Z O N E I I I U B

La zone III UB entoure et prolonge le P.S.M.V. elle est composée principalement de quartiers correspondants à l'inclusion dans la ville d'anciennes extensions. Elle a une fonction de centralité de l'agglomération nîmoise et se prête à des opérations de renouvellement urbain.

Cette zone III UB contient de nombreux quartiers différents qui ont chacun leur propre identité. Elle est composée essentiellement d'habitats collectifs, de commerces et de bureaux.

Elle comprend deux secteurs :

- 1 secteur **III UBa,** la zone de faubourgs patrimoniaux.
- 1 secteur **III UBb,** la zone d'intérêt architectural et patrimonial autour du centre ancien (future extension du Site Patrimonial Remarquable).
- **1 polygone d'implantation** situé à l'angle du boulevard Amiral Courbet, de la rue Colbert et de la place Gabriel Péri. Il est délimité graphiquement.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

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

ARTICLE III UB1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale, à l'exception des I.C.P.E. mentionnées à l'article III UB2.

2) Les parcs d'attraction.

3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.

5) Le stationnement des résidences mobiles.

6) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).

7) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol **à l'exception** de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article III UB2.

8) L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE III UB2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les travaux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement existants à condition qu'ils correspondent à une nécessité de normes ou de prescriptions nouvelles ainsi que les stations-service, les parkings et les dépôts d'oxygène.

2) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisées.

3) Dans le polygone d'implantation délimité aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise.

4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU et pour le transport en commun en site propre (TCSP).

5) Le long des voiries repérées sur le plan de zonage par un liseré bleu, en sus des interdictions visées par l'alinéa précédent (protection simple) ; les locaux en rez-de-chaussée sur rue doivent en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde être destinés au commerce ou à l'artisanat, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création ou d'extension d'hôtels et de créations de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6) Le long des voiries repérées sur le plan de zonage par un liseré vert de protection simple du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce et l'artisanat est interdite sauf en cas de création de bureaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE III UB3 : ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

ARTICLE III UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. ASSAINISSEMENT.

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

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel,

dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m^3 d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).
Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

2.1. Eaux usées domestiques.

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

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

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

3. EAUX PLUVIALES.

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

4. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction nouvelle, aménagement ou installation, la création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre …) ainsi que les raccordements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opération d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (gaz, électricité), et pour les réseaux de télécommunications.

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Afin d'assurer la salubrité publique, le respect des conditions d'hygiène et d'esthétisme ainsi que la bonne séparation des flux de déchets entre ordures ménagères résiduelles et recyclables, il est nécessaire de prévoir :

- **En habitat collectif :**

  Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. 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.

- **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 pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

- **Pour toutes activités industrielles, commerciales et services :**

  Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 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 liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

Pour permettre la gestion de proximité des bios déchets, les nouvelles constructions doivent pouvoir accueillir :

- **En habitat individuel :** toute habitation munie d'un jardin doit être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci,

ARTICLE III UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE III UB6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement existant étant représenté par la limite du Domaine Public au droit de la parcelle concernée, les constructions nouvelles, pour l'ensemble de la zone excepté pour le polygone d'implantation, devront être implantées, parallèlement à la voie, en limite de :

a) L'alignement existant ou de la réservation portée au plan.

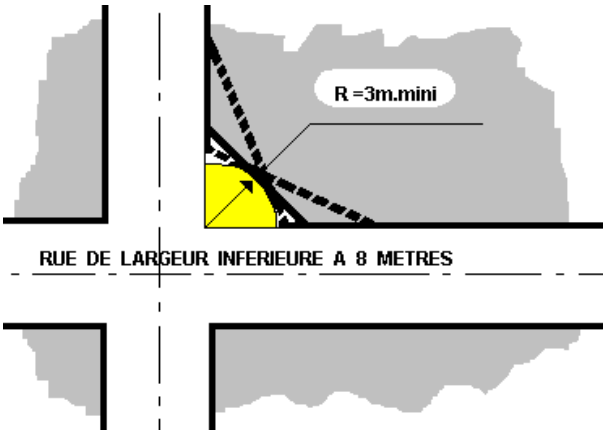
Les élévations seront sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le rez-de-chaussée et le dernier niveau. Des retraits différents entre les niveaux pourront toutefois être acceptés pour des raisons de compositions architecturales, ou pour des raisons d'ensoleillement à condition que les constructions avoisinantes le nécessitent et que la longueur de la façade concernée soit significative.

b) Eventuellement en retrait des limites ci-dessus. Dans ce cas, les espaces non bâtis formant cour sur rue devront être clos par un mur tel que défini à l'article III UB11 et implanté sur la limite correspondante.

