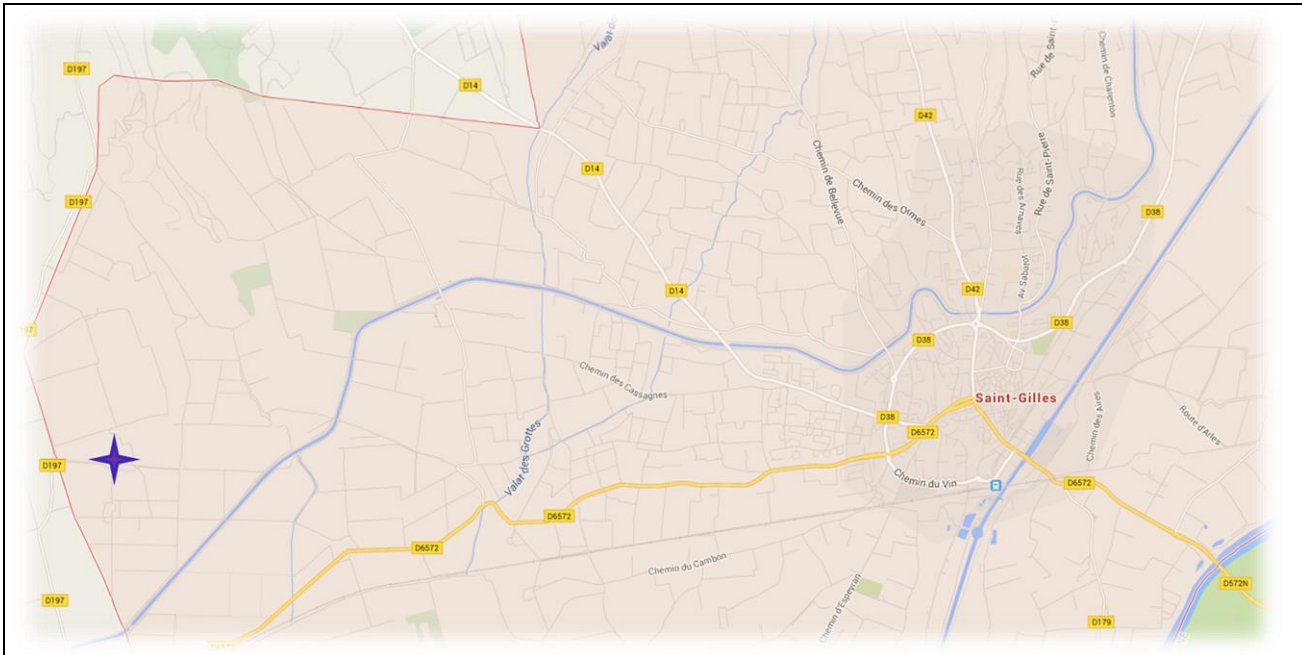
Usage actuel des différents bâtiments



- Hangars
- Cave viticole
- Gîtes/ hébergements hôteliers
- Vente de produits issus de l’exploitation
- Habitation
- Bureau

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |      |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et viticulture |

DOMAINE DE GUIOT



LIEU-DIT: Route de Générac

Référence cadastrale : K0325

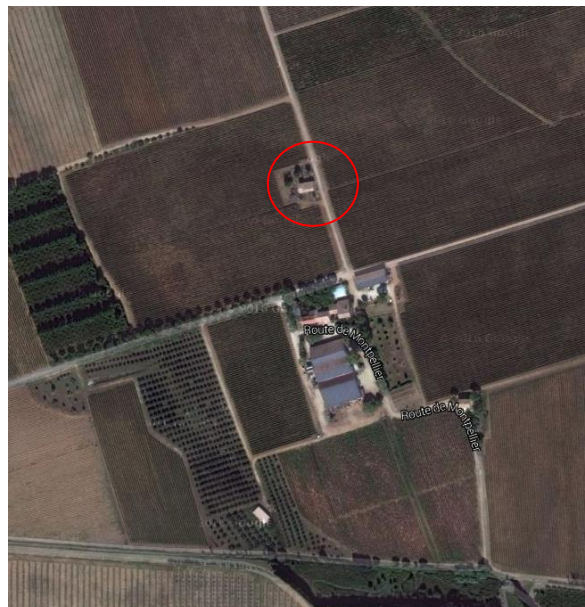
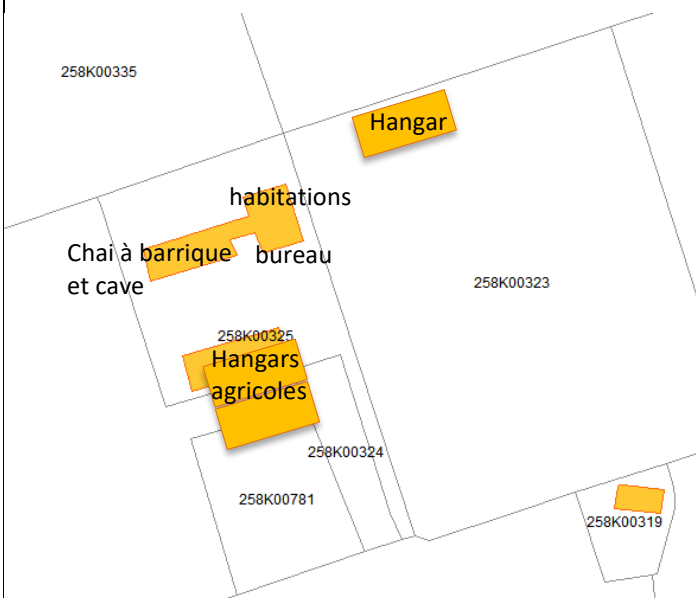
Surface de l’unité foncière : 177 667 m²

Surfaces bâties en m² : 800 m²

Année construction (données cadastrales) : 1913 (Clé de voute fait apparaître la date de 1913)

ANALYSE DU BATI EXISTANT

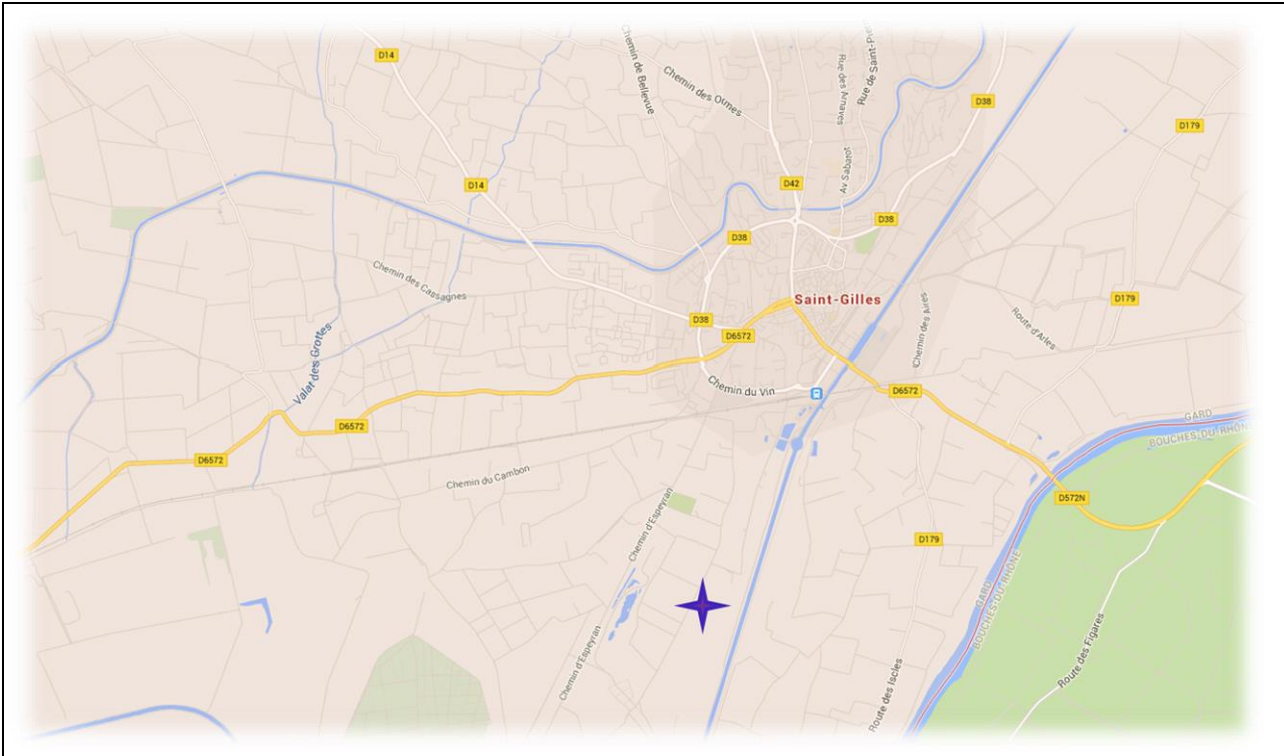
Usage actuel des différents bâtiments



- Hangars agricoles
- Cave et chai à barrique
- Habitations
- Bureau + vente de produits issus de l’exploitation

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | | | |
|--|---|--|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu | | |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé | | |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | | | |
| Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...) | Château du Temps des Templiers |  |  |
| |  |  | |
| |  |  |  |
| | Activités agricoles environnantes : | Arboriculture Viticulture | |

