



Immeuble Le Britannia / Bât.A
20 Boulevard Eugène Deruelle
69432 LYON Cedex 03
Tél.: 04 72 56 73 33 - Fax.: 04 72 56 73 37
Toque 1086

Affaire : MARTIN / LB INVESTIMMO
Dossier n° : 52205011
JUGE DE L'EXECUTION CHARGE DES SAISIES IMMOBILIERES

VENTE N : 24/00088
AIGUES VIVES

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON
GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION CHARGE
DES SAISIES IMMOBILIERES

LYON, le 3 juillet 2024

DIRE N° 1

La soussignée, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat Associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON, y demeurant à 69432 LYON CEDEX 03 – Immeuble Le Britannia – Bâtiment A - 20, boulevard Eugène DERUELLE – Toque n° 1086, dépose en annexe du Cahier des conditions de vente n°24/00088 le présent Dire.

Il est déposé par le présent Dire :

- Extrait PLU (modification n°1) instaurant un emplacement réservé n°31 (création de logements locatifs sociaux) couvrant la parcelle dans laquelle est situé le bien mis en vente.
- Fiche d'urbanisme délivrée par la Mairie,
- Renseignements d'urbanisme 21 mai 2024
- PV descriptif complémentaire et diagnostics techniques

Pour faire valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Maître Florence CHARVOLIN

Pièce jointe :

- Extrait PLU (modification n°1)
- Fiche d'urbanisme délivrée par la Mairie,
- Renseignements d'urbanisme 21 mai 2024
- PV descriptif complémentaire et diagnostics techniques

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

4. REGLEMENT

Approbation du PLU : DCM du 17/02/2014

Approbation de la révision n°1 du PLU : DCM du 23/01/2019

Approbation modification n°1 du PLU : DCM du 13/12/2023



SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
<i>Zone UA</i>	10
<i>Zone UD</i>	20
<i>Zone UE</i>	32
<i>Zone UP</i>	42
<i>Zone US</i>	48
<i>Zone UL</i>	52
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
<i>Zone 1AU</i>	56
<i>Zone 2AU</i>	61
<i>Zone 2AUE</i>	69
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	77
<i>Zone A</i>	78
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	86
<i>Zone N</i>	87
ANNEXE 1 : LEXIQUE (A TITRE INDICATIF)	95
ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER A PRESERVER, CONSERVER ET METTRE EN VALEUR	107

**TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
DE DANGER AFFERENTES AUX CANALISATIONS
DE TRANSPORT DE GAZ**

La commune d'Aigues-Vives est traversée par les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz sur les zones urbaines UEa et les zones agricoles Ap.

Ils 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 études de danger définissent **trois types de zones** (fixées par l'arrêté ministériel 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 des installations classées soumises à autorisation) :

Canalisations	Diamètre nominal	Pression maximale de service	Distance de la zone de danger		
			Effets Létaux Significatifs (ELS) Zone de danger très grave	Premiers Effets Létaux (PEL) Zone de danger grave	Effets Irréversibles (IRE) Zone de danger significatif
AIGUES-VIVES – AIGUES-VIVES (ANT)	100	67,7 bars	15m	20m	30m
SAINT-MARTIN-DE-CRAU – MONTPELLIER (ART DU LANGUEDOC)	400	67,7 bars	105m	150m	190m
SAINT-MARTIN-DE-CRAU – MONTARNAUD (ART DU MIDI)	800	80 bars	300m	395m	485m
Poste			Distance de la zone de dangers		
AIGUES-VIVES DP			35m		

Les zones de danger sont représentées par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU. Elles concernent les zones urbaines UD et les secteurs UDA et UDb, UEa et UEd ; le secteur UPa ; les secteurs agricoles Ap ; et les zones naturelles N et secteurs Nt.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER GRAVE ET TRES GRAVE : PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL) ET EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER SIGNIFICATIF : EFFETS IRREVERSIBLES (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 - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires

33 rue Pétrequin – BP6407

69413 Lyon Cedex 06

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CANALISATIONS DE DIAMETRE EGAL OU INFERIEUR AU DIAMETRE NOMINAL 150 :

Pour les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EHPAD :

- **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).**

RAPPELS

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Les 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 installations classées.

Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte dans l'étude de dangers, 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 ces derniers.

Pour rappel, 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 » 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 (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) 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.**

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense.

Elle comprend un secteur UAa, de moindre densité.

La zone UA est concernée par :

- le risque inondation par ruissellement pluvial.
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues qui fait l'objet à ce titre de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA), qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).
- le linéaire interdisant le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée vers de l'habitat, repéré sur les documents graphiques.
- le linéaire des éléments du patrimoine architectural, repérés sur les documents graphiques, à préserver, conserver et mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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 aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- 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 extensions des constructions existantes ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- la reconstruction à l'identique 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 de véhicules ;
- 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.

Le long du linéaire repéré sur les documents graphiques, sont également interdits les changements de destination vers de l'habitat, des commerces existants en rez-de-chaussée.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA et dans le secteur UAa :

- les opérations destinées à l'habitation comportant au moins 4 logements sont admises sous conditions d'affecter 30% de ces logements réalisés à des logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les constructions destinées aux bureaux sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- les constructions destinées au commerce sont admises sous conditions d'être localisées le long du linéaire repéré sur les documents graphiques ;
- le long du linéaire repéré sur les documents graphiques, les changements de destination vers de l'habitat, des commerces existants en rez-de-chaussée, est interdit ;
- les extensions des constructions existantes sont admises sous conditions qu'elles soient réalisées en élévation, ou qu'elles soient réalisées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3,5 mètres de hauteur totale, en continuité avec le bâtiment principal existant ;
- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : 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 le risque inondation par ruissellement pluvial

Les nouveaux planchers créés des constructions devront être calés au minimum au terrain naturel +80 cm.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Les accès et les voies 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.

Le nombre d'accès sur la ou les voies publiques est limité à un par unité foncière, sauf pour les accès piétons. Il se fera sur la voie la plus compatible à le recevoir au regard des impératifs de sécurité publique. En cas d'opération d'ensemble ou de division parcellaire, les accès devront être mutualisés pour éviter la multiplication d'accès individuels sur les voies publiques.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 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

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux constructions (même en mitoyenneté) et terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

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).

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 UA5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

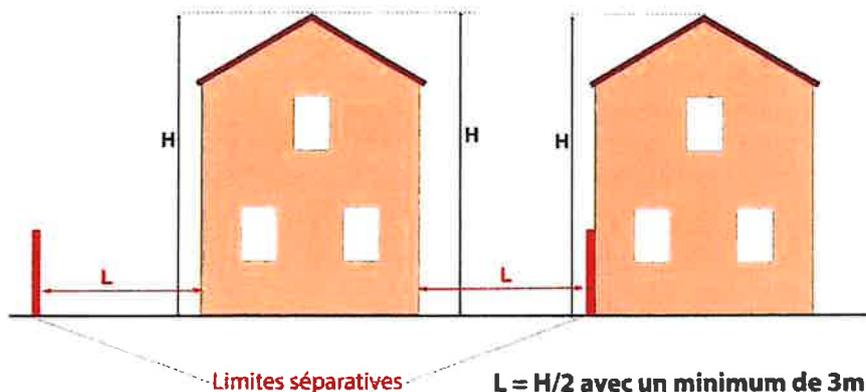
Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer soit dans le prolongement des constructions voisines.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtiage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines qui pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les constructions non-contiguës, hors annexes, situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone UA : non réglementé.

Dans le secteur UAa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% du terrain d'assiette.

ARTICLE UA10 - 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 9 mètres au faîtiage. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1^{er} du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement de la zone.

Travaux sur le bâti ancien :

Les interventions doivent respecter l'intégrité, l'ordonnance des façades, la matière, les volumes et de manière générale, la typologie et le caractère des constructions traditionnelles.

Les extensions éventuelles devront être traitées en harmonie avec l'existant. Les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant.

Implantation des constructions nouvelles :

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtes et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Façades :

Les façades de teinte blanche ou de couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de modénature en pierre de taille seront conservés apparents. Le cas échéant, ils seront nettoyés par un procédé non abrasif.

Les maçonneries constituées de moellons de pierre de taille assisées peuvent, selon le cas, être laissées apparentes, rejointoyées avec un mortier de chaux naturelle et sables colorés, largement beurré, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la tonalité de la pierre.

Les maçonneries constituées de moellons de « tout venant, galets, briques pleines, etc. » traditionnellement enduites seront enduites (ou réenduites selon le cas) avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés, d'aspect taloché fin ou brossé. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette chromatique des enduits traditionnels locaux encore en place. Les chaînes d'angles...etc. seront laissées apparentes et le mortier devra s'amortir sur ces éléments sans créer de surépaisseur.

Les enduits existants en bon état et les enduits neufs pourront être protégés par un badigeon minéral (à base de chaux naturelle teinté aux ocres et « pigments » naturels.)

Les parements constitués originellement de maçonnerie de moellons de pierre de qualité et assisés, caractéristiques de certaines architectures traditionnelles type remises, caves, bergeries... peuvent recevoir un simple rejointoiement, au mortier soit traditionnel, à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la teinte des anciens mortiers. Les joints en creux sont à exclure.

Menuiseries :

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra être intégrée à la devanture et ne faire aucune saillie en façade.

Le coffre du volet roulant sera placé à l'intérieur, derrière le linteau.

Ferronneries :

Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau.

Les garde-corps seront à barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécuté à fer plat ou carré et peints de ton soutenu. Les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à proscrire. Les anciennes ferronneries (garde-corps etc.) seront soit restaurées, soit restituées en s'inspirant des modèles existants.

Ouvertures :

Les ouvertures à créer seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ).

Les baies créées seront traitées avec un encadrement en pierre de taille massive. Le linteau et l'appui seront monolithes (pour les fenêtres). Les seuils des portes seront en pierre dure.

Les linteaux des portails seront droits ou cintrés et seront traités en plates-bandes ou clavés. L'organisation des ouvertures sur rue devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades.

