

Propriété: GUEZ Clément	Commune de NIMES Section LB 103P-167-6	Echelle: ...
Dossier 15292N Date: 18 / 03 / 2016	Photographies dans l'environnement proche	
Méthode de rattachement GPS Coordonnées planimétriques CQ4 Système altimétrique NGF_GPS		

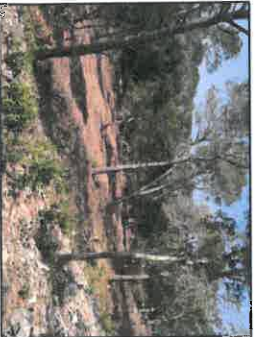
www.geometre-vaxelaire.fr



Emplacement des lots 3 et 4



Parcelle LB 187



Emplacement du lot 3



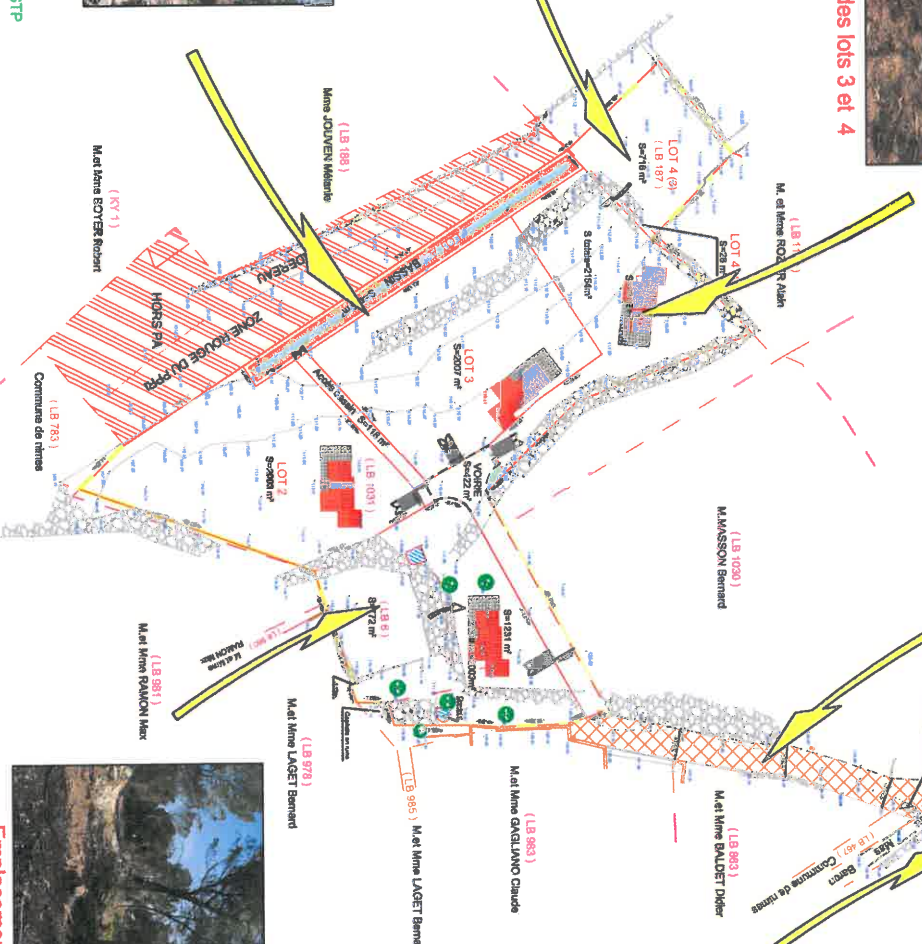
Chemin d'accès en servitude



Entrée du lotissement en servitude



Chemin du mas Baron

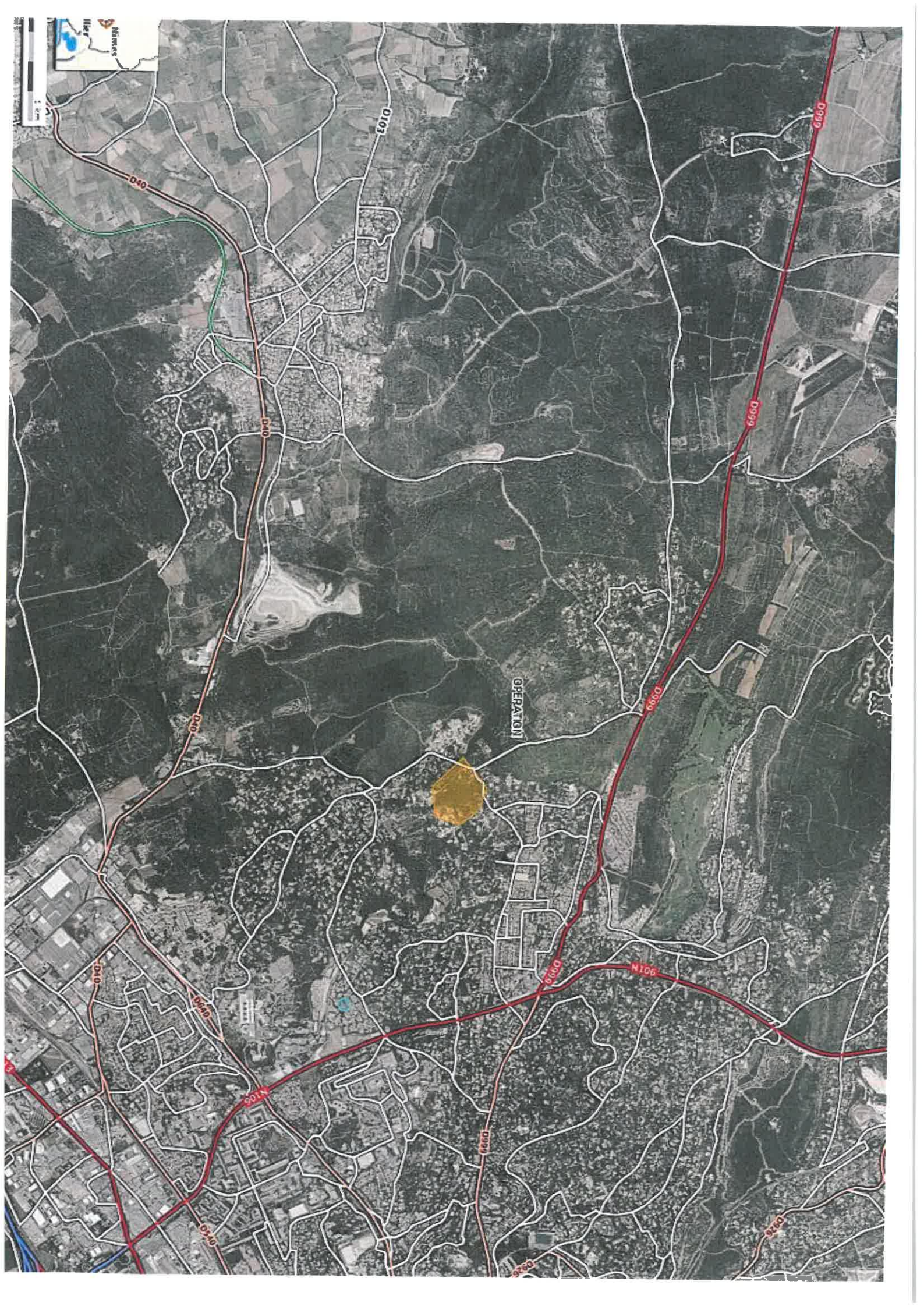


Emplacement du lot 1

Fabien GABANON Géomètre-Expert - Ingénieur ESTP
 Successeur de Mme VAXELAIRE-GABANON
 Bureau Principal : 151 rue Robertval 30200 NIMES Tél: 04 66 23 95 82 Fax: 04 66 23 95 82
 Bureau Secondaire : 22 Avenue de la Gare 30700 UZES Tél: 04 66 22 14 83
[Geometre-vaxelaire.fr](http://www.geometre-vaxelaire.fr)

L'application cadastrale représentée sur les plans n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire
 Le fichier informatique au format type dwg, dxf et autre, est la propriété intellectuelle de notre cabinet.
 Ce plan n'est pas un rattachement existant, se reporter aux actes notariés officiels





OPERATION



Z O N E N 2

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIX siècle sous la forme d'un habitat de type «maset». En continuité avec cette urbanisation ancestrale, des constructions diffuses sur des unités foncières importantes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Cette 2^{ème} frange de garrigue habitée est limitée au sud par l'accident tectonique dite la « faille de Nîmes » qui a fortement modelé le relief par des talwegs plus ou moins étroits et escarpés et des crêtes dominantes, générant des ambiances de garrigues remarquables et bien préservées, grâce à un bâti diffus.

