Plan Local d'Urbanisme

Règlement

1ère Modification

Approuvée le 04.11.2023

Version intégrant les mises en compatibilité suivantes :

- DUP Pissevin-Valdegour, AP du 13 04 2023,
- DUP Mas de Mingue, AP du 18 04 2023,
- DUP Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, AP du 28 04 2023
- DUP Marché Gare, AP du 21 09 2023,
- Déclaration de projet Voie Urbaine Sud, délibération du 23 09 2023

Nîmes, vers un projet de ville durable

PRESCRIPTION	PROJET ARRÊTÉ	APPROUVÉ	MODIFICATION SIMPLIFIEE	RÉVISION ALLÉGÉE	MISE À JOUR
le 29/05/2010	le 30/09/2017	le 07/07/2018	le / / .	le / / .	le / / .

PLAN

LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Les changements induits par la 1ère modification figurent en écriture noire surlignée en jaune
Les éléments supprimés sont ~~barrés.~~

S O M M A I R E

PREAMBULE 5
Z O N E II UA 39
Z O N E II UB 49
Z O N E III UB 65
Z O N E IV UB 89
Z O N E V UB 103
Z O N E VI UB 117
Z O N E U C 129
Z O N E U D 143
Z O N E II UE 158
Z O N E III UE 172
Z O N E V UE 182
Z O N E VI UE 206
Z O N E U G 218
Z O N E U E S 224
Z O N E U M 230
Z O N E I AU 238
Z O N E II AU 242
Z O N E V AU 254
Z O N E VII AU Saut du Lièvre 263
Z O N E VIII AU Georges Besse 2 275
Z O N E IX AU Mas Lombard 287
Z O N E X AU Domaine d'Escattes 291
Z O N E XI AU Valdegour 303
Z O N E XII AU Mas de Védelin 317
Z O N E XIII AU Puits de Roulle 327
Z O N E XIV AU Petit Vedelin et Domaine de Vedelin 342
Z O N E XV AU La Citadelle 355
Z O N E A 369
Z O N E N 385
Z O N E Nh 392
Z O N E NM 406
Z O N E NT 410

ANNEXES AU REGLEMENT.

1. Lexique.
2. Décret du 24 septembre 1957 rectifié le 25 décembre 1957 instituant une zone de protection de la Tour Magne.
3. Arrêté ministériel du 27 février 1979 portant inscription à l'inventaire des sites pittoresques de l'ensemble urbain de Nîmes.
4. Arbres remarquables.
5. Parcs et arbres à protéger.
6. Capitelles à protéger.
7. Législation et réglementation relatives aux assainissements non collectifs (ANC) :
   a. Arrêté ministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC.
   b. Arrêté ministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 07 septembre 2009 relatif au système d'ANC.
   c. Arrêté préfectoral N°2013-290-0004 du 17 octobre 2013 portant réglementation des conditions de mise en œuvre des systèmes d'ANC.
   d. Arrêté ministériel du 27 avril 2012 relatif à la mission de contrôle des installations d'ANC.
   e. Règlement du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC).
8. Doctrine loi sur l'eau.
9. Législation et réglementation relatives aux forages :
   a. Code de la santé publique : articles L.1321-1 à L.1321-10 et L.1324-1 à L.1324-4 ; articles Réglementaires R.1321 à R.1321-61.
   b. Règlement Sanitaire Départemental dans ses articles 9 à 12.
   c. Arrêté ministériel du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupérations des eaux de pluie.
   d. Arrêté ministériel du 17 décembre 2008 fixant les éléments à fournir dans le cadre de la déclaration en mairie de tout prélèvement, puits ou forage réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau.
   e. Arrêté ministériel du 15 janvier 2010 portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « Base de données – Déclaration des puits et forages domestiques ».
   f. Circulaire ministérielle du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement puits et forages, des ouvrages de récupérations des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
   g. Arrêté ministériel du 29 juillet 2011 modifiant l'arrêté du 25 janvier 2010 établissant le programme de surveillance de l'état des eaux en application de l'article R.212-22 du code de l'environnement.
10. Arrêté n° 2006-94-7 du 4 avril 2006 relatif à la loi sur l'Eau - Z.A.C. Grézan 4.

PRÉAMBULE

S O M M A I R E

1. Champ d'application territorial du P.L.U..... 9

2. Portée du règlement à l'égard des autres législations ou règlementations relatives à l'occupation du sol...... 9

3. Division du territoire communal en zones 10

4. Zones de risques et de nuisances 14

4.1. PPRi

4.2. Risques sismiques

4.3. Cavités souterraines

4.4. Mouvements de terrain
4.4.1. Glissement de terrain
4.4.2. Retrait – gonflement des argiles

4.5. Nuisances sonores
4.5.1. Bruits aux abords des infrastructures routières
4.5.2. Bruits des transports aériens

4.6. Risques technologiques
4.6.1. Transports matières dangereuses
4.6.2. Contraintes liées aux conduites de transport de gaz
4.6.3. Zones de prudence liées aux lignes Haute Tension / Très Haute Tension
4.6.4. Sols pollués
4.6.5. Risque incendie provenant de bâtiments

4.7. Risque incendie et feux de forêt

5. Protection et mise en valeur patrimoine 18

6. Dispositions particulières 18

6.1. Adaptations mineures de certaines règles

6.2. Dérogation en matière de hauteur pour les constructions en zone inondable

6.3. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli

6.4. Restauration de bâtiments existants endommagés par le temps

6.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

~~6.6.~~ Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ~~Servitudes d'attente de projet (SAP)~~

7. Accès sur les routes nationales et départementales 21

8. Implantation par rapport à certaines voies 22

9. Réglementation eaux pluviales 25

9.1. Dispositions réglementaires générales

9.1.1. Article 640 du Code Civil

9.1.2. PPRi

9.1.2.1. Cas particuliers de l'implantation de dispositifs d'assainissement en zone inondable

9.1.3. Code de l'environnement

9.1.3.1. Pompage et rejets des eaux de nappes

9.1.3.2. Projets imperméabilisant le sol

9.1.3.3. Projets localisés dans lit majeur d'un cours d'eau

9.2. Règles relatives aux projets imperméabilisant le sol

9.2.1. Compensation de l'imperméabilisation des sols – Règle générale

9.2.1.1. Type d'ouvrage de rétention

9.2.1.2. Modalités de réalisation des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation

9.2.2. Compensation de l'imperméabilisation des aménagements collectifs

9.2.2.1. Dimensionnement du dispositif de rétention pour les ZA < à 1 ha

9.2.2.2. Dimensionnement du dispositif de rétention pour les ZA > à 1 ha

9.2.3. Cas des démolitions et des extensions des bâtiments et des surfaces imperméabilisées

9.2.3.1. Cas d'une démolition totale d'un bâtiment existant

9.2.3.2. Cas d'une modification des surfaces imperméabilisées

9.3. Règles relatives aux projets susceptibles de modifier le passage ou l'expansion des eaux

9.3.1. Exhaussements de terrains (remblais)

9.3.1.1. Règles applicables aux remblais en zone non inondable

9.3.1.2. Compensation d'un remblai en zone inondable

9.3.2. Clôtures

9.3.2.1. Obligation de barbacanes dans les murs de clôtures

9.3.2.2. Clôtures situées en zone inondable

9.3.2.3. Reconstruction ou modification de murs de clôtures

10. Protection de la ressource en eau 30

11. Protections patrimoniales, environnementales et paysagères ~~Eléments repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme~~ 31

12. Changements de destination des bâtiments identifiés en zone agricole 33

13. Documents graphiques du P.L.U.....33

PRÉAMBULE

1. Champ d'application territorial du P.L.U.

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Nîmes, à l'exception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) approuvé le 5 juin 2007 et modifié les 14 octobre 2010, 30 avril 2013 et 14 décembre 2015.

Le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit en mai 2010 soit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal n'a pas pris de décision pour appliquer ce décret au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Portée du règlement à l'égard des autres législations ou règlementations relatives à l'occupation du sol

Restent applicables sur le territoire communal :

2.1 Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

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

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

- **R. 111-26 :**
  Les autorisations d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- **R. 111-27 :**
  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.

2.2 Les articles L. 151-43, L. 152-7, L. 153-60 du code de l'urbanisme relatifs aux servitudes d'utilité publique, ces dernières figurent en annexe du P.L.U.

2.3 Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier, elles figurent en annexe du P.L.U. (*voir annexe 3-6f Environnement*).

2.4 Les zones d'application du droit de préemption urbain simple et renforcé instaurées par délibération du Conseil Municipal, figurent en annexe du P.L.U. (*voir annexe 3-7 Périmètres particuliers*).

2.5 Les périmètres d'étude à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article ~~L.102-13~~ R.151-52 du code de l'urbanisme :

- ~~le projet d'élargissement pour la partie aval du chemin du Mas de Védelin jusqu'à son débouché sur la RD 40.~~
- Le projet de contournement Ouest (arrêté préfectoral du 3 octobre 2017).

(*voir annexe 3-7 Périmètres particuliers*)

- le périmètre de l'îlot « Pitot » rue Cité Paul Giran,
- le périmètre de l'ilot « Pôle d'échange route d'Uzès,
- le périmètre « Nîmes-Sud ».

3. Division du territoire communal en zones

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles intègrent :

- les secteurs déjà urbanisés,
- et les secteurs dans lesquels les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone II UA : De constructions denses correspondant au tissu ancien des villages de Saint-Césaire et Courbessac.

Zone II UB : D'habitat et d'activités diverses située dans le quartier Pissevin Valdegour.

Zone III UB : De constructions en ordre continu entourant le centre ancien. Elle comprend deux secteurs : **III UBa** composé de faubourgs patrimoniaux et **III UBb** correspondant à la future extension du Site Patrimonial Remarquable (SPR), ainsi qu'un polygone d'implantation.

Zone IV UB : De constructions de moyenne densité à usage d'habitat collectif et individuel dense. Elle comprend deux secteurs : **IV UBa** qui recouvre le quartier du Chemin-Bas d'Avignon et **IV UBc** qui en est un secteur opérationnel.

Zone V UB : D'habitat et des activités diverses. Elle comprend un secteur **V UBa** correspondant à l'opération Hoche Université, un secteur **VUBb** correspondant à ~~la~~ l'ancienne Z.A.C. du Rond-Point Nord aujourd'hui clôturée et un secteur **VUBc** correspondant à ~~la~~ l'ancienne Z.A.C. Esplanade Sud aujourd'hui clôturée.

Zone VI UB : D'habitat et d'activités diverses correspondant à la Z.A.C. de la Gare Centrale.

Zone UC : De constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé et de petits collectifs. Elle comprend un secteur **UCa** constitué d'anciens lotissements et de Z.A.C. d'habitat clôturées.

Zone UD : A usage d'habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité. Elle comprend deux secteurs : **UDa** correspond à la zone de protection de la Tour Magne, **UDp** est constitué par d'anciens secteurs de garrigues habitées.

Zone II UE : Zone mixte d'activités et d'habitat collectif.

Zone III UE : Réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers du secteur Carremeau. Elle comprend un secteur **III UEa** constitué d'institutions liées au domaine de la santé.

Zone V UE : D'activités diverses et de Z.A.C. d'activités clôturées. Elle comprend ~~sept~~ huit secteurs : **V UEa** dédié au Marché gare**, V UEb** comprend les Z.A.C. clôturées de Kilomètre Delta et Ville Active en partie**, VUEc** contient la tour dite « BRL »**, V UEd** comprend notamment les Z.A.C. clôturées Archipel, Clos de Coutelle, une partie de Ville Active ainsi que des activités situées rue Octave Camplan, au Mas des Juifs, **V UEe** dédié à la Z.A.C. Georges Besse 1 clôturée**, V UEf** contient essentiellement la ZAC clôturée Centre Routier 1, **V UEg** constitué par ~~la~~ l'ancienne Z.A.C. du Mas de Vignoles aujourd'hui clôturée, **VUEh** constitué par le secteur des ZAC clôturées Grézan 1 et 2 et quelques maisons individuelles existantes. et **VUEj** dédié à recevoir des activités de services et des bureaux.

Zone VI UE : Zones industrielles dites de " Nîmes-Grézan n° 3 et 4. Elles ont quatre secteurs en commun : **VI UEa**, **VI UEb**, **VI UEc**, **VI UEd** se différenciant essentiellement par des contraintes en matière d'inondabilité.

Zone UG : Rassemble des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC.

Zone UES : Réservée au domaine public ferroviaire.

Zone UM : Destinée aux activités militaires.

LES ZONES A URBANISER : « AU »

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zone I AU : Réservée à l'urbanisation future (habitat, loisirs, activités) et dont l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zone II AU : Destinée à une urbanisation ultérieure sous forme de lotissements ou groupe d'habitations. La zone comprend un secteur : **II AUb** correspondant au Mas de Teste.

Zone V AU : Zone constituée par de l'habitat individuel diffus sous la forme d'un lotissement : les Garrigues du Paratonnerre.

Zone VII AU : Ancienne Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. du Saut du Lièvre aujourd'hui clôturée, destinée à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel qui se distribuent en trois secteurs **VII AU a, b, c** et un quatrième secteur **VII AUd** pour les espaces verts.

Zone VIII AU : Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. Georges Besse 2, destinée à recevoir des activités et des services qui se distribuent selon trois secteurs (**VIII AUa, VIII AUb et VIII AUc**). Hors ZAC, existe le secteur **VIII AUd** destiné au stationnement de bus.

Zone IX AU : Zone dont l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du P.L.U. (Mas Lombard).

Zone X AU : Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. du Mas d'Escattes, destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels, de l'habitat individuel bien circonscrit et la mise en valeur de l'ancien domaine agricole. L'ensemble se distribue sous la forme de trois secteurs (**X AUa, X AUb, X AUc**) et trois sous-secteurs (**X AUc1, X AUc2a, X AUc2b**).

Zone XI AU : Ancienne Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. de Valdegour aujourd'hui clôturée, destinée à accueillir des activités diverses, des services, de l'habitat individuel, collectif et des lotissements et pour cela quatre secteurs sont identifiés : **ZA1, ZA2, ZA3 et ZA4**.

Zone XII AU : Lotissement d'habitat diffus appelé "Mas de Védelin".

Zone XIII AU : Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. du Puits de Roulle, destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux, une résidence service. La zone est découpée en six secteurs : Le secteur **ZA** comprenant cinq sous-secteurs (**ZAa, ZAa1 et ZAa2, ZAb, et ZAc**), le secteur **ZB**, le secteur **ZC** et le secteur **ZD**.

Zone XIV AU : Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble appelée Petit Védelin et Domaine de Védelin, destinée à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. La zone est découpée en quatre secteurs : **XIV AUa**, **XIV AUb**, **XIV AUc et XIV AUn**.

Zone XV AU : Zone d'aménagement concerté dite Z.A.C. la Citadelle réservée à de l'habitat collectif et individuel. La zone comprend quatre secteurs : un secteur **XV AUb1**, un secteur **XV AUb2** divisé en deux sous-secteurs (**XV AUb2b** et **XV AUb2c**), un secteur **XV AUb3** et un secteur **XV AUbv**.

LES ZONES AGRICOLES : « A »

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un signe portant la lettre « A ». Elles intègrent les secteurs équipés ou non qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A comprend deux secteurs et deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- le secteur **Aa** : réservé aux Jardins Familiaux,
- le secteur **Ab** : réservé aux serres municipales,
- **Ac1** : le STECAL du Mas de Nages,
- **Ac2** : le STECAL de l'association le Séneve.

LES ZONES NATURELLES : « N »

Les zones naturelles ou forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

2) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1) 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zone N : zone naturelle protégée. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur **Na** : correspond aux jardins de la Fontaine, une partie du Bois des Espeisses, les Terres de Rouvière, le bois des Noyers.
- le secteur **Ni** : composé des parcelles ayant fait l'objet d'une relocalisation des constructions dans le cadre du fonds Barnier.

Zone Nh : correspond à une zone naturelle caractérisée par une urbanisation diffuse. Elle comprend un secteur et trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- le secteur **Nhi** : regroupe des parcelles fortement inondables.
- **Nh1** : STECAL du CAT les Chênes verts,
- **Nh2** : STECAL de l'IME Le Bosquet,
- **Nh3** : STECAL du Tennis Club du Carreau de Lanes.

Zone NM : destinée aux activités militaires.

Zone NT : destinée à recevoir des équipements à vocation sportive et de loisirs. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur **NTo** dédié à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé (Le camping de La Bastide, les Hauts de Nîmes),
- le secteur **NTo1** destiné aux équipements golfiques,
- le STECAL **NTo2** destiné aux constructions nécessaires au fonctionnement du « Pitch and Putt » en cours de réalisation.

4. Zones de risques et de nuisances

4.1 Plan de Prévention des Risques Inondations applicables à la Commune

Le Plan de Prévention des Risques Inondations a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012 et modifié le 04 juillet 2014.

Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les travaux de mise en sécurité des personnes face au risque d'inondation pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRi.

Ce document est annexé au P.L.U, il convient donc de se reporter au document lui-même (*voir annexe 3-4 a Risques Majeurs Naturels)* pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique distingue 6 types de zones :

- Centre historique (Uch)
- Centre urbain (Ucu)
- Autres zones urbaines (U)
- Zones non urbaines (NU)
- Les Z.A.C. déjà urbanisées
- Bandes T.C.S.P. (Utcsp)

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le P.L.U. sont conditionnées par la réglementation du P.P.R. annexé au P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve dans une zone du P.P.R., les dispositions qui s'y appliquent sont celles du P.L.U. augmentées des contraintes du P.P.R. Cependant, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le PPRi est consultable / téléchargeable sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Gard à l'adresse suivante :

http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/Les-PPRI-approuves

Le règlement du PPRi est consultable / téléchargeable sur le site internet de la Ville de Nîmes à l'adresse suivante :

https://www.**nimes**.fr/fileadmin/directions/urbanisme/**ppri**/reglement_**PPRI_Nimes**.pdf

4.2 Risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité 2 (zone d'aléa faible) par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
Les dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zone de sismicité 2 pour des bâtiments neufs ainsi que pour les modifications des bâtiments existants, en fonction de leur catégorie d'importance.

Sont reportés en annexe du règlement du P.L.U. *(annexe 3-4b Risques majeurs naturels)* :

- Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité,
- L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »,
- L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux,
- La plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « la nouvelle règlementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1er mai 2011 »,
- Le document d'information sur la prévention du risque sismique dans le Gard,
- La carte de zonage sismique du Gard,
- La liste des communes par niveau d'aléa sismique.

4.3 Cavités souterraines

Le territoire communal est concerné par 34 cavités souterraines d'origine naturelle dont l'entrée a été identifiée, elles figurent dans un tableau annexé au P.L.U. (*annexe 3-4b Risques majeurs naturels).*
En l'état actuel des connaissances, ces activités ne sont pas considérées comme constituant un aléa. Elles ont cependant été prises en compte lors de la révision du P.L.U.

4.4 Mouvements de terrain

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels d'origines très diverses et résultant de la formation, de la rupture, du déplacement du sol. Ces mouvements peuvent se traduire de diverses façons : effondrements, glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, coulées de boue…

4.4.1 Glissement de terrain

Dans le Gard, les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, dans laquelle ces phénomènes ont été analysés et cartographiés en les classant en aléa faible, moyen et fort. C'est ainsi que la commune se retrouve concernée, à des niveaux divers, par ce phénomène glissement de terrain.
Les zones à risque ainsi que les différentes dispositions à observer lors de projet de construction figurent en annexe (*voir annexe 3-4c Risques majeurs naturels*).

4.4.2 Retrait - Gonflement des argiles

Le département du Gard fait partie des départements touchés par ce phénomène. Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Il se traduit par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti présentant des fondations superficielles.
La commune est concernée, dans une très grande majorité, par un aléa ~~faible~~ moyen (seuls deux petits secteurs au niveau de Saint Césaire et du Puech du Teil sont en aléas fort). Bien que les zones concernées n'aient pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe (*voir annexe 3-4d Risques majeurs naturels*), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bâtiment existant.

4.5 Nuisances sonores

4.5.1 Bruits aux abords des infrastructures routières

Elles sont liées aux infrastructures de transport terrestre, dont le classement en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic est validé par les arrêtés préfectoraux n°98/3635 du 29/12/98 pour les voies ferrées, n°98/3634 du 29/12/98 pour les autoroutes A9 et 54 et les n°2014 071 – 0012 du 12 mars 2014 pour le réseau routier communal, n°2014 071 – 0018 pour le réseau routier non concédé n°2014 071 – 0019 pour le réseau routier départemental, et le n°2014 071 – 0009 pour le réseau de T.C.S.P. de Nîmes Métropole.
Ces derniers constituent un dispositif règlementaire préventif. Il se traduit par la classification du réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore ainsi que par la définition des secteurs dits « affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments devront présenter des mesures d'isolation acoustique contre les bruits de l'extérieur. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure.
Les arrêtés préfectoraux de classement sonore, les informations relatives à ce classement ainsi que le plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées sont en *annexe 3-6b Environnement* du P.L.U.

4.5.2 Bruits des transports aériens

Le plan d'exposition au bruit (P.E.B.), définissant les zones de bruit autour de l'aérodrome de Nîmes Garons a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 avril 2018.
Le plan d'exposition au bruit, définissant les zones de bruit autour de l'aérodrome de Nîmes Courbessac a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 27 juin 1985.
Les dispositions du P.L.U. respectent les restrictions en matière d'urbanisme résultant des P.E.B. approuvés.
(*Voir annexe 3-3 Plan d'exposition au bruit des aérodromes*)

4.6 Risques technologiques

4.6.1 Transports de matières dangereuses

La commune est concernée par ce risque selon deux vecteurs : le transport routier et le transport ferré. Pour le premier, un arrêté municipal du 20 septembre 2016 règlemente la circulation par route des véhicules transportant des matières dangereuses. Notamment pour ces véhicules n'ayant aucun point d'origine ou de livraison dans l'agglomération nîmoise, la circulation est interdite sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des axes des principales voies de desserte : La R.N. 106, une partie de l'avenue Kennedy, la R.N. 113 jusqu'à KM Delta, la R.D. 40 et les autoroutes A9 et A54 (*voir annexe 3-5a Risques technologiques*).

4.6.2 Contraintes liées aux conduites de transport de gaz

La ville de Nîmes est concernée par 2 conduites de transport de gaz à haute pression :

- DN 800 – Artère du Midi,
- DN 150 – Artère Vestric-Nîmes,

dont les tracés figurent sur le plan de la servitude I3 annexé au P.L.U.

Sur ces gazoducs s'applique une servitude caractérisée par les largeurs suivantes :

- de 10 mètres dont 7 m à droite et 7 m à gauche dans le sens Est-Ouest pour le DN 800,
- de 6 mètres dont 4 m à droite et 2 m à gauche dans le sens Vestric – Nîmes pour le DN 150.

Selon l'arrêté ministériel du 5 mars 2014, les contraintes liées aux conduites de transport de gaz à haute pression sont variables selon les zones de danger c'est ainsi que pour tout point situé jusqu'à :

- 485 m de la canalisation DN 800 et 45 m de la canalisation DN 150 : tout porteur de projet devra en informer l'exploitant de la conduite (GRT gaz Région Rhône Méditerranée – Agence d'Aimargues ZAC de St Romans 30470 Aimargues).
- 395 m pour la canalisation DN 800 et 35 m pour la canalisation DN 150, les immeubles de grande hauteur et les E.R.P. de 1ère à 3ème catégorie sont interdits.
- 300 m pour la canalisation DN 800 et 25 m pour la canalisation DN150, les immeubles de grande hauteur et les E.R.P. susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

4.6.3 Zones de prudence liées aux lignes Haute Tension (HT) / Très Haute Tension (THT)

Des zones de prudence sont établies à proximité des lignes HT et THT en fonction de la nature de ces lignes et des différents ouvrages : lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation. Dans ces zones de prudences repérées sur le document graphique correspondant à la servitude d'utilité publique I4, l'implantation de tout nouveau bâtiment sensible tels que : hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants est interdit (*voir annexe 3-5b Risques technologiques*).

4.6.4 Sols pollués :

Sur la commune, sont recensés 4 sites pollués. Ils vont faire l'objet de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) de la part de l'Etat, ils seront validés par des arrêtés préfectoraux et deviendront ainsi des servitudes d'utilité publique. La présence d'un SIS sur un terrain impose au futur aménageur, s'il y a un changement d'usage ou un projet de construction, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol.
Un site ou un sol peut être pollué du fait d'anciennes activités industrielles, minières ou de gestion des déchets qui y ont eu lieu (*voir annexe 3-5c Risques technologiques*).
Les sites concernés sont les suivants :

- l'ancienne usine à gaz, située avenue Général Leclerc, fabriquait du gaz à partir de la houille. Ce site est traité avec des restrictions d'usage, les travaux ont été réalisés.
- le CEAC, avenue Joliot Curie à Saint Césaire, est un ancien site de fabrication d'accumulateurs au plomb dont l'activité a cessé en 1998. Ce site comporte des restrictions d'usage.
- SNCF – technicentre Languedoc – Roussillon, situé rue Pierre Semard, le type de pollution est dû aux hydocarbures, ce site est en cours de traitement.
- la caserne Général Vallongues – rue Vincent Faita, est une ancienne caserne en activité de 1876 à 2011. le type de pollution est dû essentiellement aux hydrocarbures.

4.6.5 Risques d'incendie provenant de bâtiments

Des volumes de protection suffisants autour des établissements et bâtiments présentant des risques particuliers d'incendie seront préservés afin d'éviter tout phénomène de propagation.

4.7 Risque incendie et feux de forêt

Le risque d'incendie de forêt est reconnu par le dossier départemental des risques majeurs (D.D.R.M.) qui classe toutes les communes du département en risque, cependant il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.

La sensibilité au risque feux de forêt des secteurs boisés de la commune est donnée par l~~es~~ carte~~s~~ « aléas feux de forêt » qui figurent à titre informatif en *annexe 3-4e Risques majeurs naturels*. La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de cet aléa est ~~une méthode indiciaire combinant la combustibilité de la végétation présente et l'exposition au vent dominant~~ consiste en des modélisations informatiques de propagation et d'intensité des feux en prenant en compte les vents dominants, la topographie, le type de végétation et les données enregistrées sur feux. ~~Quatre~~ Cinq niveaux d'aléas sont ainsi déterminés : ~~faible, modéré, élevé et très élevé~~ Hors forêts, faible, moyen, fort et très fort.
Cependant, cette couche d'aléa ne donne qu'une indication du niveau de sensibilité d'un secteur communal par rapport à ce risque et ne peut pas être utilisée pour déterminer avec certitude si un groupe de parcelles est effectivement soumis à un aléa feux de forêt quel qu'il soit.

C'est ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la commune situé dans ou à proximité immédiate d'un espace naturel présentant un aléa élevé, doit être assortie de mesures contraignantes telles une interface aménagée « forêt –habitat ». Nous rencontrons ces interfaces d'une largeur de 50 m pour les opérations suivantes : la Z.A.C. du Domaine d'Escattes, la Z.A.C. du Saut du Lièvre, les zones XII AU Mas de Védelin, et XIV AU du Domaine de Védelin.

En complément, selon le code forestier notamment l'article L.134-6 ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013 008-0007 du 8 janvier 2013 (*joint en annexe3-4e Risques majeurs naturels*) relatif au débroussaillement règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et en limiter la propagation sont d'application permanente.
C'est ainsi que l'obligation de débroussaillement (O.L.D.) est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 m d'une zone sensible : bois, landes, garrigues, dans un rayon de 50 m d'une construction, chantier ou installation de toute nature et de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès.

4.8 Risque Radon

Le radon est un gaz radioactif incolore et inodore d'origine naturelle. La totalité du territoire communal est classée en potentiel radon de catégorie 1 (risque faible) selon l'arrêté ministériel du 27 juin 2018.

Le décret n°2018-434 du 04 juin 2018 (placé en annexe 3-4f du dossier du PLU) a apporté plusieurs évolutions aux mesures déjà existantes sur la gestion du risque radon dans les Etablissements Recevant du Public (ERP). Il impose « un mesurage de l'activité volumique en radon » tous les dix ans aux ERP suivants :

- Les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat ;

- Les crèches ;

- Les établissements sanitaires, sociaux et médico sociaux avec capacité d'hébergement (hôpitaux, Ephad…) ;

- Les établissements thermaux ;

- Les établissements pénitentiaires.

Dans ces ERP, les mesures du radon devra être effectuée par une entreprise agréée et devra déclencher des actions correctrices ou des travaux si l'activité économique volumique dépasse le seuil de référence.

5. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

En matière de patrimoine archéologique, plusieurs sites sont signalés sur la commune. Une carte des sites archéologiques accompagnée de la liste de ces sites ainsi que des extraits de la législation relative à la sauvegarde du patrimoine archéologique est annexée au P.L.U. (*annexe 3-6a Environnement*).

Avec plus de 800 sites archéologiques recensés, le Préfet de Région a défini une zone de prescription archéologique par arrêté préfectoral n° 1940 - du 1er septembre 2003.

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés, elle ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible d'être mise à jour.
A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de réseaux divers devront être transmis au Préfet de Région.

Hors de ces zones de présomption archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R. 522-4).
Hors de ces zones de présomption archéologique, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R. 523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (code du Patrimoine livre V, titre III).

6. Dispositions particulières

6.1 Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1) Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2) Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

6.2 Dérogations notamment en matière de hauteur

1) pour les constructions en zones inondables

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers exigée au titre de l'application du PPRi. Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE (ou toute cote s'y substituant) + 30 cm en zone d'aléa fort et modéré, 30 cm en zone d'aléa résiduel.

Pour les constructions existantes situées en zones inondables, les projets des travaux de mise en sécurité des personnes face au risque inondation pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRi.

2) pour toutes les constructions

Sauf mention spécifique à la zone, les hauteurs maximales définies aux articles 10 des différents chapitres du présent règlement, correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'égout de la toiture à l'aplomb du bâtiment. Le toit, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures en étant exclus.

6.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de ~~2~~ **10 ans** est autorisée sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le terrain concerné est frappé par une réservation ou une zone non aedificandi.

Pour les constructions publiques, il pourra être procédé à une augmentation du volume de la construction démolie ou sinistrée, pour prendre en compte notamment les règles applicables aux bâtiments recevant du public.

6.4 Restauration de bâtiments existants endommagés par le temps

En zones naturelles, la restauration de bâtiments existants endommagés par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des activités industrielles, artisanales ou commerciales) lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs ainsi qu'une partie de la toiture.

La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions. Un plan masse et des photographies des lieux à la date de la demande seront joints au dossier.

6.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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 même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.
Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.
Toutes les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier sont admis même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

6.6 ~~Servitudes d'attente de projet (SAP)~~ Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Les servitudes d'attente de projet sont définies par l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- **Présentation de la servitude**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- **Prescription réglementaire des ~~SAP~~ PAPAG dans le P.L.U. de Nîmes :**

~~Pour les SAP- PAPAG n°1 à 5 : Possibilité sont admis de les travaux d'adaptation, les changements de destination, la réfection réhabilitation et ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.~~

Pour le PAPAG n°6 : Sont admis les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfaction ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 100 m².

N° ~~de la servitude~~ Du PAPAG	Lieu	Justification de la servitude	Zonage	Durée
~~SAP-PAPAG n°1~~	~~Marché Gare~~	~~Etude de recomposition et de mutation de ce secteur (projet Porte Ouest)~~	~~V UEa~~	~~5 ans *A compter de la l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)*~~
~~SAP-PAPAG n°2~~	~~Rues du Clos de Coutelle, des Mousquetaires~~	~~Lié à l'arrivée de la ligne 2 du T.C.S.P.~~	~~V UEd~~	~~5 ans *A compter de la l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)*~~
~~SAP-PAPAG n°3~~	~~Rue Cristino Garcia~~	~~Etude sur l'extension des réseaux pour que ce secteur se développe~~	~~UCa~~	~~5 ans *A compter de la l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)*~~
~~SAP-PAPAG n°4~~	~~Védelin~~	~~En attente d'une réflexion qualitative sur cette entrée de ville~~	~~XIV AUa~~	~~5 ans *A compter de la l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)*~~
~~SAP-PAPAG n° 5~~	~~Secteur Laennec~~	~~En attente d'une réflexion sur la mutation du secteur avec l'arrivée de T2~~	~~II UE~~	~~5 ans *A compter de la l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)*~~
PAPAG N°6	Porte Ouest (ZI Saint-Césaire)	En attente du projet de mutation et de développement économique de la Porte Ouest	VUE UM	*A compter de la l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018*

6.7 Stationnement en zones urbaines :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même (article L.151-33 du code de l'urbanisme) :

- 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 parking privé répondant aux mêmes conditions.

6.8 Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur

Toute nouvelle construction ou extension située à l'intérieur de la zone de développement prioritaire dont les besoins de puissance excèdent soixante kilowatts auront l'obligation de se raccorder au réseau de chaleur urbain à l'exception de celles qui auront pu obtenir une dérogation dans les cas suivants :

- L'installation présente un besoin de chaleur dont les caractéristiques techniques sont incompatibles avec celles offertes par le réseau,
- L'installation ne peut être alimentée en énergie par le réseau dans les délais nécessaires à la satisfaction des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire, sauf si l'exploitant met en place une solution transitoire de nature à permettre l'alimentation des usagers,
-Le coût global annualisé sur 20 ans de la solution alternative est inférieur d'au moins 5% à celui de la solution de raccordement au réseau de chaleur,

Le demandeur justifie de la mise en œuvre, pour la satisfaction de ses besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire, d'une solution alternative alimentée par des énergies renouvelables et de récupération à un taux supérieur à celui du réseau classé suivant les modalités de calcul définies par l'arrêté du ministre chargé de l'énergie mentionné au l de l'article R.712-1.

Est considéré comme un bâtiment neuf un bâtiment nouvellement construit dont la demande de permis de construire a été déposée postérieurement à la décision de classement ou une partie nouvelle de bâtiment ou surélévation excédant 150 m² ou 30% de la surface des locaux existants.et dont les besoins de chauffage des locaux, de climatisation ou de production d'eau excédent un niveau de puissance de 60 kilowatts

Est considéré comme un bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants, un bâtiment dans lequel est remplacée l'installation de chauffage d'une puissance supérieure à 60 kilowatts.

Le périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur est placé en pièce 3-7i des annexes du PLU.

7. Accès sur les routes nationales et départementales

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation publique.

Sur l'ensemble du territoire communal, aucune opération ne peut prendre accès directement sur la R.N. 106.

Pour les axes énumérés ci-dessous, les accès directs nouveaux devront être regroupés :

R.N. 113 De la limite de commune avec MILHAUD à l'avenue Salvador Allende

R.D. 999 De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec Verdun/Roosevelt

R.D. 999 De la limite communale avec MARGUERITTES / RODILHAN au carrefour avec la Route d'Avignon

R.D. 40 De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec le boulevard Kennedy

R.D. 13 De la limite communale avec GENERAC au boulevard Allende

R.D. 613 Du carrefour avec la R.D. 13 au carrefour avec la R.D. 40 et la R.D. 540

R.D. 135 Sur l'ensemble du territoire communal

R.D. 127 De la limite communale avec POULX au carrefour avec la Route d'Avignon

R.D. 979 De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE aux arches SNCF

R.D. 926 Jusqu'au carrefour route de Sauve / Roosevelt

R.D. 418 De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec la R.D. 926.

R.D. 225 Sur l'ensemble du territoire communal.

R.D. 907 De la limite communale avec GAJAN au carrefour avec la R.N. 106.

R.D. 640 (Kennedy) Du carrefour de la R.D. 40 Kennedy/Rouquairol au carrefour avec la R.N. 106.

R.D. 540 (Dayan) Du carrefour avec la R.D. 40 Rouquairol au carrefour avenue Jean Jaurès.

Des dispositifs provisoires, s'intégrant toutefois dans un schéma d'ensemble, pourront être autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'entraîner des conséquences dommageables sur la sécurité routière et l'écoulement du trafic.

Pistes cyclables :
L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter quartiers.

8. Implantations par rapport à certaines voies

Marges de recul imposées par les zones non aedificandi

Pour les sections de voies situées en limite des autoroutes, routes nationales et routes départementales énumérées ci-dessous et malgré les dispositions prévues à l'Article 6 de chaque règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà de la distance fixée par les dispositions suivantes (les distances ci-dessous ont été établies en fonction de la configuration des lieux et des nécessités de sécurité et d'esthétique ce qui explique qu'elles peuvent varier de 10 à 90 m) :

A.9 et A.54 Sur l'ensemble du territoire communal et par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche (y compris bretelles d'accès et de sortie) :

- 90 m (quatre-vingt-dix mètres) pour les habitations,

- 40 m (quarante mètres) pour les autres constructions,

sauf sur l'A. 9 au droit du viaduc enjambant la R.N. 113 et la voie ferrée Nîmes / Le Grau du Roi, où cette distance est ramenée à 30 m (trente mètres) pour les constructions autres que les habitations.

R.N. 106 De la limite communale de LA CALMETTE jusqu'au carrefour avec la R.N. 113 (Bd Salvador Allende) :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la chaussée à 2 x 2 voies - sans que la distance par rapport au bord extérieur de la voie la plus proche soit inférieure à 28 m (vingt-huit mètres) à l'exception d'un tronçon entre l'avenue Maréchal Juin et le rond-point Km Delta côté Est où la Zone Non Aedificandi sera réduite à 25 m.

- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route pour permettre implantation d'un équipement d'intérêt général (station de pompage AEP),

dans les tronçons réaménagés :

- 27,50 m (vingt-sept mètres cinquante) de part et d'autre du nouvel axe de la chaussée 2 x 2 voies.

Au droit d'un carrefour à sens giratoire, la distance à appliquer, calculée par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de :

- 17,50 m (dix-sept mètres cinquante) ~~de l'axe de la route.~~

RN 113 De la limite de la commune de Milhaud jusqu'à l'Avenue Salvador Allende :

- 25 m (vingt-cinq mètres) au nord de l'axe de la route à l'exception de la section de route située au droit des zones V UEa et V UEi (projet de requalification urbaine du Marché Gare) où le recul est porté à 14,50 m (quatorze mètre cinquante).

- 30 m (trente mètres) au sud de l'axe de la route.

Salvador Allende :

- 30 m (trente mètres) sur tout le linéaire sauf entre la rue Tour de l'Evêque et la rue Pierre Mendés France : 25 m (vingt-cinq mètres).

Route d'Avignon Du pont de justice à la limite communale avec Marguerittes **:**

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

R.D. 999 De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour Chemin du Mas de Baron :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

R.D. 40 De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour Pavlov :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

R.D. 13 De la limite communale avec GENERAC au boulevard Allende :

- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.

R.D. 613 Du carrefour avec la R.D. 13 au carrefour avec l'Avenue Amédée Bolle :

- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.

Du Carrefour Amédée Bolle à la R.N. 113 :

- 10 m (dix mètres) de l'axe de la route.

R.D. 135 Sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du Mas de Nages et du Stécal Ac1 :

- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.

Pour le Mas de Nages et le Stécal Ac1 :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

R.D. 999 De la route d'Avignon à la R.D. 135 :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

De la R.D. 135 à la limite de Marguerittes/Rodilhan :

- 75 m (soixante-quinze mètres).

R.D. 127 De la RD 135 au Rond-Point de l'Eole :

- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.

Au Nord de la R.D. 135 jusqu'en limite de Poulx :

- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.

R.D. 979 De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au parking relais de Calvas :

- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.

R.D. 926 Du carrefour avec le chemin du Paratonnerre jusqu'à la RN 106 :

- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.

R.D. 418 De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec la R.D. 926 :

- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.

R.D. 225 Sur l'ensemble du territoire communal :

- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.

R.D. 907 De la limite communale avec GAJAN au carrefour avec la R.N. 106 :

- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.

RD 640 **(**Bd KENNEDY**)** : Du carrefour Pavlov au carrefour avec la R.N. 106 :

- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route sauf pour le tronçon entre le carrefour de la RN 106 et celui passant au-dessus-de la rue du vallon où elle est supprimée dans le cadre de la Mise en Compatibilité Pissevin et Valdegour.

RD 6113 Route d'Arles : De la limite de commune de Garons jusqu'à l'A9 :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

Avenue Pierre Mendès France : entre l'autoroute A9 et l'avenue Salvador Allende :

- 12,50 m (douze mètres cinquante) de l'axe de la route.

R.D. 42 Du rond-point avec la RD 442 jusqu'à Caissargues :

- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.

Du Rond-Point avec la RD 442 jusqu'à Saint-Gilles :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

Avenue François Mitterrand entre l'autoroute A9 et échangeur Nîmes-Centre :

- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

Sauf en bordure des autoroutes et des routes nationales, ces distances peuvent être réduites de 10 m (dix mètres) dans le cas d'implantation de bâtiments n'accueillant pas de locaux d'habitations.

Sauf indications spécifiques mentionnées ci-dessus, en présence d'un carrefour à sens giratoire, l'axe de la voie est mesuré à partir du bord intérieur de la chaussée jouxtant l'anneau central.

En limite des voies communales, en sus des règles édictées à l'article 6 de chacune des zones, des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des utilisateurs de la voie.

Marges de recul imposées par l'article L. 111-6 :

Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (article 52 de la loi BARNIER) visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, à savoir, la RD 79 (route d'Uzès), R.D. 999, la R.N. 86, la R.N. 106, la R.N. 113, l'A. 9 et l'A. 54, prévoient des marges de recul de 75 à 100 mètres, mesurées à partir de l'axe des voies précitées.
Les sections de voies qui rentrent dans le champ d'application de cette disposition législative figurent sur les documents graphiques du P.L.U.

Marges de recul imposées simultanément par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme et par les zones non aedificandi :

Les sections de voies qui entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 111-**6** du code de l'urbanisme sont également concernées par les marges de recul imposées par les zones non aedificandi. Ces deux dispositions s'appliquent de façon cumulative. Elles figurent sur les documents graphiques du P.L.U.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 de chaque zone s'appliquent à l'ensemble des emprises et des voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

9. Règlementation Eaux pluviales

9.1. Dispositions réglementaires générales

9.1.1. Article 640 du Code Civil

Cet article définit les principes de non-aggravation et de maintien de l'écoulement naturel des eaux pluviales.
« *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.*
Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur».

9.1.2. Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi)

9.1.2.1 Cas particulier de l'implantation de dispositifs d'assainissement en zone inondable

Les dispositifs d'assainissement non collectif pourront faire l'objet de prescriptions particulières de la part du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Nîmes Métropole, notamment dans les lieux où la vitesse de la crue est importante.
Certaines filières de traitement peuvent être refusées par ce service.

Les modifications d'installations existantes sont également sujettes à des conditions particulières (cf. règlement du S.P.A.N.C.).

9.1.3. Code de l'Environnement

Le décret n°2016-355 du 25 mars 2016 prévoit que le demandeur indique dans sa demande d'autorisation d'urbanisme si son projet est soumis, selon les cas de figure, à déclaration ou à autorisation au titre de la police de l'eau.
Parmi les rubriques de la nomenclature « loi sur l'eau » présentes à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement, sont reprises ci-après celles qui ont un lien avec la gestion des eaux pluviales ou avec les travaux en zone inondable.

9.1.3.1. Pompage et rejet des eaux de nappe

Tout pompage permanent ou temporaire (phase travaux) des eaux de nappe est soumis aux rubriques 1.1.2.0 et/ou 1.2.1.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement. Suivant les débits et/ou volumes prélevés pour l'épuisement de la nappe, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

Indépendamment des autorisations données au titre de la loi sur l'eau sur la possibilité de pompage des eaux de nappe, le rejet des eaux de nappe dans le réseau pluvial n'est accepté que de manière temporaire lors des travaux de construction. Le rejet permanent des eaux de nappe dans le réseau pluvial et sur voie publique est strictement interdit.
Les projets de pompage des eaux de nappe à des fins de chauffage et/ou de climatisation de locaux devront prévoir le rejet dans des zones d'infiltration ou l'injection des eaux, dénuées de toute pollution, dans l'aquifère profond.

9.1.3.2. Projets imperméabilisant le sol

Tout projet dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha et créant un rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel est soumis à la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.
Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

9.1.3.3. Projets localisés dans le lit majeur d'un cours d'eau

Le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure.

Tout projet se trouvant dans le lit majeur d'un cours d'eau et dont la surface soustrait plus de 400 m² à l'expansion des crues est soumis à la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.
Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

9.2. Règles relatives aux projets imperméabilisant le sol

9.2.1. Compensation de l'imperméabilisation des sols - Règle générale

Tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne.

Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires ainsi que les aires de stationnement sont également soumis à cette règle. Toutes les eaux de ruissellement doivent être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

9.2.1.1. Types d'ouvrages de rétention - Choix de la solution à mettre en œuvre

Pour tout équipement de compensation de l'imperméabilisation ne relevant d'aucune des dispositions définies ci-après, le maître d'ouvrage devra justifier de l'adéquation de l'équipement projeté aux impératifs quantitatifs et qualitatifs de rejet et prendre contact avec le gestionnaire de réseaux.
Les aménagements compensant l'imperméabilisation des sols devront dans tous les cas être pérennes, faciles d'accès et d'entretien et aisément contrôlables (sans contraintes d'accès particulières).

A ce titre, différentes techniques sont à privilégier par les maîtres d'ouvrage :
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert en déblais ou délimité par un merlon de 40 cm de hauteur maximum, cuves enterrées (si répondant aux critères d'accessibilité et de vérification), noues,
- recul du bassin par rapport aux limites séparatives doit être pris en compte,
- au niveau des voiries : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
- dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une zone d'aménagement : bassins à ciel ouvert, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration).

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet (capacité d'infiltration du sol) en privilégiant les solutions indiquées ci-avant.
Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service instructeur pour validation.

9.2.1.2. Modalités de réalisation des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation

<u>Dimensionnement du dispositif de rétention</u>

1) Pour ne pas aggraver le ruissellement, un système de compensation doit être réalisé pour chaque projet.

2) La capacité de stockage pour compenser l'imperméabilisation sera égale à 100 litres par m² de surface imperméabilisée dès lors que le réseau pluvial aval est en capacité de transiter jusqu'au cadereau, aérien ou enterré. Dans le cas contraire, le volume de compensation pourra être augmenté.

La surface imperméabilisée prise en compte dans le calcul du volume de rétention à mettre en œuvre correspond à la somme de toutes les surfaces imperméabilisées de la parcelle : bâtiment, terrasse, abri de jardin, annexes, parking, voies d'accès.
A noter que les voies d'accès, réalisées en pavés autobloquants ou en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des fines (granulométrie < 10 mm), sont considérées comme imperméables.

<u>Contraintes de réalisation du dispositif collectif de rétention</u>

Un double usage des bassins de rétention sera privilégié (jardin, terrain de jeux, stationnement, ...).

L'ouvrage de rétention devra être :
- à ciel ouvert sauf impossibilité technique avérée. Dans ce dernier cas, le dispositif envisagé devra être validé par le service instructeur.
- en déblais,
- clôturé à partir d'une hauteur d'eau de 1 m ou lorsque les talus comportent des pentes supérieures à 3/1.
- végétalisé et facilement accessible pour contrôle et entretien (rampe d'accès de pente ≤ 15 % afin d'en mécaniser l'entretien) et conçu de telle sorte qu'il ne porte pas préjudice aux fonds voisins.

En cas de projet situé en zone inondable au sens du PPRi, le bassin devra être implanté dans la partie du terrain situé dans la zone d'aléa le plus faible. Les cuves de récupération des eaux de pluie ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Néanmoins, ces dispositifs peuvent être mis en œuvre en amont du bassin de rétention. Dans ce cas, ils devront être équipés d'un trop-plein vers l'ouvrage de rétention.

Le pétitionnaire recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petits dispositifs.

Cas particulier des bassins endigués (en remblais)

Les bassins de rétention endigués devront faire l'objet de plans et de notes de calcul permettant de vérifier l'imperméabilité et la stabilité des digues.
La hauteur des digues, prise par rapport au point le plus bas (pied aval de la digue) sera limitée à 1,5 m.

Les digues des bassins ainsi que les ouvrages de vidange et de surverse devront faire l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserve de la part du bureau d'étude spécialisé et du bureau de contrôle technique ayant validé les plans d'exécution.

Débit de fuite de l'ouvrage de rétention

Le débit de fuite de l'ouvrage de rétention sera de préférence infiltré dans la parcelle. En cas d'impossibilité avérée d'infiltration sur la parcelle il pourra être évacué vers le domaine public, réseau pluvial ou caniveau en l'absence d'une canalisation ou d'une impossibilité technique de raccordement.

Le rejet au réseau unitaire est strictement interdit.

Si le projet comporte un rejet au réseau pluvial, le débit de fuite ou de rejet des pompes sera limité par ajutage, le diamètre de l'exutoire ne sera cependant pas inférieur à 200 mm. Lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place afin de pallier à une éventuelle mise en charge dudit réseau. La valeur du débit de fuite actuellement appliquée sur le territoire de la ville de Nîmes est de 7 L/s/ha, elle pourra être modifiée en fonction des enjeux présents à l'aval du projet.

9.2.2. Compensation de l'imperméabilisation des ~~aménagements collectifs~~ projets comprenant au moins 3 lots à bâtir

Pour les zones d'aménagement existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U (2018), les règles applicables en matière d'ouvrages de compensation de l'imperméabilisation et équipements connexes, sont celles définies dans les prescriptions des arrêtés « loi sur l'eau » de ces zones.
~~Dans le cadre d'une nouvelle zone d'aménagement ou d'un permis d'aménager constitué~~ Lorsqu'un projet prévoit la création d'au moins 3 lots à batir, toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite.

Les ouvrages de compensation seront de type collectif en intégrant la compensation de l'ensemble des surfaces imperméabilisées.

9.2.2.1. Dimensionnement du dispositif de rétention pour les ZA < à 1 ha

Pour les zones d'aménagement ou les permis d'aménager d'au moins 3 lots, dont la surface correspondante au bassin versant interceptée par le projet est inférieure à 10 000 m² la règle générale s'applique pour le dimensionnement du dispositif de rétention.
A noter que dans le cadre de projet d'ouvrages collectifs, les recommandations de la Police de l'Eau seront appliquées.

(voir documentation jointe en annexe du règlement).

9.2.2.2. Dimensionnement du dispositif de rétention pour les ZA > à 1 ha

Pour les zones d'aménagements ou les permis d'aménager dont la surface augmentée de la surface correspondante au bassin versant intercepté par le projet est supérieure à 10 000 m², le service instructeur se conformera aux dispositions demandées par le gestionnaire de l'exutoire, à savoir :

- si l'exutoire est un réseau en zone urbaine : préconisations de Nîmes Métropole,
- un réseau en dehors des zones urbaines : préconisations de la Ville,
- si le rejet se fait au milieu naturel : par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard,

et conformément aux arrêtés de Déclaration ou Autorisation obtenus au titre de la loi sur l'Eau.

9.2.3. Cas des démolitions et des extensions des bâtiments et des surfaces imperméabilisées

Dans les cas suivants, l'aménagement des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation et les modalités de collecte et de renvoi des eaux pluviales dans ces ouvrages seront conformes aux règles indiquées dans les paragraphes précédents.

9.2.3.1. Cas d'une démolition totale du bâtiment existant

Pour les autorisations d'urbanisme comportant une démolition totale du bâti ou de la surface imperméabilisée de la parcelle, le dimensionnement des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
Ceci quel que soit le niveau d'imperméabilisation de la parcelle avant démolition.

9.2.3.2. Cas d'une modification des surfaces imperméabilisées

Pour les autorisations d'urbanisme portant sur une parcelle comportant déjà une surface bâtie ou imperméabilisée :

- avec une démolition partielle du bâti ou une réduction de la surface imperméabilisée suivi d'une reconstruction et/ou une nouvelle imperméabilisation de la parcelle,
- ou dans le cas d'une extension de la surface imperméabilisée.

le dimensionnement des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation devra respecter les valeurs fixées dans le tableau ci-après :

Superficie de la parcelle (m²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m²)
Inférieure ou égale à 600 m² inclus	Surface nouvellement imperméabilisée
Supérieure à 600 m²	Totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur

9.3. Règles relatives aux projets susceptibles de modifier le passage ou l'expansion des eaux

9.3.1. Exhaussements de terrain (remblais)

9.3.1.1. Règles applicables aux remblais en zone non inondable

Tout exhaussement du terrain naturel (remblais) modifiant les conditions d'écoulement des eaux est interdit.

De plus, tout exhaussement, dépôt de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de modifier ou gêner les écoulements ou de polluer les eaux sont interdits.

9.3.1.2. Compensation d'un remblai en zone inondable

« En zone inondable, l'objectif à rechercher est la transparence hydraulique, l'absence d'impact sur la ligne d'eau et une non aggravation de l'aléa.

Dans les zones d'écoulement situées en aléas très fort et fort du PPRi de la Ville de Nîmes : tout exhaussement du terrain naturel aggravant ou susceptible d'aggraver les conditions d'écoulement des eaux (réduction de la zone d'écoulement) est interdit.

Dans les autres zones inondables, tout exhaussement du terrain naturel doit être compensé par un système de rétention à ciel ouvert. Son volume doit être égal au volume de remblai, réalisé sur la parcelle du projet, compris entre le terrain naturel et la ligne d'eau pour la crue de référence du PPRi.

Ce volume lié à la compensation des exhaussements de sol pourra être ajouté au volume lié à la compensation de l'imperméabilisation afin de ne forme qu'un seul bassin.

Tout exhaussement, dépôt de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de modifier ou gêner les écoulements est interdit. »

9.3.2. Clôtures

9.3.2.1. Obligation de barbacanes dans les murs de clôture

Sur l'ensemble du territoire communal, les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits et dotés de barbacanes situées au niveau du terrain naturel, espacées de 2 m à l'axe et de section minimale de 0,10 m².
Ces barbacanes devront être entretenues de sorte à ce que leur section soit préservée et que le passage naturel du ruissellement soit conservé.

9.3.2.2. Clôtures situées en zone inondable

En zone inondable, les clôtures devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues.

Elles seront de 2 types :
- dans les talwegs et zone de vitesse importante (lit cadereau généralement) : seuls les grillages à maille large seront autorisés,
- dans toute autre zone inondable les murs de soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm par rapport au terrain naturel seront créés.

Ces murs de soubassement doivent obligatoirement être dotés de barbacanes (Cf. § 9.3.2.1) et peuvent être surmontés d'un grillage souple ou rigide à maille large (petit côté supérieur à 5 cm) ou de barreaudage.

Ces clôtures pourront être posées sur un mur de soutènement sous réserve que celui-ci ne dépasse pas le niveau du terrain naturel du fond le plus élevé dont il maintient les terres (coté parcelle) dès lors qu'il fait plus de **0,5 m** (50 cm) coté zone inondée.

Les murs de soutènement surmontés d'un mur de soubassement sont interdits au-delà d'une hauteur de 50 cm coté zone inondée. Il est rappelé que le mur de soutènement est propriété exclusive du fond le plus élevé qui en assure l'entretien ou la réparation.

9.3.2.3. Reconstruction ou modification de murs de clôtures

Toute reconstruction de clôture doit faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable.
Toute reconstruction ou modification de mur de clôture devra intégrer la création des barbacanes prévues au § 3.2.1 sur le linéaire de mur concerné par la modification ou la reconstruction et devra être enduit.
Dans le cas de la démolition d'un mur de clôture par une inondation, seule la reconstruction d'un mur de soubassement de 50 cm de haut maximum surmonté d'un grillage et doté de barbacanes est autorisée (Cf. § 9.3.2.2) ou la pose d'un grillage à maille large pourront être autorisées.
Dans le cas de la démolition d'un mur de clôture (hors démolition causée par une inondation), la reconstruction de celui-ci à l'identique est autorisée dès lors que celui-ci est doté de barbacanes (Cf. § 9.3.2.1).

10. Protection de la ressource en eau

Les périmètres de protection des captages institués selon les articles L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique autour de points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation, ont pour fonction d'assurer la protection de la qualité de cette eau, qu'il s'agisse de captage d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles.

On distingue trois niveaux de protections :

- Le périmètre de protection immédiate : c'est le site de captage, obligatoirement clos et qui appartient dans la majorité des cas à la collectivité. Toutes les activités y sont interdites sauf celles relatives à l'exploitation et l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau. Son objectif est d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter tout déversement de polluant à proximité immédiate du captage.
- Le périmètre de protection rapprochée est un secteur plus vaste dans lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution est interdite ou réglementée. Il peut s'agir de toutes sortes d'installations, d'activités, de travaux, de dépôts, d'ouvrages, d'aménagements.
- Le périmètre de protection éloignée concerne les activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution importante. Il correspond à la zone d'alimentation du point de captage.