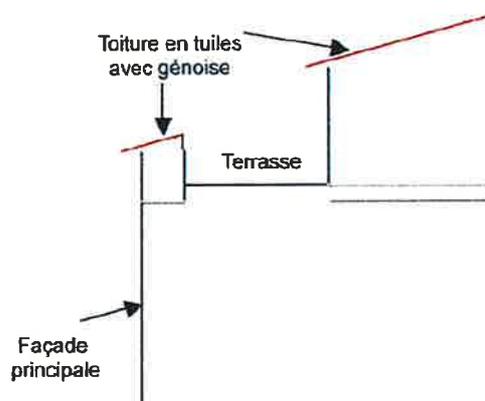
Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. L'agencement des toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent suivre le même sens que ceux des constructions avoisinantes. La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage).

La création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typiques du paysage urbain gardois peut être acceptée à condition de s'inscrire dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

L'usage de la tuile plate est pros crit. À défaut de tuiles canal, les toitures pourront être en tuiles romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète.



Selon le secteur concerné, et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne devront pas être visibles depuis l'espace public. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) devront être intégrés au nu de la façade et peints de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

Les réseaux de fluides et de câbles de distribution ne doivent pas rester apparents.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un mur (en pierre ou enduit). Les clôtures sans murs de type grillage sont interdites.

L'ensemble ne devra pas excéder 2,00 m, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces deux cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Les murs de clôture anciens doivent être préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans les secteurs impactés par le ruissellement des eaux pluviales, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

Annexes :

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Publicité :

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune. Toutes publicités, enseignes lumineuses, accrochées ou non aux bâtiments seront traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

- Les vitrines des commerces seront placées en tableau, en retrait de 10 à 20 cm par rapport au nu de la façade.
- Dans le cas de la pose de grilles de protection, celles-ci seront également placées en tableau.
- Les seuils seront réalisés en pierre massive dure calcaire.
- Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être installée en façade. Ils devront être intégrés à la devanture et ne faire aucune saillie en façade.

- Toute pose d'enseigne et de bâche devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Le projet devra préciser les dimensions, les matériaux et les couleurs utilisées.
- Le coffre du volet roulant sera placé à l'intérieur, derrière le linteau.
- Les enseignes frontales seront disposées sur le panneau frontal du boîtier, en imposte et n'excéderont pas la largeur de la vitrine.
- Les enseignes en drapeau seront limitées à une enseigne maximum par vitrine.
- Les enseignes caissons lumineux sont à proscrire.
- Seuls sont acceptés des stores droits. Ils seront de teinte unie, sans rayures.

Éléments de patrimoine architectural à protéger, conserver et mettre en valeur :

Le long du linéaire repéré au document graphique, les éléments de patrimoine architectural doivent être protégés, conservés et mis en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement (Annexe n°2).

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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 (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 nouvelles :

- **pour celles destinées à l'habitation :**
 - o dans la zone UA, une place de stationnement par logement créé
 - o dans le secteur UAa, au moins deux places de stationnement par logement créé
- **pour les logements locatifs sociaux**, une seule place de stationnement sera exigée par logement ;
- **pour celles destinées aux bureaux et au commerce**, une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur.
- **pour les chambres d'hôtes et les gîtes** : une place de stationnement par chambre.

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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de 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 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres existants doivent être maintenus (sauf dans le cas des extensions de constructions admis à l'article UA2).

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé.

ANNEXE 1 : LEXIQUE (A TITRE INDICATIF)

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

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.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. À défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds privé et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule, etc.). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Bâtiment

Construction couverte et close.

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.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable (hors clôtures végétales). Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

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

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface : bâtiments, annexes, installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

Constructions Annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers, piscines...

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

Construction d'habitation : Construction ayant pour vocation principale l'habitation.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternelle, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- 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 ;

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

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Dispositif de stockage des eaux pluviales

Installation destinée à collecter et à stocker les eaux pluviales et de ruissellement issues de surfaces imperméables et/ou collectées par les chéneaux ou descentes de toitures. Cette zone de stockage peut être souterraine (citerne) ou aérienne (tunnel et puits d'infiltration, bassin de rétention paysagé, noue paysagère, tranchée drainante, toitures végétalisées, etc...).

Equipements collectifs

Le terme équipements collectifs recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées qui assurent un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc. Son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.

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 bassins de rétention, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Seule l'emprise des bassins de piscines supérieurs à 32m² sera prise en compte.

Seule l'emprise des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm et la surface supérieure à 20m² sera prise en compte.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

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.

Façade

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

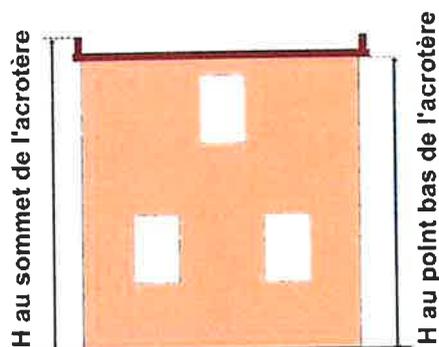
Hauteur au faîtage

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 (le faîtage correspond au sommet de l'acrotère).

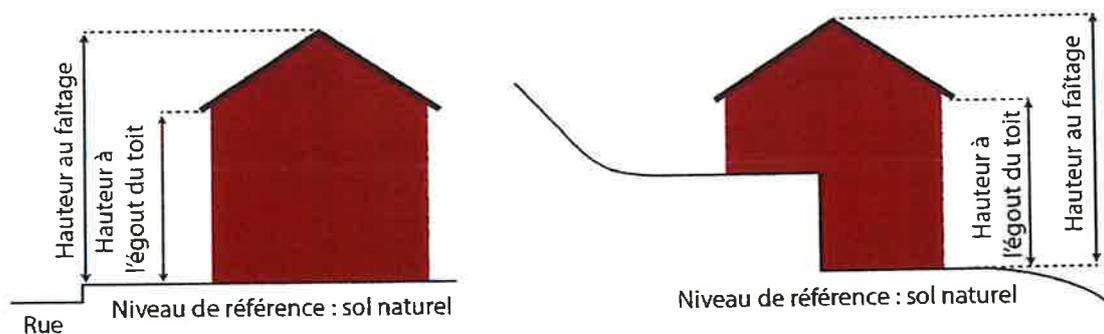


Hauteur des constructions dont le terrain est en pente

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 ou déclaration 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

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

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites 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 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.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur, escaliers...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), etc.

Ouvrages 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 lotissements ;
- 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 par 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 répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

"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 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 1^{er} mars 2012 aux notions de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB).

Terrain 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.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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 publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

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

**ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE
ARCHITECTURAL ET PAYSAGER A PRESERVER,
CONSERVER ET METTRE EN VALEUR**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Des éléments du patrimoine architectural et paysagers ont été repérés lors du diagnostic. Ils sont protégés et doivent être préservés.

Les documents graphiques identifient par un linéaire les rues concernées par les éléments de bâti et de paysage à préserver.

ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Les façades des maisons vigneronnes sont typiques du patrimoine architectural de la commune. Elles comportent des caractéristiques à préserver, tels que :

- des fenêtres allongées à grands carreaux, de part et d'autre de la porte d'entrée.
- Un petit balcon situé au-dessus de la porte d'entrée, protégé par une barrière en fer forgé, et encadré par des fenêtres de part et d'autre.
- Certaines fenêtres sont ornées par une demi barrière en fer forgé.

Plusieurs exemples sont donnés ci-dessous.

Exemples de façades caractéristiques des maisons vigneronnes	
Adresse	Photographie
Chemin de Garrigouille	

<p>Chemin de Garrigouille</p>	
<p>Grand Rue</p>	
<p>Rue de la Poste</p>	

Rue du Docteur Jordana

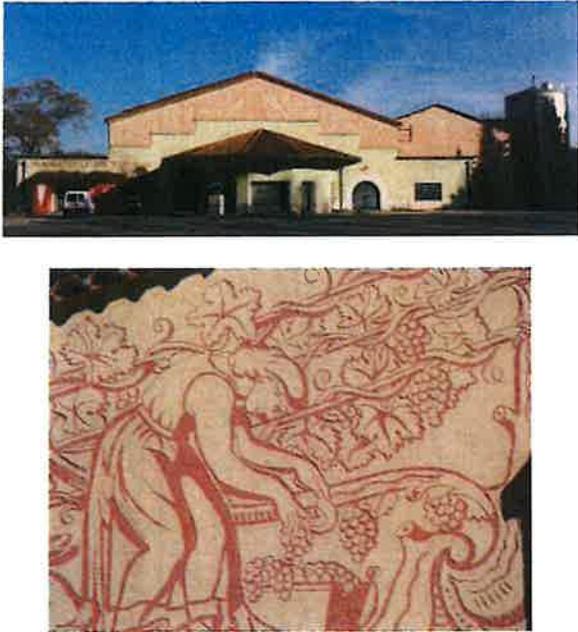


Rue du Fort



Rue Fernand Granon



Nom et description	Adresse	Photographie
<p>La façade de la cave coopérative est reconnue par le Ministère de la Culture et de la Communication comme remarquable par son architecture et s'est vu attribuer en 2013 le label « Patrimoine du XXème siècle ».</p> <p>La façade de la cave est protégée et doit être conservée.</p> <p>Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf Pièce n°3 du PLU).</p>	Rue de la Gare	 <p>The photograph shows a large, light-colored building with a prominent gabled roof and a covered entrance. Below it is a close-up of a red-toned relief sculpture on the facade, depicting a figure working in a vineyard.</p>

Nom et description	Adresse	Photographie
L'école date de 1913, sa façade est protégée.	Rue Jean Maçé	 <p>The photograph shows a long, multi-story building with a stone base and a dark upper section. The facade features several windows and a prominent entrance area.</p>

ELEMENTS DE PAYSAGE : ARBRES

Nom et description	Adresse	Photographie
Alignement de platanes à préserver.	Route de la Gare	

Service Eau et Risques

Affaire suivie par : Marianne LAGANIER

Tél. : 04 66 62 65 62

marianne.laganier@gard.gouv.fr

ARRÊTÉ N° 30 - 2023 - 05 - 30 - 00002
portant mise à jour de la liste des communes exposées à un ou plusieurs risques dans le département du Gard

La préfète du Gard
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'Environnement et notamment ses articles L.125-2, L.125-5, L.563-6 et R.125-9 à 14 ;

VU le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) modifié en 2021, approuvé par arrêté n° 30-2021-05-31-0003 ;

VU le décret du 17 février 2021, portant nomination de Mme LECAILLON Marie-Françoise, en qualité de préfète du Gard ;

Considérant la nécessité de mettre à jour la liste des communes du Gard exposées à un ou plusieurs risques majeurs ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La liste des communes du département du Gard exposées à un ou plusieurs risques majeurs où s'exerce le droit à l'information sur les risques majeurs, en application de l'article R.125-10 du code de l'environnement, est annexée au présent arrêté. Cette liste remplace la liste intégrée au DDRM mis à jour en 2021 (p1 à 13).