Cette zone, partiellement équipée, peut accueillir des activités et services non gênants pour l'habitat, et dont l'implantation ne portera atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

ARTICLE N 2 / 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Les groupes d'habitations.
- 2) Les constructions à usage d'habitat collectif.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la loi n° 76-633 du 19 juillet 1976 modifiée.

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités à l'exception de celles visées à l'article N2/2.
- ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article N2/2.

5) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

6) L'ouverture et l'exploitation de nouvelles carrières à la date d'approbation du P.L.U.

7) Les chambres d'hôtes lorsqu'elles sont des annexes indépendantes de l'habitation principale.

**ARTICLE N 2 / 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS
AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

1) Les restaurations de masets existants y compris sur des terrains de superficie inférieure à 2 000 m² (deux mille mètres carrés), conformément à l'article 5 du Titre I des Dispositions Générales.

2) Les constructions à usage d'activités commerciales, à condition que l'installation respecte le caractère de la zone et soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants (voirie et réseaux divers).
Les terrains devant accueillir des constructions à usage d'activité commerciale dont la surface de plancher totale est supérieure à 300 m² (trois cents mètres carrés) doivent obligatoirement être situés en bordure des routes d'Uzès, d'Alès et de Sauve et avoir une surface minimale de 8 000 m² (huit mille mètres carrés).

3) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

4) L'extension des carrières autorisées ainsi que les installations classées ou non, liées à leur exploitation et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

5) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

6) Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'exploitation du réseau de transports en commun (parking relais).

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES
SOLS.**

ARTICLE N 2 / 3 : ACCES ET VOIRIE.

Les aménagements nécessaires tiendront le plus grand compte de l'aspect traditionnel des chemins de garrigue.

1. ACCES.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2. VOIRIE.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et au matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

ARTICLE N 2 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

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

2. ASSAINISSEMENT.

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ainsi que de toutes réhabilitations devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

2.1. Eaux usées.

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et l'arrêté préfectoral N°2013 290-0004 du 17 octobre 2013 (voir annexes).

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

Le dispositif d'assainissement individuel sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et l'arrêté préfectoral N°2013 290-0004 du 17 octobre 2013 (voir annexes).

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

3. EAUX PLUVIALES

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

4. ELECTRICITE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

5. ECLAIRAGE PUBLIC.

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

6. TELECOMMUNICATIONS.

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.
L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

7. GESTION DES DECHETS.

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat individuel :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

-Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

ARTICLE N 2 / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit remplir simultanément les 3 conditions suivantes :

1) doit avoir une superficie minimale de 2 000 m² (deux mille mètres carrés), ce minimum n'autorisant que la construction d'une seule maison individuelle sur un même flot de propriété, en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables (garage, abri de piscine, abri de jardin....) Ces prescriptions sont nécessaires pour conserver le caractère de cette zone naturelle qui, de par sa définition, n'admet de possibilités de construction que dans le respect de la protection du site, des milieux naturels et des paysages.

Cependant cette superficie minimale est portée à 8 000 m² (huit mille mètres carrés) et devra être située en bordure des routes d'Uzès, d'Alès et de Sauve, si la construction est à usage d'activité commerciale.

Pour les lotissements: chaque lot devra avoir une superficie minimale de 2 000 m² et pour tout lotissement **supérieur à deux lots** : les voiries et les espaces communs ne seront pas compris dans la superficie minimale.

2) ne doit pas provenir d'un détachement réalisé depuis moins de 10 (dix) ans et qui aurait eu pour conséquence de créer une nouvelle parcelle bâtie d'une superficie inférieure au minimum exigé dans la zone pour construire ;

3) en cas de morcellement, doit respecter la topographie des lieux, la végétation et le maillage traditionnel des anciens enclos à sauvegarder dans leur intégralité.

Pour ce faire, la nouvelle délimitation devra exactement correspondre au tracé des clapas, anciens murs en pierres sèches et bancels, et respecter les capitelles, masets, ainsi que tout ouvrage d'accompagnement de qualité.