La commune de Nîmes est concernée par trois périmètres de captages, dont deux bénéficient d'un arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection et fixant les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP).

Il s'agit :

- du forage et de la source de Vallonguette situés sur la commune de la Rouvière et dont le périmètre de protection rapprochée concerne des parcelles de Nîmes.
- la prise G5 sur le canal Bas-Rhône-Languedoc dont les périmètres de protection immédiate et rapprochée sont sur Nîmes.

La DUP confère le statut de servitudes d'utilité publique à ces périmètres de protection. Ces derniers font l'objet de trames spécifiques dans les plans de servitudes d'utilité publique. Les arrêtés préfectoraux figurant dans les annexes servitudes d'utilité publique (*voir annexe 3-2*) définissent les interdictions et les réglementations liées à la protection des puits à l'intérieur des différents périmètres de protection.

Il est nécessaire de se référer à ces arrêtés en amont de tout projet qu'il s'agisse de travaux, constructions, installations, d'activités agricoles : l'utilisation des produits phytosanitaires, le pacage des animaux y sont réglementés.

- Concernant la prise de Nîmes Ouest sur le canal BRL, les périmètres de protection immédiate et rapprochée sont sur la commune de Nîmes. Elle fait l'objet d'un rapport hydrogéologique dont les règles de protection doivent être respectées, il est annexé aux annexes sanitaires *(voir 3-1 annexes sanitaires).*

~~11. Eléments repérés au titre de l'article L. 151-23~~

~~En référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le P.L.U, au travers du règlement, peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».~~

11.Protections patrimoniales, environnementales et paysagères

11.1 Eléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine architectural, urbain et paysager

En référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLU au travers du règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser les quartiers ilots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces public, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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.

- **Capitelles**

Les capitelles répertoriées dans la liste jointe en *annexe du règlement* devront être obligatoirement conservées et restaurées.

- ~~**Espaces boisés classés**~~

~~Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 du code de l'urbanisme (et non plus L.130-1) et suivants du code de l'urbanisme.~~
~~Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1, 3° alinéa, du code de l'urbanisme.~~
~~Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.~~

~~Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.341-3 à L. 341-6 du Livre 3 du code forestier.~~
~~Toutes constructions devront être implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.~~

- **Point de vue**

Les constructions implantées sur des terrains signalés en raison de leur altimétrie et de leur proximité par rapport à un site à caractère dominant, seront limitées à une hauteur maximale de **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture sauf dans les zones Nh, où toute construction est limitée à un rez-de-chaussée de **4 m** (quatre mètres) maximum à l'égout des couvertures.

Ces terrains seront repérés par une trame particulière dans les documents graphiques.

- **Arbres remarquables**

Sur les emplacements répertoriés en *annexe du règlement* toutes constructions, reconstructions ou installations devront sauvegarder et mettre en valeur les plantations existantes.

- **Parcs et jardins**

Sur les emplacements répertoriés en *annexe du règlement*, toutes constructions, reconstructions ou installations devront sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

- **Immeubles labélisés « Architecture Contemporaine Remarquable »**

La liste et la délimitation des édifices ayant reçu le label Architecture Contemporaine Remarquable ainsi que le décret n° 2017-433 du 28 mars 2017 fixant notamment les modalités applicables aux demandes de travaux sur ces biens sont jointes en annexe du règlement.

11.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1~~ L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément ~~à l'article L.130-1, 3° alinéa~~, ~~du~~ au code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.341-3 à L. 341-6 du Livre 3 du code forestier.
Toutes constructions devront être implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

11.3 Espaces de Bon Fonctionnement du Vistre (EBF)

La prise en compte des cours d'eau et de leur dynamique dans le P.L.U. est un enjeu important qui correspond à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques (art. L.101-2 du code de l'urbanisme).

Cela se traduit par la mise en place d'Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des milieux dans les documents d'urbanisme : sous forme de trame spécifique dans les documents graphiques, et sous forme règlementaire dans les règlements des zones concernées.

L'Espace de Bon Fonctionnement se définit comme l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités notamment de :

- bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, à son libre écoulement ;
- accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques ;
- être protégé des transferts de polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

11.4 Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le P.L.U. de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus ;
- les conifères ne peuvent remplacer que des conifères ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des « essences nobles » et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin.

12. Changement de destination des bâtiments autorisés en zone agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le changement de destination des constructions est autorisé dans le respect de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme; c'est-à-dire, « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » uniquement pour les bâtiments ayant été repérés par une étoile et un numéro figurant dans le plan de zonage. Les différentes destinations autorisées figurent dans le règlement de la zone agricole A.

Le changement de destination pour les seuls bâtiments repérés comme indiqué ci-dessus sera soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1 du code rural et de la pêche maritime, et à titre d'information, en zone naturelle, à celui de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

13. Documents graphiques du P.L.U. :

Les documents graphiques sont composés notamment :
- des différentes zones du P.L.U.
- des servitudes d'utilité publique,
- des emplacements réservés,
- des espaces boisés classés,
- des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Z O N E I I U A

La zone II UA est une zone de constructions denses correspondant au tissu ancien des villages de SAINT-CESAIRE et de COURBESSAC dans laquelle la continuité du bâti bordant les rues devra être assurée.

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 II UA1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale à l'exception de celles visées à l'article II UA2.

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 II UA2.

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

ARTICLE II UA2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les travaux d'affouillement liés à la construction, aux parkings souterrains et aux fouilles archéologiques après obtention des autorisations prévues.

2) Les travaux de rénovation des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) existantes à condition qu'ils entraînent une diminution significative des nuisances et qu'ils soient conformes à la législation en vigueur.

3) 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 même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE II UA3 : 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 II UA4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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 pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des <u>eaux usées autres que domestiques</u> (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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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 :

- **<u>En habitat collectif :</u>**
  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.

- **<u>En habitat individuel :</u>**
  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.

- **<u>Pour toutes activités industrielles, commerciales et services :</u>**
  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 II UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE II UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 devront être implantées, sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le dernier, au ras :

- soit de l'alignement existant,
- soit de la réservation portée au plan.

Dans ces deux cas, des galeries couvertes pourront être autorisées en rez-de-chaussée.

NOTA :

- Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites ci-dessus.
- 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.
- Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons.

ARTICLE II UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE II UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE II UA9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE II UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 m** (neuf mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Pour l'ensemble des hauteurs :
Dans le cas de parkings semi-enterrés ou de locaux d'activités ou commerciaux en rez-de-chaussée compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessous 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.

ARTICLE II UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes.

Les principes suivants doivent être respectés :

- harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- l'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres,
- tous les parements de façades sont autorisés, à l'exception de matériaux laissés apparents, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment non peints, tôles et plastiques ondulés, agglomérés de bois et matériaux similaires.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

La hauteur totale des clôtures sera mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Elles seront de 2 types :

- 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 piétons ou voitures seront traités en portes cochères.
- En murs pleins d'une hauteur maximale de **80 cm** (quatre-vingt centimètres) surmontés d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser **2 m** (deux mètres). Les accès piétons ou voitures seront constitués de **2** (deux) piliers dont le couronnement se situera à une hauteur supérieure **2,20 m** (deux mètres vingt) encadrant une grille identique à celle de la clôture.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

4. 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.

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE II UA12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des 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**
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 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	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	
Aménagements dans les volumes existants sans construction supplémentaire	Non réglementé.	

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
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 trois places d'hébergement.
Salle de spectacle **Salle de réception** **Lieu de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil.	
Commerces - Pour les surfaces de vente comprises entre 50 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.	

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

Dans tous les cas, les places de stationnement devront être directement accessibles.

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 (dispositifs 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 4 logements….) ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE II UA13 : 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 m^2** (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 suffisante pour 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.
Pour des raisons écologiques et paysagères, 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**, 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.

Le pétitionnaire recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petits dispositifs.

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 paragraphes précédents devra recevoir un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE II UA14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE II UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE II UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

Z O N E I I U B

La zone II UB est une zone à vocation d'habitat (majoritairement collectif) et d'activités diverses. Certaines parties de la zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite O.A.P. Pissevin-Valdegour.

Trois sous-secteurs spécifiques y sont identifiés, correspondant aux espaces de démolition/reconstruction du nouveau projet de renouvellement urbain(NPNRU) :
- II UBa : secteur de centralité, denses, mixtes et structurés par les espaces publics ;
- II UBb : secteur à dominante d'habitat collectif de densité intermédiaire ;
- II UBc : secteur à dominante d'habitat individuel de densité plus faible.

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 II 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, sauf celles visées à l'article II UB2.

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

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

4) Le stationnement des résidences mobiles.

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

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

1) Les stations-service, dépôts d'hydrocarbures, contenus dans un programme ayant un caractère de service automobile, parcs de stationnement et garages faisant stations-service à condition que des dispositions spéciales soient prises pour limiter les risques d'incendie et leur propagation.

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.

3) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la ligne de transport collectif (T.C.S.P.) ainsi que les travaux d'affouillement ou d'exhaussement qui y sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE II 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 de 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 II 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. EAU NON POTABLE

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1 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.

3.2 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE II UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE II UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé, sauf en IIUBa où les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies ou espaces publics structurants.

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

Non réglementé, sauf en limite de zone.

En limite de zone, la règle suivante sera appliquée :

Les constructions devront être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à réaliser au point de la limite de la zone 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 **5 m** (cinq mètres) pour l'activité et à **3 m** (trois mètres) pour le logement.
Pour les bâtiments à double usage (logement + activités) la règle la plus contraignante est appliquée soit **5 m** (cinq mètres).

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

Non réglementé.

ARTICLE II UB9 : EMPRISE AU SOL

▪ En zone II UB, à l'exception des sous-secteurs II UBa, II UBb et II UBc :
L'emprise au sol des constructions nouvelles sur terrain nu ne peut excéder **60 %** de la surface totale de l'unité foncière.
Pour les terrains supportant de la surface de plancher à la date d'approbation du présent règlement : **non réglementé**.

- En II UBa, II UBb et II UBc :

  L'emprise au sol maximale des bâtiments à l'unité foncière de l'opération est de :
  80% en II UBa,
  - 60% en II UBb,
  - 40% en II UBc.

En II UBa, la règle d'emprise au sol pourra être ponctuellement dépassée dans le cas où elle ne permet pas la réalisation d'un projet indispensable à la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellemnt Urbain du quartier Pissevin Valdegour, tel qu'identifié dans la convention ANRU (commerces, services de santé, résidences séniors ou intergénérationnelles, services publics ou équipements d'intérêt collectifs,…).

- Pour l'ensemble de la zone II UB et des sous-secteurs :
  - Services publics ou équipements d'intérêt collectif : Non réglementé.

ARTICLE II UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

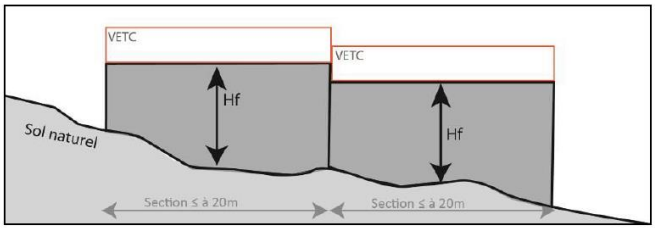
- **En zone II UB, à l'exception des sous-secteurs II UBa, II UBb, II UBc**, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Toutefois des possibilités de dépassements ponctuels, sans dépasser la hauteur initiale des constructions existantes, pourraient être accordées dans le cadre de travaux de réhabilitation et / ou de restauration d'immeubles existants.

- **En II UBa , II UBb et II UBc :**

Définition de la hauteur (H) : La hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus bas correspond au niveau du terrain existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet sur la parcelle, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout des couvertures dans le cas de toitures en pentes ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.



VETC : volume enveloppe de toiture et de couronnement

Cette mesure s'effectue en tout point de la construction.

Toutefois, lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la construction peut être mesurée uniquement au milieu de sections de constructions dont la longueur n'excède pas 20 m (vingt mètres).

Les installations techniques (antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation, ou à la sécurité) sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur maximale :
- En II UBa : 22 m (vingt-deux mètres),
- En II UBb : 18 m (dix-huit mètres),
- En II UBc : 9 m (neuf mètres).

Règles particulières : la hauteur sous-plafond minimale des RdC d'activités est de 3,5 m (trois mètres cinquante).

- **Règle de pondération pour performance énergétique en II UBa :**

Un dépassement des règles relatives à la hauteur est autorisé dans la limite de 15 %, pour les constructions dont le pétitionnaire est en mesure de justifier de leur exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016).

Toutefois, au-delà des 22 m (vingt-deux mètres) de hauteur, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.

ARTICLE II UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Les bâtiments doivent s'intégrer au paysage et au site. Les superstructures telles que sorties de conduits, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, souches de cheminées, devront être en harmonie, tant en ce qui concerne le volume que la couleur, avec la couverture.

Il est préconisé une implantation du bâti dans une géométrie simple, préférentiellement parallèle ou perpendiculaire aux voies structurantes ou au relief dans les secteurs en pente.

Les accès seront à privilégier sur la façade sur rue. Les entrées de parking y compris les rampes d'accès seront intégrées dans le volume du bâtiment.

Les projets seront d'une architecture simple lisible et soignée.

Les commerces et équipements utiliserons de manière préférentielle une structure en poteaux/poutres permettant des évolutions.

2. MATERIAUX

Les matériaux de façade utilisés devront être de qualité et d'une viabilité éprouvée.

L'isolation par l'extérieur, si elle est nécessaire, devra être habillée d'un revêtement massif : soit minéral, soit métallique de grande dimension et de forte épaisseur. L'enduit sur isolant est interdit.

Les menuiseries extérieures seront fines et plein cadre, en bois, aluminium ou acier. Le PVC est interdit.

3. ADAPTATION AUX CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les façades Ouest, Est et Sud devront bénéficier de protections solaires qui permettent de réduire au maximum les apports solaires en période estivale.

L'adaptation aux conditions environnementales du site devra être recherchée notamment dans :

- la lutte contre les effets de canicule : par une prise en compte simultanée de la protection sur les bâtiments eux-mêmes et par l'augmentation des parties ombragées sur les espaces extérieurs,
- la protection vis-à-vis des risques d'inondation, particulièrement importants sur le territoire : respect du passage des flux de ruissellement repérés et dispositifs permettant de les ralentir,
- le renforcement de la biodiversité : par une augmentation importante des surfaces végétales et par

4 PRINCIPES DE MODULARITE DES FAÇADES ET DES VOLUMETRIES

Dès lors qu'un linéaire de façades d'une ou de plusieurs constructions nouvelles sera supérieur à 30 m (trente mètres), un traitement différencié des façades et/ou des volumétries est demandé. Il pourra porter sur l'ordonnancement, les matériaux, l'introduction de percées, retraits ou avancées vis-à-vis des étages inférieurs ou de l'alignement, ainsi que des hauteurs différentiées (attique ou différences de niveaux), etc.

De plus, des ruptures dans les bâtiments devront être réalisées au-delà de 60 m (soixante mètres) de linéaire de façade, d'une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieures à 4 m (quatre mètres).

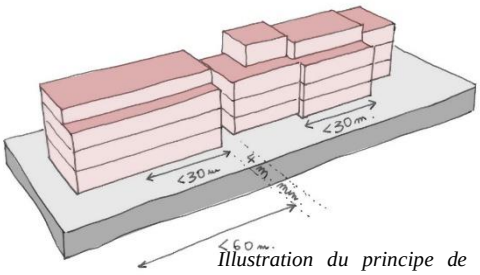


Illustration du principe de modularité des façades et des volumétries.

5. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de 30 %.

En tant que cinquième façade, les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité qui précisera les affectations et les usages : accessibilité, plantation, rétention d'eaux pluviales ou émergences techniques.

Seront privilégiés l'emploi de matériaux et procédés facilitant la réalisation de toitures plantées, leur maintien et le développement des plantations, ou de dispositifs de rétention des eaux pluviales sur la majorité de la surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre et un choix pertinent de dispositifs pour garantir le développement des végétaux. L'entretien doit être décrit et une bouche d'arrosage et de nettoyage est obligatoire tous les 40 m (quarante mètres), afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

La réalisation d'édicules et équipements techniques en toiture devront être intégrés au bâtiment et masqués ou habillés, de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou les autres immeubles.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront traités de manière qualitative et si possible invisibles depuis l'espace public.

6. CLOTURES.

- **En zone II B et ses sous-secteurs :**

- Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.
- La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne pourra excéder **2 m** (deux mètres).
- Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.
- Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable.

- **En zone II UB, à l'exception des sous-secteurs II UBa, II UBb et II UBc:**

Les éventuelles clôtures, tant sur voie que sur les limites séparatives, pourront être constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de lisses en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,

- soit par des murs pleins.

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

- **En II UBa et II UBb :**

  - En limite avec l'espace collectif : les clôtures seront constituées de murets bas (0,2 m maximum), obligatoirement doublés de haies vives. Les murets pourront être surmontés de barreaudages verticaux d'aspect métalliques ou de grillages à mailles rigides de couleur foncée. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.
  - En limites séparatives : les clôtures seront constituées de grillages à larges mailles rigides de couleur foncée, obligatoirement doublés de haies vives. Les grillages pourront éventuellement être montés sur des soubassements de 0,20 m maximum. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

- **En II UBc :**

  - En limite avec l'espace collectif : les clôtures seront constituées de grillages à larges mailles rigides de couleur foncée, obligatoirement doublées de haies vives. Les grillages pourront éventuellement être montés sur des murets bas (0,2 m maximum). La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.
  - En limites séparatives : clôtures seront constituées de grillages à larges mailles rigides de couleur foncée, obligatoirement doublées de haies vives, éventuellement être montés sur des soubassements de 0,20 m maximum. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

    Les murs toute hauteur sont interdits, hormis en continuité des bâtiments, sur 5 mètres linéaires maximum sur chacune des limites séparatives latérales, afin de permettre de masquer des espaces de vie mitoyens.

7 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.

8 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

9. CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION :

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade et ne devront pas créer de rejet en façade. Les appareils seront préférentiellement installés en toiture, de manière à être invisibles depuis l'espace public et limiter les nuisances pour le voisinage.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE II UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I – Stationnement des 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
Habitat	1 place par logement	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.
Bureaux	~~1 place pour 40 m² de la surface de plancher~~ 1 place pour 60 m² de la surface de plancher, portée à 1 place pour 80 m² de la surface de plancher en II UBa	
Activités	1 place pour 5 emplois	
Salle de spectacle **Salle de réception** **Lieu de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil	
Commerces	La surface affectée au stationnement doit être égale à ~~50 %~~ 30 de la surface de plancher et à 20% en II UBa.	
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 trois places d'hébergement.
Résidences ou Logements séniors	0,6 place par lit ou par logement	
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	

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

	géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

Les surfaces affectées au stationnement aérien pour l'habitat sont limitées à 25% de l'unité foncière ;
Le stationnement perméable est à privilégier.
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 un immeuble de quatre logements …) ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE II UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

En zone II UB, à l'exception des sous-secteurs II UBa, II UBb et II UBc, il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces en pleine terre sera de 10 % minimum de la surface totale prioritairement d'un seul tenant.
Sur ces espaces libres, il sera réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et d'aire fermée réservée aux animaux (canisites).
Le reste de la surface fera 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.

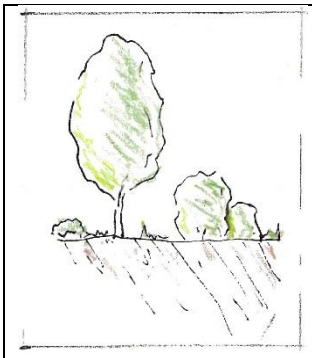
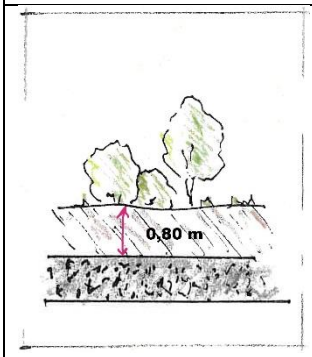
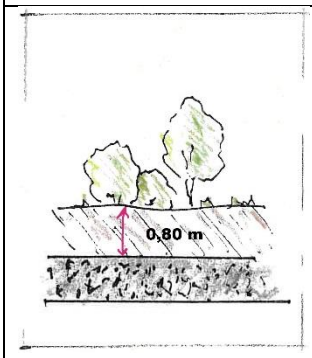
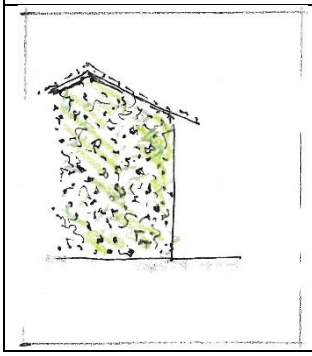
Les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

- **En II UBa, II UBb et II UBc** : les espaces libres en pleine terre seront au minimum de :
  - de 10% en II UBa ;
  - de 20% en II UBb ;
  - de 30% en II UBc.

Ces espaces libres en pleine terre sont des espaces végétalisés entièrement perméables, sans constructions souterraines. Ils ne peuvent comporter en sous-sol que des réseaux et infrastructures techniques. Ils excluent le stationnement aérien. Ils doivent être réalisés d'un seul tenant pour au moins les deux tiers et présenter une largeur minimale de 2,5 mètres. Les cheminements piétons traités en matériaux perméables ne constituent pas une interruption dudit tenant.

Les espaces libres en pleine terre sont calculés à l'échelle de l'unité foncière de l'opération.

En II UBa, en cas d'impossibilité de réaliser ces espaces libres en pleine terre, ils pourront être remplacés par une surface végétalisée pondérée de même valeur, selon les ratios suivants :

	**Espaces verts de pleine terre** **1**	1 pour les surfaces de terre végétale directement en lien avec le substrat naturel
	**Espaces verts sur dalle RDC** **0,8**	0,8 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 m, couche drainante non comprise
	**Espaces verts sur dalle / toits** **0,5** **0,3**	0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,50 m d'épaisseur, couche drainante non comprise 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,20 m d'épaisseur, couche drainante non comprise
	**Verdissement vertical / Stationnement evergreen** **0,2**	0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ou treilles * 0,2 pour les stationnements semi-perméables végétalisés type evergreen

** La surface prise en compte est la surface verticale concernée par la végétalisation ou par l'étendue du dispositif d'accompagnement, jusqu'à 10 m de hauteur. Les façades végétalisées pourront être proposées lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles ou dispositifs guide, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien et l'arrosage des plantations, pieds des plantes obligatoirement en pleine terre, dispositifs guides de plus de 2 m de hauteur).*

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

- Préservation des arbres existants : les arbres existants doivent être conservés. A défaut, si leur coupe s'avère nécessaire, trois arbres de remplacement devront être plantés à proximité. Les arbres anciens de haute futaie d'essence végétale locale ou noble ne pourront faire l'objet de coupe que pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, et dont l'état phytosanitaire est validé par les services de la ville. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux arbres dont la coupe est nécessaire à la mise en œuvre des actions de recomposition urbaine du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du quartier Pissevin Valdegour.
- Traitement des bandes de reculs en II UBb et II UBc : les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, si elles existent, seront à dominante végétale (strates basses ou arborées). Si elles comportent des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,…) et accompagnés de plantations.
- Espèces végétales :
  - Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences adaptées au climat local et au réchauffement climatique, en privilégiant les espaces non allergènes.
  - Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées.

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.

Les bassins de rétention bénéficieront d'un traitement paysagé et seront conçus de manière à participer à la valorisation du quartier : végétalisation, création de pentes douces, espace accessible et à usages multiples (espaces verts, jeux pour enfants, etc…). On évitera de les clôturer.

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

4. VOIES.

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige (un volume de 12 m^3 de terre végétale doit être prévu par sujet).
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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).

Elle est également couverte par :

- **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.
- **1 secteur à plan masse,** dit « secteur à plan masse n°1 », relatif au projet de palais des congrès, situé à la rencontre des rues Jean Reboul et Alexandre Ducros. Il fixe graphiquement les implantations et les gabarits des constructions.

.

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.

Pour l'ensemble de la zone, hors secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

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.

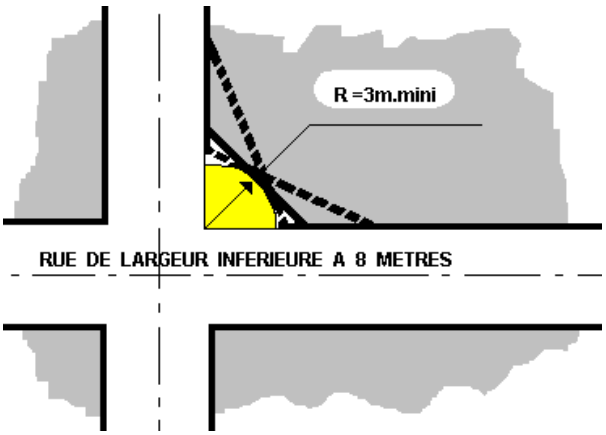
Les élévations seront sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le rez-de-chaussée et le dernier niveau. Des retraits différents entre les niveaux pourront toutefois être acceptés pour des raisons de compositions architecturales, ou pour des raisons d'ensoleillement à condition que les 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 et repéré graphiquement

Dans le polygone d'implantation, les constructions en superstructure peuvent être implantéesen 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.

Pour le secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs et saillies.

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet global sur le tènement foncier délimité par le secteur à plan masse, la construction d'un bâtiment en surplomb de la rue Jean Reboul est autorisée.

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

Pour l'ensemble de la zone, hors polygone d'implantation et secteur à plan masse n°1 repérés 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.

Pour le secteur à plan masse n°1 :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs et saillies.

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 et secteur à plan masse n°1 repérés 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~~ elles doivent être implantées 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 et le secteur à plan masse n°1 :

Non réglementé.

ARTICLE III UB9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone hors secteur à plan masse repéré graphiquement :

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.

Pour le secteur à plan masse n°1, les constructions doivent s'inscrire dans l'emprise maximale définie sur le règlement graphique dédié à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs et saillies.

ARTICLE III UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I. Pour l'ensemble de la zone hors polygone d'implantation et secteur à plan masse n°1 et excepté en bordure des rues et places indiquées ci-après, la règle de hauteur par rapport à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture 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).
  Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le pourcentage de SDP, en rez de chaussée doit se calculer uniquement sur la base de la nouvelle emprise créée et la tolérance en matière de hauteur ne s'applique qu'à l'extension créée.

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.

5.- Pour le secteur à plan masse n°1 :

- Les hauteurs maximales par rapport à l'égout des couvertures des constructions sont celles définies sur le règlement graphique dédié, à savoir 16 mètres à l'est de la rue Jean Reboul et 14,30 mètres à l'ouest de la rue Jean Reboul.

  Les ouvrages techniques, cheminées, panneaux photovoltaïques et autres superstructures ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE III UB11 : ASPECT EXTERIEUR.

I. Pour la zone III UB et le secteur III UBa

I. A) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SUR EXISTANT : RÉHABILITATIONS ET SURÉLEVATIONS

~~1. STYLE DE CONSTRUCTION.~~

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

~~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.~~ 1. 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 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.

- **Façades**

- ~~Les façades : leur~~ La couleur des façades 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

I. B) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS NEUFS : CONSTRUCTIONS EX-NIHILO ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière devra être portée aux 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 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 autres règles de l'article III UB 11 pour la zone III UB et le secteur III UBa relatives aux constructions sur existant exprimées en I.A) 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.

II. Pour le secteur III UBb

II. A) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SUR EXISTANT : RÉHABILITATIONS ET SURÉLEVATIONS

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.

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

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 %.

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 - <u>Matériaux de couverture</u>

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 – <u>Egouts, faîtages, arêtiers</u>

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. – <u>Souches</u>

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.

II. B) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS NEUFS : CONSTRUCTIONS EX-NIHILO ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière devra être portée aux toitures :

- **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.

- **Matériaux de couverture**

Hors toiture non traditionnelle autorisée dans le cadre d'une création architecturale contemporaine évoquée ci-dessus (cf. Généralités), 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.

- **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.

- **Souches**

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.

- **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.

Les autres règles relatives aux constructions sur existant exprimées en II.A) 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.

III. Pour l'ensemble de la zone III UB (y compris les secteur III UBa et III UBb) et pour tout type de construction (extensions, réhabilitations, surélévations et constructions ex-nihilo)

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.

Dans le secteur à plan masse n°1 les installations solaires pourront être dissociées du plan de toiture sous réserve qu'un dispositif architectural les intègre harmonieusement.

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 :

I.A) Pour la zone IIIUB hors secteurs III UBa et III UBb		
	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.