NOTA :

1) Pan coupé

A l'intersection des voies de moins de 8 m d'emprise, et si l'angle formé par les deux façades est inférieur à 120 grades, l'implantation des constructions doit respecter un pan coupé tel que défini sur le croquis ci-contre.



2) Dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis ainsi que des constructions enjambant des voies, sous réserve que soit respecté un tirant d'air compatible avec les normes de sécurité et le Code de la Route.

3) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur du polygone d'implantation repéré graphiquement.

Dans le polygone d'implantation, les constructions en superstructure peuvent être implantées en retrait ou en limite.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

ARTICLE III UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'ensemble de la zone, hors polygone d'implantation repéré graphiquement :

Quand elle ne jouxte pas les limites latérales ou de fond de parcelles, la construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Pour le polygone d'implantation, les constructions en superstructure pourront jouxter les limites latérales ou de fond de parcelles. Pour la section A-B du document graphique : la construction sera implantée en limite séparative sur une hauteur ne pouvant dépasser la côte 55 NGF, au-delà elle observera un retrait de **3 m** (trois mètres) minimum.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE III UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour l'ensemble de la zone, hors polygone d'implantation repéré graphiquement :

Non réglementé. Sauf concernant les constructions non contigües à usage d'habitation : lorsqu' il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle, ils doivent être implantés de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 m** (six mètres).
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Pour le polygone d'implantation :

Non réglementé.

ARTICLE III UB9 : EMPRISE AU SOL.

Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à **400 m²** (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments et des annexes de toute nature hors parkings enterrés ne doit pas dépasser **85 %**.

Dans le cas de parking enterrés occupant une partie ou la totalité de la parcelle, une dalle jardin d'une profondeur de terre minimale de **50 cm** devra être prévue de façon à respecter les **15 %** minimum de la surface d'assiette.

Pour les opérations d'ensemble, comprenant des activités en bordure du domaine public (commerces, bureaux …) en rez-de-chaussée, ce niveau pourra occuper la totalité de l'emprise de la parcelle, toutefois la dalle supérieure devra être aménagée en espaces verts plantés.

ARTICLE III UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I. Pour l'ensemble de la zone hors polygone d'implantation et excepté en bordure des rues et places indiquées ci-après, la règle de hauteur par rapport à l'égout des couvertures est la suivante :

I.1. Pour la zone III UB ainsi que la section sud du secteur III UBb comprise entre la rue Pierre Semard et la rue Jean Reboul :

- **15 m** (quinze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres) soit **R+4** maximum.

- **12 m** (douze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres) soit **R+3** maximum.

I.2. Pour la zone III UBa ainsi que la section nord du secteur III UBb comprise entre la rue Jean Reboul et la rue Pierre Semard :

- **12 m** (douze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres) soit **R+3** maximum.

- **9 m** (neuf mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres) soit **R+2** maximum.

II. En bordure des rues et places ci-après de la zone : pour les constructions nouvelles ayant façade sur ces voies et places, la règle applicable des hauteurs maximales, sur une profondeur maximale de **16 m** (seize mètres), est la suivante :

- 18 m (dix-huit mètres) soit **R+5** maximum pour les parcelles situées en bordure de :

- rue du **Petit Louvre**.

- 15 m (quinze mètres) soit **R+4** maximum pour les parcelles situées en bordure des :

- boulevards **: GAMBETTA**, **VICTOR HUGO,**
- place **GABRIEL PERI.**

- **6 m** (six mètres) soit **R+1** maximum sur les parcelles situées en bordure de :

- **l'AIRE DUSSAUD,**
- **LA PLACETTE.**

REGLES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1.- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de **16 m** (seize mètres).

2.- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les opérations d'ensemble qui pourront s'établir à la hauteur la moins contraignante à condition de s'insérer harmonieusement avec les bâtiments voisins.

3.- Pour l'ensemble des hauteurs, dans le cas de :

- **parkings semi-enterrés**, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel.
  Cette tolérance ne pourra excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

Pour être considéré comme parking semi enterré, le plancher fini du niveau semi enterré devra se situer à au moins **1 m** (un mètre) sous le niveau du terrain naturel.