ARTICLE N 2 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :

1) au-delà des marges de reculement ou de la zone non aedificandi indiquées à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales ;

2) en limite du domaine public : dans ce cas la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin ;

3) à une distance égale ou supérieure à 3 m (trois mètres) de la limite du domaine public.

Ces mêmes prescriptions seront applicables pour les voies privées.

ARTICLE N 2 / 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

ARTICLE N 2 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementée.

ARTICLE N 2 / 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE N 2 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les contraintes de hauteur ont pour objectif d'adapter au plus près les constructions nouvelles à la topographie du lieu.

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux (terrain accidenté ou en dénivelé) la bonne application de la règle de hauteur commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions, un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètres de dénivelés) rattachées au N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

Les hauteurs des constructions sont régies par 2 gabarits dont l'objectif est leur adaptation optimum au terrain naturel, en fonction de son degré d'inclinaison. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculairement aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction.

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées du tableau ci-après :

GABARITS	Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %	Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.

Dans les secteurs « point de vue », repérés sur les documents graphiques par une trame spéciale, les constructions nouvelles seront limitées à un rez-de-chaussée en respectant le gabarit suivant :

GABARITS	Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %	Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
Hors tout	5 mètres	4,20 mètres	4 mètres
A l'égout du toit	4 mètres		

ARTICLE N 2 / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites sub-urbains, les constructions de style traditionnel relèvent d'une reconstitution à l'identique de l'architecture traditionnelle languedocienne sans concession à la modernité.

Par opposition, les constructions de style contemporain sont admises.

2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Leur inclinaison n'excédera pas 30 %.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes de toits du corps du bâtiment principal sera obligatoirement identique à la direction de la pente du terrain.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées, les sens des versants ne sont pas réglementés.

Les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

4. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.

Les enduits seront frottés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue. Le blanc est proscrit.

Les revêtements seront en pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.

Pour les constructions de style traditionnel, les fenêtres ou portes-fenêtres auront des dimensions homogènes et seront, de préférence, plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.

Les ouvertures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment existant.

Les baies sont admises au nombre de trois maximum. Leur largeur unitaire n'excédera pas 2,50 mètres.

5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

6.1. Généralités :

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m (deux mètres).

6.2. Sont autorisés :

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture sera implantée sur une pente.
- Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative. Ils seront enduits en harmonie avec la construction. Ils pourront également être réalisés dans l'esprit des vieux murs ventrus en pierres enduits à la chaux grasse, dans ce cas ils ne seront pas bâtis au cordeau et au fil à plomb ; leurs parements seront modelés de fruits, de creux et de gonflement et ils seront enduits à la chaux hydraulique avec un sable grossier de couleur terre.

Les piliers massifs en pierres de la région. Ces piliers ainsi que les raccords de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

ARTICLE N 2 / 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

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

Il est exigé :

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.

Habitat Individuel :

- **2 (deux) places par logement** à l'intérieur de la parcelle.

2. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.

- Le nombre de places de stationnement à prévoir est égal à **60 % de la surface de plancher.**

ARTICLE N 2 / 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

1.1. Les circulations :

Les allées et parkings seront figurés sur le plan de masse en précisant les terrassements et les soutènements éventuels.

1.2. Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

L'intégration au paysage sera recherchée par la forme, la hauteur et l'aménagement des abords de la piscine ainsi que celle de ses annexes.

1.3. Patrimoine :

Les vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

2. PLANTATIONS.

Toutes les constructions seront implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

2.1. Espaces libres.

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

Les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

2.2. Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

2.3. Bassins de rétention.

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Ils devront être accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente sera inférieure à 20 % afin de pouvoir en assurer le contrôle et l'entretien.

De plus, ces dispositifs de rétention devront : d'une part être clôturés à partir d'une hauteur d'eau maximale de 1 m, clôture qui doit être transparente pour l'écoulement des eaux lorsqu'elle est située en zone inondable, et d'autre part selon les situations, comporter des talus de pentes 3/1 maximum.

Les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

NOTA : L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 2 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,10**.

Dans les lotissements : ce C.O.S. s'appliquera pour chaque lot. Dans les cas de lotissements supérieurs à deux lots : les voiries et espaces communs ne seront pas inclus pour le calcul du C.O.S.

Pour les activités commerciales autorisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 8 000 m² (huit mille mètres carrés) le C.O.S. est porté à **0,30**.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments d'intérêt public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.