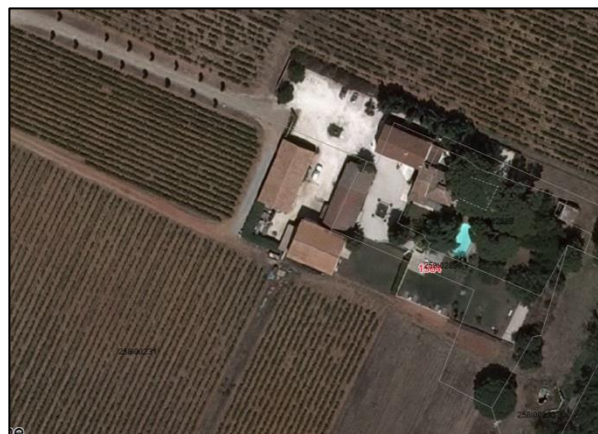
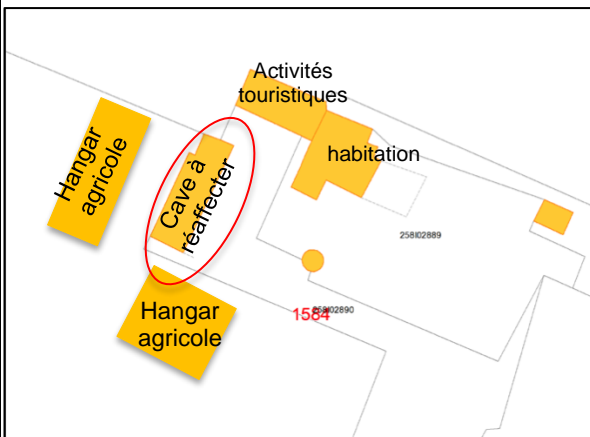
DOMAINE DE LA BAUME



LIEU-DIT: petit chemin d’Espeyran
Référence cadastrale du mas : I02889
Surface des unités foncières : 4667 m²
Surfaces bâties au cadastre en m² : 230 m²
Année construction (données cadastrales) : 1897

ANALYSE DU BATI EXISTANT

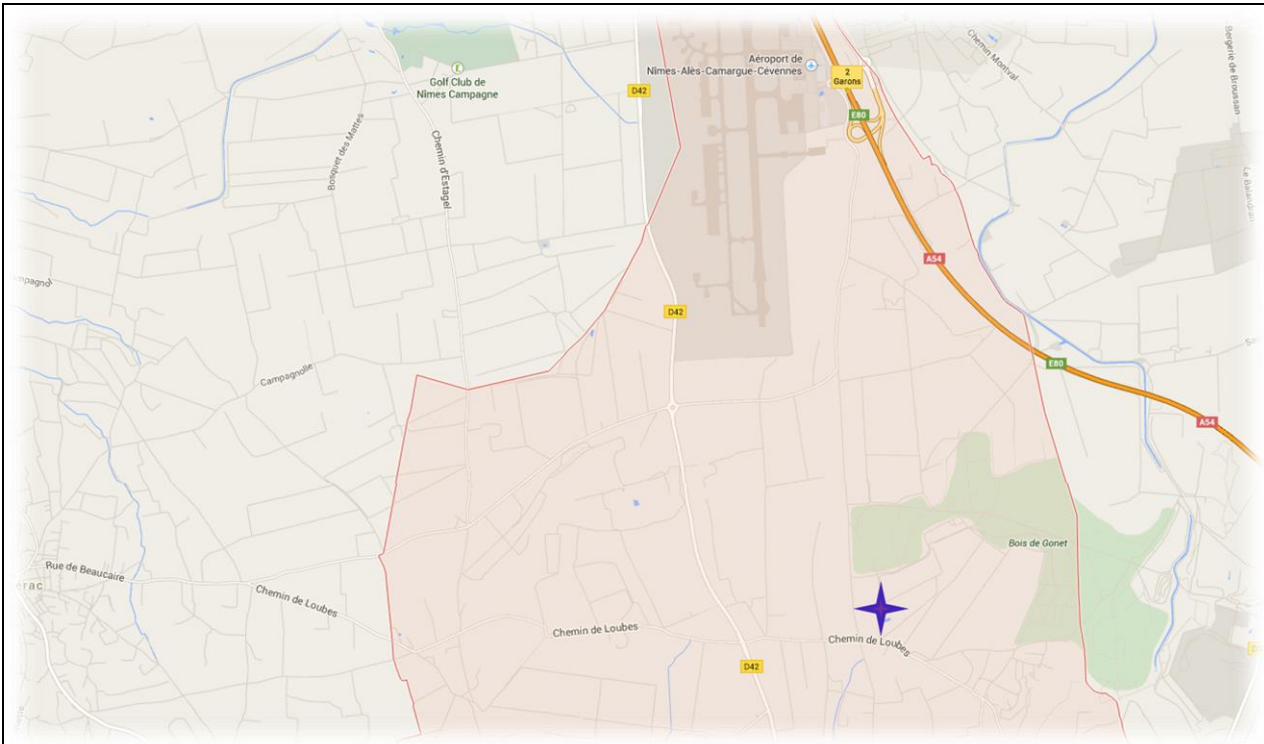
Usage actuel des différents bâtiments



Hangar agricole
 Cave
 Habitation
 Gîtes / hébergement hôteliers : mis en sommeil
 Vente de produits issus de l’exploitation
 Salle de réception : moins de 50 personnes

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Route revêtue |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |        <p>Situé à proximité du château d’Espeyran. Hermite de Saint Gilles y a vécu au VIII^e siècle La fontaine Gillienne serait sur le domaine : elle se situe à mi-chemin entre Espeyran et la ville, ce qui est le cas du domaine.</p> |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture / viticulture Production de vin au domaine + élevage de chevaux |

MAS FOURNIQUET



LIEU-DIT: chemin des loubes

Référence cadastrale du mas : B00205, B00206, B00207

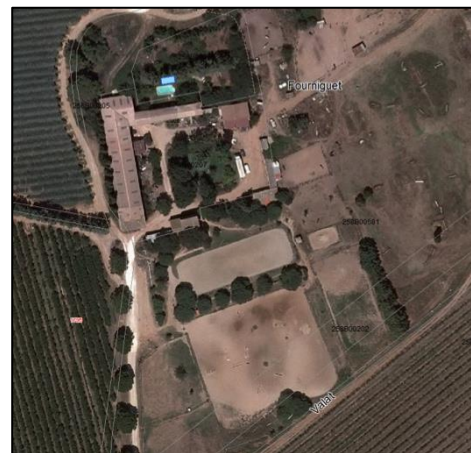
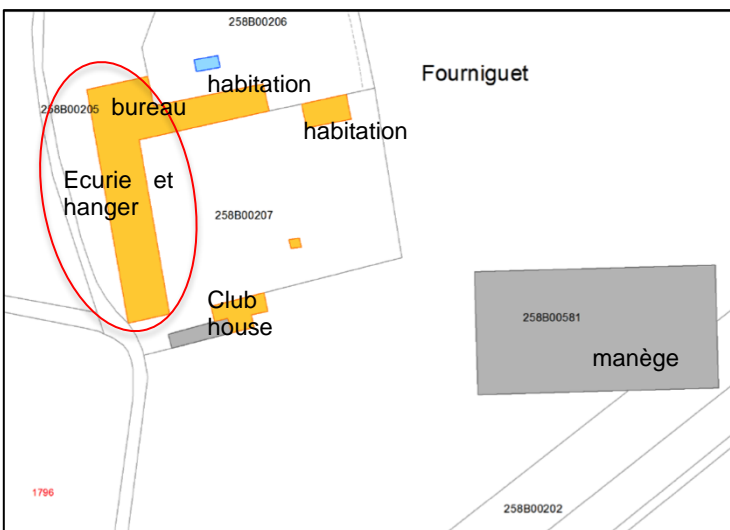
Surface des unités foncières : 9 840 m²