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

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Salle de spectacle **Salle de réception** **Lieu de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil.	
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.~~		

I.B) Pour les secteurs III UBa et III UBb		
	Règle imposée	**Dispositions particulières**
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	
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.
Aménagements dans les volumes existants sans constructions supplémentaires	Non réglementé	
Pour les constructions ayant d'autres usages que l'habitat, le stationnement n'est pas réglementé. En cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation maximales applicables sont celles prévues à la partie I.A du présent article (zone IIIUB hors secteurs III UBa et III UBb).		

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 :

Pour l'ensemble de la zone, hors secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

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.

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

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.

Pour le secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

Non réglementé

ARTICLE III UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Pour l'ensemble de la zone IIIUB, hors secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

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.

Pour le périmètre à plan masse n°1

Les espaces libres devront faire l'objet d'un **projet d'aménagement paysager global.**

Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations devront être végétalisés.

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.

Z O N E I V U B

Il s'agit d'une zone de constructions de moyenne densité, essentiellement à usage d'habitat collectif et où se trouve également de l'habitat individuel dense.
Cette zone comprend deux secteurs **IV UBa**, et **IV UBc** qui correspondent au périmètre du quartier Chemin Bas d'Avignon, concerné par une dynamique de renouvellement urbain ainsi qu'un secteur IV UBb qui correspond à une partie du projet urbain du Mas de Mingue.
.

Le secteur **IV UBc**, dénommé îlot Eboué Ornano, fait l'objet d'un projet d'aménagement.

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 IV 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, sauf celles visées à l'article IV 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 IV UB2.

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

9) Dans le secteur IV UBb, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site.

10)

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

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (notamment les ateliers de réparations et d'entretien de véhicules, les stations-service, les dépôts d'hydrocarbures, les teintureries, les buanderies, les laveries et drogueries, les activités paramédicales) qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions évitant les nuisances.

2) L'aménagement et l'extension des établissements classés pour la protection de l'environnement existants, à condition que soit prévue dans les travaux, la réduction des nuisances ou la mise en conformité de l'établissement.

3) 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.

4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la création de parcs de stationnement ou ceux nécessaires à la réalisation des aménagements du programme Cadereau ou pour le transport en commun en site propre (TCSP).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE IV 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 IV 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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

(à l'exception du secteur IV UBb où les recyclables sont gérés via des points d'apport volontaire conformément aux prescriptions techniques de Nîmes Métropole). 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 (à l'exception du secteur IV UBb où les recyclables sont gérés via des points d'apport volontaire conformément aux prescriptions techniques de Nîmes Métropole).

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,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE IV UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE IV UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

I. En bordure des voies publiques ou autres limites du domaine public (place, espace vert, etc.), les constructions doivent être implantées de l'une des façons suivantes :

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc :

En l'absence d'indication portée au plan de zonage :

- à l'alignement existant lorsque la voie a une emprise d'au moins **8 m** (huit mètres),
- à une distance d'au moins **4 m** (quatre mètres) de l'axe de la voie, si l'emprise de celle-ci est inférieure à **8 m** (huit mètres),
- à l'alignement indiqué au plan de zonage,

- en recul de l'alignement projeté suivant indication au plan de zonage.

A l'intersection des voies de moins de **8 m** (huit mètres) d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de **4 m** (quatre mètres) minimum, en l'absence d'indication portée au plan de zonage.
Les espaces libres résultant du recul des immeubles, par rapport à l'emprise publique d'origine sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

Cependant les constructions devront être implantées :

- A l'alignement le long du futur axe structurant (porté en réservation), ainsi que des rues suivantes : Hélène Boucher, Commandant L'Herminier, Maryse Bastié dans son tracé futur.

- Avec un retrait imposé de **4 m** (quatre mètres) de l'alignement sud de la rue Sauveplane dans son tracé futur, ainsi que pour la rue Pierre Boudan.

Dans le secteur IV UBa et IV UBb :

En l'absence d'indication portée au plan de zonage, les constructions seront implantées :

- soit en limite de voie et emprises publiques,

- soit en retrait de la voie et emprises publiques.

Dans le secteur IV UBc :

Les constructions devront être implantées :
- à l'alignement des voieries Georges Braque et André Marqués.
- avec un recul de 2 m (deux mètres) de l'alignement de la route d'Avignon.

NOTA : Pour l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons.

II. Pour l'ensemble de la zone, les mêmes prescriptions seront appliquées pour les voies privées.

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

Pour l'ensemble de la zone IV UB à l'exception du secteur IV UBb et du secteur IV UBc :
Les constructions doivent être implantées 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).

Toutefois, la construction à la limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

1) lorsque la construction nouvelle pourra être adossée à une construction existante à la limite séparative.

2) des garages ou parkings couverts pourront être réalisés en limite séparative dans toute la zone IV UB en matière d'habitat individuel et seulement en dehors des secteurs IV UBa et IV UBc en matière de logements collectifs.

Pour le secteur IV UBb :
Les constructions peuvent s'implanter librement, soit en retrait, sur la limite séparative.

Pour le secteur IV UBc :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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).

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

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IV UBb
Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis doivent être implantées 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 **3 m** (trois mètres).

A l'alignement Nord de la rue Maryse Bastié, le front bâti sera discontinu.

Dans le secteur IV UBb :

Non règlementé.

ARTICLE IV UB9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IV UBa et IV UBc :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder **60 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs IV UBa et IV UBc :

Si la surface de la parcelle ou du tènement de propriété est inférieure à **2 000 m²**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Si la surface est supérieure à **2 000 m²**, l'emprise au sol ne pourra excéder **80 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur IV UBb :
L'emprise au sol des constructions y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder 80% de la surface totale de l'unité foncière.

Sur l'ensemble de la zone IV UB, les parkings enterrés pourront être réalisés sur la totalité de la parcelle.

ARTICLE IV UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs IV UBb et IV UBc :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou à la base de l'acrotère.

Dans le cadre de l'habitat individuel, les garages ou parkings couverts, prévus à l'article IV UB7 2ème alinéa, auront une hauteur maximale de **3 m** (trois mètres) s'ils sont implantés en limite séparative.

Dans le secteur IV UBb :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m (quinze mètres) à l'égout des ~~couvertures~~ de la toiture~~,~~ soit R+4 maximum.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement implanté en retrait de 3 m (trois mètres), à l'exception de l'angle de la route de Courbessac et de l'avenue Monseigneur Claverie.

Dans le secteur IV UBc :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m (quinze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou à la base de l'acrotère (R+2+attique,R+3).

La hauteur maximale des garages et locaux annexes ne peut excéder **3 m** (trois mètres) à la base de l'acrotère ou à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Pour l'ensemble de la zone IV UB :

Dans le cas de parkings semi-enterrés ou de locaux d'activités ou commerciaux en rez-de-chaussée compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol situé 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.

ARTICLE IV UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc :

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

Dans le secteur IV UBa et IV UBc de renouvellement urbain, l'innovation et la diversité architecturale seront recherchées.

Les principes suivants doivent être respectés :

- l'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.
- tous les parements de façades sont autorisés, à l'exception de matériaux laissés apparents, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment non peints, tôles et plastiques ondulés, agglomérés de bois et matériaux similaires.

Dans le secteur IV UBb :

L'objectif principal du quartier Nouveau programme National Urbain (NPNRU) de Mas de Mingue réside dans la mise en dialogue des bâtiments neufs et réhabilités avec un patrimoine hérité et très diversifié. La recherche d'une harmonie et d'une grande pérennité des constructions sont les maîtres mots pour construire une nouvelle identité commune.
Une ambition commune à toutes les constructions côté cour/côté jardin » est le concept qui devra infuser la conception des nouvelles opérations :

- Côté cour : espace avec les revêtements de sols minéraux, possiblement adjoints d'une strate végétale, qui permet de faire le lien anetre le bâtiment et la trame viaire et les places publiques (sauf lorsque le bâtiment est implanté à l'alignement des voies et espaces publics). Exemple : parvis, placette, place, rue aménagée…

- Côté jardin : espace libre avec plantation/espace végétalisée qui assure l'îlot de fraicheur, prioritairement en pleine terre et planté avec plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive, arborée). Exemple : cœur d'îlot, jardin privatif de rez-de-chaussée, parc ou jardin public (si ces derniers sont fortement végétalisés)…

Les principes suivants doivent être respectés :
- Respecter la topographie naturelle pour une bonne insertion paysagère, en respectant autant que possible les pentes héritées et en tendant vers un équilibre « déblais/remblais « à la parcelle,
- Avoir une écriture architecturale sobre et bienveillante envers les habitants avec des volumes simples, épurés, des découpages intérieurs/extérieurs (loggias, ouvertures, etc),
- Choisir des matériaux qualitatifs et pérennes en privilégiant des matériaux durables et écoresponsables,
- Assurer la vivabilité sur le long terme des logements en rez-de-chaussée avec un traitement spécifique (ex : surélévation, mise en retrait du rez-de-chaussée, dispositifs d'occultation),
- Garantir la qualité d'usage des espaces extérieurs privatifs (largeur minimale de 180 cm, espaces privatifs « creusés » sur les façades orientées au sud…),
- Réduire l'exposition des habitants à la chaleur en été grâce à des systèmes occultants adaptables à la saisonnalité et pouvant se conjuguer selon les cas à une protection au bruit. Diverses formes sont possibles (brise soleil, claustras ajustables) et participent à l'expression des façades. Les dispositifs occultants devront de manière générale répondre aux objectifs de pérennité (exposition au vent, aux UV etc),
- Traiter la 5ème façade en privilégiant un rôle de tamponnement de l'eau pluviale. Les chenaux et traitement des eaux pluviales sont encastrés,
- Intégrer impérativement les entrées des niveaux de sous-sols aux constructions avec une qualification soignée.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les éventuelles clôtures, tant sur voie qu'en limites séparatives, pourront être constituées :

- soit par des murets, soit par des murs bahuts dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,60 mètres surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de lice en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,

- soit par des murs pleins sauf dans le secteur IV UBa, IV UBb et IV UBc.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne pourra excéder **2 m** (deux mètres).

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

Dans le secteur IV UBb :
Toute clôture devra permettre de maintenir la transparence hydraulique de l'état initial du secteur.

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.

4. 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.

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.
Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE IV UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I. - Stationnement des véhicules :
Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	**Zone IV UB** sauf **IV UBa , IV UBb et IV UBc** : 1,5 place par logement **Secteur IV UBa, IV UBb et IV UBc** : 1 place par logement	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situé à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement à l'intérieur de la parcelle	
Bureaux	1 place pour 40 m² de surface de plancher	
Salle de spectacle Salle de réception	1/5ème de la capacité d'accueil	
Lieu de culte	1/10ème de la capacité d'accueil	

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

Commerces Pour les surfaces de vente comprises entre 50 m² et 1 000 m²	Zone IV UB sauf IV UBa et IV UBc : 1 place pour 20 m² de surface de plancher Secteurs IV UBa et IV UBc : 1 place pour 30 m² de surface de plancher	Dans le secteur IV UBb : non réglementé
	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Hôtels	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée.
Restaurants	1 place pour 4 couverts	
Activités	1 place pour 3 emplois	
Logement 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 trois places d'hébergement.
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	

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 IV 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.

Pour les opérations d'ensemble dans toute la zone sauf ~~pour~~ le secteur IV UBc :

Il sera réservé des espaces libres communs dans lesquels la superficie des espaces de pleine terre sera de :
- **10 %** de la surface totale du terrain prioritairement d'un seul tenant.

- Sur ces espaces libres, il pourra être réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).
Le reste de la surface fera 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 de pleine terre 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 surfaces doivent être regroupées en évitant les délaissés ; et il devra être utilisé des essences rustiques.

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

Pour les secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc :

Dans le cas de parkings souterrains ou semi enterrés sur l'ensemble de la parcelle, les dalles supérieures à l'exception des zones résiduelles feront l'objet d'un aménagement paysager composé avec une profondeur de terre suffisante pour permettre l'installation d'arbres de haute tige.

Pour le secteur IV UBb (en sus des dispositions précédentes) :
L'objectif est de développer des îlots de fraicheur afin d'assurer un confort thermique toute l'année des espaces extérieurs et permettant de lutter contre les inondations en utilisant des matériaux drainants dès que possible, en maximisant la place de la pleine terre pour conserver des sols « vivants » permettant l'infiltration et de favoriser le développement harmonieux des végétaux, en privilégiant les revêtements de sol à albédo élevé.

Ainsi, les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc…), essentiellement d'un seul tenant, seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétiques) et doivent avoir un rôle récréatif.

La pérennité des plantations devra être garantie par une épaisseur de terre suffisante (au minimum de 60 cm et 120 cm pour les sujets arborés).

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.

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.

En IV UBb :
Il est rappelé que la rétention en toiture est à privilégier.

4. VOIES.

Pour les opérations d'ensemble :
Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

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

Sans objet.

ARTICLE IV UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Z O N E V U B

La zone V UB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité.
Elle correspond à des extensions urbaines des XIXème et XXème siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité ainsi qu'un secteur en reconversion urbaine.

Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable.

Elle comprend :

- Un secteur **V UBa** correspondant à la première tranche de l'opération Hoche Université à vocation d'habitat et de pôle universitaire.
- Un secteur **V UBb** correspondant à ~~la~~ l'ancienne **Z.A.C du Rond-Point Nord** aujourd'hui clôturée.
- Un secteur **V UBc** correspond à l'ancienne **Z.A.C. Esplanade Sud** aujourd'hui clôturée.

Certaines parties de la zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dite d'intensification le long du T.S.C.P.

Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

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 V 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 à autorisation préfectorale sauf celles visées à l'article V 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 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 V UB2.

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

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

9) Dans les secteurs **V UBb et V UBc** : les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site.

ARTICLE V 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 existantes à condition qu'ils correspondent à une mise en conformité de l'établissement et à une réduction des nuisances ainsi que les stations-service, les carrosseries, les garages, les parkings et les dépôts d'oxygène.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.

3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE V 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 de long doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

ARTICLE V 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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,

- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE V UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE V UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

1) Pour les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à **8 m** (huit mètres) :

- Les constructions d'immeubles d'habitat collectif s'insèreront soit à l'alignement existant ou projeté, soit en recul de **3 m (trois mètres)**, toutefois, l'immeuble d'habitat collectif projeté doit s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

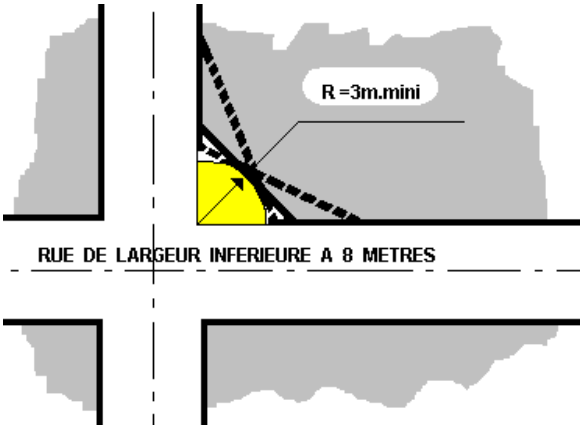
- Les autres constructions devront être implantées à **4 m** (quatre mètres) minimum de l'axe de la voie.

2) Pour les voies d'une largeur supérieure à **8 m (huit mètres)** : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

3) ~~2)~~ A l'intersection des voies de moins de **8 m** (huit mètres) d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de **3 m** (trois mètres) minimum.

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.



~~Pour les immeubles d'habitat collectif, les constructions s'insèreront soit à l'alignement existant ou projeté de la voie, soit en recul de **3 m** (trois mètres), toutefois, l'immeuble d'habitat collectif projeté doit s'insérer harmonieusement dans l'environnement.~~

Au sud du viaduc S.N.C.F entre l'avenue de la LIBERTE et la route d'AVIGNON, les constructions devront être implantées à **30 m** (trente mètres) minimum de l'axe du viaduc S.N.C.F.

~~Pour les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres, les constructions devront être implantées en respectant les marges de reculs imposées par les zones non aedificandi (cf préambule). En l'absence de marge de recul les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.~~

4) Des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement…).

b) En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher.

d) Lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement.

e) Pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de **1 m** (un mètre) à condition qu'elles soient au niveau du sol.

Dans les secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

Les constructions peuvent s'implanter librement à l'alignement ou retrait de celui-ci, **sauf dans le secteur V UBb où, le long de la route de Générac,** un retrait de **6 m** (six mètres) est à respecter.

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

Pour l'ensemble de la zone :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

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

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBb et V UBc :

Concernant les constructions non contigües à usage d'habitation : ~~lorsqu'il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle~~, ~~ils~~ elles doivent être implantées 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 3 m** (trois mètres)~~ **6 m** (six mètres).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

Dans les secteurs V UBb et V UBc :

Non réglementé.

ARTICLE V UB9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à **400 m²** (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments, des annexes de toute nature et des constructions enterrées ne doit pas dépasser **80 %** du tènement de propriété**.**

Pour les superficies de parcelles égales ou supérieures à **2 000 m²** (deux mille mètres carrés) l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature et des constructions enterrées, ne peut excéder **70 %** du tènement de propriété**.**

Pour les secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

Non réglementé.

ARTICLE V UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour l'ensemble de la zone V UB à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

La hauteur maximale des constructions doit être égale, à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture, à :

- **12 m** (douze mètres) soit **R + 3** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres).

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

En bordure des rues ci-après de la zone :

Pour les constructions nouvelles ayant façade sur les voies et places ci-après, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres), est la suivante :

- En bordure du boulevard **SALVADOR ALLENDE,** les hauteurs devront être comprises entre **14 m** (quatorze mètres) et **18 m** (dix-huit mètres) avec la possibilité d'un retrait du dernier niveau de **3 m** (trois mètres) minimum.

- Pour les constructions nouvelles ayant façade sur la route d'Avignon, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres) sera de : **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout de la couverture ou acrotère compris, soit **R+5** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) minimum.

En secteur V UBa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout ~~de couverture~~ de la toiture ou acrotère compris pour les toitures terrasses. Soit un nombre de niveaux maximum de **R+5**.

Règles particulières pour le secteur V UBa :
Un dépassement de la hauteur maximale de **18 m** (dix-huit mètres) sera autorisé dans le cadre du projet de restauration/extension du bâtiment de l'ancien Hospice reconverti en université, afin de reconstituer l'aspect architectural d'origine et permettre les innovations architecturales pour l'extension neuve, sous réserve de son intégration dans le site.

En secteur V UBb :

Pour les constructions nouvelles ayant façade sur les voies et places ci-après-, la règle des hauteurs maximales applicable à l'égout des couvertures, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres), est la suivante :

- **26 m** (vingt-six mètres) soit **R+6 maximum** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue de la **LIBERTE** et du boulevard **SALVADOR ALLENDE**.

- **19,50 m** (dix-neuf mètres cinquante) soit **R+4 maximum** autour du rond-point avec l'avenue de la **LIBERTE** et le boulevard **SALVADOR ALLENDE**.

- **13 m** (treize mètres) soit **R+3 maximum** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue **Jean LASSERRE.**

En secteur V UBc :

- La hauteur maximale est de **18 m** (dix-huit mètres). Les établissements hospitaliers pourront bénéficier d'une hauteur maximale de **22 m** (vingt-deux mètres) pour tenir compte des sujétions particulières de ces établissements **sauf** le long de la **rue L. LANDI** où la hauteur maximale est de **12 m** (douze mètres).

Règles particulières pour l'ensemble de la zone V UB :

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 voies ayant deux points, de nu à nu, espacés de moins de **12 m** (douze mètres) où la règle applicable sera la plus contraignante.

3- Pour l'ensemble des hauteurs :

- **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 égale ou supérieure à **30 %** de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction, il est également admis une tolérance ne pouvant excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).
  Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le pourcentage de SDP, en rez de chaussée doit se calculer uniquement sur la base de la nouvelle emprise créée et la tolérance en matière de hauteur ne s'applique qu'à l'extension créée.

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

ARTICLE V UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Dispositions générales :

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampe d'accès…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements :

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

En secteur VUBc : des pergolas sont imposées le long du boulevard **Allend**e et de la **RD42** afin d'assurer une continuité architecturale. Ladite pergola doit être créée sur au moins **60 %** du linéaire de la clôture sur voirie. Ces pergolas devront être végétalisées sans prise en compte de ces espaces dans la surface d'espaces verts imposés.

Façades commerciales en secteurs VUB b et V UBc :

Les façades commerciales seront traitées avec simplicité.

Les hauteurs des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur, l'appui des fenêtres du 1er étage.
Les façades commerciales devront s'intégrer à la hauteur de la trame des arcades.
Les enseignes ne dépasseront pas la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.

Couvertures/Toitures.

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 0 et 30 %.

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures, tant sur voie qu'en limites séparatives, pourront être constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de lisses / panneaux en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Dans tous les cas les clôtures assureront une transparence hydraulique.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).
Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

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

ARTICLE V UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

Le nombre de places de stationnement à prévoir est défini sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement y compris les accès et aires de manœuvre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • **En V UBa** : 1 place par logement. • En **V UBb** et **V UBc** ; 30 % de la surface de plancher.
Habitat individuel	2 places par logement	En **VUBa** : 1 place par logement En **V UBb** : 2 places par logement

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Hôtels **Restaurants**	60 % de la surface de plancher	
Salle de spectacle **Salle de réunion** **Lieu de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil	
Etablissements pour personnes âgées	0,6 place par lit ou logement	
Bureaux	1 place pour 50 m² de surface de plancher	En **V UBb** et **V UBc** : 40 % de la surface de plancher.
Commerces/Artisanat	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	En **V UBb** et **V UBc** : 30 % de la surface de plancher pour les commerces de proximité (surface de vente de plus de 50 m²).
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L.631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'1 stationnement pour 3 places d'hébergement.
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.	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle applicable aux établissements qui lui 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 (dispositifs 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 V UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Dispositions générales : à l'exception de la zone V UBa :

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à **10 %** de la superficie totale du terrain sauf pour les terrains inférieurs à **400 m²** (quatre cent mètres carrés).

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par **100 m²** (cents mètres carrés).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente.

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, 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.

4. VOIES (pour les lotissements et les groupes d'habitation).

Les voies ayant une emprise comprise entre **10** et **12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées, sur un côté de la chaussée, d'un alignement d'arbres de haute tige.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE V UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~**En secteur V UBb** correspondant à la Z.A.C. du Rond-Point Nord, la surface de plancher maximale est fixée à **52 000 m².**~~
Non réglementé.
~~**En secteur V UBc** correspondant à la Z.A.C. Esplanade Sud, la surface de plancher maximale correspondant est fixée à **310 900 m²**.~~
Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Z O N E VI U B

La zone VI UB correspond à la **Z.A.C. de la Gare Centrale** réservée à l'habitat, aux activités (bureaux, services, commerces, activités diverses), au pôle d'échange, et aux équipements publics d'infrastructures.

Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

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

1) Les constructions en sous-sol portant atteinte à la qualité de la nappe phréatique, ou si elles rendent plus onéreuses ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.

2) L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale à l'exception de celles visées à l'article VI UB2.

3) Les parcs d'attraction.

4) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

5) 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.

6) Le stationnement des résidences mobiles.

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

8) 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 VI UB2.

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

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

1) Les travaux relatifs aux établissements classés pour la protection de l'environnement existants à condition qu'ils correspondent à une mise en conformité de l'établissement et à une réduction des nuisances ainsi que les stations-service, les carrosseries, les garages, les parkings et les dépôts d'oxygène.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.

3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

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).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE VI 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.

Ainsi, sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions ou installations de façon satisfaisante, le nombre des accès pour véhicules automobiles est limité à un par opération et à un maximum de 3 par ilot ; les accès ne peuvent être localisés à moins de **10 m** (dix mètres) de l'intersection entre deux voies.

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

L'accès au sous-sol des bâtiments devra comporter un seuil d'une hauteur de 0,40 mètre afin de se prémunir contre les risques d'inondation.

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

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).

- 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.

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 d'une 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.

ARTICLE VI UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE VI UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Définition de l'alignement : l'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics mitoyens de la façade de l'îlot.

1) Les constructions et installations doivent être implantées en dehors des emprises publiques et à l'intérieur des plages d'implantation des constructions indiquées au plan de zonage, à l'exception :

1.1) Des constructions en sous-sol (stationnement) qui pourront être refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique ou si elles risquent de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public. A l'exception des fondations des constructions, les excavations et les ouvrages en sous-sol situés dans les zones polluées, devront respecter les dispositions figurant aux arrêtés préfectoraux délivrés au titre de la règlementation des ICPE. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines et par rapport aux emprises publiques, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement de la zone VI UB, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen, dans les bandes de retrait par rapport à l'alignement et hors des plages d'implantation des constructions indiquées au plan de zonage ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

1.2) **Des bâtiments édifiés sur l'espace public** qui pourront être implantées selon les modalités définies à l'alinéa VI UB6-3 du présent règlement.

2) En bordure des emprises publiques indiquées au plan de zonage :

2.1) Règle générale : les constructions seront implantées sur toute la longueur de leur façade à l'alignement en respectant un socle minimal d'une hauteur de **6 m** (six mètres), au-delà elles seront implantées à l'alignement ou en retrait.
Nonobstant cette disposition, des retraits ou interruption du bâti peuvent être admis, voire imposés pour la réalisation :
- d'aménagement urbains à usage dévolu au public, tels que création de galeries, placettes, cours intérieures, trottoirs, organisation de carrefours, les accès.
- du dernier niveau de la construction : il sera implanté dans une plage comprise entre un retrait minimal de **50 cm** (cinquante centimètre) de l'alignement et un retrait maximal de **3 m** (trois mètres) de cet alignement.

2.2) Linéaires concernés par des règles particulières d'implantation indiqués au plan de zonage : les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement.

Linéaires particuliers :
- les façades Nord des îlots 1 et 2 seront implantées en ordre continu, à l'alignement ;
- les façades Est et Ouest sur le mail central des îlots 1, 2, 3 et 4 seront implantées en ordre continu, à l'alignement.
  Sur l'îlot 3, cet alignement pourra être interrompu jusqu'à **15 m** (quinze mètres) mesurés à partir de l'angle sud de la façade sur mail.
  Les rez-de-chaussée de ces façades dont la hauteur est définie à l'article VI UB10-3 seront implantés avec un retrait de **3 m** (trois mètres) maximum de l'alignement. L'implantation sera la même pour les 4 îlots.
  Pour l'îlot 5 : un minimum de 4/5e des façades situées le long de chaque boulevard Natoire et Leclerc seront à l'alignement sur une hauteur minimale de **6 m** (six mètres).

3) Dans la plage espace public indiquée au plan de zonage :

Les constructions ne sont pas autorisées sur l'espace public. Toutefois, les éléments en superstructure tel que les auvents, les ombrières… pourront être implantés sous réserve des contraintes liées à la gestion de l'espace public, d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 **4 m** (quatre mètres).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

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

Non règlementé.

ARTICLE VI UB9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE VI UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **24 m** (vingt-quatre mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

ARTICLE VI UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. ESPACES OUVERTS AU PUBLIC.

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2. FAÇADES.

2.1 Saillies supérieures - encorbellements : Les saillies supérieures et encorbellements sont interdits. Les mouvements volumétriques, s'ils existent, relèveront de la conception générale des bâtiments. Les prolongements extérieurs des locaux (terrasses, loggias) seront traités en creux.

2.2 Saillies inférieures : Les saillies sur voie ou sur espace public autres que les seules marches, perrons, lesquels sont limités à 0,30 mètre - sont autorisées jusqu'à 0,10 mètre d'avancée par rapport au nu de la façade. Les rampes pour personnes handicapées devront être réalisées à l'intérieur du volume enveloppe de la construction et leur axe devra être parallèle à celui de l'espace public contiguë.

2.3 Retraits supérieurs : les retraits supérieurs ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction.

2.4 Traitement des rez-de-chaussée :

2.4.1.- Le niveau haut du plancher sur rez-de-chaussée sera constant en NGF sur l'ensemble des ilots (1à 4) d'une hauteur de **6 m** (six mètres) mesurée à partir du niveau fini de l'espace public à l'angle Nord des ilots 1 et 2 et du mail central.

2.4.2.- Les rez-de-chaussée à usage de commerces devront avoir une hauteur visible, définie à l'alinéa précédent depuis l'espace public.

2.4.3. - Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

2.4.4. - L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.