ARTICLE 2 :

L'ensemble des informations sur les risques majeurs auxquels sont susceptibles d'être exposées les communes visées à l'article 1, est consigné dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) révisé en 2021.

Ce dossier est accessible sur le site internet de la préfecture (www.gard.gouv.fr → Actions de l'État → Sécurité et protection de la population → Risques → DDRM). Il est librement consultable en préfecture, sous-préfecture, ainsi que dans les mairies concernées.

ARTICLE 3 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement et les maires du département, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera affiché dans l'ensemble des mairies et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Nîmes, le 30 MAI 2023

La préfète,



Marie-Françoise LECAILLON

**Annexe à l'arrêté n°30-2023-05-30-00002
du 30 mai 2023**

**Liste des communes exposées à un ou plusieurs
risques dans le département du Gard**

- 0 communes non soumises au risque
- 1 communes soumises au risque
- 1 (p)= communes soumises au risque et couverte par un ppr prescrit
- 1 (a)= communes soumises au risque et couverte par un ppr approuvé

risques naturels

RISQUES	Inondation			Feu de forêt	Mouvements de terrain				Sismique	Tsunami	Radon catégories 1-2-3
	Débordement cours d'eau	ruisselement	submersion marine		Présence argile	Présence cavité	mouvements	ruisseaux couverts			

COMMUNES	Inondation			Feu de forêt	Mouvements de terrain				Sismique	Tsunami	Radon catégories 1-2-3	risques technologiques													
	Débordement cours d'eau	ruisselement	submersion marine		Présence argile	Présence cavité	mouvements	ruisseaux couverts				Minier	Rupture de barrage	Nucleaire	Industriel		Transport de matières dangereuses								
AIGALIERS	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
AIGREMONT	1 (a)	1	0	1	1	0	0	0	Faible	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
AIGUES-MORTES	1 (a)	1	1 (a)	1	1	0	1	0	Très faible	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
AIGUES-VIVES	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
AIGUEZE	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AIMARGUES	1 (a)	1	0	1	1	0	1	0	Très faible	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
ALES	1 (a)	1	0	1	1	1	1	1	Faible	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ALLEGRE-LES-FUMADES	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ALZON	1	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ANDUZE	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
LES ANGLÉS	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
ARAMON	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ARGILLIERS	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ARPAILLARGUES-ET-AUREILLAC	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Modéré	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ARPHY	1	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ARRE	1	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ARRIGAS	1	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ASPERES	1	1	0	1	1	0	1	0	Faible	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AUBAIS	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AUBORD	1 (a)	1	0	1	1	0	0	0	Faible	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AUBUSSARGUES	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AUJAC	1	1	0	1	1	0	1	0	Faible	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AUJARGUES	1	1	0	1	1	0	1	0	Faible	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AULAS	1	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AUMESSAS	1	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AVEZE	1 (a)	1	0	1	1	1	1	0	Faible	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU GARD

Nîmes, le 15 octobre 2003

direction
départementale
de l'Équipement
Gard



service
villes
habitat
transports

ARRETE PREFECTORAL N° 2003-288-1

portant délimitation de zones contaminées
ou susceptibles de l'être par les termites

Le Préfet du Gard,

Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires contre les termites et autres insectes xylophages,

Vu le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites,

Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble,

Vu les résultats de la consultation engagée auprès des communes du département du Gard, le 21 février 2002,

Considérant que les données actuellement disponibles font ressortir la nécessité de considérer l'ensemble du département du Gard comme zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être,

Considérant la nécessité d'éviter la propagation et l'extension des zones infestées par des actions préventives et curatives,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

Arrête :

Article 1er : La totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Article 2 : En cas de vente d'un immeuble bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

L'état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Article 3 : En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction par incinération sur place est impossible.

La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché trois mois dans toutes les mairies du département du Gard.

Mention de l'arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

Article 5 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Gard.

Article 6 : Une copie de l'arrêté sera adressée à la Chambre départementale des Notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est instituée la zone de surveillance et au Conseil Supérieur du Notariat.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le directeur départemental de l'Équipement, les maires du département, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nîmes, le 15 octobre 2003

le préfet,

signé

Jean-Pierre HUGUES

Termites et m\u00e9rules

Mis \u00e0 jour le 08/03/2019

Termites

Le d\u00e9partement a \u00e9t\u00e9 d\u00e9clar\u00e9 totalement termit\u00e9 par l'arr\u00eat\u00e9 pr\u00e9fectoral du **15/10/2003** (fichier joint ci-dessous). Pour tout le d\u00e9partement, les cons\u00e9quences sont :

- en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble b\u00e2ti, un \u00e9tat du b\u00e2timent relatif \u00e0 la pr\u00e9sence de termites est joint au dossier de diagnostic technique \u00e0 la vente ;
- en cas de construction ou d'am\u00e9nagement neuf, des mesures relatives \u00e0 la protection contre les termites s'appliquent.

Pour plus d'information : [rubrique termites du site internet du minist\u00e8re en charge de la construction](#)

M\u00e9rules

Il n'existe pas d'arr\u00eat\u00e9 pr\u00e9fectoral m\u00e9rule dans le d\u00e9partement.

Pour plus d'information : [rubrique m\u00e9rule du site internet du minist\u00e8re en charge de la construction](#)

Documents associ\u00e9s

- [T\u00e9l\u00e9charger Arr\u00eat\u00e9 2003-288-1 du 15 octobre 2003 PDF - 0,14 Mb - 12/11/2014](#)

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 06/06/2008 Complétée le 06/06/2008		N° PC 30004 05 H0034 M1
Par :	Messieurs LB INVESTIMMO	Surfaces hors œuvre autorisées
Demeurant à :	69003 LYON	Brute : m ² Nette : 67 m ²
Représenté par :	BAU LIONEL	Destination : Réhabilitation avec changement de destination
Pour :	Projet modificatif d'un bâtiment d'habitations passant de 7 logements à 10 logements avec modification d'ouvertures.	
Sur un terrain sis à :	RUE TRANSLATOIR 30670	

Le Maire,

Vu la demande susvisée;

Vu la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et notamment son article 24 relative aux droits de citoyens dans leurs relations avec les administrations prévoyant que la décision de retrait doit faire l'objet d'une procédure contradictoire ;

Vu l'entretien en mairie avec le pétitionnaire en date du 08/09/2009 l'invitant à présenter ses observations;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants ;

Vu le règlement de la zone UA du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Aigues-Vives modifié et approuvé en date du 19 février 2008 ;

Vu l'arrêté de permis de construire initial n° 030004 05 H0034 en date du 22/03/2006 ;

Vu l'arrêté de permis de construire modificatif défavorable n° 030004 05 H0034 en date du 04/09/2008 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Aigues-Vives en date du 20 mai 2003 fixant les modalités d'application de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) à 1500 euros + 1000 euros par logement supplémentaire de plus de 60 m² et 500 euros par logement supplémentaire de moins de 60 m²;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Aigues-Vives fixant le taux de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) en date du 13 novembre 2002 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 24/07/2008 ;

Vu le courrier d'ERDF en date du 29/07/2008 concernant le chiffrage des travaux de raccordement à l'électricité.

Vu l'attestation de non inondabilité de la parcelle, support du projet, du premier Adjoint délégué à l'urbanisme en date du 10/06/2008 ;

Considérant les éléments nouveaux portés à la connaissance de la mairie concernant les facturations des raccordements à l'électricité.

Considérant que le pétitionnaire a été en mesure de présenter ses observations lors de l'entretien en mairie le 08/09/2008.

Considérant que les modifications concernent la restructuration du projet de 7 logements à 10 logements avec modification des ouvertures, la création de 67 m² de SHON, et la modification des terrasses.

Considérant que les modifications sont conformes aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols susvisé.

ARRETE

Article 1 : Le refus de permis de construire n° 030004 05 H0034 M1 en date du 04/09/2008 est **retiré**.

Article 2 : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté susvisé du 04/09/2008.

Article 3 : le permis de construire modificatif est **accordé** pour la demande susvisée.

Article 4 : le pétitionnaire est assujéti au paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TLE), de la Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS) et de la Taxe Départementale du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (TDCAUE).

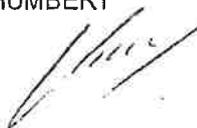
Article 5 : le pétitionnaire est soumis au paiement de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) pour un montant de 1000 euros X 2 = 2000 euros correspondant à 2 logements supplémentaires de plus de 60m² et 500 euros correspondant à un logement supplémentaire de moins de 60 m² soit un total de 2500 euros.

Article 6 : La construction sera obligatoirement raccordée aux réseaux publics existants. A cet effet, le pétitionnaire se mettra en rapport avec les services compétents. La réalisation de ces branchements en souterrain est à la charge financière du pétitionnaire conformément aux dispositions de l'article L 332-15 de Code de l'Urbanisme.

Article 7 : Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 24/07/2008 seront strictement observées.