Surfaces bâties en m² : 202 m²

Année construction (données cadastrales) : 1978

ANALYSE DU BATI EXISTANT


Usage actuel des différents bâtiments



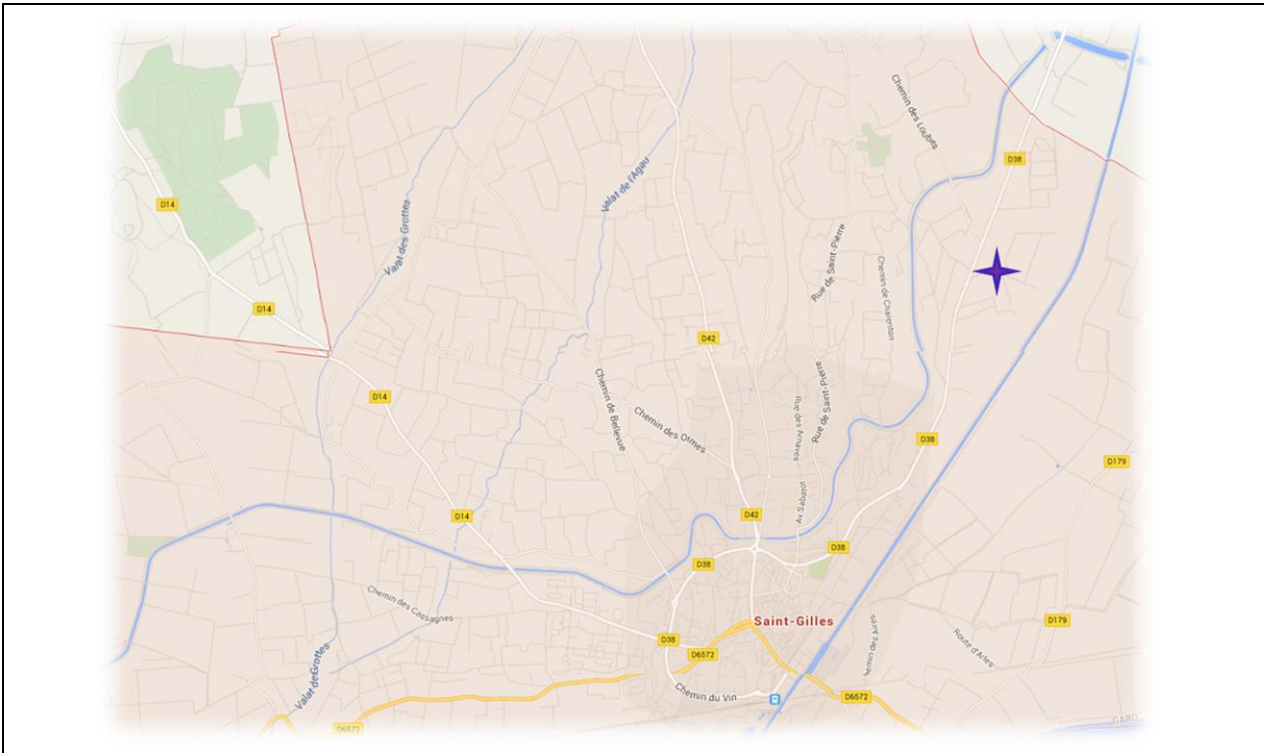
Hangar agricole

Habitations

Bureau

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |      |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture |

DOMAINE DES LOUBES



LIEU-DIT: Les Loubes - route de Bellegarde RD38

Référence cadastrale du mas : C04969, C04967, C02370, C02369 et C04962

Surfaces parcelaires : 744 m², 2 144 m², 484 m², 290 m² et 747 m²

Surfaces bâties : NR, 181 m², 98 m², 140 m² et NR.

Année construction (données cadastrales) : 1742

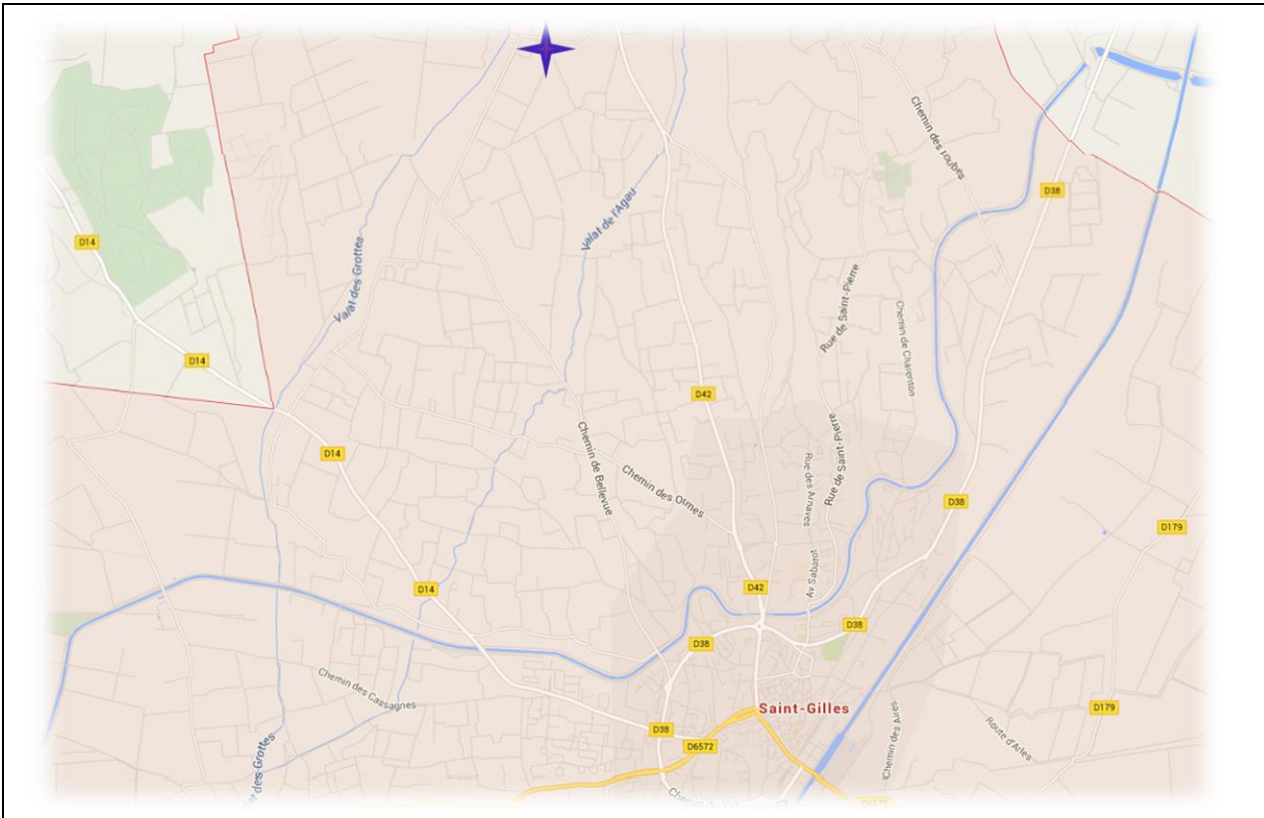
ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et maraîchage |

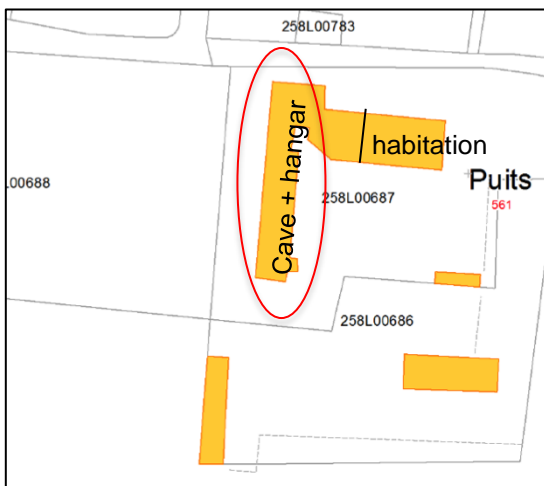
MAS D’ASPORT



LIEU-DIT: chemin du mas d’Asport
Référence cadastrale du mas : L0687
Surface des unités foncières : 8 880 m²
Surfaces bâties en m² : 230 m²
Année construction (données cadastrales) : 1750

ANALYSE DU BATI EXISTANT

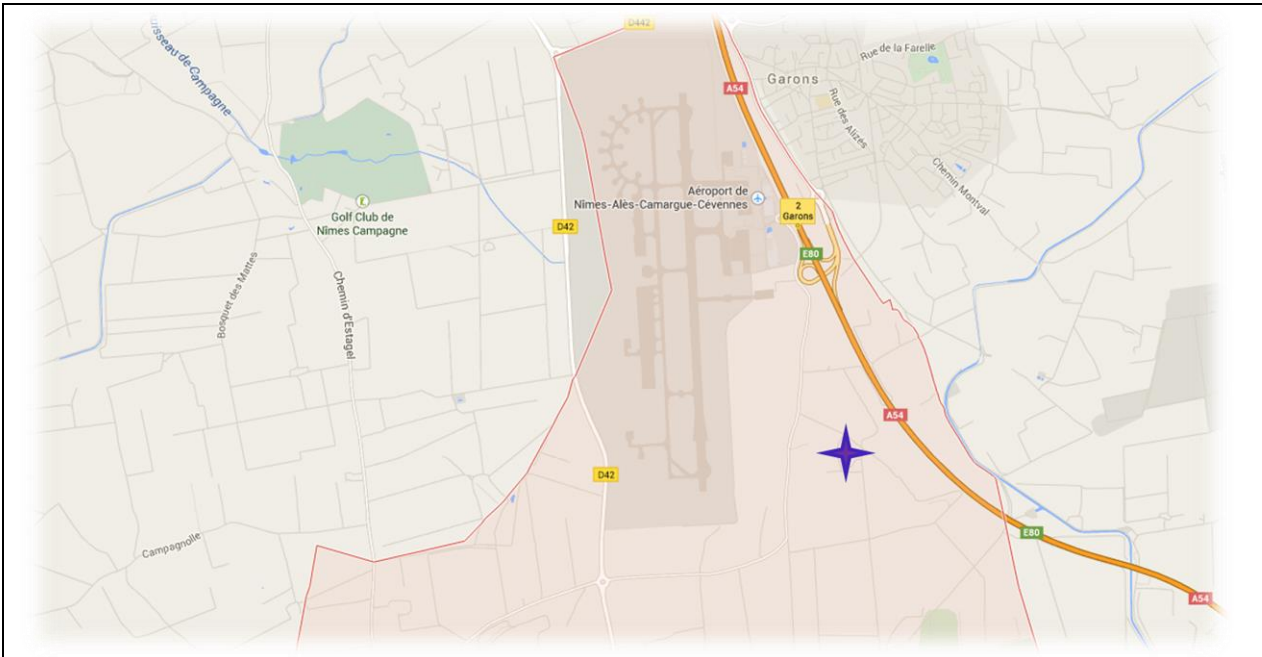
Usage actuel des différents bâtiments



Hangar agricole
 Cave
 Habitations

| ACCES et DESERTE PAR LES RESEAUX | |
|--|--|
| Accès au domaine : | Route revêtue |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture / viticulture |