- pour les locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée, lorsque les dits locaux sont situés en façade de la construction et occupent une surface de plancher (S.D.P) égale ou supérieure à **30 %** de la S.D.P. du rez-de-chaussée de la construction, il est également admis une tolérance ne pouvant excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

Néanmoins ces **2** (deux) tolérances ne peuvent être cumulatives**.**

4.- Pour le polygone d'implantation :

- la hauteur maximale à l'égout des constructions est déterminée par la valeur inscrite à l'intérieur du polygone.

ARTICLE III UB11 : ASPECT EXTERIEUR.

Pour la zone III UB et le secteur III UBa

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Sur toutes les voies, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.

- Le volume : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments voisins.

- Les matériaux : sauf pour la réhabilitation de toitures constituées en tuiles plates à leur origine, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les boiseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation. Sont également autorisées les toitures végétalisées.

- Pour les constructions traditionnelles, les toitures terrasses très partielles (moins de 10 % du projet) peuvent être admises si elles sont végétalisées.

• **Toitures**

- Les toitures **des constructions nouvelles** doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, relief…) et des différents types de couvertures existants (toitures, terrasses, retraits……).

~~- Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 33 %.~~

- Les pentes des toitures doivent être sensiblement égales à celle des toitures des constructions voisines, elles devront être le plus souvent comprises entre 25 et 35 %.

- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

- Une attention particulière sera portée sur la 5ème façade – les toitures terrasses peuvent être admises sous conditions sachant que la végétalisation sera privilégiée.

- Pour les toitures terrasses, les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis les espaces publics ou privés ouverts au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi, par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Les façades : leur couleur sera choisie en fonction du nuancier établi par la ville, les éléments et accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfait insertion avec le site. Dans toute la mesure du possible, l'ordonnancement et l'aspect des façades anciennes seront rétablis en cas de réhabilitation. Toute canalisation ou gaine de transport devront s'intégrer à l'architecture des façades.

- Les façades commerciales, devantures et vitrines seront réalisées en tenant compte de l'architecture de l'ensemble de la construction et des dispositions anciennes, visibles ou cachées. Toute transformation devra respecter les caractéristiques principales de l'architecture ancienne. Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des constructions, même lorsqu'il s'agit d'une même activité ou d'une même unité foncière.
  Aucun élément de la devanture ne peut présenter de saillies sur le domaine public.

- Eléments de décor : aucune sculpture ou ornementation ancienne d'intérêt patrimonial de la façade ne doit être détruite ou recouverte.

3. ELEMENTS EN FACADES ET SAILLIES.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

- Les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

4. OUVERTURES.

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades et les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large, exception faite sur les façades arrière non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle où pourront notamment être autorisées les baies vitrées horizontales. L'objectif est de respecter le rythme et les proportions des percements, des bandeaux et des corniches.
A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récrées suivant le modèle des existants.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Sur les rues pour les rénovations de bâtiments, les balcons et les loggias sont interdits sauf :

- S'ils font partie de la composition originelle de la façade,
- S'ils sont réalisés sous forme de terrasse couverte au dernier niveau.

5. MENUISERIES ET FERRONNERIES.

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

Pour les constructions existantes, les volets seront en bois à peindre à l'exception des menuiseries des commerces. Pour les façades créées, les menuiseries seront de préférence en bois peints mais pourront également être en acier ou en aluminium.

D'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de validation de l'Architecte des Bâtiments de France.
Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les ouvertures situées sur les façades non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle pourront être équipées de volets en aluminium laqué ou PVC, voire de volets roulants à coffre encastré au plan de la façade.

Les garde-corps et les ferronneries seront en barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécutés en fer plat ou carré ;

Sont interdits :

- Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- Les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- Les balustres.

Les grilles de protection seront un barreaudage métallique droit.
Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes ou visibles d'une voie publique, devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Pour le secteur III UBb

Les prescriptions suivantes ont pour but de définir les règles architecturales se rapportant aux travaux, quelque en soit l'importance sur les immeubles et qui concerne uniquement les immeubles existants.

Elles auront pour objet de retrouver l'intégrité des procédés constructifs originels. Elles s'appliquent à tous les éléments de la construction.