Article 8 : Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire d'origine, dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

AIGUES-VIVES, Le 16/09/08
Le premier Adjoint délégué à l'urbanisme
Bernard HUMBERT




Date de transmission au Préfet ou à son
Délégué (Article A 424-14 du Code de
L'Urbanisme) :

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 30/11/2005	Complétée le 28/02/2006	N° PC3000405H0034
Par : Demeurant à :	STE LB INVESTIMMO 146 BIS AV FELIX FAURE 69003 LYON	
Représenté par : Pour :	BAU LIONEL Changement de destination création de 6 logements en sus de celui existant	Destinations : Logements
Sur un terrain sis :	RUE TRANSLATOUR	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé, et notamment le règlement de la zone **UA**,
VU l'avis du Directeur des Services Fiscaux en date du **16/02/2006**,
VU l'article R 332.15 concernant les cessions de terrain pour opérations de voirie,
VU la délibération du conseil municipal lors de sa séance du **20/05/2003** concernant la participation pour le raccordement au réseau public
VU l'avis favorable, assorti de réserves, de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapés du **24/02/2006**
VU les pièces complémentaires reçues le **28/02/2006**

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée
Sous les réserves suivantes :

SDISS : Les prescriptions émises par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, dans son rapport ci-joint, devront être strictement respectées

CESSION DE TERRAIN : 155m² (parcelle AC 492) nécessaires à la prolongation du chemin Translatour sera cédé gratuitement au profit de la commune. La valeur du terrain nu est fixée à **110 euros H.T. le m²**.

RESEAUX : la construction sera obligatoirement raccordée aux réseaux publics d'eau et d'assainissement avec l'accord et sous le contrôle des services compétents. Ils devront se faire en souterrain.

ASPECT : les caractéristiques générales de la partie nouvelle devront s'harmoniser avec le bâtiment existant, en ce qui concerne notamment la nature et la couleur des matériaux utilisés. Les raccords d'enduits autour des ouvertures à aménager devront s'harmoniser avec l'enduit général existant ou à réaliser.

TAXES D'URBANISME: Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Equipeement, de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles

PARTICIPATION RESEAUX : Votre projet est soumis au versement de la participation pour le raccordement au réseau d'assainissement, d'un montant de 1000 euros par logement de plus de 60 m² de surface hors d'oeuvre nette (6 logements créés multiplié par 1000 euros) soit **6000 euros**

Aigues-Vives le 22/03/06
P. Le Noire
Le 1^{er} Adjoint délégué à l'Urbanisme
Bernard HUBERT



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
 - **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
 - **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
 - **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
 - **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.
-



N° 46-0394

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Dès l'ouverture de chantier la présente déclaration établie en 3 exemplaires par le bénéficiaire du permis de construire doit être :
 - soit **DEPOSEE** contre décharge à la mairie de la commune où la construction est entreprise
 - soit **ENVOYEE** au Maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
EN CAS D'OPERATION DIVISEE EN TRANCHES, CHAQUE TRANCHE FERA L'OBJET D'UNE DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Bénéficiaire : Demeurant à :	STE LB INVESTIMMO 146 BIS AV FELIX FAURE 69003 LYON	Arrivé le <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">24 MAI 2007</div> Mairie d'Aigues-Vives	PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC3000405H0034
	Représenté par : Nature des travaux : Adresse des travaux :		

JE DECLARE LE CHANTIER OUVERT DEPUIS LE :

Jour	Mois	Année
21	05	2007

POUR :

<p><input checked="" type="checkbox"/> LA TOTALITE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus</p> <p style="text-align: center;">EN CAS DE CONSTRUCTION</p> <p>DE <input type="checkbox"/> PLUSIEURS LOGEMENTS <input checked="" type="checkbox"/> MAISON INDIVIDUELLE</p> <p><small>indiquer le nombre de logements par type de financement</small></p>	<p><input type="checkbox"/> UNE TRANCHE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus</p> <p style="text-align: center;">CONTENU DE LA TRANCHE COMMENCEE</p> <p>NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES : <input type="text"/></p> <p>LOCAUX NON DESTINES A L'HABITATION : <input type="text"/></p> <p>SURFACE HOR S-OEUVRE NETTE: <input type="text"/> M²</p>																																																												
<p>INDIQUER CI-DESSOUS LE NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES par type de financement</p>																																																													
<p>NATURE DU FINANCEMENT</p> <table border="1"> <tr><td>PLA</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>PAP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>PLI</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>PRET CONVENTIONNE (P.C.)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>AUTRE FINANCEMENT</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>SANS FINANCEMENT</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>		PLA										PAP										PLI										PRET CONVENTIONNE (P.C.)										AUTRE FINANCEMENT										SANS FINANCEMENT									
PLA																																																													
PAP																																																													
PLI																																																													
PRET CONVENTIONNE (P.C.)																																																													
AUTRE FINANCEMENT																																																													
SANS FINANCEMENT																																																													

Le 21/05/07
 Signature du bénéficiaire :

ATTENTION . Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré, est passible des sanctions prévues par les articles L 362-3 et R 362-3 du Code du Travail.
 - ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

DANS LE DELAI DE 90 JOURS à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au bureau du cadastre ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Cette déclaration ne concerne pas les bâtiments agricoles. Elle permet de bénéficier de l'exonération temporaire de la taxe foncière de 2, 10 ou 15 ans. Si le propriétaire n'effectue pas cette déclaration, il perdra le bénéfice de cette exonération.

CADRE RESERVE AU MAIRE

TRANSMIS A :

Monsieur le Préfet (DDE) ;

Monsieur le Président de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) le cas échéant

Monsieur le Président du S.A.N. (syndicat agglomération nouvelle) le cas échéant

OBSERVATIONS :

Le: 25/05/2007 Signature du Maire: *po/ 61^e Adjoint délégué à l'urbanisme*
Bernard HUBERT



La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire par les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de la mairie ou de la direction départementale de l'équipement. Ces données pourront être transmises aux différents services ayant à connaître des déclarations d'ouverture de chantier.

Extrait registres Urbanisme 2005 et 2008

PC initial PC03000405H0034
 Accordé le 22/03/2006

N° D'ENREGISTREMENT	DEMANDEUR		TERRAIN	
	DATE de la demande	NOM et Prénoms	Adresse	Adresse Référence Cadastre
1301 PC03000405H0034 BUP COMMUNE ANNEE N° DOSSIER	23/03/08	CB Investimmo	146 bis av Félix O. BAU Lionel LYON	Rue Fondation AC 492 4936

Nature de la Construction	SHON	DIRECTION DE L'EQUIPEMENT		Date de l'arrêté du permis ou du refus du permis	TRAVAUX		Date de la délivrance du certificat de conformité ou du refus	OBSERVATIONS
		Date d'envoi à la Direction	Avis de la Direction		Date de commencement des travaux	Date d'achèvement des travaux		
7 Réglement	159 60	23/03/08	Accordé le 22/03/06	21/05/07	ddc modificatif le 06/06/2008			App le 02/02/05 TERRAIN de 2113m2 Compromis de 2012/106 Divisé de 281m2/05 AC 492/07

PC modificatif 1
 PC03000405H0034M01
 Accordé le 16/09/2008

N° D'ENREGISTREMENT	DEMANDEUR		TERRAIN	
	DATE DE DELIVRANCE	NOM ET PRENOMS OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	ADRESSE REFERENCES CADASTRALES
1301 PC03000405H0034M01 BUP COMMUNE ANNEE N° DOSSIER	16/09/08	CB INVESTIMMO	146 bis Avenue Félix Faure 69003 Lyon	Rue T. MANSAUTOUR AC 492/496

DÉPÔT DE LA DEMANDE DE MODIFICATION	DATE D'AFFICHAGE DE L'AVIS DE DÉPÔT	MODIFICATION			DÉCISION			OBSERVATIONS	
		Objet de la modification	Localisation et superficie de la modification sur le terrain	Destination des constructions futures	Contenu de la décision	Motifs de l'opposition ou prescriptions	Notifiée le		Publiée le
16/09/08	13/06/08	Changement Mise logements Restructuration		Vente	Refus de 16/09/08	Accordé le 16/09/08	16/09/08	16/09/08	Env. A116618

DOC 21/05/2007
 PAS de DAAC
 PAS de conformité !
 Travaux non achevés

Document non opposable

Fiche de renseignement d'urbanisme

Département: GARD
Commune: AIGUES-VIVES

Parcelle: 44
Section: BI
Contenance en m²: 1138
Adresse: RUE TRANSLATOUR
Echelle d'édition: 1:322
Date d'édition: 30/05/2024

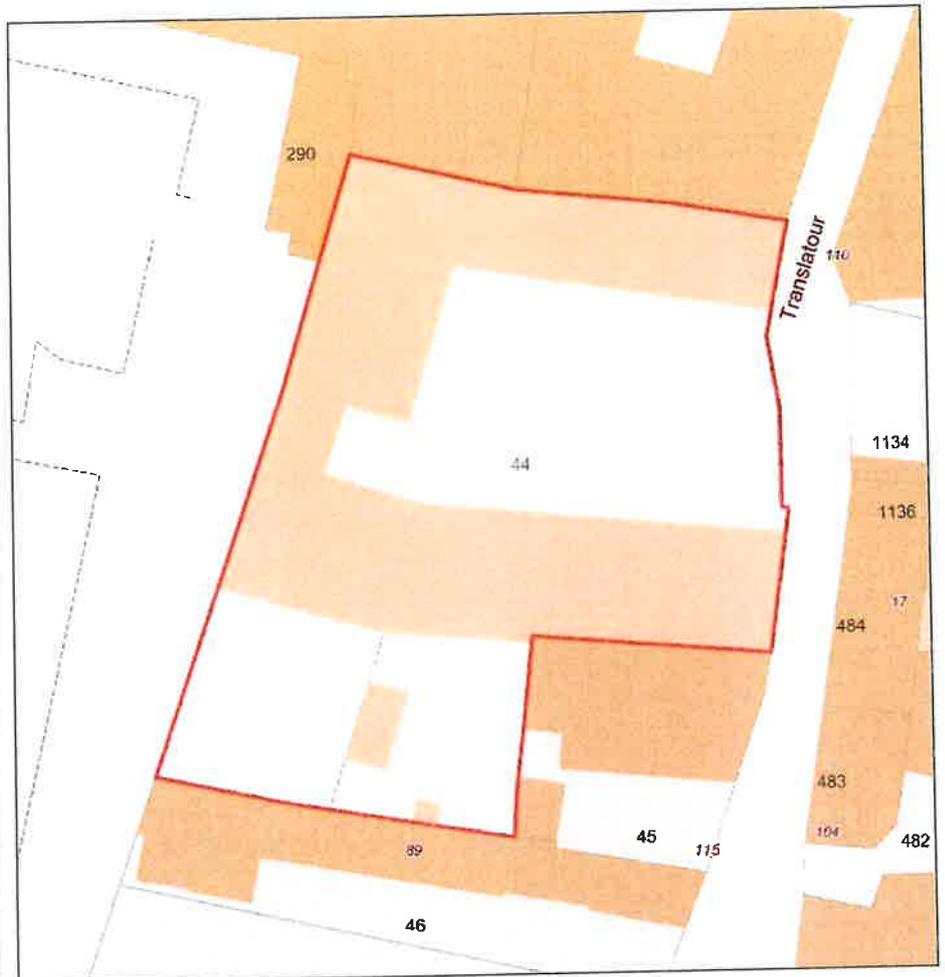
Liste des propriétaires:
LB INVESTIMMO
0146BAV FELIX FAURE 69003 LYON