DOMAINE DE L'ESPERANCE



LIEU-DIT: Saint Bénézet

Référence cadastrale du mas : B0614, B0616, B0799 (SCI Esperance)/ B0666, B0798, B802 (SCI Nimalp) / B0801, B0097, B0096, B0797 (SCI Ancienne Bergerie) / B0663, B0617 (Nimfruit)

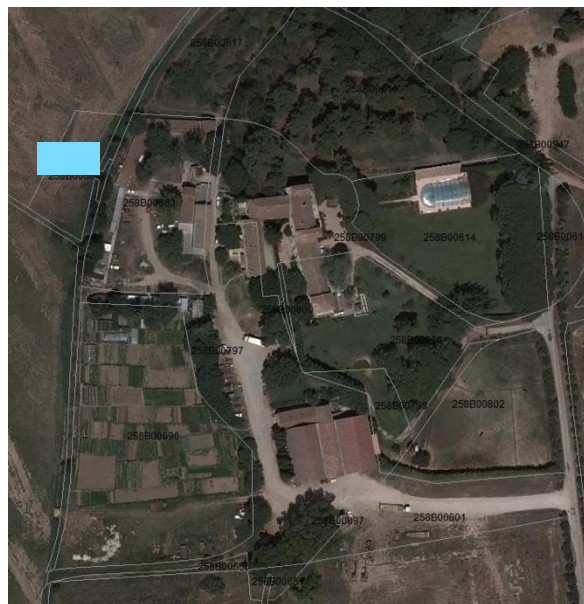
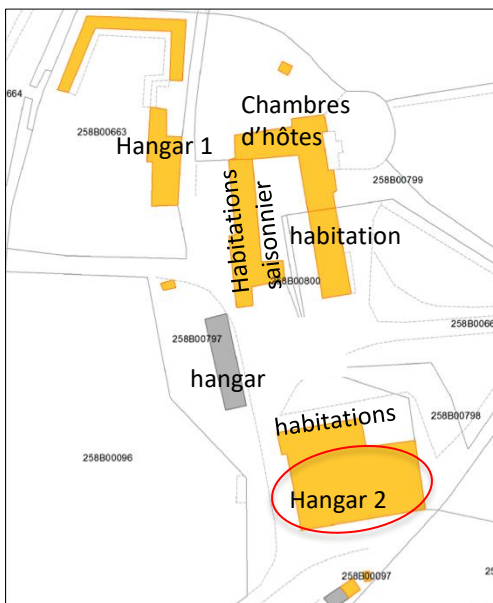
Surface de l'unité foncière : 14 695 m²

Surfaces bâties en m² : 3600 m²

Année construction (données cadastrales) : 1900

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments





Hangars agricoles

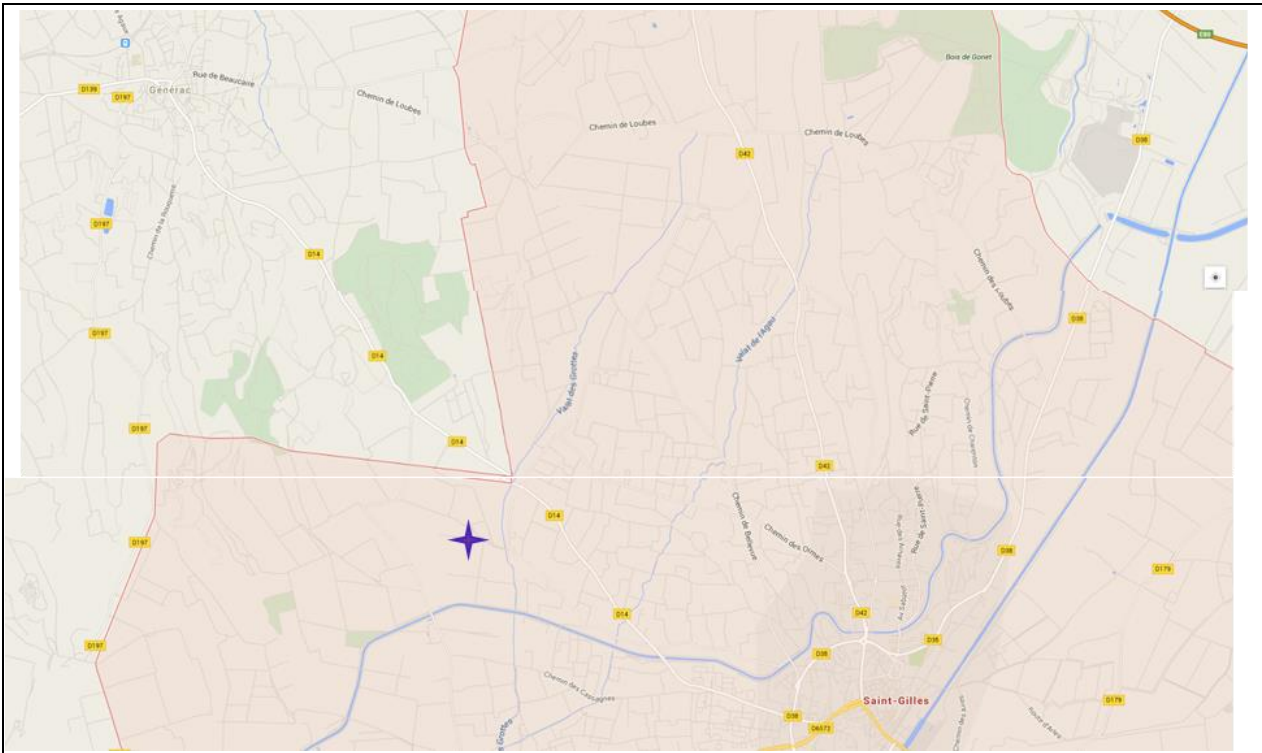
Cave viticole : plus en fonction

Gîtes et hébergements hôteliers

Habitations

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Chambres d’hôtes</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Habitations</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Habitations saisonnières</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Hangar 2</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Hangar 1</p> </div> </div> |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et Viticulture |

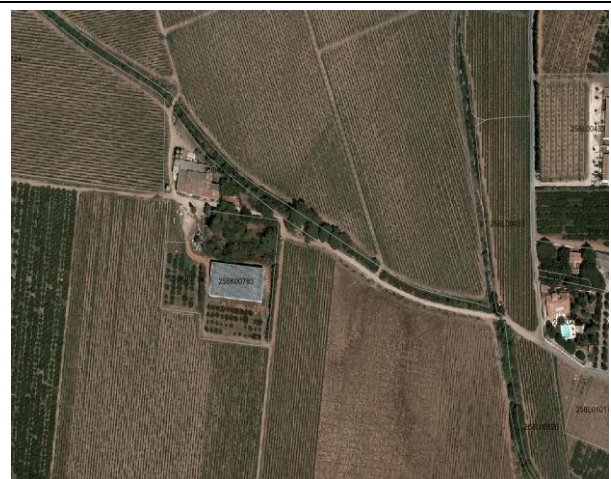
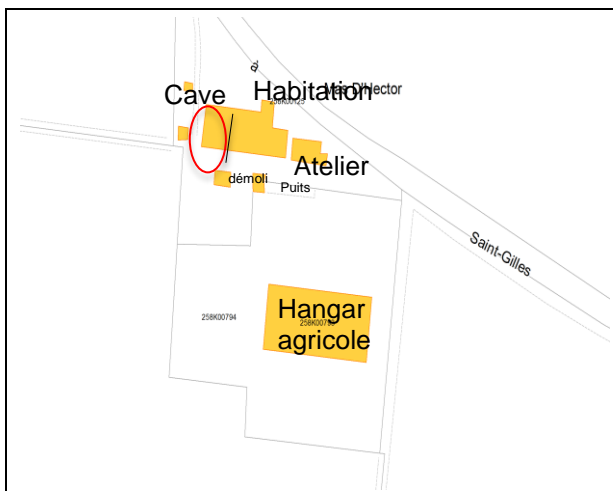
MAS D’HECTOR





LIEU-DIT: les Cassagnes / 9003 route de Générac
Référence cadastrale : K00793, K00794 et K00125
Surface de l’unité foncière : 13 800 m²
Surfaces bâties en m² : 383 m²
Année construction (données cadastrales) : 1850