3. TOITURES/COUVERTURES.

3.1 Toitures terrasses :

3.1.1 Les toitures terrasses sont obligatoires. Elles devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné, intégrant au mieux, les éléments techniques dans une composition d'ensemble.

3.1.2 La rétention en toiture est autorisée. Pour les contraintes de rétention des eaux pluviales, se reporter à l'article VI UB4 / Eaux pluviales.

3.1.3 Toute saillie au-dessus de la couverture sera traitée de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

3.1.4 Les relevés d'acrotères au-dessus du sol fini des toitures terrasses, mesurés au nu intérieur de l'acrotère seront d'une hauteur minimum de **1,20 m** (un mètre vingt) au-dessus du niveau supérieur du dernier plancher haut.

3.2 Pergola en toiture

3.2.1 Une pergola est réalisée en toiture en périphérie de chaque construction, ouvrage en éléments légers qui, en aucun cas, ne gênera la fonction de rétention d'eau pluviale que doit remplir la toiture terrasse.

3.2.2 La pergola sera implantée au droit des façades, aura une largeur minimale de **2 m** (deux mètres) en partie courante, une épaisseur en rive homogène et pour niveau supérieur.

4. CLOTURES.

4.1 Règle générale **:**

Les espaces collectifs non bâtis des opérations doivent être accessibles à quiconque ; ils ne pourront donc être clôturés. Toutefois, lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

4.2 Implantation **:**

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique. En cas d'interruption du bâti au droit des alignements ou des bandes de retraits indiqués au document graphique, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront l'implantation à l'alignement.

4.3 Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de **1 m** (un mètre) et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments verticaux. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder **2,50 m** (deux mètres cinquante).

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.

5. 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.

6. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.
Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE VI UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Les places de stationnement sont obligatoirement aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction. Les stationnements en sous-sol pourront être implantées dans les plages de construction en sous-sol autorisées en application de l'article VI UB6-1.1 à condition :

- que toutes les dispositions techniques soient prises pour permettre la végétalisation du sol de couverture (épaisseur minimum de terre végétale en nappe et/ou en motte permettant la plantation d'arbres de haute tige) ;

- qu'aucun édicule apparaisse sur l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le volume des bâtiments voisins ; les accès seront alors traités de façon la plus discrète possible.

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Habitat	1,5 place pour 100 m^2 de surface de plancher sans toutefois exiger plus de 2 places par logement	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situé à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres	
Salle de spectacle **Salle de réunion** **Lieu de culte** **Salle de cinéma**	Non réglementé	
Etablissements pour personnes âgées	1 place pour 4 logements	
Bureaux	1 place pour 75 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place pour 75 m^2 de surface de plancher	Aucune place pour les commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m^2
Autres activités	20 % de la surface de plancher	
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	

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

		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.

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
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.	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Les normes et prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire. Dans ce cas toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraisons et les aires de dépose des voyageurs existantes devront être conservées dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

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 (dispositifs 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 VI UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts, qui devront représenter une superficie au moins égale à **50 %** des espaces non bâtis, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de **20 m²** (vingt mètres carrés) et une largeur minimum de **2 m** (deux mètres). Les aires plantées devront préférentiellement être disposées en contiguïté immédiate de l'espace public et organisées de manière à participer au paysage de ce dernier.

Les espaces privés non bâtis seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de **100 m²** (cent mètres carrés).

Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants Elle devra être facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.

Lorsque les espaces verts sont implantés au-dessus des commerces, toutes les dispositions techniques seront prises pour qu'ils puissent répondre aux exigences énoncées ci-dessus.

2. BASSINS DE RETENTION.

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, 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE VI UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale autorisée sur la zone **VI UB** est fixée à **78 000 m²**.

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

Non règlementé.

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

Non réglementé.

Z O N E U C

La zone UC est une zone de constructions denses, essentiellement composée d'habitat individuel et de petits collectifs et caractérisée par une naturalité importante de par l'instauration d'une forte proportion d'espaces verts privatifs.
Cette zone forme une transition entre la partie centrale de la Ville de Nîmes et les zones traditionnelles d'habitat individuel de la garrigue et de la plaine.

Elle comprend :

- Un secteur **UCa** secteur d'habitat individuel groupé correspondant à d'anciens lotissements ou des Z.A.C. d'habitat clôturées.
- Une petite partie du secteur **UCa**, située à proximité de la rue Cristino Garcia, est couverte par ~~la servitude d'attente de projet~~ le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°3 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la révision du P.L.U. (2018).

Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

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 UC1 : 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, sauf celles visées à l'article UC2.

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 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 UC2.

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

8) Dans les parties du secteur UCa concernées par la servitude d'attente de projet n° 3, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article UC2.

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

ARTICLE UC2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) 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.

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

3) Dans la partie du secteur UCa concernée par ~~la servitude d'attente de projet~~ le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n° 3 sont autorisées : la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de **10 %** de la surface de plancher existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UC3 : 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 UC4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

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

6. 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 correspondante 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 correspondante 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,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 devront être implantées, sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le dernier, au ras de :

- l'alignement existant (marge de recul au plan ou réservation portée au plan).

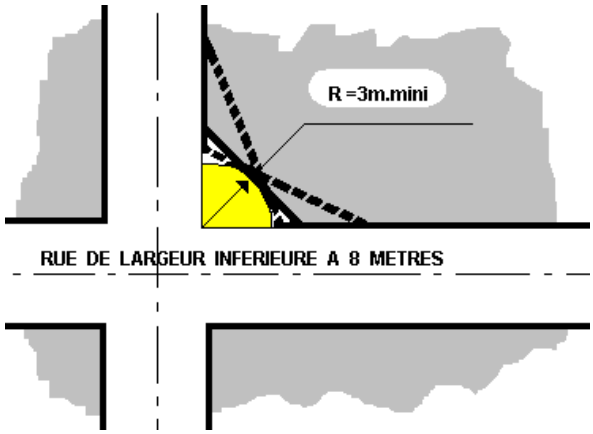
Des galeries couvertes pourront être autorisées en rez-de-chaussée.

NOTA :

1) Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites ci-dessus.

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.

NOTA : il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons. Des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des piétons.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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).

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

Non réglementé.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :

L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder **40 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Pour le secteur UCa :

L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder **60 %** de la surface totale de l'unité foncière.

~~**Pour l'ensemble de la zone UC :**~~

~~L'emprise au sol pourra être augmentée dans la limite de **30 %** dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016).~~

~~Ce dépassement des règles d'emprise au sol pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale~~, ~~urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.~~

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **9 m** (neuf mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture soit **R+2** maximum.

Pour le secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture soit **R + 1**.

A l'exception des bâtiments collectifs implantés :

- Autour de la place du Maréchal Galiani (ancienne Z.A.C. Mas de Roman) où la hauteur maximale des constructions sera de :
  - **9 m** (neuf mètres) pour les bâtiments en **R +** 2,
  - **12 m** (douze mètres) pour **R + 3**,
  - **15 m** (quinze mètres) pour **R + 4**.

- Le long de la rue privée du Four à chaux, la hauteur maximale sera de :
  - **9 m** (neuf mètres) pour **R + 2**,
  - **12 m** (douze mètres) pour **R + 3**.

- De part et d'autre des allées Anne Franck et de la place du Cardinal (ancienne Z.A.C. de Haute Magaille) la hauteur maximale des constructions sera de :
  - **9 m** (neuf mètres) pour **R + 2**.

~~**Pour l'ensemble de la zone UC :**~~

~~La hauteur pourra être augmentée dans la limite de **30 %** dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016).~~
~~Ce dépassement des règles de hauteur pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.~~

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
À ce titre, les éléments de construction et autres dispositifs techniques nécessaires à la performance énergétique et environnementale des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulier assurant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampe d'accès…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.
Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et intégrés au mieux dans la construction.

Couvertures / toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 0 et 30 %.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en proportion et en hauteur notamment.

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures, tant sur voie qu'en limites séparatives, pourront être constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou panneaux/lisses en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des murs pleins,
- soit par des grilles renforcées directement dans la terre.

Dans tous les cas les clôtures assureront une transparence hydraulique.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux (de type brique creuse, parpaing…) destinés à être recouverts sont interdits.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

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

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement, chaque place devra être directement accessible.	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situé à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement	Les 2 places doivent être aménagées sur l'îlot de propriété.
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L. 631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'une place de stationnement pour trois places d'hébergement.
Salle de spectacle **Salle de réception** **Salle de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	

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

Pour toutes les autres activités	La surface affectée au stationnement doit être égale à 45 % 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.	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle applicable aux établissements qui lui 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 (dispositifs 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 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou 1 emplacement par logement à partir du 4ème 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 UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Sur tout terrain, la surface d'espaces libres (Sel) doit présenter une surface au sol au moins égale à **30 %** sauf en secteur UCa où le coefficient est ramené à **20 %** de la surface totale du terrain (S).

En UC : Sel ≥ 0,3 S

En UCa : Sel ≥ 0,2 S

Les surfaces affectées au stationnement, aux voies d'accès ne peuvent pas être comptabilisées dans les espaces libres.

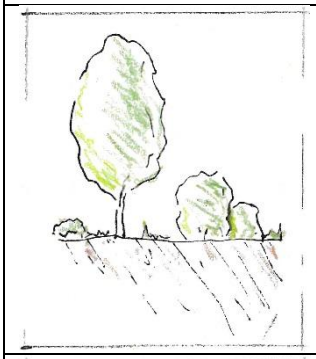
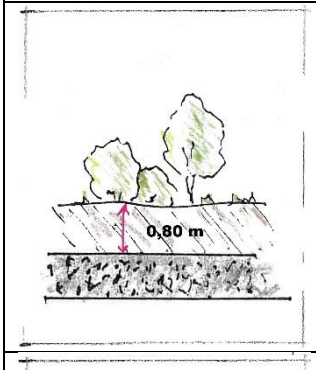
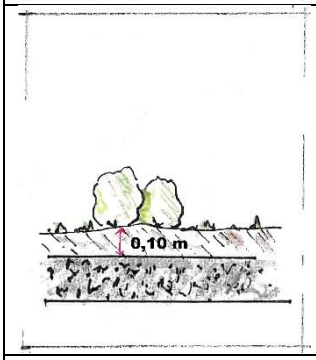
De surcroit **50 %** de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre (Spt), comportant au minimum un arbre de haute tige pour **100 m².**

$$Spt \geq 0{,}5\ Sel$$

Pour les 50 % restants en cas d'impossibilité de réaliser ces espaces libres en pleine terre, ils pourront être remplacés par une surface végétalisée pondérée (Svp) de même valeur minimale.

$$Sel = Spt + Svp$$

Cette surface végétalisée pondérée (Svp) s'obtient
en effectuant la somme des surfaces existantes ou projetées sur le terrain affectées des coefficients suivants :

	Espaces verts de pleine terre **1.0**	1 pour les surfaces de pleine terre (Spt),
	Espaces verts sur dalle RDC **0.8**	0,8 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
	Espaces verts sur dalle / toits **0.5**	0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur, couche drainante non comprise (Stv),
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10m ou un revêtement evergreen sur le stationnement **0.2**	0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisées et les evergreen sur stationnement (Smv).

Svp = 0,8 Sve + 0,5 Stv + 0,2 Smv

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence et de force équivalente.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de 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 formes d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essence 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, 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 pente 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 de bassin, en privilégiant des essences non allergènes.

4. VOIES (pour les lotissements et les groupes d'habitations).

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlemen

Z O N E U D

La zone UD est une zone d'habitat individuel qui peut accueillir des collectifs, elle est caractérisée par une urbanisation douce s'accompagnant d'espaces verts privatifs importants. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.

Elle comprend :

- Un secteur **UDa** correspondant à la zone de protection de la Tour Magne, dont le périmètre est issu du décret du 24 septembre 1957.
- Un secteur **UDp** correspondant aux anciens secteurs de garrigues habitées et bénéficiant de l'ensemble des équipements publics et réseaux divers.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle, tout changement de destination 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 UD1 : 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 UD2.

2) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

3) 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.

4) Le stationnement des résidences mobiles.

5) les parcs d'attraction.

6) 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 UD2.

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

8) En zone UD couverte par la trame relative aux abords des équipements pénitentiaires : aux abords des murs d'enceinte de l'établissement sur une profondeur de 6m : toute construction, tout arbre de haute tige sont interdits.

9) En secteur UDa, toute activité économique.

ARTICLE UD2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) existantes, à condition que soit prévue dans les travaux, la réduction des nuisances ou la mise en conformité de l'établissement, et les stations-service, parkings et 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, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.

3) 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).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UD3 : 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.

Pour les accès en pente, un pallier de **4 %** sur **5 m** (cinq mètres) de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

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 UD4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. 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 du 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

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

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

6. 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,

- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

~~**En bordure des voies publiques ou autres limites du domaine public** (place, espace vert, etc.)~~ les constructions ~~seront~~ devront être implantées obligatoirement en retrait d'au moins **3 m** (trois mètres) de l'alignement existant ou de l'alignement projeté représenté sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication portée au plan et lorsque la voie aura une emprise inférieure à **8 m** (huit mètres), les constructions devront être implantées obligatoirement à une distance d'au moins **6 m** (six mètres) de l'axe de la voie.

Toutefois, l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle peut être autorisée lorsqu'elle s'intègre dans une composition d'ensemble où l'alignement peut proposer une solution intéressante sur le plan architectural.

De plus, dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons. Des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des piétons.

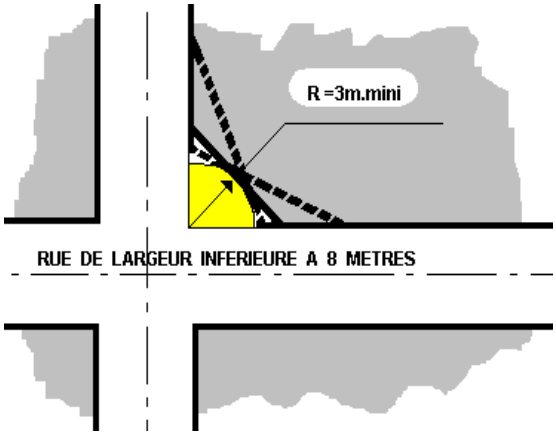
NOTA (pour l'ensemble de la zone) :

~~**1)** Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites ci-dessus.~~

1) A l'intersection des voies de moins de **8 m (huit mètres**) d'emprise l'implantation des constructions pou es deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de **3 m (trois mètre**s) minimum

~~**2)**~~ 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.



~~**L'ensemble de ces prescriptions sont applicables aux voies privées.**~~

2) Des implantations différentes peuvent être admises dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité publique et présentent une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs EDF, poste de refoulement…),

b) En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation sera autorisée à la date d'approbation du PLU (2018) et régulièrement édifiée.
La surélévation sera autorisée uniquement sur une construction en rez-de-chaussée et dans la limite d'un seul étage supplémentaire.

c) Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2018) et régulièrement édifiée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
d) L'extension sera autorisée uniquement en rez-de-chaussée et dans la limite d'une extension de 30% de la surface de plancher initiale.

Les dispositions b et c ne sont pas cumulatives.

3) Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons. Des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des piétons.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder **40 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **8 %** de la surface totale de l'unité foncière.

~~**Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDp :**~~

~~L'emprise au sol pourra être augmentée dans la limite de **30 %** à l'exception du secteur UDp dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016).~~

~~Ce dépassement des règles d'emprise au sol pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.~~

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les hauteurs maximales définies correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'égout de la toiture ou le bas de l'acrotère à l'aplomb du bâtiment. Le toit, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures en sont exclus.

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :

La hauteur maximale d'une construction est fixée à **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~de couverture~~ de la toiture **(R+1)**.

Dans le secteur UDa :

La hauteur maximale ne pourra excéder **10 m** (dix mètres) sous corniche. Toutefois dans le périmètre de protection de **500 m** (cinq cent mètres) autour de la Tour Magne, la hauteur absolue sera réduite à **7 m** (sept mètres) afin de maintenir les vues depuis ce monument.

Exception applicable sur l'ensemble de la zone en ce qui concerne les sites d'anciennes carrières :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 m** (dix mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture (**R + 2**) ou au bas de l'acrotère. Néanmoins, en aucun cas la hauteur au faitage de la construction ne pourra dépasser le niveau moyen du front de taille au droit de la construction.

~~**Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDp :**~~

~~La hauteur pourra être augmentée dans la limite de **30 %** dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016).~~
~~Ce dépassement des règles de hauteur pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.~~

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa :

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les façades doivent respecter les principes suivants :

- harmonie des couleurs avec le site,
- interdiction de tout pastiche et de matériaux apparents,
- respecter l'ordonnancement architectural, protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

Les murs pignons et les façades ayant vue directe sur les murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent être aveugles.

Les éléments de construction et autres dispositifs techniques nécessaires à la performance énergétique et environnementale des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulier assurant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Dans le secteur UDa :

Les constructions ne pourront être édifiées qu'en pierres du pays, en moellons ou en béton. Dans ce dernier cas, l'enduit obligatoire sera de teinte blanche, sable ou jaune clair.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées~~,~~ les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en proportion et en hauteur notamment.

Dans le secteur UDa :
Les couvertures devront être maintenues et, le cas échéant, établies ou rétablies en tuiles demi-rondes de couleur neutre.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

Pour l'ensemble de la zone, elles seront constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres),
- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de panneaux/lisse en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des grilles renforcées directement sur la terre.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing etc…) sont interdits.

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.

4. PUBLICITE, ENSEIGNES, PRENSEIGNES.

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

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n°2002-775 du 03 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

6. LES CARRIERES.

Les opérations sur terrains situés dans des anciennes carrières doivent comporter tout le long du front de taille, autant à son sommet que sa base, une bande de terrain inconstructible d'une largeur égale à 0,5 fois la hauteur du front, par mesure de sécurité. Cette largeur est mesurée depuis la verticale passant par le sommet du front.

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	2 places par logement, chaque place devant être directement accessible.	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situé à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Habitat individuel	2 places par logement	Les deux places doivent être aménagées sur l'îlot de propriété
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	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.

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

Salle de spectacle **Salle de réception** **Salle de culte**	1/10ème de la capacité d'accueil	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	
Pour toutes autres activités	La surface affectée au stationnement doit être égale à 45 % 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	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle applicable aux établissements qui lui 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 (dispositifs 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 5 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou un emplacement par logement à partir du 4ème 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 UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Sur tout terrain, la Surface d'espaces libres (Sel) doit présenter une surface au moins égale à **30 %** sauf en secteur UDp où le coefficient est porté à **50 %** de la surface totale du terrain (S) et en secteur UDa ou ce coefficient est porté à **70 %**.

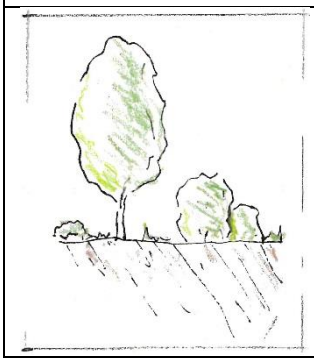
En UD : Sel ≥ 0,3 S	En UDp : Sel ≥ 0,5 S

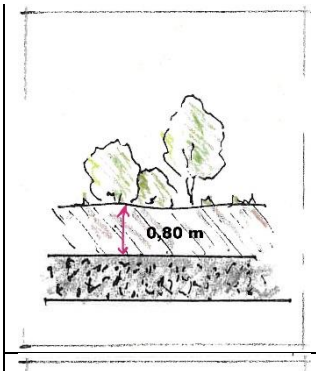
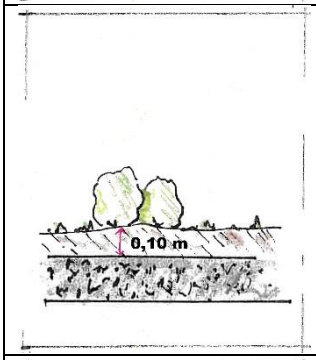
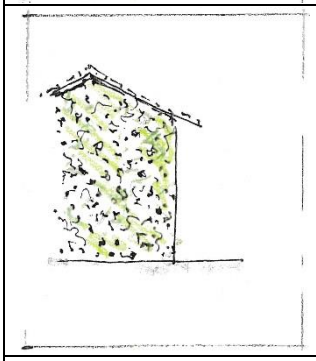
Les surfaces affectées au stationnement, aux voies d'accès ne peuvent pas être comptabilisées dans les espaces libres. A l'intérieur de cette surface d'espace libre (Sel) **50 %** doivent être traités en espaces verts de pleine terre (Spt) en comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

Spt ≥ 0,5 Sel

Pour les **50 %** restants en cas d'impossibilité de réaliser ces espaces libres en pleine terre, ils pourront être remplacés par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale.

Sel = Spt +Svp

Cette surface végétalisée pondérée (Svp) s'obtient en effectuant la somme des surfaces existantes ou projetées sur le terrain affectées des coefficients suivants :		
	Espaces verts de pleine terre **1.0**	1 pour les surfaces de pleine terre (Spt),

	Espaces verts sur dalle RDC **0.8**	0,8 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
	Espaces verts sur dalle / toits **0.5**	0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur, couche drainante non comprise (Stv),
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10m ou un revêtement evergreen sur le stationnement **0.2**	0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisées et les evergreen sur stationnement (Smv).
Svp = 0,8 Sve + o,5 Stv + 0,2 Smv		

Dans le cas de plantation sur dalle ou bac, les épaisseurs de terre doivent être adaptées à la végétation mise en place.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence et de force équivalentes.

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

Patrimoine.
Les vestiges anciens tels que masets, capitelles (répertoriées dans la liste jointe en annexe « Environnement ») 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. 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.
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.

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager périphérique.

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**, 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.

4. VOIES (pour les lotissements).

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

Dans le secteur UDa :

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). La disparition ou l'altération (accidentelle ou intentionnelle) des plantations de ce secteur ne peut en aucun cas déqualifier l'espace qui constitue un ensemble homogène de grande qualité du point haut de la tour magne.

Tous les projets nouveaux mais également les projets d'extension doivent participer à la création de cette canopée habitée en s'intégrant parfaitement dans le contexte urbain existant.

Ainsi le pétitionnaire devra veiller à maintenir les sujets végétaux de qualité, arbre de haute futaie… En cas d'impossibilité, les sujets impactés seront soit transplantés, soit remplacés par une essence équivalente de préférence non allergène.

La notion d'essence équivalente dans le P.L.U. de la commune est la suivante :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus ;

- Les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des « essences nobles » et autres essences de parc .
- Sont considérées comme essences « nobles » ; Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UD14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UD15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UD16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Z O N E II U E

La zone II UE est une zone d'activités diverses, en ordre discontinu, où l'habitat est introduit pour amorcer un renouvellement urbain en lien avec l'arrivée du T.C.S.P. (ligne T2).

Une partie de cette zone II UE fait l'objet ~~d'une servitude d'attente de projet~~ d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG) n°5 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation du P.L.U. (2018).

Les parcelles KT 432 et 433 sont impactées par les préconisations indiquées dans les articles 1 et 2 liées aux risques technologiques de l'Etablissement SAS NIMERGIE

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 II UE1 : 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.

2) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

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 et ceux visés à l'article II UE2.

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

9) Dans le secteur couvert par la servitude d'attente du projet n°5, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article IIUE 2.

10) Dans les zones exposées à des effets irréversibles ou à des effets indirects par bris de vitre au risque technologique induite par l'établissement SAS NIMERGIE, les aménagements ou constructions autres ceux visés à l'article IIUE2.

ARTICLE II UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone notamment les équipements et constructions nécessaires à la création de la ligne T2 du TCSP.

2) L'habitat collectif d'une hauteur minimum de **R+3** et d'une surface de plancher supérieure à **2 000 m²** (deux mille mètres carrés).

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

4) Dans le secteur couvert par ~~la servitude d'attente du projet~~ le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°5, seules sont autorisées : la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

5) Dans la zone exposée à des effets irréversibles liés au risque technologique induit par l'établissement SAS NIMERGIE (cf annexe 3.5- Risques technologiques) : l'aménagement, l'extension ou le changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone IIUE).

Dans la zone exposée à des effets indirects par bris de vitre liés au risque technologique induit par l'établissement SAS NIMERGIE (cf annexe 3.5- Risques technologiques) : les nouvelles constructions sont possibles sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE II UE3 : 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.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.

Sur voirie nouvelle :
Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, notamment sur les voies de **12 m** (douze mètres) de large et plus, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE II UE4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE II UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE II UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques et hors des zones non aedificandi stipulées dans le préambule du règlement, les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement qui ne pourra être inférieur à **5 m** (cinq mètres) ou à l'alignement pour les logements d'habitat collectif. Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Les mêmes prescriptions seront appliquées pour les voies privées.

ARTICLE II UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La construction doit être implantée de telle sorte que, tout en respectant la prévention des nuisances et propagation des incendies, la distance comptée de tout point du 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 **5 m** (cinq mètres).

Toutefois la construction en limite parcellaire est possible à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances de toutes natures engendrées par les activités.

ARTICLE II UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement 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 **3 m** (trois mètres).

ARTICLE II UE9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder :

- **80 %** de la surface totale de l'unité foncière pour les activités,
- **60 %** de la surface totale de l'unité foncière pour l'habitat collectif.
- Non règlementé. pour les ouvrages d'intérêt collectif

ARTICLE II UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions s'appréciera par rapport au niveau du sol naturel de la parcelle et exclut les ouvrages techniques tels cheminées, cages d'ascenseur et autres superstructures.

Afin d'assurer une meilleure adaptation au sol et une intégration dans le site, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas **18 m** (dix-huit) mètres à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ~~de haut~~ à suivant le profit naturel du terrain**.** De plus, pour l'habitat collectif, la hauteur minimale correspondra à un **R+3**.

Pour les constructions le long de la rue Laennec, la hauteur maximale des constructions sera de **12 m** (**douze mètres**) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture correspondant à R+3.

ARTICLE II UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes et harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

Les imitations de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

3. 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 clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par des murs "bahut" de **0,80 m** (quatre-vingt centimètres) de hauteur maximale, surmontés de grillage fort, barreaudage ou lisses, accompagnés de haies vives ; l'ensemble ne devant pas dépasser **2 m** (deux mètres),
- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres).

Ces murs de clôture ("bahut" ou pleins) devront être obligatoirement enduits.

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.

4. 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.

5. 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.

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

ARTICLE II UE12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Le stationnement des véhicules :

Correspondant aux besoins des constructions ou installations, il doit être assuré en dehors des voies privées ou publiques.

Sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) minimum par véhicule et par aire de stationnement, y compris les accès et aires de manœuvre, il est exigé :

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Habitat collectif	1 place par logement	• 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	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour 20 m² de surface de plancher	
Activités	1 place pour 100 m² de surface de plancher	
Bureaux	1 place pour 40 m² de surface de plancher.	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 20 m² de surface de plancher.	
Commerces soumis à CDAC ou CDACi	La surface affectée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher affectée au commerce	
Résidence étudiants	1 place pour deux chambres/logements.	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L.631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'1 stationnement pour 3 places d'hébergement.
Constructions et installations nécessaires aux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de	

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

services publics ou d'intérêt collectif	leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

II – Mutualisation des places de stationnement pour les automobiles ;

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, le nombre total de places à réaliser en application de l'article II UE12 pourra être minoré, à condition :

- que la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 40 places ;
- que le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies à l'article 12 soit supérieur ou égal à 10 places ;
- que le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de **35 %** maximum par rapport aux normes définies à l'article II UE12 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

III – 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 (dispositifs 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 : 1m² 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 II UE13 : 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.
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.

Pour les réalisations de programme d'habitat collectif un minimum d'espaces verts de pleine terre de **20 %** devra être respecté.

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

2 AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement.
Pour des raisons écologiques et paysagères et pour la prise en compte des dispositifs d'énergie renouvelable, un regroupement de ces sujets sous formes d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essence 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. Ils pourront également être enterrés.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces en surface ou en souterrain :
Ils devront être accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente sera inférieure à **20 %** ou d'une trappe de visite 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 de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE II UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE II UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE II UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire Languedocien les objectifs fixés par le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil Régional du 19 avril 2013 :

- 64 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 1990 ;
- 34 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 1990 ;
- 9 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 (retour à la consommation de 2005) ;
- 29 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR²) dans la consommation énergétique en 2020.

1. Pour les constructions existantes

Les dispositions des paragraphes **1.1.** et **1.2.** ci-après s'appliquent en cas de réaménagement, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiments présentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m².

1.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Pour tout projet de réhabilitation comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur….