Zone(s) d'urbanisme

Insee: 30004
Libelle: UA
Surf.Intersectee: 100%

Servitude(s) d'utilité publique surfactive(s)

Insee: 30004
Type: AS1
Description: Perimetre de protection éloignée -
Champ captant du Moulin d'Aimargues
Surf.Intersectee: 100%



Prescription(s) surfactive(s)

Insee: 30004
Libelle: ER 31
Description: ER 31 / Creation de logements locatifs sociaux (Rue Translatour)
Surf.Intersectee: 93%

Information(s) surfactive(s)

Insee: 30004
Libelle: Zone en assainissement collectif
Surf.Intersectee: 100%

Insee: 30004
Libelle: Droit de preemption urbain
Surf.Intersectee: 100%

Insee: 30004
Libelle: PAC risque sismique : aléa faible
Surf.Intersectee: 100%

Insee: 30004
Libelle: DEFRICHEMENT: verifier que la zone n'est pas boisee sur orthophoto
Surf.Intersectee: 100%

Observation(s)

Insee: 30004
Theme: DDRM
Libelle: Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM)

Insee: 30004
Theme: RISQUE
Libelle: Exzeco - 1- Seuil de surface drainée de 0.1 à 1 km²

Dossiers d'urbanisme (OpenADS)

Type: DT
Numero: DT03000496H0033
Annee: 96

Type: CU
Numero: CU03000423P0026
Annee: 23

Type: CU
Numero: CU03000420P0032
Annee: 20

Type: CU
Numero: CU03000419P0142
Annee: 19

Type: CU
Numero: CU03000419P0105
Annee: 19

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

5.3

Document graphique du règlement 3 Plan de zonage du Village

Echelle: 1/2000



- Approbation du PLU : DCM du 17/02/2014
- Arrêt du projet de révision n°1 du PLU : DCM du 13/06/2018
- Approbation de la révision n°1 du PLU : DCM du 23/01/2019
- Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du 13/12/2023

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie :

Signature du Maire :

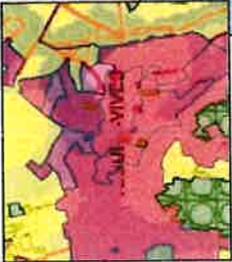
Plan cadastral de type ancien
Source : DGFIP
Système de coordonnées utilisé : Lambert 93

Elaboration:

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

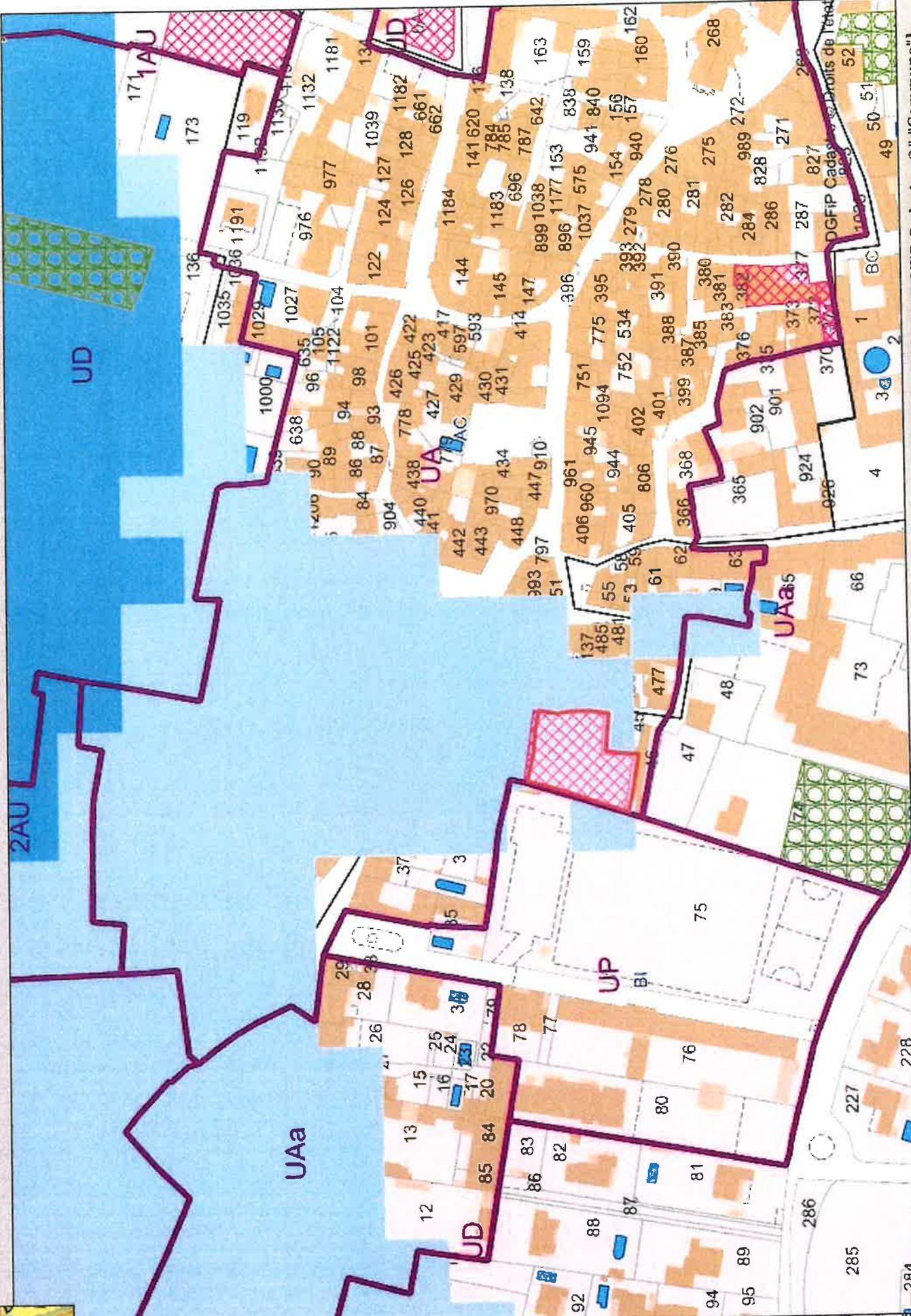


Extrait de plan EXZECO



Légende

- Cadastre courant
- Département
- Commune
- Parcelle
- Contour de p
- Cours d'eau
- Piscine
- Etang, lac
- Cimetière
- Autres
- Divers
- Bâti dur
- Bâti léger
- Az Nom de rue
- N° parcelle
- Az N° adresse
- Section
- Observation Surface
 - Exzecco - 1 - S
 - Exzecco - 2 - S
 - Exzecco - 3 - S
 - Exzecco - 4 - S
 - Exzecco - 5 - S
 - Exzecco - 6 - S
- Prescriptions Surfa
 - v_doc_urban
 - v_doc_urban
- Servitudes Ponctue
 - v_doc_urban
 - v_doc_urban



PRÉFET DU GARD

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service eau et inondation
Unité risque inondation

Affaire suivie par : Patrick MARTELLI
☎ 04.66.62.65.62
Courriel : patrick.martelli@gard.gouv.fr

Nîmes, le 09 MAI 2018

Le préfet

à

Mesdames et Messieurs les maires

Objet : Gestion du risque de ruissellement sur votre commune

P.J. : Note méthodologique pour la prise en compte des risques d'inondation dans les documents d'urbanisme

Après la survenue d'épisodes dramatiques récents dans le département du Gard (fin 2014 et 2015) ayant occasionné des dégâts importants, les retours d'expérience ont montré que les phénomènes qui s'étaient produits étaient essentiellement dus au ruissellement. La gestion de ces risques, que le code général des collectivités territoriales confie aux collectivités territoriales (article L2224-10), mérite une attention particulière.

Ainsi, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) approuvé par le préfet coordonnateur de bassin pour la période 2016-2021, insiste sur les objectifs de limitation du ruissellement à la source, de limitation de l'imperméabilisation nouvelle des sols et de désimperméabilisation de l'existant.

De même, l'instruction ministérielle du 31 décembre 2015 relative à la prévention des inondations et aux mesures particulières pour l'arc méditerranéen face aux événements météorologiques extrêmes, rappelle la nécessité d'améliorer la prise en compte des effets du ruissellement dans la réglementation et les pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme des territoires exposés.

Dès 2012, conscient de la vulnérabilité des communes gardoises face au risque d'inondation par débordement et ruissellement, une note fixant un cadre méthodologique pour la prise en compte de ces risques dans les PLU avait été communiquée à tous les maires du département du Gard. Cette note doit être mise à jour pour intégrer les nouvelles connaissances acquises après plus de cinq ans de mise en œuvre et tenir compte des exigences récentes en matière de prise en compte du risque de ruissellement. Vous la trouverez en annexe de ce courrier.

En outre, pour vous permettre la meilleure gestion possible du risque inondation par ruissellement, sont mis à disposition plusieurs documents méthodologiques dont les principaux sont listés ci-après. Je vous invite à en prendre connaissance sur le site internet de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

- un modèle de cahier des charges type pour réaliser une étude hydrogéomorphologique. La réalisation d'une étude en conformité avec ce cahier des charges permet d'appréhender le risque de ruissellement et de réaliser un zonage pluvial « a minima », à un coût raisonnable et avec des délais d'exécution rapides, sans toutefois qualifier la nature des aléas,

- un guide méthodologique pour la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement. Déjà diffusé, ce document a fait l'objet d'ajustements pour être en accord avec le nouveau SDAGE,

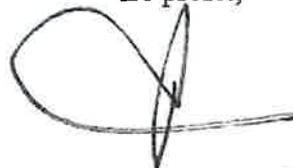
- deux logigrammes qui schématisent la prise en compte du risque inondation par ruissellement et débordement selon le degré de connaissance du risque,

- une cartographie réalisée par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) qui a permis de constituer une première approche de la connaissance du risque de ruissellement à une grande échelle dans le cadre de la Directive Inondation, basée essentiellement sur la topographie (étude dénommée « EXZECO »). Elle a été transmise aux communes concernées dans les récents « porter à connaissance » lors de l'élaboration ou la révision des PLU et peut être fournie à la demande,

Grâce à ces différents documents, la commune dispose désormais des outils nécessaires pour une bonne prise en compte du risque de ruissellement sur son territoire. Les services de la DDTM restent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les maires, l'assurance de ma considération distinguée.