ANALYSE DU BATI EXISTANT

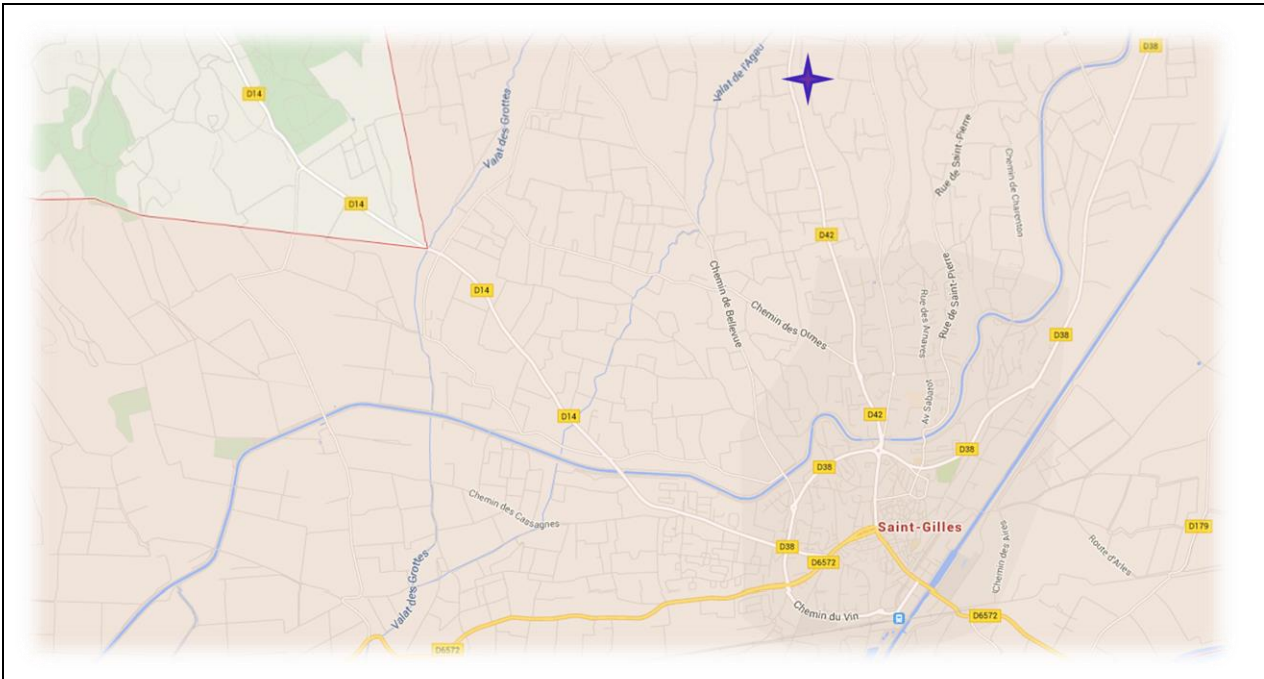
Usage actuel des différents bâtiments



Habitation
 Hangar agricole
 Cave viticole

| ACCES et DESERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |   |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et viticulture |

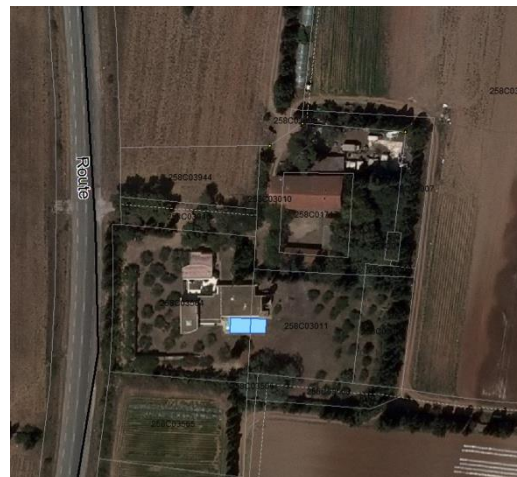
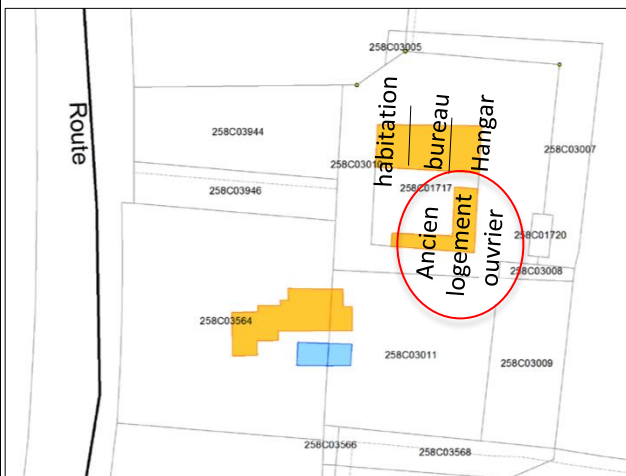
MAS RANTIN



LIEU-DIT: mas de Rantin – route de Nîmes
Référence cadastrale du mas : C01717
Surface de l’unité foncière : 4 477 m²
Surfaces bâties en m²: 375 m²
Année construction (données cadastrales) : 1830

ANALYSE DU BATI EXISTANT

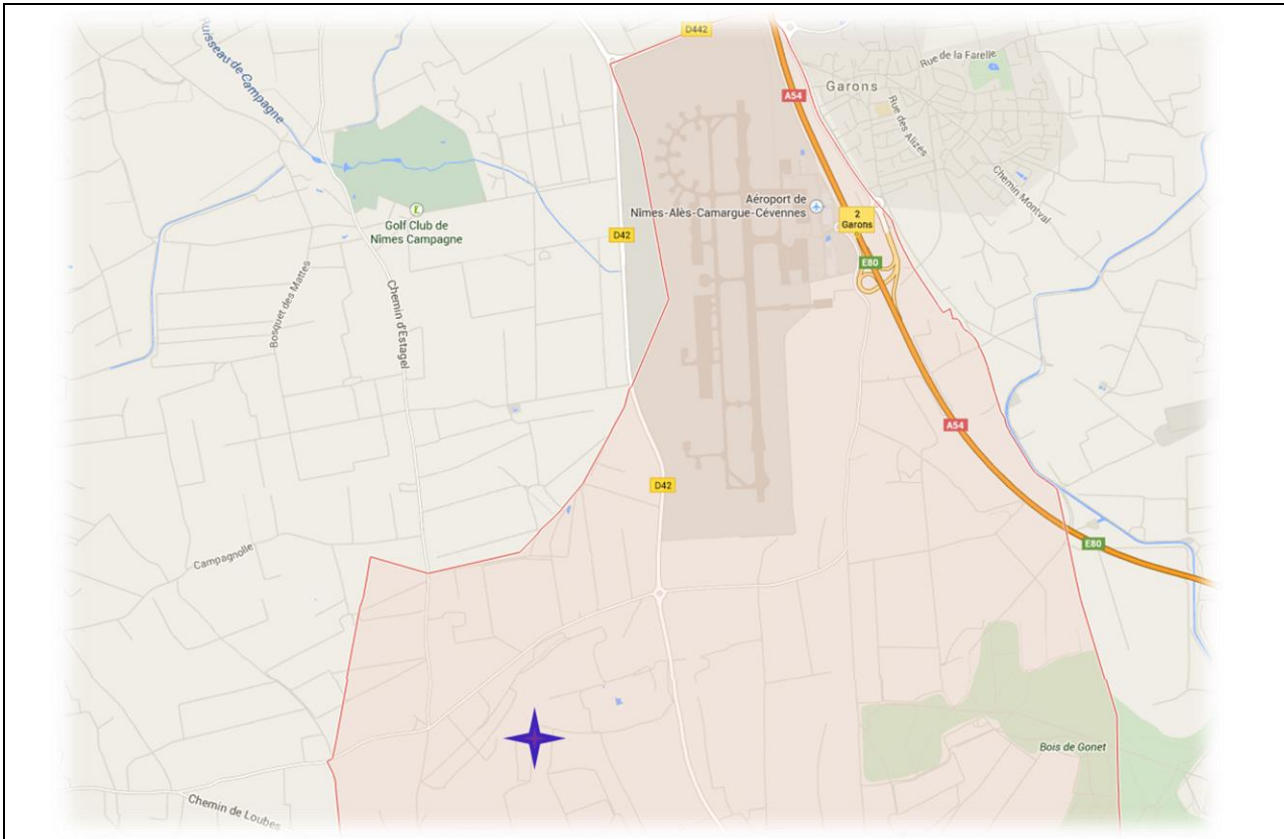
Usage actuel des différents bâtiments



Hangars agricoles
 Habitations
 Bureau

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et Viticulture |

MAS SAINT GILLES



LIEU-DIT: Estagel Nord

Référence cadastrale : A0099

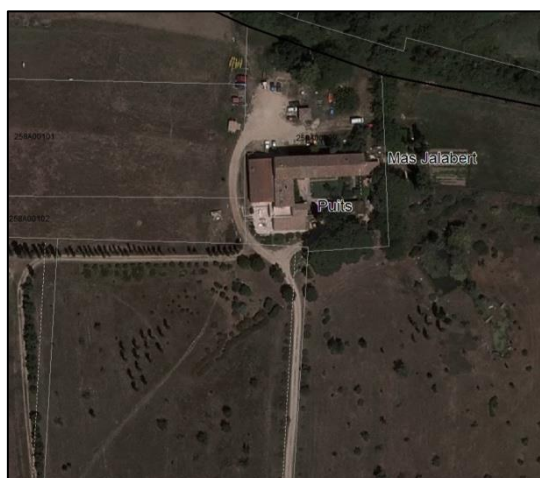
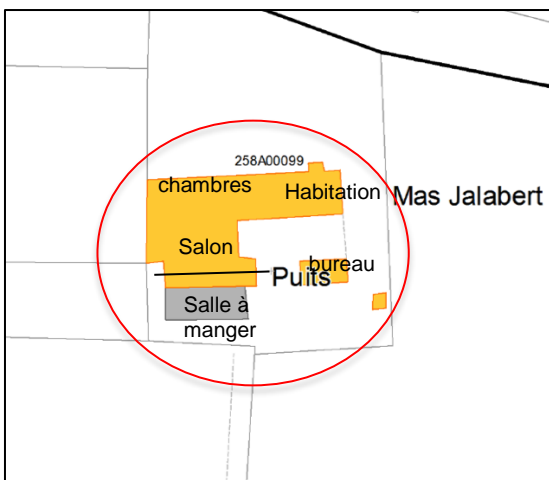
Surface de l’unité foncière : 138 430m²