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers….) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.
Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies…) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

1.2. Matériaux :

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

2. Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité ; choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

2.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :

~~Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.~~

~~Par ailleurs~~, ~~l~~Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat-air-énergie territorial en vigueur (PCAET).

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie…

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

2.2. Matériaux

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

Z O N E I I I U E

La zone III UE est réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers ainsi qu'aux hébergements et services qui y sont associés.

Cette zone comprend un secteur **III UEa** regroupant un ensemble d'institutions lié au domaine de la santé.

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 UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Toutes constructions ou installations non liées aux activités d'enseignement et hospitalières ou n'étant pas des institutions liées au domaine de la santé, à l'exception de celles visées à l'article III UE 2.

ARTICLE III UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 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.
- Les constructions ou installations nécessaires à la ligne de transport en commun (TCSP) ainsi que les affouillements ou exhaussement du sol qui y sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE III UE3 : 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 UE4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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.

ARTICLE III UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE III UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques et emprises publiques ou autres limites du domaine public, les constructions seront édifiées, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins **5 m** (cinq mètres) de celui-ci.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE III UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 **5 m** (cinq mètres).

ARTICLE III UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur III UEa :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **8 m** (huit mètres).

En secteur III UEa :

Non réglementé.

ARTICLE III UE9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE III UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur III UEa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 (**six) étages sur rez-de-chaussée.

Pour le secteur III UEa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **3** (trois) étages sur rez-de-chaussée.

ARTICLE III UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes et harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

Les imitations de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Le parti architectural choisi permettra une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de 30 %.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

La hauteur des clôtures devra être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par des murs "bahut" de **0,80 m** (quatre-vingt centimètres) de hauteur maximale, surmontés de grillage fort, accompagnés de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser **2 m** (deux mètres),

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres),

- soit par des grilles ou grillages avec piquets de fer directement dans la terre d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres).

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

4. 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.

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE III UE12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I – Stationnement des véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat individuel	1 place par logement	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher	
Hébergement hôtelier et restaurant	La surface affectée doit être égale à 50 % 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.
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	

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 UE13 : 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.
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. 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, 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.

Les bassins enterrés sous immeubles ou utilisant les accidents naturels du terrain ne sont pas concernés par ces mesures.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE III UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE III UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE III UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E V U E

La zone V UE regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend ~~8 (huit)~~ 9 (neuf) secteurs :

- **Secteur V UEa :**
-

Ce secteur correspond au quartier de projet urbain dit du Marché gare 1.

Destiné à recevoir plus particulièrement des activités liées à l'agroalimentaire ou compatibles avec celles-ci. Le secteur permet l'accueil d'activités activités agroalimentaires et les activités commerciales annexes liées à celles-ci.

Secteur V UEb :

Destiné à recevoir plus particulièrement de l'hôtellerie, des activités liées à hôtellerie ou compatibles avec celle-ci, des commerces.

- **Secteur V UEc :**

Destiné à recevoir des bureaux et services.

- **Secteur V UEd** :

Dans lequel sont admis les activités diverses, les commerces et les logements de fonction. Cette zone fait l'objet ~~d'une servitude d'attente de projet (SAP)~~ d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°2 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la révision du P.L.U. (2018).

- **Secteur V UEe :**

Correspond au parc scientifique Georges Besse 1 destiné à recevoir des bureaux, services, établissements d'enseignement et activités compatibles avec la thématique scientifique et technique de la zone. Le logement étudiant y est autorisé.

- **Secteur V UEf** :

Destiné à recevoir des activités diverses, commerces, hôtellerie et I.C.P.E.

- **Secteur V UEg :**

Est constitué par ~~la~~ l'ancienne **Z.A.C. du Mas de Vignoles** aujourd'hui clôturée.

- **Secteur V UEh :** constitué par le secteur des Z.A.C. clôturées de Grézan 1 et 2 et quelques maisons individuelles existantes.

- **Secteur VUEi :**
  Ce secteur correspond au quartier de projet urbain dit du Marché gare 2.
  Destiné à recevoir des activités de services, de commerces dont la surface de plancher est inférieure à 600 m² pour 480 m² de surface de vente, d'artisanat, d'hôtellerie, d'activités culturelles et sportives, d'établissements d'enseignement.
  Au sein de ce secteur VUEi sont matérialisés des polygones d'implantation sur le plan de zonage qui donnent à voir des dispositions spécifiques reportées dans le règlement «écrit de la zone .Ces polygones sont numérotés de P2 à P5 sur le règlement graphique.

- **Secteur V UEj** : Traduction règlementaire de l'appel à projet de construction d'un immeuble « signal » en entrée de Ville et situé aux abords de l'échangeur « Nîmes Ouest ». Ce secteur est destinée à recevoir des activités de services et de bureaux.

Au sein de la zone V UE correspondant à la zone industrielle de Saint Césaire, **un sous-secteur** dénommé **Pavlov** est identifié par une trame spécifique.

La zone VUE est en partie concernée par :
- Des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.
- Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°1 du PLU.

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 V UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

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

2) 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 hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.

3) Le stationnement des résidences mobiles hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.

4) Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs **V UEa et V UEi** l'habitat ~~non lié à l'activité~~ autre que celui autorisé à l'article V UE2.

5) Dans les secteurs **V UEa et VUEi**, l'habitat.

6) Dans les secteurs **V UEb**, **V UEc** , **V UEd, V UEi et V UEj** et le sous-secteur Pavlov, les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale.

7) Dans le secteur **V UEa** et **V UEi**, l'habitat hormis les exceptions prévues à l'article V UE2

8) Dans les secteurs **V UEc** ~~et~~ **V UEe** et **V UEj**, le commerce et l'hôtellerie.

9) Dans les secteurs **V UEd**,et **V UEj** les hôtels.

10) Dans le secteur **VUEi**, les entrepôts,

11) Dans les secteurs **V UEa et V UEi**, les exploitations agricoles et forestières,

12) Dans le **V UEa**, les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E) soumises à autorisations préfectorale.

13) Dans le secteur de la zone **VUE** couvert par le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article V UE2.

ARTICLE V UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

2) L'extension ou surélévation de l'habitat existant, à condition que leur surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. soit supérieure à **50 m²** (cinquante mètres carré) et que toute précaution soit prise pour qu'il soit protégé des nuisances, notamment phoniques, provoquées par les activités environnantes.
Cette extension ne pourra excéder **30 m²** (trente mètres carrés) de surface de plancher.

3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.

4) Dans l'ensemble de la zone **V UE** à l'exception du secteur **V UEj**, la construction d'un logement de fonction, impérativement intégré aux locaux d'activités, d'une surface de plancher maximum ne dépassant pas **30 %** de la surface de plancher totale des bâtiments d'activités et limitée à **70 m²** (soixante-dix mètres carrés) par tènement foncier ainsi qu'à la stricte condition qu'il soit rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.

5) Dans le secteur **V UEe** : les logements étudiants.

6) ~~**5)**~~ Les travaux de confortement et de réhabilitation des immeubles existants.

7) ~~**6)**~~ En zone **V UE** couverte par la trame relative aux abords des équipements pénitentiaires : aux abords des murs d'enceinte de l'établissement sur une profondeur de 6m : toute construction, tout arbre de haute tige sont interdits.

~~**8) 7)** Dans le secteur **V UEa** couvert par la servitude d'attente de projet le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°1, ainsi que dans le secteur VUEd couvert par le PAPAG n°2 seules sont autorisées : la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de **10 %** de la surface de plancher existant.~~

9) Dans le secteur de la zone **V UE** couvert par le PAPAG n° 6, seuls sont autorisés les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 100 m²

10) ~~**8)**~~ Le stationnement des résidences mobiles dans les terrains spécifiquement aménagés pour accueillir les gens du voyage.

11) ~~**9**~~) La réalisation de travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux nécessaires à la réalisation des aménagements de la ligne de TCSP et la Voie urbaine sud.

12) En zone **V UEa**, les activités annexes à l'activité principale, relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle « et/ou « commerce de gros « à condition :

- Qu'elles constituent une activité annexe à celle d'une activité existante,
-Que la surface dédiée à l'activité annexe, au sein du bâtiment, ne dépasse pas 10% de la surface de plancher totale de la construction sans dépasser une surface maximale de 150 m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE V UE3 : 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.

Pour les accès en pente, un pallier de **4 %** sur **5 m** (cinq mètres) de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

Aucun accès privatif n'est autorisé depuis les voies périphériques du secteur **V UEg** : autoroutes A.9 et A.54, R.D.42 et R.D.13 et depuis la RN 113 dans les secteurs VUEa et VUEi.

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.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.

Sur voirie nouvelle :
Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, notamment sur les voies de **12 m** (douze mètres) de large et plus, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE V UE4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement, soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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 d'une 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.

ARTICLE V UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE V UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe, et V UEg VUEi et V UEj :

Comme indiquée selon le plan de zonage, le long du Boulevard Salvador Allende et de la route de Montpellier, une zone non aedificandi devra être respectée.

I. En bordure des voies publiques :

1) Lorsque la voie existante a une emprise égale ou supérieure à **8 m** (huit mètres), les constructions seront implantées en retrait d'au moins **4 m** (quatre mètres) :

- soit de l'alignement existant,

- soit de la marge de recul ou de la réservation foncière indiquée sur les documents graphiques.

2) Lorsque la voie existante a une emprise inférieure à **8 m** (huit mètres), en l'absence d'indication portée au plan, les constructions seront implantées obligatoirement à une distance d'au moins **12 m** (douze mètres) de l'axe de la voie.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, à l'exception des **4 m** (quatre mètres) jouxtant ceux-ci, sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

II. Ces mêmes prescriptions ci-dessus sont applicables aux voies privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement…) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.
- En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

Dans les secteurs V UEa et V UEi :

Sur la portion de voie au droit des secteurs V UEa et V UEi, les constructions devront respecter la Zone Non Aedificandi suivante :
- 14,50 m (quatorze mètre cinquante) à partir de l'axe de la voie.

Dans le secteur V UEe :

Implantation par rapport à certaines voies :

Sur les voies ou portions de voies : boulevard Salvador Allende (RN 113), chemin communal (route de Saint-Gilles), Voie Urbaine Sud :

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi suivantes :

- **33 m** (trente-trois mètres) de l'axe du Boulevard Allende (RN 113),
- **20 m** (vingt mètres) de l'axe du Chemin Communal (route de Saint-Gilles),
- **20 m** (vingt mètres) de l'axe de la Voie Urbaine Sud,
- **5 m** (cinq mètres) de la limite d'emprise publique du Mas de Boudan.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres de la limite d'emprise publique.

Dans le secteur VUE g :

Implantation par rapport à l'emprise de certaines voies et de certains ouvrages :

- **11,30 m** (onze mètres trente) le long de l'avenue **Claude Baillet** et de la rue **Paul Laurent**,

- **12 m** (douze mètres) le long du cadereau d'Alès et de la rue **Jean Lauret**.

Dans les marges de recul, seuls les abris compteurs pourront être autorisés. Aucun autre équipement pérenne, ne peut être implanté dans les marges de recul des autoroutes A9 et A54.

A l'exception des façades des bâtiments de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe principal des voies de desserte des terrains.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée.

Dans le secteur V UEj :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE V UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe V UEg, ~~et~~ V UEh, V UEi et VUEj

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 :

- **5 m** (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux,

- **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments à double usage (activités + habitation) la règle la plus contraignante sera appliquée, soit **5 m** (cinq mètres).

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

1) Lorsque la construction nouvelle n'excédera pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen.

2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant, édifié en limite séparative.

Pour les secteurs V UEa et V UEi :

Toute construction doit être implantée :
- En limite séparative ou en recul de trois mètres minimum, si les limites séparatives ne sont pas bâties,
- En recul de 3 m (trois mètres) minimum, si les limites séparatives sont bâties.

Au sein des polygones d'implantation délimité au sein de la zone V UEi, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

Pour le secteur VUEe :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres) :

$$(L = \frac{H}{2} < 3\ m)$$

~~Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :~~

~~**2)** Lorsque la construction nouvelle n'excédera pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen.~~

~~**2)** Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant, édifié en limite séparative.~~

Pour le secteur VUEg :

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives.
Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de **5 m** (cinq mètres) minimum de la limite de propriété.

Pour le secteur VUEh :

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- **6 m** (six mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux.
- **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitations.

Dans le secteur V UEj :

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE V UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe, ~~et~~ V UEg et V UEj :

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement 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 **4 m** (quatre mètres).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

POUR LES SECTEURS V UEa, ~~et~~ V UEe et V UEj :

Non réglementé.

POUR LE SECTEUR VUEg :

Entre deux constructions non contiguës, il doit toujours être aménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à **5 m** (cinq mètres) minimum.

ARTICLE V UE9 : EMPRISE AU SOL.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS, V UEe et V UEg, V UEi et VUEj :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la surface totale de l'unité foncière.

POUR LE SECTEUR V UEe et VUEj :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60 %** de la surface totale de l'unité foncière.

POUR LE SECTEUR V UEg :

L'emprise au sol applicable aux bâtiments est de :
- 30 % maximum pour les parcelles d'une superficie inférieure à 15 000 m².
- 40 % maximum pour les parcelles d'une superficie supérieure à 15 000 m².

Pour le secteur VUEi :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la surface totale de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, faisant l'objet de la réhabilitation et/ou d'extension à partir de la date d'approbation de la présente mise en compatibilité et dont la construction est antérieure au 01/01/1970, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des polygones d'implantation délimités au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE V UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEc,V UEd, V UEe, V UEf, ~~et~~ V UEg et V UEj :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **21 m** (vingt et un mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

POUR LE SECTEUR V UEc :

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur existante soit à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture : **48 m** (quarante-huit mètres).

En cas de construction neuve, la hauteur maximale ne pourra dépasser **R + 7**.

POUR LES SECTEURS V UEd et V UEf : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- **21 m** (vingt et un mètres) pour les constructions à usage de bureaux ou hôtels ;
- **15 m** (quinze mètres) pour les constructions à usage d'activités diverses ;
- **7 m** (sept mètres) pour les habitations individuelles et les logements de fonction non incorporés dans le bâtiment principal.

POUR LE SECTEUR V UEe : la hauteur maximale est limitée à :

- **21 m** (vingt et un mètres) entre la rue Georges Besse et l'Allée Graham Bell ;
- **14 m** (quatorze mètres) ailleurs dans la zone.

POUR LE SECTEUR V UEg :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de **13,50** m (treize mètres cinquante) au faîtage ou à l'acrotère.
Sur certaines parcelles, une hauteur inférieure peut être imposée, en fonction des servitudes de réseau aérien.

POUR LE SECTEUR V UEj :
La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder **32** m (trente-deux mètres) à l'égout des couvertures sans pouvoir dépasser R+9.

NOTA POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Cette hauteur peut être dépassée pour des éléments d'accompagnement fonctionnels, tels que cheminées, réfrigérants, réservoirs, silos, etc. s'ils sont dûment justifiés et pour des impératifs techniques de fabrication.

ARTICLE V UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe, V UEg et V UEi:

1. ASPECT GENERAL.

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

2. FAÇADES – REVETEMENTS.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.
Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs…). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée sous réserve que la largeur du trottoir le permette. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

3. COUVERTURES / TOITURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

Elles doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.
Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement.
Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement….). Ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

4. LES SUPERSTRUCTURES TECHNIQUES.

Elles doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement immédiat.

5. LES TALUS, MURS DE SOUTENEMENT.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

6. PUBLICITE/ENSEIGNES.

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes.

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

7. CLOTURES.

D'une manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, si elles sont réalisées tant en bordure des emprises publiques que sur les limites séparatives, pourront être constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou lices en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des murs pleins.

La hauteur des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres), sauf en cas d'impérative nécessité ou lorsque l'activité de l'établissement le rend nécessaire.

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.

DANS LE SECTEUR V UEa

1 ASPECT GENERAL.

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

2 FACADES-REVETEMENTS.

Toutes les façades doivent être traitées avec simplicité.
Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent.

3 COUVERTURES/TOITURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures ne devront pas excéder 30% d'inclinaison.
Elles doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 LES TALUS, MURS DE SOUTENEMENT.

Les talus et murs y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

4 PUBLICITES/ENSEIGNES.

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes. La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation. Les enseignes seront limitées à l'activité exercée par l'utilisateur du terrain.

5 CLOTURES

Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.412-12 du code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.
Les clôtures devront faciliter l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. Elles devront être accompagnées de haies végétales.
Dans les secteurs inondables, les clôtures sont soumises aux dispositions de la réglementation du PPRi figurant en annexe du PLU (des grillages et des barbacanes peuvent être exigées).

DANS LE SECTEUR V UEe :

1. FACADES.

Les parements de façade, à l'exclusion des fonds, des séparations de loggias éventuelles, des stores bannes ou des volets qui pourront être colorés, seront d'une tonalité blanche, réalisée soit par des enduits, soit par des bétons architectoniques, soit par des matériaux céramiques émaillés, à l'exclusion de la simple peinture sur maçonnerie.

Les menuiseries seront, soit conservées dans la teinte naturelle de la matière utilisée (bois, aluminium, acier, bronze, béton, etc…) soit peintes en noir, gris, bleu ou rouge, à l'exclusion de toute autre couleur. Il en va de même pour les murs rideaux, brise-soleil, etc….
L'emploi de matériaux tels que : l'acier, le zinc, le cuivre et l'aluminium en façade, doit s'intégrer harmonieusement avec le bâti.
Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

2. COUVERTURE.

Les immeubles seront couverts en terrasses accessibles ou non, ou par des toitures constituées par des métaux tels que le cuivre, le zinc, l'acier inox ou l'aluminium, ou des matériaux verriers.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures entre fonds voisins et le long des voies publiques et espaces publics sont recommandées pour constituer l'espace public des voiries et incorporer adresse, signalétique, portail, boites à lettres… Elles doivent être accompagnées d'un traitement d'espace extérieur très soigné.

Leur hauteur mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **1,80 m** (un mètre quatre-vingt).

Dans les secteurs inondables, les clôtures sont soumises aux dispositions de la réglementation du PPRi figurant en annexe du P.L.U. (des grillages et des barbacanes peuvent être exigées).

4. ENSEIGNES ET PUBLICITE.

Les enseignes inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur le bâtiment ou sur des panneaux édifiés à cet effet, dont l'implantation sur la parcelle sera étudiée lors de la conception des bâtiments.
Les enseignes seront limités à l'activité exercée par l'utilisateur du terrain.

DANS LE SECTEUR V UEg :

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devrait être traitée par une maille métallique rectangulaire soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical.

L'attache au sol ne pourra pas comporter de mur-bahut, de quelque hauteur que ce soit. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, sans dés de fondation apparents, de couleur verte, à profil fermé.

Elles seront obligatoirement doublées par une haie végétale sur au moins 2/3 de leur périmètre.

Leur hauteur maximum ne devra pas dépasser **2 m** (deux mètres).

Zones de dépôts non couvertes : Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

DANS LE SECTEUR V UEi

1 ASPECT GENERAL.

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

2 FACADES-REVETEMENTS.
Toutes les façades doivent être traitées avec simplicité.
Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent.

3 COUVERTURES/TOITURES.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé des toitures terrasses.
Les toitures terrasses devront permettre à la fois leur végétalisation et la pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes faisant l'objet de réhabilitations.

4 LES TALUS, MURS DE SOUTENEMENT.
Les talus et murs y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

5° PUBLICITES/ENSEIGNES.
La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes. La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation. Les enseignes seront limitées à l'activité exercée par l'utilisateur du terrain.

6° CLOTURES
Les clôtures sont proscrites.

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE V UE12 : STATIONNEMENT.

I - Stationnement des véhicules :

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR V UE a et V UEi

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
Habitat individuel	2 places par logement	
Bureaux	1 place pour 40 m² de surface de plancher	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 20 m² de surface de plancher.	
Commerces soumis à CDAC ou CDACi	La surface affectée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher affectée au commerce	
Activités	1 place pour trois emplois	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour quatre couverts	
Salle de spectacle **Salle de réunion**	1/5ème de la capacité d'accueil	
Lieux de culte	1/10ème de la capacité d'accueil	

Etablissements pour personnes âgées	0,6 place par lit ou logement	
Entrepôts	1 place pour 300 m² de surface	
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.	
Logements étudiants	1 place pour deux logements	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L.631-12 du C.C.H il ne sera exigé qu'un stationnement pour trois places d'hébergement

POUR LE SECTEUR V UEa :

Non réglementé.

DANS LE SECTEUR V UEi

Les places de stationnement doivent être réalisées sous l'emprise bâtie des bâtiments sauf impossibilités techniques.

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 60 m² de surface de plancher.	
Commerces soumis à CDAC ou CDACi	La surface affectée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher affectée au commerce	
Activités autres que commerces, hôtels et restaurants	1 place pour 50 m² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	0,25 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour 25 m² de surface salle de restaurant	
Salle de spectacle **Salle de réunion**	1/5ème de la capacité d'accueil	
Constructions et installations nécessaires	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant	

aux services publics ou d'intérêt collectif	compte de leur nature du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

En cas d'impossibilité technique de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à savoir.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la réalisation de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte 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 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.

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.

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 : 1m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les commerces et l'artisanat : 5% de la capacité du parc de stationnement automobile ;
- Pour l'industrie : 1 place de stationnement vélos pour 10 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1m² 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 V UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe V UEg et V UEi :

~~1. ESPACES LIBRES.~~

10 % de la surface du terrain devra être consacré à des espaces libres de pleine terre faisant l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement.

Il sera réservé des espaces libres communs. Sur ces espaces libres, il pourra être réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

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

Dans les secteurs V UEa et V UEi :

La totalité des espaces libres doit être en pleine terre et plantés, à l'exception :
- de voies de circulation liées aux passages d'engins techniques et de sécurité,
- de voies de circulations internes pour véhicules motorisés,
- de cheminements piétons et cycles.

Le choix des revêtements doit favoriser la perméabilité des sols.
Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'ensemble des plantations devront être plantées sur les espaces de pleine terre.
Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 50 m, en privilégiant des essences méditerranéennes.
Les végétaux devront être sélectionnés pour leur adaptation au climat méditerranéen. Des dispositions adéquates devront être prises pour que les plantations et les espaces verts ne dessèchent pas en période estivale.

DANS LE SECTEUR V UEg :

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et 2,50 m sous frondaison ;
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une surface minimale de terrain à conserver en espace vert.
La surface minimale d'espaces verts est fixée à 10 % de la superficie du lot.
Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les ouvrages hydrauliques de compensation, s'ils sont enherbés. Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Les plantations d'arbres d'alignement figurant au document graphique devront être réalisées. Il s'agit d'alignement de charmes « Carpinus Betulus Fastigiata » le long de l'axe transversal et de frênes ou arbres d'essence similaire le long du futur Cadereau d'Alès.

Ces arbres seront plantés en parallèle de l'alignement existant dans le domaine public, et avec le même espacement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.

Les végétaux devront être sélectionnés pour leur adaptation au climat méditerranéen. Des dispositions adéquates devront être prises pour que les plantations et les espaces verts ne dessèchent pas en période estivale.

Les linéaires d'arbres figurant le long de l'avenue Claude Baillet devront être préservés.

DANS LE SECTEUR V UEe :

Les espaces libres des constructions et stationnement seront aménagés en espace d'agrément.

Ils devront occuper au minimum 20 % de la surface totale de la zone constructible de chaque ilot. Le traitement de ces espaces verts pourra être minéral ou végétal.
Ces aménagements devront, notamment, respecter les dispositions suivantes :

- Regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- Plantation d'arbres en haute tige,
- Utilisation d'essences méditerranéennes,
- Installation des réseaux d'arrosage intégrés automatisés,
- Préservation du matériel d'entretien.

Des cheminements piétons devront permettre l'accès vers les espaces plantés d'une part, et vers les axes piétonniers principaux d'autre part.

1) – Espaces libres communs
Des plantations d'alignement pourront être exigées aux abords des voies.
2) – Aires de stationnement
Il est demandé de reporter autant que possible les zones de stationnement à l'arrière des bâtiments. Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour trois places minimum.

3) – Espaces verts publics
Toutes les voies publiques seront plantées d'arbres de haute tige.

Des zones d'espaces verts boisés seront réalisées en complément des boisements existants.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de 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 formes d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essence effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

DANS LE SECTEUR V UEa :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, en privilégiant des essences méditerranéennes.
3Les ombrières avec panneaux photovoltaïques isolées, non inscrites dans la volumétrie du bâtiment principal sont proscrites ».

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, 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.

4. VOIES.

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE V UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.

~~Dans le secteur **V UEg**, la surface de plancher maximale est fixée à **262 000 m²**.~~

ARTICLE V UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE V UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire Languedocien les objectifs fixés par le Schéma Régional du Climat de l'Air et de

l'Energie pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil Régional du 19 avril 2013 :

- 64 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 1990 ;
- 34 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 1990 ;
- 9 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 (retour à la consommation de 2005) ;
- 29 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR²) dans la consommation énergétique en 2020.

1. Pour les constructions existantes :

Les dispositions des paragraphes **1.1.** et **1.2.** ci-après s'appliquent en cas de réaménagement, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiments présentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m².

1.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Pour tout projet de réhabilitation comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur….

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers….) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies…) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

1.2. Matériaux :

« L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, issus du réemploi ou biosourcés doit être privilégiée »

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.
Afin notamment de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

2. Pour les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité ; choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages ; chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

2.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :

~~Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation Thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.~~

Les constructions soumises à la règlementation Thermique énergétique et environnementale devront respecter les exigences de la règlementation en vigueur.

~~Par ailleurs,~~ ~~l~~ Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en vigueur.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie…

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures

végétalisées… sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

2.2. Matériaux :

« L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, issus du réemploi ou biosourcés doit être privilégiée »

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

Z O N E VI UE

La zone VI UE est réservée à des activités diverses, notamment logistiques, de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services.

Elle comprend les **Z.A.C. de Grézan 3 et 4**.

Elle comprend les secteurs suivants : **VI UEa, VI UEb, VI UEc, VI UEd**. Ces secteurs se différencient essentiellement par les contraintes en matière d'inondabilité, de plus ils ont la particularité d'être communs aux Z.A.C. de Grézan 3 et 4.

Elle comprend également le secteur **VI UEe** dit du Mas Merlet.

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 ainsi que celles de l'Arrêté Préfectoral n°2006-94-2 du 4 avril 2006 au titre du code de l'environnement (Loi sur L'Eau) et figurant tous deux en annexe du P.L.U.

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

ARTICLE VI UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

2) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à la création d'aires de stationnement ouvertes au public.

3) 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, les véhicules aménagés.

4) Le stationnement des résidences mobiles.

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

6) Les constructions à usage d'habitation et les différentes formes d'hébergement : notamment les hôtels, résidences, foyers….hormis les exceptions prévues à l'article VI UE2 (logements de gardien).

7) L'ouverture et l'exploitation des carrières ou gravières.

8) L'exploitation extérieure d'unités de traitement de matériaux, gravats et déchets de toute nature.

9) Le stockage extérieur de gravats, déchets ou véhicule à l'état d'épave, dans les sous-secteurs **VI UEa**, **VI UEb** , **VI UEc**, **VI UEd** et **VI UEe**.

10) Toute construction de quelque nature qu'elle soit dans le sous-secteur **VI UEd**.

11) En secteur **VI UEe** : les structures d'accueil de personnes vulnérables, les équipements de superstructure d'intérêt général, les entrepôts.

ARTICLE VI UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Conditions générales relatives au niveau des planchers :

1) Pour l'ensemble de la zone **VI UE** : la construction, l'aménagement ou l'extension d'un logement de fonction (impérativement intégré aux locaux d'activités en cas de construction neuve) jusqu'à une superficie de plancher maximum de 70 m^2 par tènement foncier, à la stricte condition qu'il soit rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.

2) Les constructions à usage exclusif de bureaux compatibles avec les autres activités de la zone.

3) **En VI UE**e : Les constructions et installations suivantes : les locaux à usage de réceptions, séminaires, congrès et hébergements (en ce compris les structures hôtelières).

4) Les locaux culturels ou d'activités de loisirs, sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à troubler les activités générales présentes sur la zone.

5) Les constructions de locaux destinés à assurer l'entretien, la gestion et les services nécessaires à la zone d'activités.

6) Les équipements de superstructure d'intérêt général sauf en zone **VI UEe**.

7) Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, de la réalisation d'une «transparence hydraulique » *(cf ci-dessous)* ou de l'aménagement et de la renaturation du Vistre et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.