Le préfet,



Didier LAUGA



Mai 2018

**NOTE DE CADRAGE METHODOLOGIQUE SUR
LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
ET
LORS DES INSTRUCTIONS D'ACTES D'URBANISME**

Une précédente note datée de janvier 2012 fixait un cadre méthodologique pour la prise en compte du risque inondation dans les PLU. Après six années de mise en œuvre et une amélioration de la connaissance du risque inondation sur le département du Gard avec la réalisation de nombreux PPRI et la mise en œuvre de la directive inondation, il apparaît nécessaire d'effectuer une mise à jour.

Cette mise à jour permet de prendre en compte les attentes formulées par le ministère de l'écologie et le ministère de l'intérieur en matière de prise en compte des phénomènes de ruissellement dans la maîtrise de l'urbanisation formulées dans l'instruction gouvernementale du 31 décembre 2015 (faisant suite à la catastrophe des Alpes-Maritimes des 3 et 4 octobre 2015) relative à la prévention des inondations et aux mesures particulières pour l'arc méditerranéen face aux événements météorologiques extrêmes.

En annexe :

- Règlement type des PPRI

ALEA, ENJEUX ET RISQUE

La détermination du risque inondation nécessite de caractériser :

- d'une part les enjeux présents au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Ces enjeux peuvent être urbanisés ou non urbanisés,
- d'autre part l'aléa qui traduit l'importance de l'inondation.

L'aléa

Trois types d'aléa sont concernés par cette note :

- l'aléa lié aux inondations par débordements
- l'aléa lié aux inondations par ruissellement pluvial
- l'aléa lié aux érosions de berges lors des crues

Les aléas « submersion marine » ne sont pas concernés par cette note.

Ces aléas concernent tout le réseau hydrographique. Il convient donc d'identifier ce réseau hydrographique, y compris les fossés, roubines, thalwegs secs et ruisseaux couverts, sur l'ensemble du territoire communal et de manière exhaustive.

L'aléa « débordement » concerne tous les axes d'écoulement susceptibles de sortir de leur lit compte tenu des volumes d'eau importants apportés par les pluies.

Sont concernées toutes les parties du réseau hydrographique qui drainent une surface de bassin versant supérieure à 1 km², ainsi que les parties du réseau dont les écoulements sont organisés et marquent le paysage d'une emprise hydrogéomorphologique.

L'étude de l'aléa « débordement » ne se limite donc pas aux seuls principaux cours d'eau connus sur le territoire. Les cours d'eau identifiés dans la cartographie des cours d'eau établie en réponse à l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015 sont une première base d'analyse.

Les autres parties du réseau hydrographique sont à l'origine de l'aléa « ruissellement pluvial ».

L'aléa « érosion de berges » concerne l'ensemble du réseau hydrographique.

Les enjeux

Les enjeux s'apprécient au regard de l'occupation du sol à la date d'élaboration du document d'urbanisme.

On distingue :

- les zones à enjeux urbanisés, constituées des secteurs déjà construits ou dont l'urbanisation est déjà engagée à la date d'élaboration du PLU. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux urbanisés. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).

- les zones à enjeux non urbanisés, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent donc selon les termes des articles R151-22 et R151-24 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

Le risque et sa traduction dans le règlement du document d'urbanisme

L'objectif poursuivi est triple :

- interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses, car la sécurité des personnes ne peut y être garantie,
- limiter les implantations humaines dans les autres zones inondables et émettre des prescriptions afin de mettre en sécurité les personnes et les biens,
- préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque sur les zones situées en amont et en aval. Ce principe est largement défendu dans les différents documents cadre que sont le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le risque de DEBORDEMENT

Un PPRi est approuvé sur la commune (carte des PPRi approuvés en annexe)

Conformément à l'article L.562-4 du Code de l'Environnement, le PPRi vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme (article L.151-43 du code de l'urbanisme).

Si une connaissance d'un aléa de référence dépassant celui pris en compte dans le PPRi est établie, le PPRi doit être respecté et cet aléa doit être pris en compte selon les modalités qui suivent.

Une étude hydraulique validée par la DDTM permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas

L'aléa débordement est évalué pour la crue de référence, qui correspond à la crue centennale ou à la crue historique connue si celle-ci lui est supérieure.

La caractérisation de l'aléa s'effectue sur les mêmes principes que pour l'élaboration des PPRi, à partir de la hauteur d'eau atteinte en situation de crue de référence :

Hauteur d'eau pour la crue de référence	ALEA DEBORDEMENT
$h > 50$ cm (1m pour le Rhône)	FORT
$0 < h < 50$ cm (1m pour le Rhône)	MODERE
Hors zone inondable à la crue de référence mais dans l'emprise hydrogéomorphologique	RESIDUEL

Seule la délimitation du lit majeur par analyse hydrogéomorphologique, sans qualification des aléas est disponible

La méthode hydrogéomorphologique est basée sur une démarche naturaliste qui met en évidence les différents lits des axes d'écoulement, les divers aménagements susceptibles de perturber les écoulements, en les accélérant ou en les ralentissant, et à en déduire les zones inondables. Appuyée sur la photo-interprétation et sur une étude de terrain, elle est peu onéreuse et permet de traiter de grandes longueurs de cours d'eau dans un délai rapide. Elle n'est pas exclusive et ne se substitue pas aux méthodes hydrologiques et hydrauliques. Dans les zones d'incertitude ou de forte pression urbaine, elle est un préalable incontournable pour saisir le fonctionnement global d'un cours d'eau et l'organisation des talwegs urbanisés et contribue à déterminer de façon rationnelle les secteurs où une éventuelle modélisation doit être envisagée.

Par précaution, l'enveloppe du lit majeur est considérée comme soumise à un aléa fort.

Localement, une connaissance complémentaire (cotes des Plus Hautes Eaux, hauteur de référence sur un profils en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la crue de référence.

Les communes peuvent lancer des études de zonage du risque qui permettent de distinguer les zones d'aléa fort, modéré et résiduel. Une fois cette étude validée par la DDTM, le risque de débordement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible (cas rare)

Dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation de la directive inondation, des enveloppes approchées des inondations potentielles ont été réalisées sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Ces enveloppes ont été élaborées dans la perspective d'approcher les contours des événements extrêmes. La méthode employée pour construire ces enveloppes a conduit à fusionner des sources d'information d'échelle et de précision variables (PPRi, atlas hydrogéomorphologiques, méthode EXZECO).

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique.

Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Les enveloppes produites avec les méthodes précédentes (Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles EAIP, méthode EXZECO) permettent de disposer d'une première approche de l'aléa débordement.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique permettra d'affiner la connaissance et le risque de débordement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent.

En l'absence de précision sur la zone inondable, il conviendra de prévoir une bande de précaution de 20 m minimum à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur la commune. Cette bande de précaution sera constituée d'une bande de 10 m non aedificandi à partir du haut de chaque berge puis d'une bande de 10 m en aléa fort.

Principes de prise en compte du risque de DEBORDEMENT

Les modalités de prise en compte du risque de débordement, synthétisées dans le tableau qui suit, sont celles des règlements des PPRi. Un règlement type de PPRi est produit en annexe auquel il conviendra de se référer pour plus de détails dans les règles à appliquer.

ENJEUX \ ALEA	URBANISES	NON URBANISES
FORT	<ul style="list-style-type: none"> - inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (si calage, PHE+30cm ou TN+1,50 m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain 	
MODERE	<ul style="list-style-type: none"> - constructibles avec calage à PHE+30cm (TN+80cm sans PHE) - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
RESIDUEL	<ul style="list-style-type: none"> - constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques - adaptations possibles en centre urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - inconstructibles sauf bâtiments agricoles et logements agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

NB : des travaux peuvent permettre de réduire les risques pour les enjeux déjà existant en zone de débordement de cours d'eau (sous réserve d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau). Ces travaux ne permettent en aucun cas de modifier les principes de prévention décrits précédemment.

Le risque de RUISSELLEMENT

Une étude hydraulique permet de disposer d'une carte qualifiant les aléas de ruissellement

L'aléa ruissellement est évalué pour une pluie de référence, qui correspond à la pluie centennale ou à la pluie historique connue si celle-ci lui est supérieure.

L'aléa ruissellement se caractérise par des écoulements violents générant de fortes vitesses d'écoulement mais pas nécessairement des hauteurs d'eau importantes. Ainsi, la caractérisation de l'aléa ruissellement nécessite de prendre en compte aussi les vitesses selon les modalités qui suivent :

Hauteur	Vitesse	
	Moyenne $v < 0,5$ m/s	Forte $v > 0,5$ m/s
$h > 50$ cm	FORT	FORT
$h < 50$ cm	MODERE	FORT

Seule la délimitation des secteurs soumis à du ruissellement non qualifié est disponible

Ces données sont, entre autres, celles produites dans les « Porter à Connaissance » des aléas de PPRI ou dans les atlas hydrogéomorphologiques ou le zonage pluvial, dont celui issu du cahier des charges mis à disposition par la DDTM.

Sur les secteurs situés hors zone urbaine ou en extension de l'urbanisation existante, pour préserver les champs d'expansion du ruissellement, le principe d'inconstructibilité s'applique (mêmes règles du M-NU du règlement type PPRI).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa de ruissellement modéré (mêmes règles du M-U du règlement type PPRI).

Localement, une connaissance complémentaire (PHE, hauteur de référence sur un profil en travers, ...) peut permettre de caractériser l'aléa pour la pluie de référence.