Tous les travaux, quels qu'ils soient, doivent viser à conserver ou à restituer (en cas de disparition ou d'altération) tous les éléments de détail tels que modénatures, sculptures, inscriptions, fresques, peintures, etc… apparents ou découverts à l'occasion de ces travaux.

1. ASPECTS GENERAUX DES CONSTRUCTIONS.

1.1 Façades

1.1.1. Façades en pierre

Les matériaux traditionnels destinés à être apparents doivent être dégagés et restaurés.

Sont interdits :
- tous matériaux qui empêchent la restitution du matériau d'origine ;
- l'emploi du ciment pour les joints, des raccords, en enduit ou en ragréage, ou en parties cachées ;
- les joints en ciment, les joints en creux, les joints en saillie ou les joints tirés au fer ;
- tout matériau ou peinture d'imitation ;
- l'appareillage en opus incertum ;
- les joints peints ;
- l'application d'enduit sur des parements pierre destinés à être apparents ;
- Les placages de pierre dont l'épaisseur est inférieure à **8 cm** (huit centimètres).

1.1.2. Façades enduites

Les enduits seront réalisés de manière traditionnelle et comprendront les interventions chronologiques nécessaires à leur tenue et à leur aspect (gobetis, corps d'enduit et couches de finition).

Les enduits seront uniquement réalisés au mortier de chaux. Leur finition doit être talochée ou frotassée fin.

La teinte des enduits sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.
L'utilisation d'arête d'angle en PVC, galvanisée ou autre est interdite pour les encadrements des fenêtres, des portes, des chaines d'angle et bandeaux ou en règle générale tout angle saillant.

NOTA. : le doublage extérieur des façades et des toitures de bâtiments est interdit.

1.1.3. Badigeons et couleurs

La coloration des badigeons doit être obtenue uniquement par addition de colorants naturels.
La coloration des façades à traiter sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

1.1.4. Soubassements et modénatures

Le raccord de la façade avec le sol est souvent amorti par un soubassement en relief, saillant par rapport au nu du reste de la façade. Cette saillie peut varier de 2 à 4 cm.
Le soubassement peut aussi être réalisé en surépaisseur de l'enduit.
La teinte des soubassements sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

1.1.5. Balcons et loggias

Les balcons existants seront conservés lorsqu'ils ont été créés en même temps que l'immeuble.

1.1.6. Ouvertures en façades et percements

Certaines façades en pierre ou enduites comportent des traces ou des vestiges de baies anciennes qui doivent être conservées et restaurées.
Pour les nouveaux percements les ouvertures doivent être de proportions traditionnelles, régionales, franchement rectangulaires dans le sens de la hauteur. La proportion de 1 x √2, ou 2 (pour la largeur) x 3 (pour la hauteur) constituent des références, les proportions des ouvertures anciennes doivent servir de modèle pour la création d'ouvertures nouvelles.

1.1.7 Réseaux, gaines et conduits

Les gaines et conduits apparents en façades ou en pignons sont interdits.

1.1.8. Façades commerciales

1.1.8.1. – Principes généraux

Les façades commerciales doivent être limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1er étage ou le plafond du rez-de-chaussée, et ainsi ne pas empiéter sur l'allège des fenêtres du premier étage.

Elles doivent respecter et faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien et la répartition générale des axes des baies des étages, y compris lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Les créations de devantures doivent respecter le rythme des percements et d'architecture de l'ensemble de l'immeuble et toutes les dispositions anciennes dont la conservation est demandée.

Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, etc… doivent impérativement être situés à l'intérieur des locaux.
Les seuils doivent être réalisés en pierre massive, dure, calcaire, du pays.

Aucune vitrine ne peut être saillante par rapport au nu de la façade, sauf dans le cas d'un projet de devanture en bois en applique.

Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) seront obligatoirement situées à l'intérieur des commerces ou immeubles, sans emprise sur le domaine public, sauf pour les équipements publics.

1.1.8.2. - Types de devantures

Les devantures anciennes en bois, posées en applique sur les façades, présentant un intérêt architectural doivent être conservées et restaurées.

1.1.8.3. - Vitrines en retrait

Les vitrines ne doivent pas masquer les arcs et les piédroits anciens.

1.1.8.4. - Matériaux et couleurs

Les matériaux doivent être en harmonie avec la nature et les matériaux constitutifs des façades.

En règle générale, les couleurs seront conformes au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.
Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux »;
- Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc… ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc…apparents en façades.