Nota : Sur la zone identifiée dans le règlement d'urbanisme comme « zone de transparence hydraulique », il ne sera pas fait obstacle à l'écoulement naturel des eaux par la présence de constructions, sauf à prévoir une élévation sur vide sanitaire ou pilotis garantissant l'écoulement des eaux pluviales. La zone de transparence hydraulique est indiquée graphiquement.

8) Les voies de circulations privées, les parkings, les aires de livraison et les espaces verts seront réalisés de manière à ce que la moyenne des cotes finies des aménagements (hors ouvrages de rétention, de compensation et décaissé « transparence hydraulique ») soit au même niveau que le terrain naturel existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE VI UE3 : 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 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.

ARTICLE VI UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU.

1.1. 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.

1.2. Eau industrielle.

Certains lots pourront, si cela est techniquement possible, être branché sur un réseau d'eau brute de la Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône Languedoc (C.N.A.R.B.R.L.).

Les conditions de branchement et le tarif des consommations seront fixés par entente directe entre la C.N.A.R.B.R.L. et l'utilisateur.

Les acquéreurs de lot comportant une servitude de passage de canalisation d'eau brute, devront respecter les règles édictées par la C.N.A.R.B.R.L.

2. ASSAINISSEMENT.

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées, dûment autorisé 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).

2.1. 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).

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.

Ouvrages de rétention : se reporter au préambule du règlement du P.L.U. et à l'Arrêté Préfectoral n°2006-94-2 du 4 avril 2006 au titre du Code de l'environnement (Loi sur L'Eau).

- Dans le sous-secteur **VI UEa** les dispositifs de rétention au titre de la compensation à l'imperméabilisation des sols sont collectifs et publics, le constructeur n'aura donc pas à réaliser d'ouvrage de rétention correspondant à son projet.

- Dans les sous-secteurs **VI UEb** et **VI UEc** les ouvrages de rétention sont à la charge du constructeur et seront réalisés sur le tènement de leur propriété.

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. VOIE FERREE.

L'embranchement ferré particulier permettant la desserte ferroviaire de la zone est réalisée en accord avec l'exploitant du réseau ferré desservant la zone. Il en sera de même pour les sous-embranchements desservant les lots.

6. 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 :

- **Pour logement de fonction :**

  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.

- **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.

ARTICLE VI UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit avoir une largeur de **30 m** (trente mètres) au minimum afin de respecter le principe d'urbanisation qui a prévalu à la création de la zone d'activités initiale et pour permettre le bon fonctionnement des activités qui y seront installées.

ARTICLE VI UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies de desserte, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à réaliser au point le plus proche de la limite opposée de l'emprise publique, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **10 m** (dix mètres) de la limite la plus proche de l'emprise publique.

Cette règle ne n'applique pas pour les éléments d'accompagnement fonctionnels, tels que cheminées, réfrigérants, réservoirs, silos, etc.

Voie ferrée :

Le long de la voie-mère et des embranchements particuliers, les constructions devront être implantées en accord avec l'exploitant du réseau ferré.

NOTA *:* Le long de la voirie de desserte des activités, seulement en limite intérieure des lots et dans les marges de recul, il sera possible d'implanter des constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que loge de gardien, abris de contrôle des entrées et mouvements de matériel, bascule, etc. ainsi que des équipements des superstructures d'intérêt général, tels que transformateurs…..
Toutefois, ces constructions ne pourront être implantées dans les carrefours et courbes, conformément au plan, de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment en ce qui concerne la visibilité.

ARTICLE VI UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Le bâtiment doit être implanté 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 **6 m** (six mètres).

Toutefois l'implantation en limite séparative est possible à condition que toutes les mesures soient prises pour prévenir les risques et la propagation des incendies.

ARTICLE VI UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis, seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou partie de bâtiment, soit au moins égale aux deux tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 m** (six) mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les éléments d'accompagnement fonctionnels, tels que cheminées, réfrigérants, réservoirs, silos, etc.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et celles qui peuvent y être assimilées par leur mode d'occupation (repos, repas, agrément), non intégrées aux bâtiments d'activités, seront implantés de telle manière que la distance qui les sépare du bâtiment d'activités le plus proche, soit égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **6 m** (six mètres).

ARTICLE VI UE9 : EMPRISE AU SOL.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs : VI UEa, VI UEb, VI UEc et IV UEe :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder **70 %** de la surface totale du lot.

Dans les sous-secteurs VI UEa, VI UEb, VI UEc et VIUe :

L'emprise au sol maximale est ramenée à **50 %** de la surface totale du lot.

ARTICLE VI UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture sauf en secteur **VI UEe** où la hauteur maximale ne pourra excéder **11 m** (onze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture

Cette hauteur pourra être dépassée pour des éléments d'accompagnement fonctionnels, tels que cheminées, réfrigérants, réservoirs, silos, etc. s'ils sont dûment justifiés ainsi que pour des impératifs techniques de fabrication.

ARTICLE VI UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Lors de la conception des locaux d'activités, les matériaux de façades seront choisis de préférence dans la catégorie suivante :

- ossature porteuse (métallique ou maçonnerie) destinée à rester apparente,
- bardage métallique,
- panneaux de façades en éléments industrialisés,
- menuiserie métallique,
- couverture (plate de préférence) en éléments industrialisés avec étanchéité,
- maçonnerie enduite pour les bâtiments et dans les parties de bâtiments facilement accessibles pour permettre l'entretien,
- la polychromie dans les éléments de façades est recommandée,
- l'imitation ou l'utilisation d'éléments de façades, type habitation, ne seront pas admises.

2. CLOTURES.

Les clôtures sont obligatoires. Elles devront assurer une transparence hydraulique et être en harmonie avec leur environnement.

Les clôtures, réalisées tant en bordure des emprises publiques que sur les limites séparatives, devront être constituées par des panneaux à mailles rigides, de couleur verte.
Les clôtures sur voie et espaces communs seront doublées d'une haie arbustive d'essence méditerranéenne.
La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas dépasser **2 m** (deux mètres).

Toutefois, et uniquement pour des raisons strictement réglementaires ou de sécurité liées à l'activité, il pourra être admis une hauteur et une nature de clôture différente.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture. Ils devront être obligatoirement enduits.

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.

3. ENTREES.

Les entrées aux parcelles ne devront pas être situées à moins de **20 m** (vingt mètres) du début des courbes de virages ou carrefours des voies ouvertes à la circulation, à l'exception des places de retournement des voies se terminant en impasse.

Les portails seront de préférence du type coulissant sur rail.

En aucun cas, ils ne devront s'ouvrir vers l'extérieur.

4. 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.

5. 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.

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

ARTICLE VI UE12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque activité, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule léger et par aire de stationnement, y compris les accès et aires de manœuvre et sans pouvoir être inférieur à **1** (une) place pour **2** (deux) emplois.

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Bureaux	1 place pour 40 m^2 de surface de plancher	
Activités	1 place pour 100 m^2 de surface de plancher	
Restaurants	1 place pour 4 couverts	
Entrepôts	1 place pour 3oo m^2 de surface	
Commerces de plus de 50 m^2 de surface de vente	1 place pour 20 m^2 de surface de plancher	
Salle de spectacle **Salle de réunion** **Réceptions**	La surface affectée doit être égale à 1/5ème de la capacité d'accueil	
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.	

De plus le pétitionnaire devra étudier tout particulièrement la localisation et l'aménagement des aires de stationnement en fonction des conditions de leur utilisation (poids lourds, engins de service…).

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

ARTICLE VI UE13 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 force et 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, en privilégiant des essences non allergènes.

Les haies vives, composées d'essences méditerranéennes, peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté à chaque type de plantation.

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.

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 toute pièce 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.

L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté à chaque type de plantation.

4. VOIES.

<u>En bordure de l'autoroute :</u>

La zone non aedificandi en bordure Nord de l'autoroute A.9 fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement excluant les zones résiduelles, équipée de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE VI UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE VI UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE VI UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire Languedocien les objectifs fixés par le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil Régional du 19 avril 2013 :

- 64 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 1990 ;
- 34 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 1990 ;
- 9 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 (retour à la consommation de 2005) ;
- 29 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR²) dans la consommation énergétique en 2020.

1. Pour les constructions existantes :

Les dispositions des paragraphes **1.1**. et **1.2.** ci-après s'appliquent en cas de réaménagement, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiments présentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m².

1.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Pour tout projet de réhabilitation comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur….

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers….) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies…) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

1.2. Matériaux :

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

2. Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité ; choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages ; chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

2.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :

~~Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation Thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments~~.

~~Par ailleurs,~~ l Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan air-climat-énergie territorial (PCAET) en vigueur.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux,

l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie…

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

2.2. Matériaux :

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

Z O N E U G

La zone UG est une zone rassemblant certaines Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Ces équipements, servant l'intérêt général, sont souvent composés de volumes construits importants impliquant une réglementation spécifique.

Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

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 UG1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS.

1) Sur l'ensemble de la zone UG, toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG2 sont interdites.

ARTICLE UG2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les locaux à usage d'habitation sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation, la surveillance ou la gestion de l'équipement collectif autorisé ;

2) Les installations classées pour la protection et l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration liées à la vie quotidienne de l'équipement et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale ;

3) Les services publics ou d'intérêt collectif ;

4) Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

5) Les affouillements et exhaussements du sol indispensable aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux rendus nécessaires par le programme Cadereaux et par le transport en commun en site propre (TCSP).

6) Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UG3 : 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.

ARTICLE UG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

2. ASSAINISSEMENT.

2.1. Eaux usées.

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers le déversoir désigné à cet effet (voir préambule du règlement).

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer des nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

4. AUTRES RESEAUX.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, télécommunications) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

ARTICLE UG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UG6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

En règle générale, les bâtiments doivent se reculer à une distance minimale :

- de **10 m** (dix mètres) de l'axe des voies publiques.

Par dérogation, des implantations différentes peuvent être autorisées selon les équipements envisagés, pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement…) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

ARTICLE UG7 : 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 le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement…) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UG10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder, à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture :

- **18 m** (dix-huit mètres) pour les maisons d'arrêt,
- **12 m** (douze mètres) pour les autres CINASPIC,
- **7 m** (sept mètres) pour les autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Ces hauteurs peuvent connaitre des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

Dans une bande de **50 m** (cinquante mètres) autour de la prison matérialisée sur le plan de zonage, aucune construction ne sera autorisée si elle a une hauteur supérieure à R+2 ou **11 m** (onze mètres) au faitage.

ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

2. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Dans une bande de **50 m** (cinquante mètres) autour de la prison, matérialisée sur le plan de zonage aucune ouverture directe sur l'établissement pénitentiaire ne sera acceptée.

3. TOITURES / COUVERTURES.

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 0 à 35 %. D'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.

Les annexes doivent être contiguës aux constructions principales sauf considérations particulières liées notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

5. 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 clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

Exécution des clôtures – règle générale

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées soit par des grillages verts ou des grilles, soit par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser **2 m** (deux mètres) de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de **0,80** mètre.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

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.

6. PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

7. 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.

ARTICLE UG12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Les besoins des stationnements doivent être satisfaits en fonction de la nature de l'équipement.

ARTICLE UG13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. REGLE QUANTITATIVE.

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, 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.

2. REGLE QUALITATIVE.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être d'essences locales, de type méditerranéen. Les essences fortement allergènes et invasives sont à éviter.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les bassins d'eaux pluviales seront dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés et/ou aménagés.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager et plantés d'arbres et arbustes. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette de la commune.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UG14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UG15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE UG16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E U E S

La zone UES est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire, dans le secteur urbain.

Elle comprend la plus grande partie du domaine public du chemin de fer et, notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

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 UES 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les aménagements et constructions de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'article UES 2.

ARTICLE UES 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant.

2) Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle et commerciale, les constructions communément édifiées dans les zones industrielles.

3) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol rendus nécessaires par l'activité ferroviaire, pour réaliser l'aménagement de la R.N. 106 et les rétablissements correspondants ainsi que les aménagements dans le cadre du programme CADEREAU et ceux nécessaires au transport en commun en site propre (TCSP).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UES 3 : ACCES ET VOIRIE.

Les accès réservés aux services sont existants ou à aménager sur les voies ceinturant cette zone.

ARTICLE UES 4 : 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, 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).

2.1. Eaux usées.

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 :

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

Ces locaux à déchets doivent être pourvus 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 d'habitants ou de salariés et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

ARTICLE UES 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UES 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent être édifiées à **3 m** (trois mètres) minimum de la limite d'emprise publique, sauf celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UES 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à :

- **6 m** (six mètres) pour les constructions à usage d'activité,
- **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments à double usage (habitation et activités) c'est la règle la plus contraignante qui s'applique soit **6 m** (six mètres).

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants, et sous réserve que toutes mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies :

1) Lorsque la construction nouvelle pourra être adossée à une construction existante à la limite séparative,

2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant édifié lui-même en totalité en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à **4 m** (quatre mètres) entre elles.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

ARTICLE UES 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UES 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant, lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

ARTICLE UES 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Leur hauteur mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas dépasser **2 m** (deux mètres).

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

ARTICLE UES 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2) Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement, seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

3) Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements : d'une part des aires de stationnement et de service, et d'autre part des véhicules du personnel.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à **70 %** de la surface de plancher construite hors œuvre.

4) Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé **1,5 place** (une place et demie) par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UES 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de **10 %** de la surface totale avec un minimum de **500 m²** (cinq cents mètres carrés) d'un seul tenant.

Ces espaces 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.

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.

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 s'intégrant au paysage.

Les dispositifs de rétention devront être sécurisés et 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, en privilégiant des essences non allergènes.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UES 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UES 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE UES 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

Z O N E U M

La zone UM est destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes (logements de service) ainsi que de Police, Gendarmerie, Protection Civile.
Peuvent également y être admis des activités dépendant directement d'un service public (Mairie, Département…).

~~La partie de la zone UM inscrite dans le projet de mutation « Porte Ouest » (ZI Saint Césaire) est concernée par le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°1 du P.L.U.~~

Rappel :
Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R.421-8 du Code de l'urbanisme portant exemption de toute autorisation d'urbanisme, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

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 UM 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Toutes constructions, installations, aménagements ou travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la défense nationale.

2) Les constructions, les ouvrages techniques divers correspondant aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Les murs de soutènement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures.

4) Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux activités de la Défense et ceux nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

5) Dans le secteur de la zone **UM** couvert par le Périmètre de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 (ZI Saint Césaire), seuls sont autorisés les travaux d'adaptation , le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions régulièrement édifiées dans la limite de 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 100 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE.

Non réglementé.

ARTICLE UM 4 : 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, 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).

2.1. Eaux usées.

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 :

- 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.

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

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

L'autorité utilisatrice ou occupante devra faire son affaire de l'enlèvement et du traitement de ses déchets tant industriels que domestiques.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques et emprises publiques ou autres limites du domaine public (place, espace vert, etc.), les constructions doivent être implantées de l'une des façons suivantes :

- à l'alignement existant ou en retrait,
- en limite de la zone non aedificandi indiquée sur les documents graphiques ou en retrait de celle- ci.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, par rapport à l'emprise publique d'origine sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire 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 **4 m** (quatre mètres).

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

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à **4 m** (quatre mètres).
Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, sans toutefois être inférieure à **4 m** (quatre mètres).

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes et harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur voie pourront être constituées de mur plein ou de mur composé de barreaux de conception simple sous réserve de respecter la transparence hydraulique.

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.

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Tout le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE UM 13 : 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.
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.

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 s'intégrant au paysage.

Les dispositifs de rétention devront être sécurisés et 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 de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UM 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UM15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE UM16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

Z O N E I AU

La zone I AU différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone, est destinée à une urbanisation future, après modification ou révision du P.L.U.
Dans l'attente d'une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme, le présent règlement prévoit des règles applicables aux constructions existantes.

Deux parties de la zone I AU font chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle : O.A.P. Maleroubine et O.A.P. Mas de Teste.

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 I AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Tous les travaux, constructions, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article I AU2 sont interdits.

2) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale sont interdites.

ARTICLE I AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Une seule extension limitée à **20 %** de surface de plancher maximum des constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (P.L.U.) en 2018 dès lors qu'elle est compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, qu'elle n'a pas pour effet d'engendrer un changement de destination, que la construction existante à usage d'habitation dispose d'une surface de plancher initiale supérieure à 50 m².

2) Les châssis et serres à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole existante.

3) L'aménagement et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées.

4) Les travaux et opérations doivent, en outre, être compatibles avec les O.A.P. qui les concernent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE I AU3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules et être adaptés aux usages de la construction desservie et au trafic sur la voie de desserte.

2. VOIRIE.

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

ARTICLE I AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'extension des constructions existantes ne peut être autorisée qu'à condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE I AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE I AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1) Dans les cas d'extension des constructions existantes prévus à l'article I AU2, l'extension doit être implantée à une distance minimale de **3 m** (trois mètres) par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

2) Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du P.L.U, elle se substitue à l'alignement, les constructions neuves devant être implantées au-delà des marges de recul.

ARTICLE I AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dans les cas d'extension des constructions existantes prévus à l'article I AU2, l'extension doit être implantée à une distance minimale de **3 m** (trois mètres) des limites séparatives.

ARTICLE I AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE I AU9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE I AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans les cas d'extension des constructions existantes prévues à l'article I AU2, la hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U (2018). soit **7 m** (sept mètres) maximum **(R+1)**.

ARTICLE I AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE I AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Non réglementé.

ARTICLE I AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE I AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE I AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE I AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E I I AU

La zone II AU est une zone réservée pour l'urbanisation ultérieure, sous forme d'opérations d'ensemble, telles que lotissements ou groupes d'habitations.

Elle pourra également recevoir des services, des équipements de superstructure et des activités non gênantes pour l'habitat.

Elle comprend un secteur :

II AUb correspondant au Mas de Teste.

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 II AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Les constructions isolées à usage d'habitat.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration préfectorale, à l'exception de celles visées à l'article II AU2**.**

3) 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.

4) Le stationnement des résidences mobiles.

ARTICLE II AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les opérations d'ensemble, groupes d'habitations, sous réserve de la prise en charge des équipements par le constructeur.

2) L'habitation individuelle sur des résiduels d'opération.

3) L'extension des constructions existantes dans la limite de **30 m²** (trente mètres carrés) de surface de plancher pour des habitations principales.
Dans ce cas, l'extension de ces constructions devra respecter l'ensemble des règles énoncées dans les articles 3, 4 et 6 à 13 du présent règlement.

4) Les équipements de superstructure, notamment ceux d'intérêt général, les services, et activités non gênants pour l'habitat.

5) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

6) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration et non gênantes pour l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE II AU3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

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.

2. VOIRIE.

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.

3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.

Sur voirie nouvelle :
Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, lors de la création ou de la rénovation des voies ayant **12 m** (douze mètres) de large et plus, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE II AU4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

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

6. 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 d'une 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 biodéchets, 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,

- **En habitat collectif** : tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE II AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains doivent former un ensemble homogène et ne comporter aucune enclave qui réduirait la largeur du terrain, à moins de **50 m** (cinquante mètres).

Pour des opérations d'ensemble visées à l'article **II AU2**, la superficie du terrain d'assiette doit être suffisamment étendue pour permettre la réalisation, dans les meilleures conditions, des voies et des espaces communs nécessaires à un habitat de qualité (un hectare minimum), sauf configuration particulière de terrain enclavé entre des opérations déjà effectuées.

ARTICLE II AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait de **3 m** (trois mètres) de l'alignement des voies, sauf dispositions différentes indiquées sur les documents graphiques et le préambule du règlement.

Dans le cadre de programme d'ensemble (groupe d'habitations, lotissement), cette implantation sera définie par le plan de masse ou le règlement de l'opération.

Dans le cadre de programme d'ensemble, et uniquement en bordure des voies nouvelles internes à l'opération, la construction d'immeuble à l'alignement de ces voies peut être admise.

En bordure de cheminements piétonniers, les constructions autorisées à l'alignement ne doivent avoir aucune ouverture de pièces d'habitation ; sinon elles devront être implantées en retrait de **3 m** (trois mètres) de cet alignement.

ARTICLE II AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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).

ARTICLE II AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

ARTICLE II AU9 : EMPRISE AU SOL.

Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur **II AUb**, l'emprise au sol ne peut excéder **35 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur **II AUb**, elle ne peut excéder **40 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les extensions visées à l'article II AU 2 – 3ème paragraphe, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE II AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder, pour **:**

1. L'HABITAT INDIVIDUEL.

- **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

2. L'HABITAT COLLECTIF.

- **12 m** (douze mètres) à l'égout des couvertures.

Dans le cas de parkings semi-enterrés dans le volume de l'immeuble, il sera admis une tolérance supplémentaire de **1,50 m** (un mètre cinquante) pour l'habitat collectif.

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.

Cette hauteur peut, exceptionnellement, être dépassée pour des équipements d'intérêt public ou de superstructure, des services, et des activités non gênantes ; et ainsi peut être portée à **21 m** (vingt et un mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

ARTICLE II AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

DANS TOUTE LA ZONE :

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, devront s'intégrer au site dans lequel elles seront implantées.

Les principes suivants devront être respectés :

- l'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.

- tous les parements de façades sont autorisés, à l'exception de matériaux laissés apparents, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment non peints, tôles et plastique ondulés, agglomérés de bois et matériaux similaires.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures, tant sur voie qu'en limite séparative, pourront être constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou lices en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Leur hauteur qui doit être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne pourra excéder **2 m** (deux mètres).

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

4. 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.

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE II AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des 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
Habitat collectif - Pour les constructions neuves	1,5 place par logement neuf	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de plancher.	
Activités	1 place pour 3 emplois	
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 trois places d'hébergement.
Salle de spectacle	1/5ème de la capacité d'accueil.	
Lieu de culte	1/10ème de la capacité d'accueil.	
Commerces Pour les surfaces de vente comprises entre 50 et 1 000 m²	1 place pour 20 m² de la surface de plancher.	

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre	
Restaurant	1 place pour 4 couverts	
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.	

Dans tous les cas, les places de stationnement devront être directement accessibles.

II - Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, d'activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra 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 (dispositifs 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 II AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

DANS TOUTE LA ZONE :

1. ESPACES LIBRES.

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de **10 %** de la surface totale avec un minimum de **500 m²** (cinq cents mètres carrés) d'un seul tenant.
Sur ces espaces libres, il sera réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Le reste de la surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, 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 haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

Pour les équipements et bâtiments d'activité :

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.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois 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'arbre 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.

4. VOIES.

Les voies ayant une emprise de 15 m (quinze mètres) doivent être plantées sur chaque côté de la voie d'arbres d'alignement de grand développement.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **16** (seize) arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 et 12 m (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.
Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

En bordure de l'autoroute :

La zone non aedificandi en bordure Nord de l'autoroute A.9 fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement excluant les zones résiduelles, équipée de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).
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.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE II AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE II AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE II AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Z O N E V AU

La zone V AU est une zone naturelle de garrigue d'une superficie d'environ 15 ha (quinze hectares) délimitée par les chemins de la Cigale, du Paratonnerre et la R.N. 106.

L'urbanisation de cette zone se fera en harmonie avec le caractère de la zone habitée environnante, sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus appelé « Les garrigues du Paratonnerre » et doté d'un assainissement individuel.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables.

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 V AU 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 (I.C.P.E.), soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale.

4) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

5) 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.

6) Le stationnement des résidences mobiles.

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

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

9) Les chambres d'hôtes.

10) Tous commerces et activités.

ARTICLE V AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE V AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

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

1. ACCES.

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.

Aucun accès ne sera autorisé sur la R.N. 106.

2. VOIRIE.

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

Les voies traversantes devront se raccorder aux voies adjacentes de la zone notamment les chemins du Paratonnerre, de la Préfecture et de la Cigale.

Les voies nouvelles seront réalisées avec une emprise moyenne de **7 m** (sept mètres) de large (valeur moyenne de mur à mur), avec **5,50 m** (cinq mètres cinquante) de bande de roulement et seront conformes aux prescriptions des Services Techniques.

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

ARTICLE VAU 4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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).

3.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. 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).

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

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

6. 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 individuel :**

  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 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 permettre la gestion de proximité des biodéchets, les nouvelles constructions munies d'un jardin doivent pouvoir accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci.

ARTICLE V AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'aménagement d'ensemble préservera et valorisera au maximum les particularités naturelles du terrain (voies, ruisseaux, topologie, végétation…).

Le découpage des parcelles ne sera pas rectiligne pour mieux s'intégrer au maillage traditionnel de la garrigue.

ARTICLE V AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

- au-delà des marges de recul ou zone non aedificandi indiquées dans le préambule du règlement,
- ou en limite du domaine public ; dans ce cas la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin.
- ou bien à une distance égale ou supérieure à **3 m** (trois mètres) de la limite du domaine public.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE V AU 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 du bâtiment au point de la limite séparative 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 V AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE V AU 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à **15 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE V AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour la partie supérieure de la zone au-delà de la cote 165 NGF, la hauteur maximale des constructions y compris les annexes est limitée à **4,50 m** (quatre mètres cinquante) à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point du bâtiment (rez-de-chaussée).

En deçà de la cote 165 NGF (partie basse de la zone) ; la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère des bâtiments sera de **7 m** (sept mètres).

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

RAPPEL : 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 niveau (tous les 0,5 mètre de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

ARTICLE V AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères est annexé au dossier de P.L.U. afin de définir des caractéristiques propres aux constructions (style, couleurs, matériaux…), et d'apporter une unité et une cohérence architecturale.

Pour éviter le pastiche «néo-provençal» ou «néo-languedocien» qui banalise les paysages et les sites suburbains, 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 résolument 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 / COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à **5 %**, les pentes des toitures du corps principal du bâtiment seront obligatoirement parallèles aux courbes de niveaux.
- 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 frotassés 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 et les extensions, les fenêtres ou portes fenêtres auront des dimensions homogènes et seront plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.

5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

- Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur voies seront réalisées en pierre sèche.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères : elles privilégieront l'alternance de clôtures de pierres, de clôtures enduites à la chaux, et de végétalisation.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas dépasser **2 m** (deux mètres).

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

7. 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.

8. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE V AU 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I – Stationnement des véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat	2 places à l'intérieur de la parcelle.	

ARTICLE V AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

1.1 Espaces libres / Circulation.

Les espaces libres autres que privatifs seront d'une surface minimale de **15 %** de la surface du lotissement. Ils feront l'objet d'un traitement paysager mettant en valeur les caractéristiques environnementales de la garrigue nîmoise : espaces verts, plantations d'accompagnement de voirie.

Ces espaces verts seront aménagés au niveau des points forts de la zone c'est à dire aux points culminants et sur les voies principales, notamment :

- au carrefour des chemins de la Cigale, de la Capitelle Pointue et du Paratonnerre,
- sur l'espace tampon de 75 à 100 m de large le long du périphérique ouest : la Frange Verte.

1.2. Les piscines.

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions et s'adapteront au terrain naturel.

Elles s'inscriront dans le gabarit suivant :

GABARIT	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 %
Margelles de piscine	0,60 mètre	0,90 mètre	1,20 mètre

1.3. Patrimoine.

Les vestiges anciens tels que capitelles, citernes, terrasses, 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, en privilégiant des essences non allergènes.

2.2. Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois 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.

2.3. Bassins de rétention.

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 de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE V AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE V AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE V AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E VII AU Saut du Lièvre

La zone VII AU est une ancienne zone d'aménagement concerté aujourd'hui clôturée dénommée Saut du Lièvre, elle recouvre une superficie d'environ 17 hectares. Elle est située à l'extrémité ouest du pôle hospitalier Carremeau.

Elle répond au besoin de développement et de logement du secteur ouest de la ville de Nîmes, marqué notamment par l'extension du C.H.U. Carremeau, et s'insère entre la zone d'habitat individuel de garrigue (Nh) et la zone d'activités de Saint Césaire (V UE).
La vocation de cette zone consiste à accueillir essentiellement de l'habitat collectif, groupé et individuel.
Le parti d'aménagement a été fortement inspiré par le souhait de conserver la végétation en place, caractéristique de la garrigue nîmoise.

La zone VII AU est découpée en 4 secteurs :

Le secteur VII AUa :
Correspond au secteur dense, en liaison avec la rue Louis Proust, et la future liaison avec la route de Sommières.
Il est destiné principalement à de l'habitat collectif résidentiel et intermédiaire (de type R+2),

Le secteur VII AUb :
Situé entre les secteurs d'habitat collectif et d'habitat individuel diffus, il est destiné à recevoir du logement individuel groupé (de type R+1).