Les communes peuvent lancer des études de ruissellement qui permettent de distinguer les zones d'aléa ruissellement. Une fois cette étude validée, le risque de ruissellement peut être pris en compte selon les modalités décrites dans le cas précédent.

Aucune délimitation de l'aléa n'est disponible.

Dans le cadre de l'élaboration de l'enveloppe approchées des inondations potentielles produite dans le cadre de la Directive Inondation, la méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) a été développée et permet de disposer d'une première approche de l'aléa ruissellement.

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte selon les modalités décrites dans le paragraphe précédent. Un cahier des charges type pour réaliser cette étude est fourni par la DDTM.

Principes de prise en compte du risque d'inondation par RUISSELLEMENT

Les modalités de prise en compte du risque inondation par ruissellement, synthétisées dans le tableau qui suit, doivent être cohérentes avec celles prises en compte pour le risque de débordement. On pourra donc utilement se référer au règlement type des PPRi en annexe.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

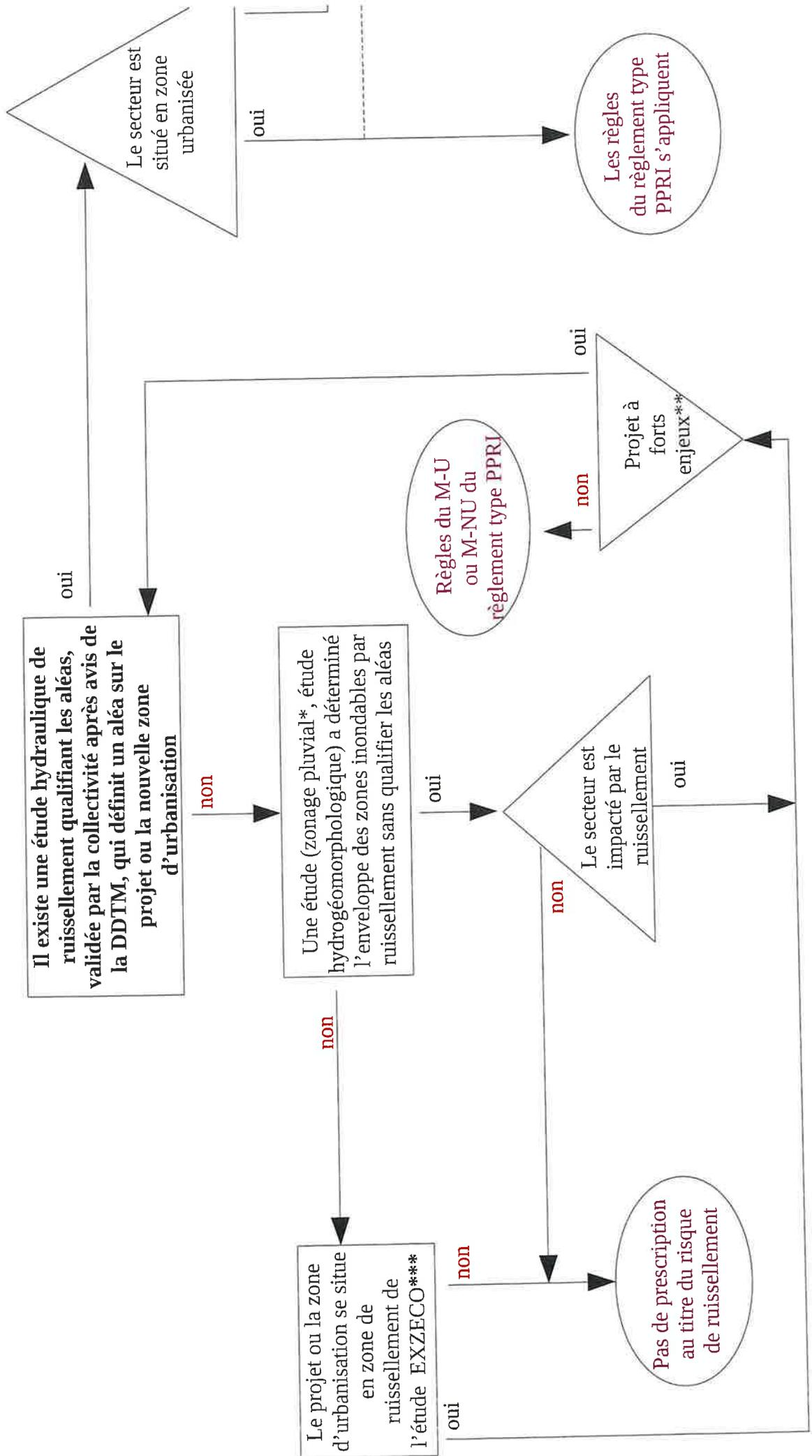
Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

ENJEUX \ ALEA	URBANISES	NON URBANISES
FORT	- inconstructibles - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage à PHE+30cm ou TN+1m sans PHE) - adaptations possibles en centre urbain	
NON QUALIFIE	- constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
MODERE	- constructibles avec calage à PHE+30cm ou TN+80cm sans PHE - pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables - adaptations possibles en centre urbain	- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions
EXONDE pour une pluie de référence (centennale ou historique)	- constructibles avec calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques	- extension d'urbanisation possible (voir le paragraphe précédent) - calage à TN+30cm - pas d'établissements stratégiques

Logigramme RUISSELLEMENT

Pour tout projet de construction ou de nouvelle zone d'urbanisation



Risque EROSION DE BERGES

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement et de ruissellement afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.

Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique, et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleu conformément au Grenelle de l'environnement.

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles, et sont classées zones non aedificandi dans les documents d'urbanisme.

31/05/2024
11:53:53

Nos/Réf : 03678RHO0524STE
Terranota Rhône

Collab. : secretariat 3
Vos/Réf : 52205011 / 06469ADK0524RHO
Pro/Acq : LB INVESTIMMO
Adresse : 61 Place Gaston DOUMERGUE
AIGUES-VIVES (30670)
Ref Cad : BI 44 pour 1138m²



Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 23/01/19 (Mod. n°1 du 13/12/23)	UA	Droit de préemption urbain SIMPLE

Droit de préemption

- DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux*

Servitudes d'Utilité Publique

- AS1 - protection des eaux potables et minérales - L1321-2 à L1322-13 et R1321-13 et R1322-17 du C. santé publ. - servitude instaurant un périmètre de protection des eaux potables et minérales : Périmètre de protection éloigné

Servitudes d'Urbanisme

- Est concerné par un emplacement réservé : ER n°31 - Création de logement sociaux : Rue Translatour (Cf. plan de zone)
- *N'est pas concerné par un alignement (limites actuelles de la propriété)*
- *N'est pas concerné par une marge de recul*

Opérations

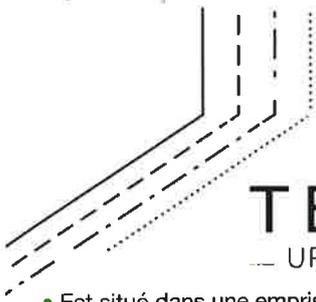
- *N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)*

Environnement

- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa moyen
- Est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : AP n°2003-288-1 du 15/10/2003
- Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)



TERRANOTA

— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

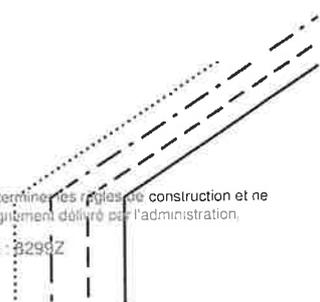
Lettre de Renseignements d'Urbanisme

31/05/2024
11:53:53



- Est situé dans une emprise potentiellement inondable sur le territoire de l'arc méditerranéen (Méthode ExZECO - Extraction des zones d'écoulement)
- Est situé dans le périmètre PPR inondation prescrit
- Est situé dans une zone soumise à autorisation de défrichement
- *N'est pas situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

A Saint-Etienne, le mardi 21 Mai 2024



Nos/Réf : 03678RHO0524STE
Terranota Rhône
Vos/Réf : 52205011 / 06469ADK0524RHO
Adresse : 61 Place Gaston DOUMERGUE
AIGUES-VIVES (30670)
Ref Cad : BI 44 pour 1138m2

Zone(s)

UA : Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense.

Droit de préemption

DPUS : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

Servitudes d'Utilité Publique

AS1 : Périmètres autour des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine. Il existe trois périmètres (immédiat, rapproché et éloigné) qui permettent de conserver la qualité des eaux.

Servitudes d'Urbanisme

Emplacement Réservé : Marque la volonté de la Collectivité de réaliser un équipement public de type infrastructure (voirie..) ou superstructure (école, gymnase..). Toute nouvelle construction est interdite sur l'emprise de l'ER.

Opérations

Néant

Environnement

Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Termites : Lorsque des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Le maire peut obliger le propriétaire ou le syndic de copropriété à faire réaliser un diagnostic et des travaux d'éradication, si besoin.