2. MENUISERIES EXTERIEURES.

2.1. Les menuiseries extérieures sont répertoriées en deux catégories :

2.1.1. Menuiseries existantes

Au cas où l'état des menuiseries existantes ne permettrait pas leur maintien, les menuiseries neuves devront reprendre les modénatures et les dispositions des menuiseries d'origines.

2.1.2. Menuiseries neuves

Les menuiseries neuves doivent correspondre à l'architecture des façades, à leur style et à leur époque.

Toutes les menuiseries doivent être peintes dans une teinte conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

2.2. Protection contre les inondations

La pose de batardeaux permanents est interdite. Les systèmes employés doivent être entièrement démontables, on devra privilégier des systèmes anti-intrusion d'eau ne nécessitant pas la mise en place de glissières permanentes.

2.3. Volets et fermetures

Les volets anciens doivent être conservés et restaurés.

Les volets extérieurs doivent être peints dans la même tonalité que celle retenue pour les croisées et conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.
Sont interdits : les persiennes pliantes en tableaux, les volets à barres et écharpes (style Z), les volets métalliques, les volets PVC, les volets en fer, en aluminium, apparents ou laqués, brisés, roulants ou à enroulement.

2.4. Garde-corps, grilles de défense et ouvrages divers

Les ouvrages anciens de serrurerie ou de grilles doivent obligatoirement être conservés et restaurés pour être maintenus en place. Ils doivent être soigneusement décapés, restaurés et protégés contre la corrosion, puis remis en peinture. La couche de finition doit présenter un aspect mat ou satiné, d'un ton soutenu.
Dans le cas de création, les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à exclure.

3. TOITURES.

3.1. Généralités

La pente des toitures, en règle générale, doit être comprise entre 28 et 35 %.

Dans le seul cadre d'une création architecturale contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise (toiture terrasse ou à faible pente…) à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante de qualité et intégrée à son environnement naturel et bâti proche.

Dans les cas de toitures terrasses autorisées, l'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible, par relèvement de l'acrotère ou avec un dispositif transparent ou en partie ajouré.

Les terrasses couvertes, ou non, les séchoirs, existants, quand ils font parties de l'architecture initiale de l'immeuble, sont à conserver et à restaurer.

3.2.1 - Matériaux de couverture

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites « demi-ronde, creuse ou canal », dans les nuances de la nappe des couvertures existantes, de teinte claire et uniforme. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Sont interdites : les couvertures en tuiles à emboîtement ou tuiles mécaniques.

3.2.2 – Egouts, faîtages, arêtiers

Les égouts, les faîtages et les arêtiers doivent être réalisés de manière traditionnelle, en respectant les mises en œuvre propre à chaque type de toiture et aux matériaux de couverture. Les scellements seront réalisés au mortier de chaux grasse et sables naturels.

3.2.3. – Souches

Les souches nouvelles devront s'inspirer des modèles anciens, en fonction de l'époque de construction et de l'architecture de l'immeuble.

Les solins, les noues et les abergements des souches doivent être réalisés en plomb, en acier inoxydable plombé, en cuivre ou en zinc, et être les plus discrets possibles.

Les tourelles d'extraction de ventilation mécanique contrôlée ou similaire ne doivent en aucun cas dépasser le plan des toitures. Dans tous les cas ces équipements techniques doivent faire l'objet d'une étude d'implantation détaillée soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.

Les couronnements en béton préfabriqué, type aspirateur statique, les couronnements et sorties métalliques les souches du commerce ne répondant pas aux prescriptions du règlement sont interdites.

Pour les couvertures les tuiles « canal » sont recommandés.

3.2.4. – Gouttières, descentes pluviales, cuvettes et dauphins

Le zinc est le seul matériel acceptable pour réaliser les gouttières et les descentes pluviales.

Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques, sont interdits.
Les descentes pluviales doivent être utilisées uniquement pour ce seul usage.

Pour chaque descente d'Eaux Pluviales, on devra équiper celle-ci en pied, d'un dauphin en fonte de deux éléments (2 m de haut) qui sera peint aspect mat RAL – 7001.

Pour l'ensemble de la zone III UB

Pour l'ensemble de la zone les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles relatives aux immeubles existants peuvent servir de principe pour l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Toutefois, le cas échéant, elles ne sauraient faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

1. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Leur hauteur devra être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Les murs de clôtures bordant des voies, fermant les jardins privés et les cours, doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt architectural et s'ils correspondent à des dispositions anciennes.