Surfaces bâties en m² : 250 m²

Année construction (données cadastrales) : 1750

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments

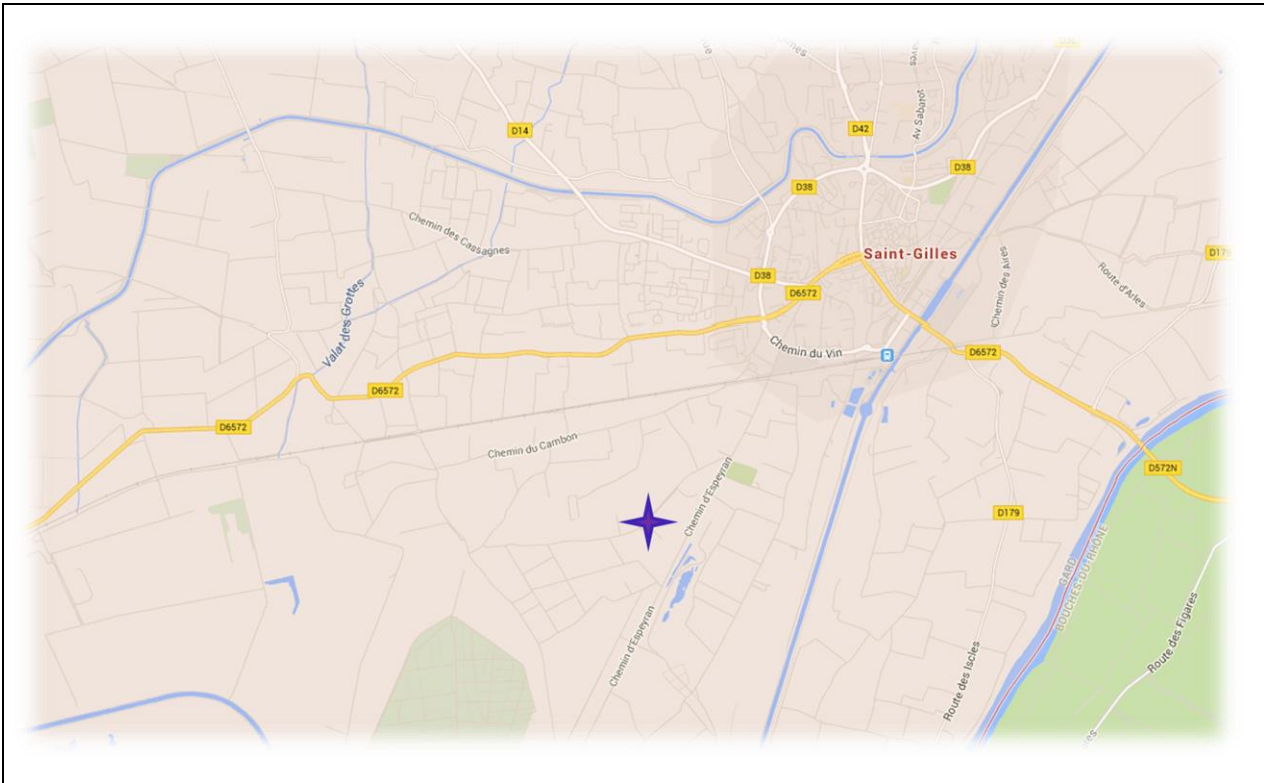


Habitation

Centre de soins

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|--|---|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |  |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture / viticulture |

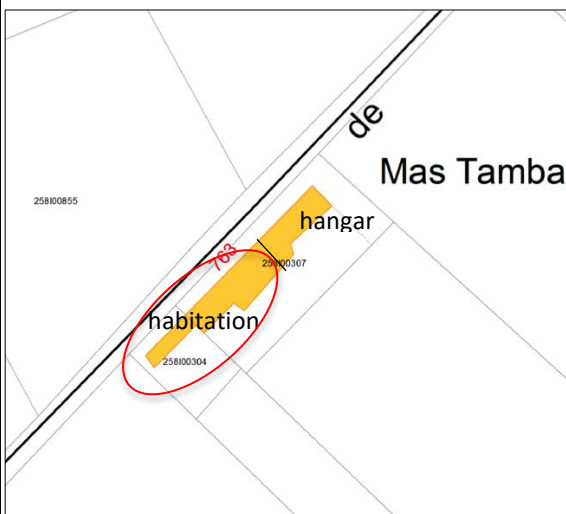
MAS TAMBA



LIEU-DIT: chemin du Meirieu
Référence cadastrale du mas : I0307
Surface de l'unité foncière : 17014 m²
Surfaces bâties en m² : 305 m²
Année construction (données cadastrales) : 1840

ANALYSE DU BATI EXISTANT

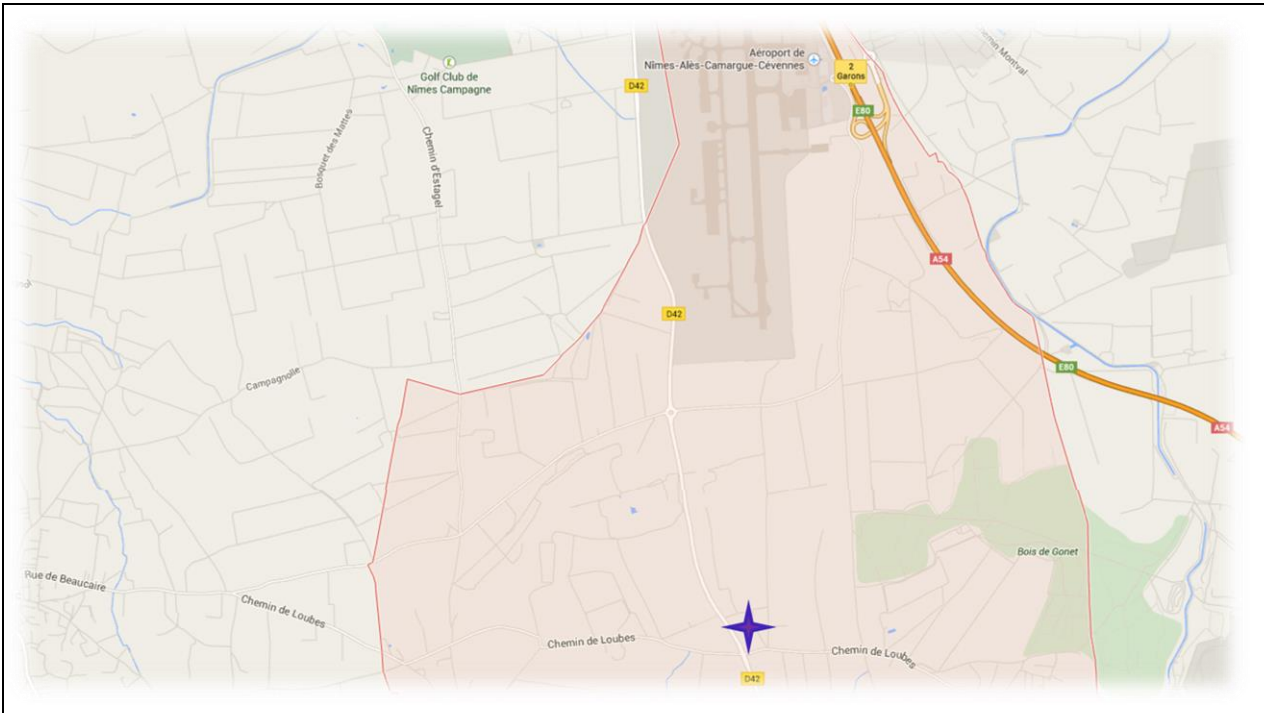
Usage actuel des différents bâtiments



Hangars
 Habitation : 92 m²

| ACCES et DESERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Route revêtue |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> |    |
| Activités agricoles environnantes : | Viticulture et arboriculture |

MAS MOLINES



LIEU-DIT: Route de Nîmes

Référence cadastrale du mas : B0803

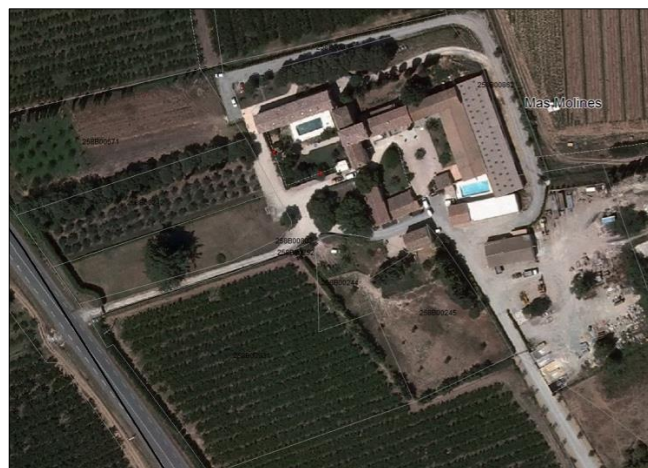
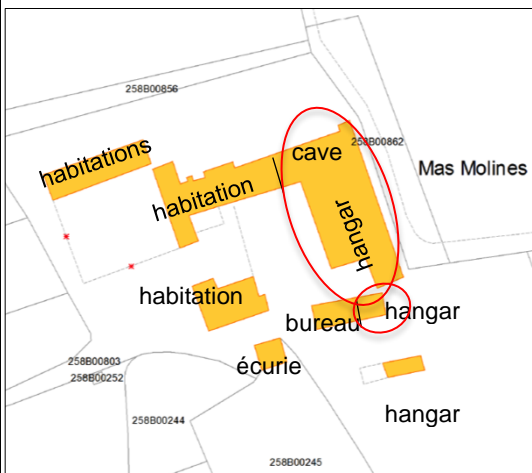
Surface de l’unité foncière : 26 223 m²

Surfaces bâties en m² : 1000 m²

Année construction (données cadastrales) : 1800

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



Hangars (Bâtiments travaux publics)