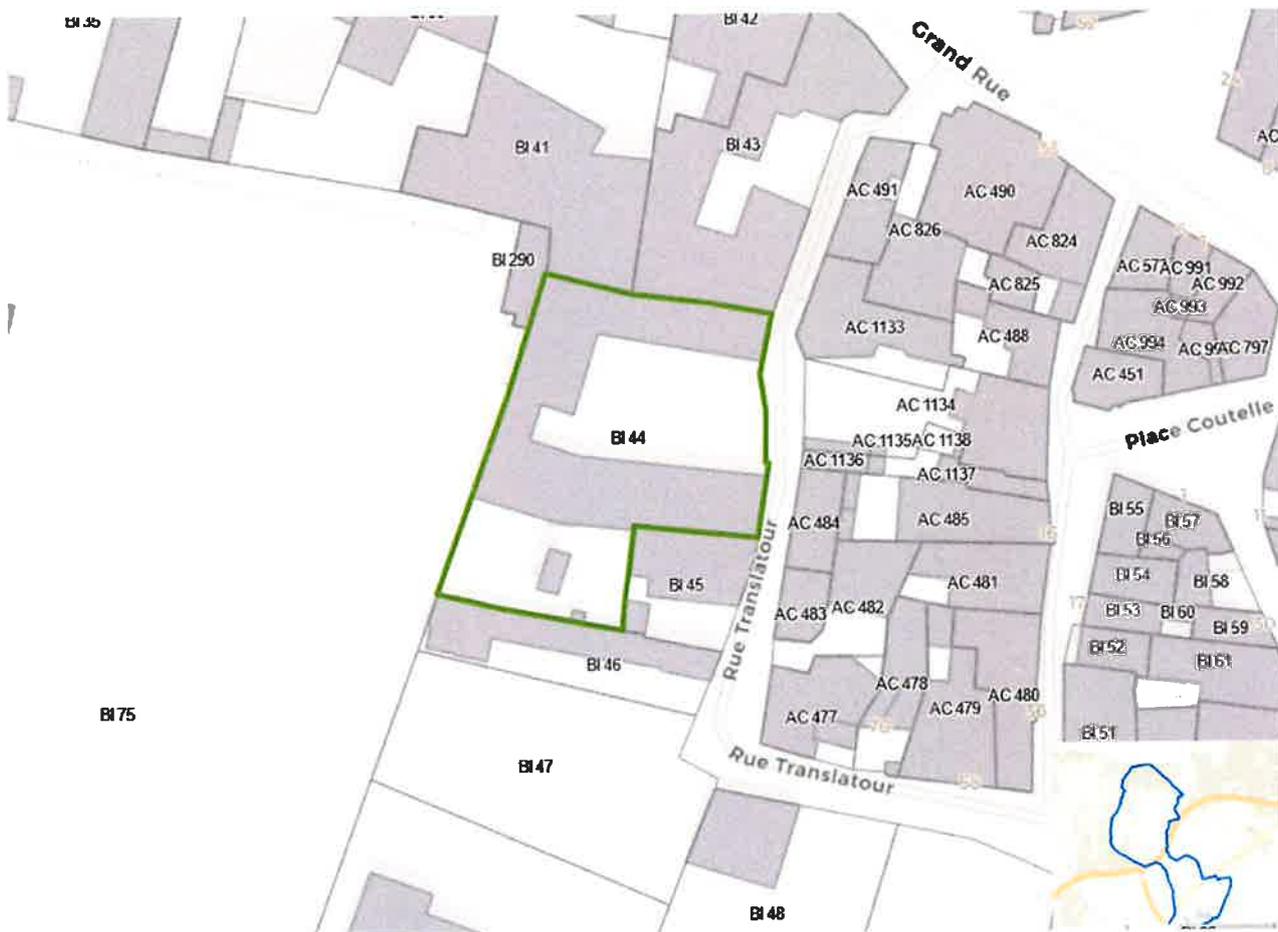
Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.



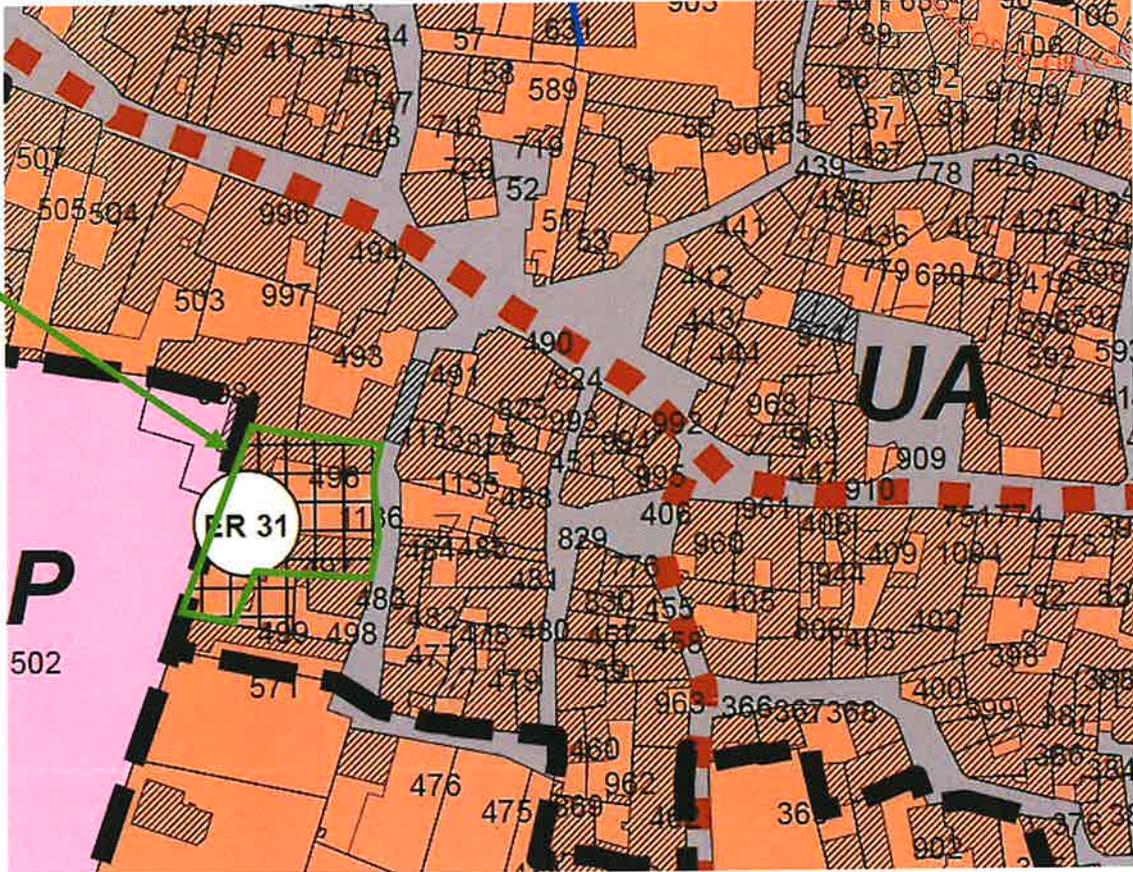
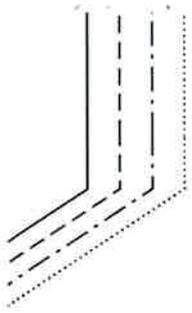
Nos/Réf : 03678RH0524STE
Terranota Rhône
Vos/Réf : 52205011 / 06469ADK0524RHO
Adresse : 61 Place Gaston DOUMERGUE
AIGUES-VIVES (30670)
Ref Cad : BI 44 pour 1138m2



Parcelles

61 Place Gaston DOUMERGUE 30670 AIGUES-VIVES

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
30004		BI	44	1138	



Légende

1 - Dispositions édictées par le PLU

- Limite de zone et de secteur
- Emplacements réservés (ER)
- Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique (EBF)
- Article L151-23 du code de l'urbanisme
- Linéaire sur lequel le changement de destination vers de l'habitat, des commerces existants en rez de chaussée est interdit
- Éléments de bâti à préserver - Article L151-19 du code de l'urbanisme
- Éléments de paysage à préserver - Article L151-19 du code de l'urbanisme
- Éléments du patrimoine architectural à préserver
- Secteur de carrières (mise en valeur des ressources naturelles liées au sous-sol) Article R151-34 du code de l'urbanisme

2 - Dispositions reportées sur le PLU

- Bande de recul des constructions de part et d'autre de l'axe des voies
- Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (pour l'A9 et la RN113)
- Au titre du règlement de voirie départementale (pour les autres RD)
- Cours d'eau
- Périmètre de protection de 100m autour de la station de traitement des eaux usées
- Périmètre de protection de 100m autour du cimetière et de son extension
- Risque inondation par débordement (cf annexe 6.7 du PLU)
- Enveloppe de la zone inondable du PPRI approuvé le 17/07/2017
- Zone de ruissellement pluvial
- PPRT du site SYNGENTA approuvé le 01/08/2012 (cf annexe 6 11)
- Zones de dangers des canalisations de gaz
- Zones de prudence Ligne Haute Tension

Numéro	Désignation	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'un parking sur le terrain de l'Abattoir	1313	Commune
2	Elargissement du Chemin de la Carrière	391	Commune
3	Création d'un bassin de rétention (Le Troutelet)	26 356	Commune
4	Création d'un bassin de rétention (La fosse)	16 126	Commune
5	Création de logements locaux sociaux et de deux commerces en rez-de-chaussée (Place Emile Jamsil)	497	Commune
6	Elargissement du Chemin de la Jasse	3 578	Commune
7	Stationnement au Chemin de Muis	1064	Commune
8	Création d'un bassin de rétention (Condamine et Glacière)	19 031	Commune
9	Elargissement du Chemin de l'Abattoir	5 816	Commune
10	Elargissement de la voie entre la route de la Vaunage et l'autoroute A9	5035	Commune
11	Elargissement du Chemin de Fontête	394	Commune
12	Elargissement du Chemin de la Vaunage	8 949	Commune
13	Elargissement de la Route de la Vaunage, création d'espaces verts et de sentes pédonnelles	13 700	Commune
14	Elargissement du Chemin de Muis	774	Commune
15	Désaffectation de l'église et stationnement gratuites AC 377 - pour partie - AC 370 et AC 371 et création de logements locaux sociaux (rue de Jérôme)	566	Commune
16	Création d'un fossé pluvial (Le Pivouil)	4 496	Commune
17	Elargissement du chemin Foinou	531	Commune
18	Création d'un bassin de rétention (Palassier)	22 833	Commune
19	Aggrandissement de la station d'épuration	17 389	Commune
20	Elargissement du Chemin des Détours et du Mas de Causse	1 020	Commune
21	Création d'un bassin de rétention (Aval A9)	4 855	Commune
22	Elargissement du chemin du Patoch de Pellican	267	Commune
23	Elargissement du Chemin du Rogéard	121	Commune
24	Création d'un bassin de rétention (Chemin des parties)	31 399	Commune
25	Création d'un bassin de rétention (Les Costes Ouest)	3 571	Commune
26	Elargissement du Chemin d'Aigues-Vives à Lunier	2 326	Commune
27	Elargissement de la voie d'Aigues-Vives à Muis	3 850	Commune
28	Création d'un bassin de rétention (Les Costes Est)	2 874	Commune
29	Création de la LOV	67 283	RE
30	Alignement de la voirie (rue du 19 mars)	55	Commune
31	Création de logements locaux sociaux (rue Translatour)	1145	Commune