Les clôtures à créer, sont à considérer comme des "façades" et doivent être étudiées en s'inspirant de modèles anciens de murs appareillés ou moellons enduits, murs bahut surmontés de grilles peintes en respectant leurs proportions et modénatures. L'usage à nu des matériaux destinées à être enduit est interdit.

Elles sont de 2 types :

a) En murs pleins d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres), de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue. Les accès véhicules doivent être traités en portes cochères et les accès piétons suivant les dispositions anciennes des entrées d'immeubles.

b) En murs pleins d'une hauteur minimale de 90 centimètres surmontés d'une grille, l'ensemble ne devant pas excéder **2 m** (deux mètres).

Une seule porte cochère ou porte de garage sera admise par voie limitrophe du projet (sauf exception concernant les dispositifs d'entrée et sortie des parkings collectifs enterrés). Les portes de garage doivent être réalisées avec la même qualité que les portails anciens, sauf immeuble moderne, en respectant les caractéristiques et la modénature des façades.

Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

2. CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR, CAPTEURS SOLAIRES.

L'emploi de capteurs solaires n'est autorisé que dans la mesure où les dispositifs peuvent être harmonieusement intégrés dans les projets de construction ou de réhabilitation.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés au plan de toiture (et non pas posés sur la toiture) à condition que le pan de toiture concerné soit non visible.
Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits en façade. Ils doivent être dissimulés au mieux dans le volume des constructions.

Pour rappel, les paraboles et les caissons externes de climatiseurs sont soumis à déclaration préalable.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public :
- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ;
- Soit qu'ils soient encastrés dans la maçonnerie de la façade, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans la nuance de la façade.

La pose de climatiseurs sur console ou potence en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de la façade ou de clôture.

3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition et être le moins visible possible depuis l'espace public.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE III UB12 : STATIONNEMENT.

I – Stationnement de véhicules :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Pour l'ensemble de la zone III UB		
Habitat collectif Pour les constructions neuves Pour les extensions Pour les programmes réservés aux personnes âgées	1 place minimum par logement neuf L'augmentation du nombre de place doit être au moins égale à l'augmentation du nombre de logements diminué de 1. Les quantités indiquées seront réduites de 40 %	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il n'est exigé que 0,5 place par logement. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Habitat individuel	2 places par logement	
Aménagements dans les volumes existants sans construction supplémentaire	Non réglementé.	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher	
Logements étudiants	1 place pour 2 logements	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L 631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'un stationnement pour 3 places d'hébergement.
Salle de spectacle **Salle de réception** **Lieu de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil	

[1] La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

	Règle imposée	Dispositions particulières
Commerces Pour les surfaces de vente comprises entre 50 m² et 1 000 m² Au-delà- de ces surfaces de vente	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher. Minimum de 60 % de la surface de plancher	
Hébergement hôtelier et restaurant	La surface affectée doit être égale à 60 % de la surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Pour la zone III UBa et la **section nord du secteur III UBb comprise entre la rue Jean Reboul et la rue Pierre Semard :** Pour les constructions ayant d'autres usage que l'habitat, le stationnement n'est pas réglementé. En cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.		

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

II - Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat ou d'immeuble collectif de plus de trois logements, ainsi que les constructions à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendront en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

En conséquence, à l'exception des opérations d'habitat de moins de quatre logements, un local vélo sera prévu.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

- de sécurité : local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositif type arceaux scellés au sol) ;
- de confort : local couvert et éclairé.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement (ex : 4 m^2 pour tout immeuble de quatre logements …) ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE III UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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 excluant les zones résiduelles.

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, en privilégiant des essences non allergènes.

Les dalles de couverture de constructions enterrées seront recouvertes de terre d'une épaisseur minimale de **50 cm** permettant la réalisation de plantations arbustives.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement, en privilégiant des essences non allergènes.

Pour des raisons écologiques et paysagères et pour la prise en compte des dispositifs d'énergie renouvelable, un regroupement de ces sujets sous forme d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

3. BASSINS DE RETENTION.

Les bassins de rétention auront une forme et des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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** (un mètre), 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, en privilégiant des essences non allergènes.

NOTA : L'ensemble des plantations des différents espaces des 3 § précédents devra recevoir un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE III UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE III UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE III UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.