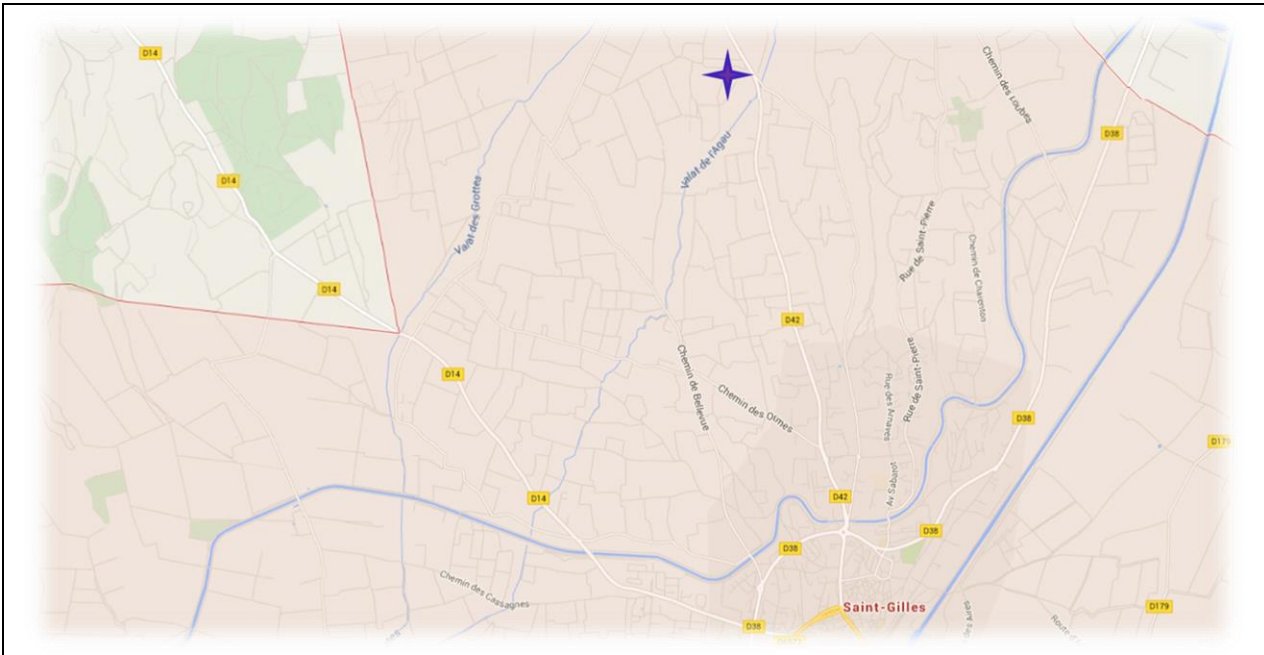
Bureau

Habitations dont appartements en location

Cave viticole plus en fonction

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et Viticulture |

CHATEAU PEROUSE



LIEU-DIT: Route de Nîmes

Référence cadastrale du mas : L0021

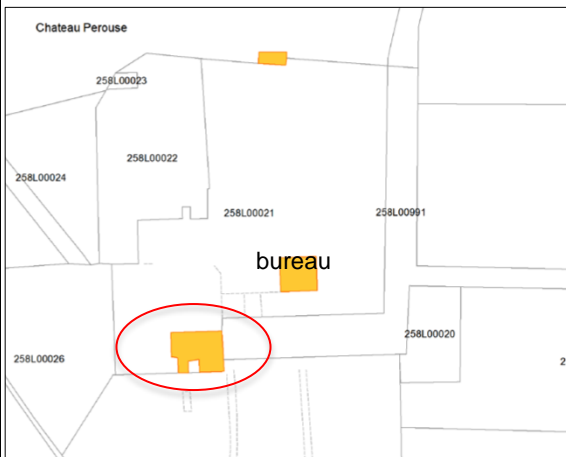
Surface de l'unité foncière : 55 897m²

Surfaces bâties en m² : 300 m²

Année construction (données cadastrales) : 1783

ANALYSE DU BATI EXISTANT

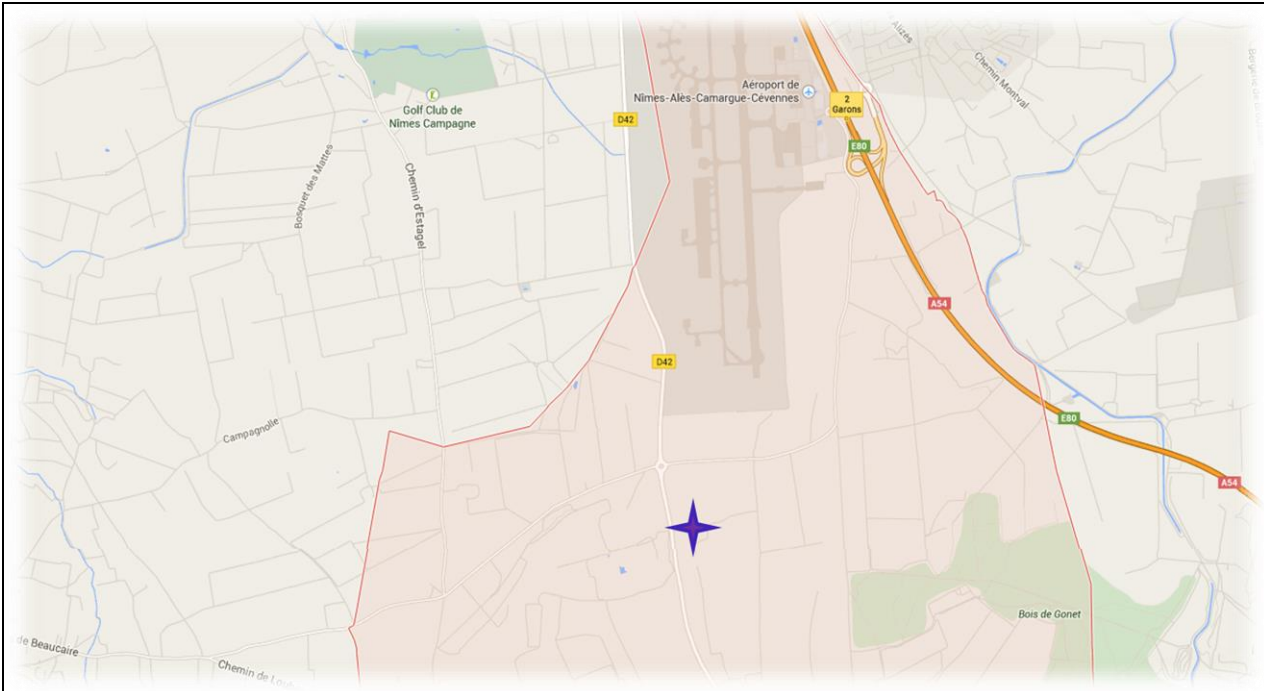
Usage actuel des différents bâtiments



Bureau

| ACCES et DESERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti:</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et Viticulture |

DOMAINE SAINT ANTOINE



LIEU-DIT: Saint Antoine

Référence cadastrale du mas : B0591, B0592, B0593, B0597, B0603, B0604

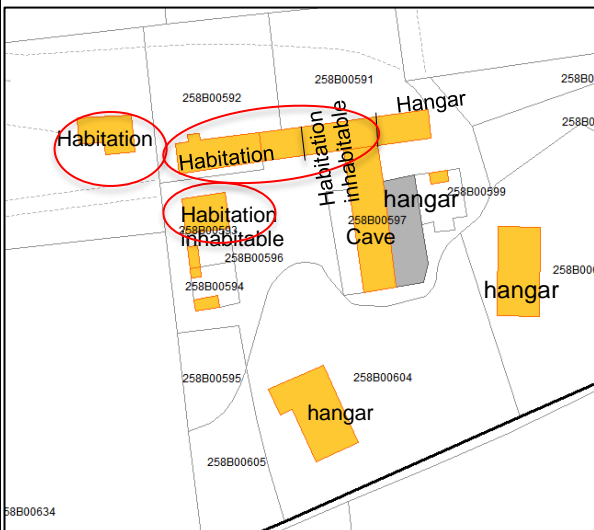
Surface de l’unité foncière : 28 461m² (2 propriétaires : EMMANUEL Jean Louis et EMMANUEL Jean Paul)

Surfaces bâties en m² : 1200 m²

Année construction (données cadastrales) : 1816

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



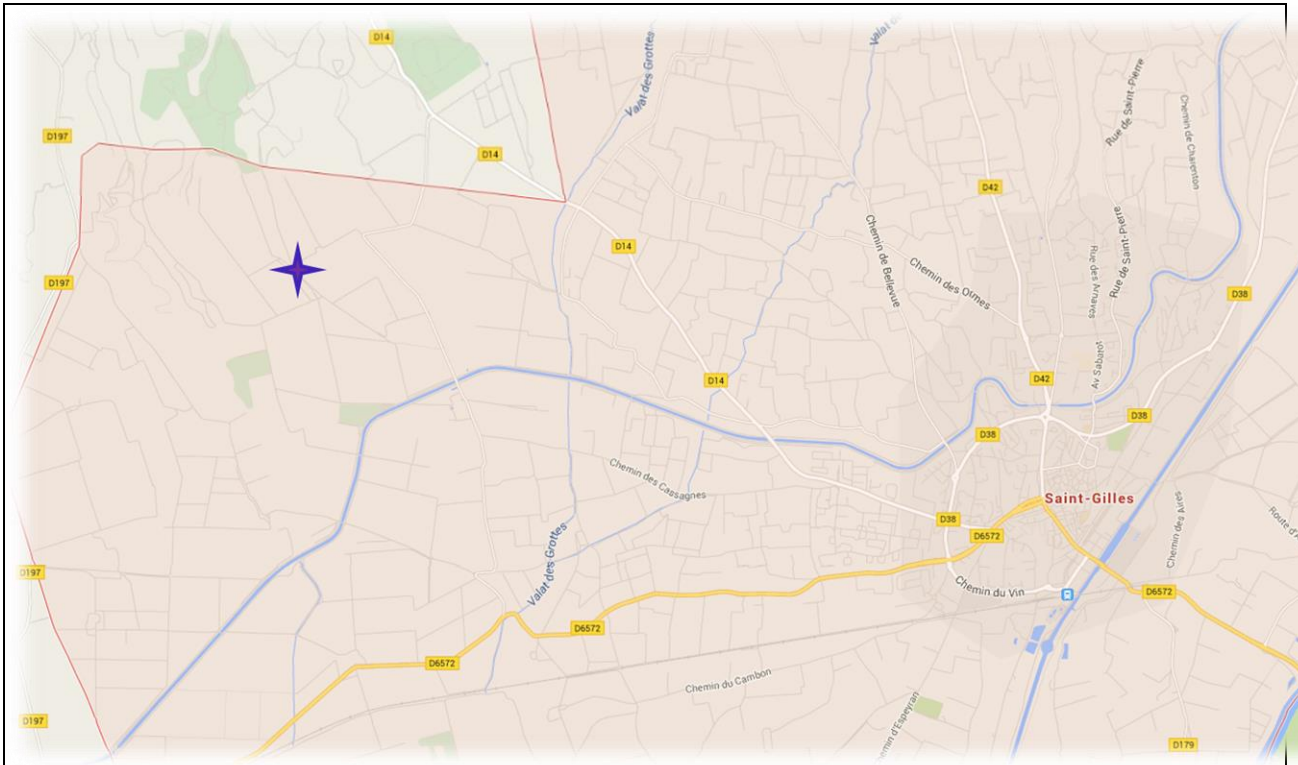
Hangars agricoles

Cave

Habitations

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|---|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...) Autres... (historique du lieu, point d’intérêt connu, etc...)</p> | |
| | |
| Activités agricoles environnantes : | Arboriculture et viticulture |

DOMAINE DE TROIS COLOMBES / RAMEAUX



LIEU-DIT: Route de Générac

Référence cadastrale du mas : K0047

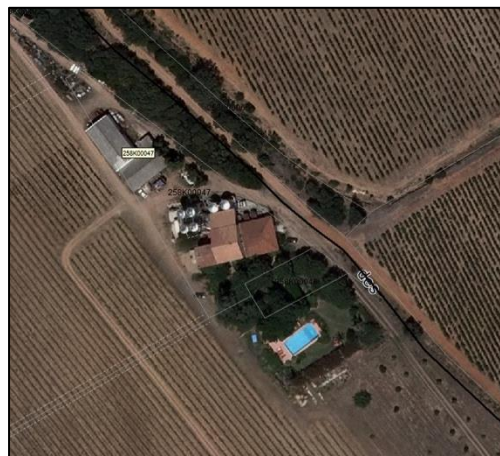
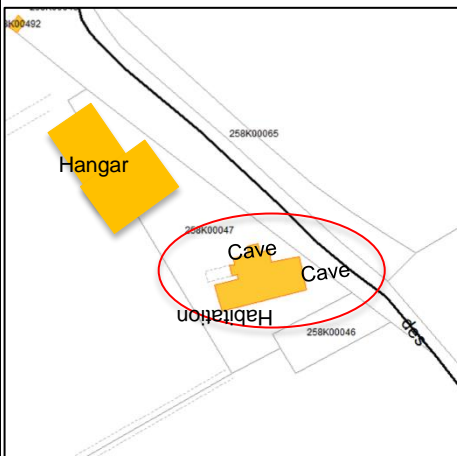
Surface de l’unité foncière : 38 758 m² **Surface parcellaire :** 3020 m²

Surfaces bâties au cadastre en m² : 338 m²

Année construction (données cadastrales) : 1890

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



Hangar agricole

Habitation

2 chambres d’hôtes

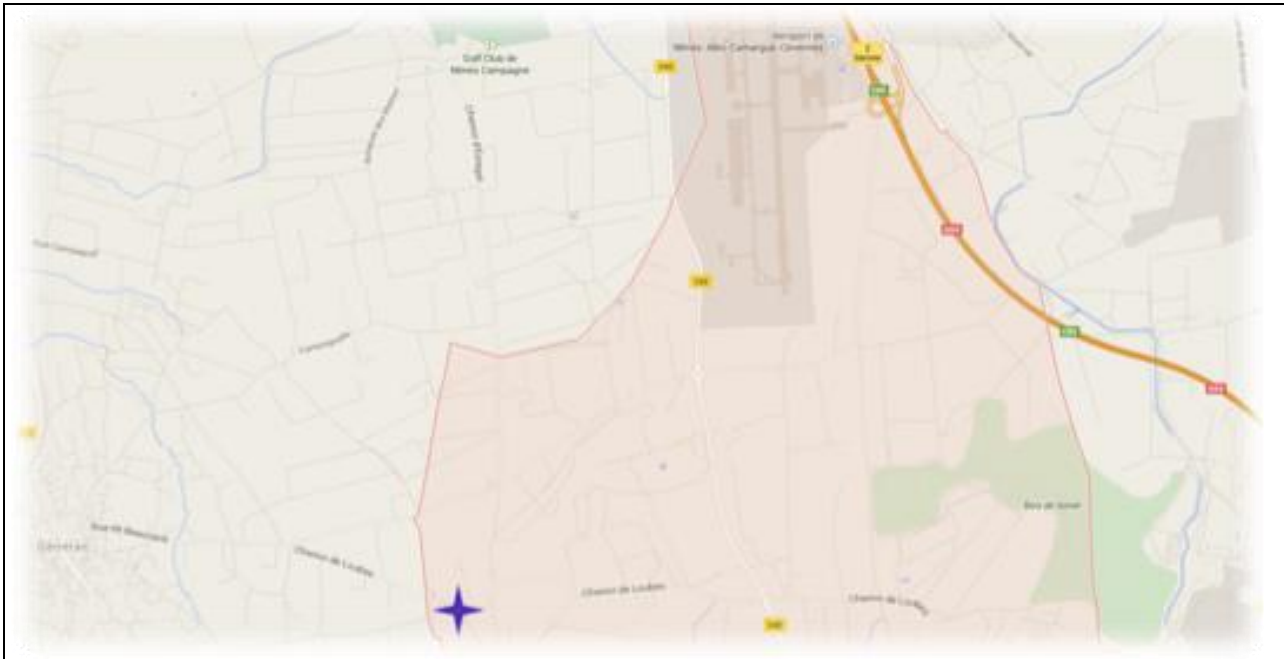
ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|-----------------------------------|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu en très mauvais état |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé (puit) |

CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

| | |
|--|-------------|
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres, arbres remarquables etc...)</p> | |
| Activités agricoles environnantes : | Viticulture |

DOMAINE DU GRAND ESTAGEL



LIEU-DIT: Estagel Sud

Référence cadastrale du mas : A00137-A00143

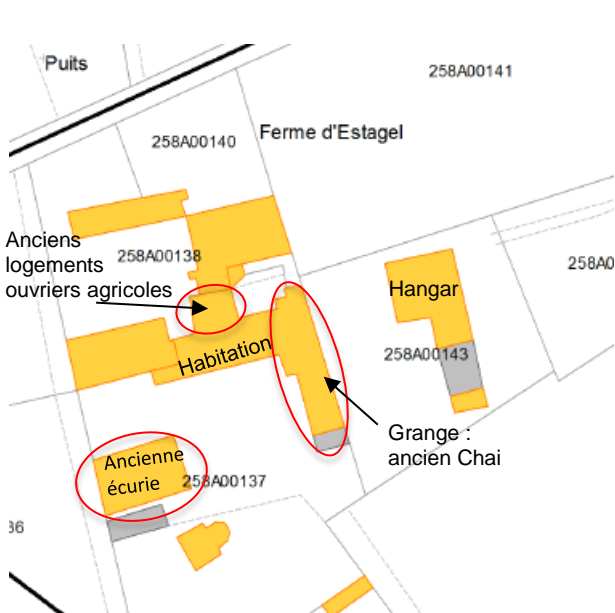
Surface de l’unité foncière : 10 440 m² 6840 (337) 11 220 m²

Surfaces bâties au cadastre en m²: environ 2 000 m²

Année construction (données cadastrales) : 18^{ème} siècle

ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments









Hangar agricole

Ancienne écurie et ancien chai (grange) qui ne sont plus exploités

Une habitation occupée par le propriétaire qui n’est pas agriculteur et ne possède plus de terres.

Anciens logements ouvriers agricoles qui ne sont plus utilisés

| ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX | |
|--|--|
| Accès au domaine : | Chemin non revêtu |
| Desserte par les réseaux : | Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé |
| CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | |
| <p>Intérêt du bâti: Qualité architecturale Qualité paysagère (parc arboré, alignement d’arbres)</p> | <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Anciens logements ouvriers agricoles</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Anciens logements ouvriers agricoles</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Ancien chai</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Ancienne écurie</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Hangar agricole</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Habitation occupée par le propriétaire</p> </div> </div> |
| Activités agricoles environnantes : | Viticulture et arboriculture – Le domaine ne possède plus de terres agricoles |