Le secteur VII AUc :
Correspond à un secteur d'habitat diffus accueillant des logements individuels de type R+1 maximum.

Le secteur VII AUd :
Correspond à des espaces verts, publics ou privés qui doivent être conservés. Dans la partie publique de ce secteur, des équipements publics ou des espaces sportifs et de loisirs pourront être intégrés.

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 sur 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 VII AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

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

2) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

3) 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.

4) Le stationnement des résidences mobiles.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction des bâtiments, de la voirie ou de l'évacuation et du stockage des eaux de ruissellement et ceux destinés à l'aménagement de zones de loisirs et d'espaces verts.

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

7) Les défrichements dans les terrains classés dans la zone VII AUd.

8) Les constructions à usage industriel, artisanal et les entrepôts.

9) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale.

10) Les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE VII AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les constructions liées à l'aménagement des espaces publics et espaces verts (jeux d'enfants, abribus...).

~~**2) En zone VII AUa :**~~
~~- La totalité des commerces de proximité autorisée dans la zone devra être inférieure à **300 m²** (trois cent mètres carrés) de surface de plancher.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE VII AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

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.

2. VOIRIE.

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies s'inscrivant dans quatre largeurs d'emprise : 16 m, 11 m, 10 m et 8 m afin de permettre des organisations différentes.

3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS :

Pour les voies nouvelles :
Des pistes cyclables et des chemins piétons seront réalisés, notamment sur une partie de la voie de **16 m** (seize mètres) et sur la voie de **11 m** (onze mètres), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE VII AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire aux normes de salubrité et être conforme à la législation en vigueur. Il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau qui fournira toutes les indications nécessaires.

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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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,

- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE VII AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE VII AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En secteurs **VII AUa et VII AUb** :

Le long de la voie ayant une emprise de **16 m** (seize mètres) de large, les constructions devront être implantées à **6 m** (six mètres) minimum de la limite d'emprise publique existante ou future.

En secteurs **VII AUb et VII AUc** :

Les constructions seront implantées soit en limite, soit à **3 m** (trois mètres) minimum de la limite de la voie.

En bordure de l'espace public central et des cheminements piétons : les constructions seront obligatoirement implantées à **5 m** (cinq mètres) minimum des limites de ceux-ci.

ARTICLE VII AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

En secteur **VII AUa** : le bâtiment à construire sera implanté à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et elle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 m** (cinq mètres).

En secteurs **VII AUb** et **VII AUc** : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Pour l'ensemble des secteurs :
Les constructions implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite de la ~~Z.A.C~~ zone VII AU qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à **5 m** (cinq mètres).

ARTICLE VII AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE VII AU 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE VII AU 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.

Pour chaque projet un gabarit est présenté sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées ci-après :

GABARITS	en secteur VII AUa (R+2)	en secteurs VIIAUb et VII AUc (R+1)
Au faîtage	**13 m** (treize mètres)	**9 m** (neuf mètres)
A l'égout du toit ou sur le dessus de l'acrotère	**11 m** (onze mètres)	**7,5 m** (sept mètres cinquante)

Pour le secteur VII AU c :

- **1 m** (un mètre) maximum pour le niveau des terrasses en rez-de-chaussée.

ARTICLE VII AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions seront de style traditionnel ou contemporain.

2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates ou mal articulés.

3. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

- Les toitures à quatre pentes sont autorisées, le sens des versants n'est pas réglementé.
- Les tuiles seront de couleurs vieillies.

4. FAÇADES.

Façades des constructions traditionnelles.

- Elles seront proportionnées de sorte que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.
- Les enduits seront frotassés 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 en pierres seront du type pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.

- Pour les constructions de style traditionnel et les extensions, les fenêtres ou porte-fenêtre seront de dimensions homogènes et seront de préférence, plus hautes que larges de façon à respecter la verticalité des ouvertures.

5. DECORS DES CONSTRUCTIONS.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

La hauteur des clôtures devra être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Les clapas et murs en pierres sèches anciens, situés en limite de propriété sont à sauvegarder. Chaque fois qu'un mur en pierre sèche existant correspondra à une limite de parcelle, ce dernier sera remis en état et sauvegardé.

Les clôtures autorisées pourront être constituées :

a) Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements, d'une hauteur maximum de **1,50 m** (un mètre cinquante), comprenant éventuellement une arase en pierre plate de garrigue posée en épis, et munis de chantepleures en nombre suffisant afin de favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement,

b) Les murs bahuts en pierres de garrigue appareillées à joint secs sur toutes les faces d'une hauteur maximum de **0,80 m** (zéro mètre quatre-vingt), et munis de chantepleures en nombre suffisant afin de favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement, surmontés d'un grillage plastifié de couleur verte, dont la hauteur totale (mur bahut + grillage) n'excédera pas **1,50 m** (un mètre cinquante).

c) Les grillages plastifiés de couleur verte, soudés à mailles rectangulaires fixés sur piquets métalliques de couleur verte, d'une hauteur totale de **1,50 m** (un mètre cinquante). Ils seront alors doublés d'une haie vive utilisant des essences locales.

Les piliers pour portails et portillons ne devront pas être en fausse maçonnerie de pierre, en boisseaux ou préfabriqués.

Les portails et portillons ne devront pas être en PVC.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

7. 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.

8. CAPITELLES.

La restauration des capitelles existantes, même à l'état de ruines ne pourra se faire que de façon traditionnelle. Leur démolition est strictement interdite.

9. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE VII AU 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Stationnement des véhicules :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement, chaque place devra être directement accessible.	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situé à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée
Habitat individuel et groupé	2 places par logement	
Commerce	60 % de la surface de plancher	

Pour tout immeuble collectif il sera exigé un local fermé d'une surface minimum de **12 m²** (douze mètres carrés) destiné à accueillir les deux-roues, les poussettes enfants.

Pour toute opération d'habitat collectif supérieure à 10 logements, **15 %** en plus des places à créer sur l'unité foncière pour l'ensemble résidentiel doit être aménagé en parking commun destiné principalement aux visiteurs et leur être accessible.

Implantations :

En secteur **VII AUa** :
Les places de stationnement découlant des règles d'évaluation ci-dessus pourront être réalisées de la façon suivante :

1) En sous-sol dans la limite des emprises définies à l'article **VII AU9**,

2) En surface et dans la limite de **50 %** des espaces libres du projet.

La totalité des places devra impérativement être réalisée sur l'îlot de propriété.

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

En secteur **VII AUb** et **VII AUc** :

Les deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'îlot de propriété.

ARTICLE VII AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants, situés en dehors de l'emprise des bâtiments ou des voiries, sont à conserver et à protéger.

En secteur **VII AUd**, les espaces verts privés ou publics seront conservés et protégés. (annexes 4-5 Environnement).

1. ESPACES LIBRES.

Tous les espaces libres de construction, de voirie et des aires de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces plantés et doivent comporter un arbre de haute tige par 100 m^2 (cent mètres carrés) de terrain aménagé en espaces verts.

Les arbres et plantations arbustives seront d'essence méditerranéenne, en privilégiant des essences non allergènes.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois 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.
Un accès sera réservé pour l'entretien.

Lorsque ces bassins seront délimités par des talus végétalisés, l'aménagement devra permettre un entretien aisé. Les talus et abords immédiats 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 m^2** (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin, en privilégiant des essences non allergènes.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE VII AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

~~Considérant la destination respective de chaque secteur, la densité a été fixée ainsi :~~

~~**En secteur VII AUa,** la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de **10.000 m^2** (dix mille mètres carrés),~~

~~**En secteur VII AUb,** la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de **4.800 m²** (quatre mille huit cents mètres carrés)**,**~~

~~**En secteur VII AUc :** sans objet.~~

Non réglementé.

ARTICLE VII AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE VII AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E VIII AU Georges Besse 2

La zone VIII AU recouvre une superficie d'environ 16 hectares et correspond à la zone située au sud de la commune sur laquelle se développe une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)dénommée Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole.
Destinée à un développement de services et d'activités, cette opération s'organise autour du parc du Mas de Boudan et s'accroche à la coulée verte reliant le centre de Nîmes à la plaine du Vistre.
De plus, elle comprend un secteur non inclus dans le périmètre de la Z.A.C. et réservé à la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules particuliers et véhicules de transports en commun (bus et cars).

La zone VIII AU se découpe en 4 secteurs :

Le secteur VIII AUa :
Correspond à l'îlot situé en bordure du bd Allende, il est destiné à recevoir des activités tertiaires, des services et divers équipements.
L'ensemble des bâtiments, dont la hauteur est limitée à **15 m** (quinze mètres), présentera une continuité et une homogénéité des façades le long du boulevard.

Le secteur VIII AUb :
Correspond à l'îlot en continuité avec le centre universitaire de l'E.E.R.I.E. et aura pour vocation l'accueil d'activités tertiaires notamment de structures d'enseignement, de formation et de recherche.
La hauteur des bâtiments est limitée à **17 m** (dix-sept mètres).

Le secteur VIII AUc :
Correspond au cœur de l'opération, occupé par le Mas de Boudan qui est entouré de son parc centenaire et qui sera en partie préservé.
Il permettra la réalisation de bâtiments dont la hauteur est limitée à **12,50 m** (douze mètres cinquante) et qui sont destinés à accueillir des activités tertiaires, des services et divers équipements.

Le secteur VIII AUd :
Réservé à la réalisation d'une aire de stationnement destinée à répondre à un besoin de stationnement visiteurs de la Z.A.C. Georges Besse 2 et à la régulation des bus et cars de la gare routière.

NOTA : Cette zone étant classée en zone inondable **Zgb**, telle que repérée sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisés 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 VIII AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

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

2) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

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) L'habitat autre que celui prévu à l'article VIII AU2.

8) Les bâtiments ne comportant qu'un niveau (rez-de-chaussée), à l'exception des installations et constructions nécessaires aux équipements fonctionnels de la zone ou de l'opération privée, dans la mesure où cet équipement est incompatible avec une localisation en R+1 et ne comporte pas de poste de travail (transformateurs, locaux déchets…..).

9) Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie hormis dans le secteur **VIII AUc**.

10) En secteur **VIII AUd** : toute construction.

ARTICLE VIII AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.

2) Les constructions à usage d'enseignement, de laboratoires de recherche, de bureaux, de services, d'équipements, d'hôtellerie, de restauration ou de résidence service**.**

3) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage.

4) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration préfectorale et compatibles avec la vocation de la zone.

5) Les logements de fonction, à condition d'être affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et intégrés au bâtiment réservé aux activités, d'une superficie de plancher maximale de **70 m^2** par tènement foncier.

6) Dans le secteur **VIII AUc** la restauration et l'hôtellerie, les activités commerciales, compatibles avec le fonctionnement du parc technologique Georges Besse.

7) Dans le secteur **VIII AUd** : les parcs de stationnement voitures, bus et cars.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE VIII AU3 : 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 VIII AU4 : 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 :

- **Pour les bâtiments d'hébergement :**

  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.

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.

ARTICLE VIII AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE VIII AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1) En bordure du boulevard Allende et de la voie urbaine Sud et lorsque le plan n'indique pas d'alignement obligatoire, les constructions doivent être implantées à :

- **30 m** (trente mètres) minimum de l'axe du boulevard Allende (R.N.113),
- **20 m** (vingt mètres) minimum de l'axe de la voie urbaine Sud.

2) Dans les autres cas :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement et, dans ce cas, les constructions devront respecter un effort de continuité visuelle et être implantées à l'alignement indiqué sur le document graphique.
- Soit avec un recul porté sur le document graphique imposé le long des autres voies.

3) Par ailleurs, un même bâtiment pourra prendre assise sur deux lots et enjamber la voie Alain Albaric en respectant un tirant d'air minimum de **5 m** (cinq mètres), sur une largeur maximum de **5 m** (cinq mètres).

ARTICLE VIII AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE VIII AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE VIII AU9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur-**VIII AU a**, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas **50 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur **VIII AU b** : cette emprise ne dépassera pas **65 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur **VIII AU c** : cette emprise ne dépassera pas **40 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE VIII AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) - Tous les bâtiments devront comprendre au minimum un étage (total ou partiel) sur rez-de-chaussée. Cet ou ces étages constitueront un « refuge » permettant d'accueillir toutes les personnes (public ou personnel) admises dans les locaux situés en rez-de-chaussée.
Par ailleurs, il est recommandé d'éviter que les équipements techniques lourds, installations spécifiques, soient situés en rez-de-chaussée.

En conséquence :

a) Dans le cas d'un bâtiment accueillant une seule entreprise, société, activité… :
l'aménagement de l'étage doit permettre de répondre à l'obligation ci-dessus exposée.

b) Dans le cas d'un bâtiment destiné à accueillir plusieurs entreprises, sociétés, activités… :

- Soit les étages comportent des espaces communs directement accessibles depuis les locaux du rez-de-chaussée par les circulations verticales communes de l'immeuble et de superficie adaptée au nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux du rez-de-chaussée.

- Soit chaque entreprise, activité ou société se développe sur plusieurs niveaux, avec des circulations verticales propres. Dans ce cas, chaque entité devra respecter les prescriptions décrites au paragraphe **a)** précédent.

2) - La hauteur autorisée pour les constructions est fixée, pour chaque secteur dans les conditions suivantes :

Secteur VIII AUa :

Hauteur maximum : **15 m** (quinze mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère**.**

Hauteur minimum pour les bâtiments implantés le long du boulevard Allende : **8 m** (huit mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère**.**

Secteur VIII AUb :

Hauteur maximum : **17 m** (dix-sept mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère**.**

Un même bâtiment prenant assise sur 2 lots et qui enjambera la voie Alain Albaric devra respecter un tirant d'air minimum de **5 m** (cinq mètres), sur une largeur de **5 m** (cinq mètres) maximum. A l'aplomb de cette voie, la hauteur maximale du bâtiment autorisé sera de **17 m** (dix-sept mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Secteur VIII AUc :

Hauteur maximum : **12,50 m** (douze mètres cinquante) à l'égout du toit ou à l'acrotère**.**

Ces hauteurs peuvent être exceptionnellement dépassées pour des éléments d'accompagnement nécessités par des impératifs techniques, et qui s'intègreraient dans la volumétrie d'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE VIII AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'architecture sera résolument contemporaine ; tout pastiche de style régional est à proscrire.

Pour les bâtiments, les principes suivants doivent être respectés :

- harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- les annexes doivent être traitées comme l'ensemble de la construction,
- les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale,
- tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausse pierres sont interdits,
- le traitement des toitures sera étudié avec beaucoup d'attention. Les couvertures en tuiles (béton ou terre cuite) ne sont autorisées que sur les bâtiments existants ou sur leurs éventuelles extensions.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent respecter les caractéristiques d'aspect extérieur de la zone.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

3. PUBLICITE.

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes.

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

4. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures entre fonds voisins et le long des voies publiques et espaces publics sont recommandées pour constituer l'espace public des voiries et incorporer adresses, signalétiques, portails, boîtes à lettres… Elles doivent être accompagnées d'un traitement d'espace extérieur très soigné. Elles seront doublées de haies vives dont l'emprise ne sera pas inférieure à **1 m** (un mètre) de large, à l'exception des secteurs spécifiques concernés par l'écoulement de surface des eaux de pluie.

Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement de surface des eaux de pluies.

Leur hauteur mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **1,80 m** (un mètre quatre-vingt) sauf impératif nécessité par l'activité de l'établissement.

Le type de clôture sera déterminé dans le cahier des charges des prescriptions urbanistiques et architecturales.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

5. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE VIII AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

Dans les secteurs **VIII AUa** et **VIII AUb**, un minimum de **30 %** des parkings nécessaires à l'opération devront être réalisés sous le bâtiment : en rez de chaussée du bâtiment, en semi enterré ou en enterré:

Les parkings souterrains devront :
- ne pas comporter de box individuels,
- ne pas comporter plus d'un niveau enterré ou semi enterré,
- respecter les limites des emprises définies à l'article VIII AU9.

Dans le cas de parkings semi-enterré ou enterré, des protections d'une hauteur minimale de **0,35 m** seront mises en place de la façon suivante :

- **des seuils de 0,35 m pour la trémie d'accès des véhicules,**
- et des murs de **0,35 m** sur la périphérie du parking, y compris sur ses accès piétons.

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

	Règle imposée	**Dispositions particulières**
Bureaux	1 place pour 40 m² de surface de plancher	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 20 m² de surface de plancher.	
Résidence service	1 place par logement	
Activités	1 place pour trois emplois	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour quatre couverts	
Salle de réunion	1/4ème de la capacité d'accueil	
Commerces	60 % de la surface de plancher projetée.	
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.	

II - Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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 VIII AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

L'ensemble des espaces libres de construction, d'aires extérieures de travail et de stationnement, devra être aménagé en espaces d'agrément.

Ces aménagements devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces, en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Un minimum de **20 %** de la surface de la parcelle sera traité en espace vert de pleine terre.

2. AIRES DE STATIONNEMENT ET VOIES.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de 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 formes d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essence effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Nota : les arbres plantés sur les aires de stationnement n'entrent pas dans le calcul des espaces libres.

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.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE VIII AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE VIII AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE VIII AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E IX AU Mas Lombard

La zone IX AU est une zone insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires, hydrauliques en particulier, dans le cadre d'opérations d'ensemble et qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone s'étend sur 45 hectares environ, bordée par :

- Le Mas de Possac à l'Ouest,
- L'emprise S.N.C.F. au Nord,
- La Route Départementale n° 999 au Sud,
- La zone agricole à l'Est.

Cette zone a pour vocation d'accueillir en majorité de l'habitat sous des typologies différentes (collectifs-groupés-individuels), de l'activité commerciale et tertiaire ainsi que les équipements publics nécessaires.

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

ARTICLE IX AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Les constructions de quelque nature que ce soit.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à enregistrement ou à autorisation préfectorale.

3) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

4) Les parcs résidentiels de loisir.

5) 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.

6) Le stationnement des résidences mobiles.

7) L'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

8) Les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

9) Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

10) Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

ARTICLE IX AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les opérations d'ensemble après révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE IX AU3 : ACCES ET VOIRIE.

Sans objet.

ARTICLE IX AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet.

ARTICLE IX AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE IX AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sans objet.

ARTICLE IX AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sans objet.

ARTICLE IX AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE IX AU9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE IX AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE IX AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE IX AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Sans objet.

ARTICLE IX AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE IX AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE IX AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE IX AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

Z O N E X AU Domaine d'Escattes

La zone X AU recouvre une superficie d'environ 100 hectares au nord-est de la commune et correspond à la zone sur laquelle se développe une opération d'aménagement concerté dénommée « DOMAINE D'ESCATTES ».

Cette zone pourra accueillir des équipements sportifs, socioculturels et de l'habitat sur certains secteurs bien définis ; toutefois une grande partie de cette opération est destinée à la mise en valeur de la garrigue et de l'ancien domaine agricole.

La zone X AU est découpée en 3 secteurs :

- **Le secteur X AUa :**
  Correspond au « Domaine ». Y subsistent des vestiges significatifs du patrimoine bâti et naturel, témoins de l'occupation traditionnelle et de l'exploitation de l'ancienne propriété agricole.
  Ce secteur peut accueillir un projet culturel, ludique, économique, de recherche basé sur la conservation de l'unité de l'ancien domaine agricole avec valorisation de la culture de l'olivier et réhabilitation du patrimoine existant.

- **Le secteur X AUb** :
  Peut accueillir des équipements à vocation sportive, culturelle, touristique, de loisirs, de recherche et d'exploitation liés au Domaine y compris les parkings nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

- **Le secteur X AUc** : correspond à un quartier d'habitat.
  Il se compose de plusieurs hameaux constituant de petites unités de voisinages favorisant un urbanisme ordonnancé.

  On distingue **trois** sous-secteurs suivant les caractéristiques des constructions autorisées :

  - sous-secteur **X AUc1** de type pavillonnaire et situé à l'ouest de la R.D. 127,
  - sous-secteur **X AUc2a** de type collectif et individuel,
  - sous-secteur **X AUc2b** de type villageois, (à usage d'habitat individuel, sous forme de maisons isolées, groupées ou mitoyennes) ainsi qu'un équipement social-pédagogique ou médico-social situés à l'est de la R.D. 127.

Une interface aménagée, appelée zone tampon, sera réalisée entre les zones urbanisées et les zones naturelles boisées afin de diminuer le risque d'incendie.

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 X AU1 : 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.

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

3) Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue :
- de la construction,
- de la rétention et de l'évacuation des eaux de ruissellement,
- de travaux d'infrastructure,
- de la réalisation de terrasses pour les plantations en secteur X AUa,
- ainsi que ceux nécessaires à l'implantation des bâtiments.

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 non agricoles, couverts ou non.

7) Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

8) Les décharges de quelque nature que ce soit, y compris les lieux de stockage de véhicules usagés en vue de leur destruction ou de la récupération de pièces détachées.

9) Les constructions publiques ou privées de toutes natures à l'exception de celles définies pour chaque secteur en fonction de sa destination spécifique visée à l'article X AU2.

10) Toutes constructions publiques ou privées de toute nature sont interdites sur les interfaces ou zones tampon destinées à réduire le risque incendie, ces dernières se situant entre les zones urbanisées et les zones naturelles boisées.

ARTICLE X AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Tout défrichement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la réglementation définie par le Code forestier.

1) Dans le secteur X AUa :

- Les constructions à usage agricole pour l'exploitation exclusive du domaine (n'incluant pas les logements de fonction),

- Les sanitaires liés aux aménagements autorisés,

- Les constructions liées aux aires d'observation,

- Les reconstructions des vestiges patrimoniaux.

2) Dans le secteur X AUb :

- Les équipements à vocation : sportive, culturelle, de loisir,
- L'accueil, les sanitaires liés aux aménagements autorisés,
- Les parkings liés aux aménagements autorisés,
- Les équipements liés à la recherche ou à l'exploitation agricole du « Domaine »,
- Les équipements liés à la mise en valeur touristique du « Domaine »,
- Les bâtiments commerciaux liés à l'exploitation du « Domaine » et à sa mise en valeur touristique,
- Les logements de fonction correspondant aux activités du secteur.

3) Dans le secteur X AUc :

- sous-secteur **X AUc1** : les constructions isolées ou mitoyennes à usage d'habitat individuel.

Les constructions à usage d'habitat, organisées sous forme de plusieurs hameaux constituant de petites unités de voisinage :

- Sous-secteur **X AUc2a** : les constructions à usages d'habitat individuel ou collectif sous forme de bastides,
- Sous-secteur **X AUc2b** : les constructions à usage d'habitat individuel, sous forme de maisons isolées, groupées ou mitoyennes ainsi qu'un équipement social-pédagogique ou médico-social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE X AU3 : 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.

Les accès directs sur la R.D. 127, en dehors du giratoire, sont interdits.

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.

Dans le secteur X AUb :

Les voies d'accès doivent avoir une largeur minimum de chaussée de **6 m** (six mètres).

Dans le secteur X AUc :

Trois emprises types correspondent à une hiérarchie de la desserte :
. Emprise A : **14 m** (quatorze mètres) : le mail,
. Emprise B : entre **10,5 m** (dix mètres cinquante) et **11,50 m** (onze mètres cinquante) : les allées,
. Emprise C : entre **8 m** (huit mètres) et **9 m** (neuf mètres) : les ruelles.

Sur les voies en impasse, un passage piéton permettra d'accéder aux espaces verts limitrophes.

Une piste roulante de **4,50 m** (quatre mètres cinquante) de large sera créée afin de réduire le risque incendie. Elle sera implantée en limite de la zone urbanisée sur toute la longueur de l'interface zone naturelle / zone urbanisée. Elle devra être obligatoirement raccordée à la voirie existante.

ARTICLE X AU4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. DEFENSE INCENDIE.

En secteur **X AUa** et **X AUb** et pour chaque sous-secteur **X AUc1** et **X AUc2**, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la Ville de Nîmes et, si nécessaire, notamment en cas de recours au réseau d'eau potable, avec Nîmes Métropole.

4. 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.

4.1 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.

4.2. 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.

5. EAUX PLUVIALES.

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

6. 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.

7. 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 correspondante 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,

- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE X AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE X AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans tous les secteurs, les constructions seront implantées à **25 m** (vingt-cinq mètres) minimum de l'axe de la R.D. 127.

Dans le secteur X AUb :

Les constructions seront implantées à **5 m** (cinq mètres) minimum de la limite de l'emprise du Chemin de Font Aubarne.

Par rapport aux limites d'emprises publiques hors voiries :

En limite du secteur **X AUb** avec les secteurs **X AUa**, **X AUc**, et en limite de la Z.A.C., toute construction doit s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté sans que cette distance soit inférieure à **3 m** (trois mètres).

Dans le secteur X AUc :

Par rapport aux voies autres que la R.D. 127, les constructions devront être implantées soit en limite de l'emprise publique, soit à **3 m** (trois mètres) minimum, afin de respecter l'effet de continuité visuelle dans le cas de maisons en bande.

Par rapport aux limites d'emprise publiques hors voiries :

En limite du secteur **X AUc** avec les secteurs **X AUa**, **X AUb** et en limite de la Z.A.C., toute construction doit s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté sans que cette distance soit inférieure à **3 m** (trois mètres).

A l'intérieur des marges de recul définies ci-avant, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres … pourront être admis avec une saillie maximale de **1 m** (un mètre).

ARTICLE X AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dans les secteurs X AUa et X AUb :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, sans jamais être inférieure à **5 m** (cinq mètres).

Dans le secteur X AUc :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE X AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE X AU9 : EMPRISE AU SOL.

Dans les secteurs X AUa et X AUb :

Non réglementé.

Dans le secteur X AUc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE X AU10 : 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.

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 :

Pour les secteurs X AUc1 et X AUc2b :

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

Pour le secteur X AUc2a :

GABARITS	Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %
Hors tout	14 mètres
A l'égout du toit	12 mètres

Dans ce secteur X AUc2a, les constructions seront en R+ 2 maximum.

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

Les constructions jumelées ou en bande coordonneront leurs hauteurs d'égout du toit avec pour objectif des juxtapositions harmonieuses :

- soit les hauteurs contiguës seront identiques,
- soit elles décrocheront de 0,60 m au minimum,
- les annexes de toute construction seront limitées à des rez-de-chaussée**.**

ARTICLE X AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DES CONSTRUCTIONS.

Les deux styles, contemporain et traditionnel régional sont admis. Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques précisera ces dispositions.

Les constructions composant le secteur X AUc1 seront obligatoirement de style régional traditionnel.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards …) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage naturel et suburbain dans les meilleures conditions.

2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS.

La sobriété exclut l'adjonction de volumes disparates ou mal articulés.

3. TOITURES / COUVERTURES.

3.1. Constructions traditionnelles.

- Un minimum de **70 %** de l'emprise des couvertures sera réalisé en tuiles dont l'inclinaison n'excèdera pas **30 %**.
- Pour les terrains dont la pente est supérieure à **5 %**, les pentes des toitures du corps principal de la construction seront dans le même sens que la plus grande pente du terrain.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées.
- Les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et à double canal de petites ondes sont interdites.

3.2. Constructions contemporaines.

Les prescriptions seront précisées dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques.

4. FACADES DES CONSTRUCTIONS.

- Les enduits seront frotassés ou grattés, colorés dans des tonalités dessaturées se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue. Le blanc est proscrit.
- Les revêtements en pierres seront du type pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.

5. DECORS DES CONSTRUCTIONS.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

- Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

- Tout élément décoratif ou fantaisiste est proscrit.

- La hauteur des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé n'excèdera pas **2 m** (deux mètres).

Dans les secteurs X AUa et X AUb :

Les clôtures seront soit bâties en pierre de garrigue sur les 2 parements et appareillées à joints secs, soit constituées d'un grillage soudé de couleur verte, à maille rectangulaire, monté sur piquets métalliques. Un socle en béton enterré sera admis. Sur un grand linéaire, il pourra être admis un simple grillage.

Dans le secteur X AUc :

- Les clôtures séparatives (entre privés) seront constituées de grillage vert, monté sur piques métalliques. Un socle en béton enterré sera admis. Ces clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, en l'absence d'une haie réalisée sur l'emprise publique. Il sera nécessaire de se conformer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques en ce qui concerne la gamme de plantes méditerranéennes à utiliser.

Le grillage sera :
- soit à mailles soudées rectangulaires,
- soit à mailles torsadées en losange.

Cependant d'autres matériaux seront acceptés en accompagnement de la construction.

- Dans tous les autres cas de limite (limites du domaine public, limite de secteur, limites séparatives du secteur X AUc2), deux types de clôtures sont admises, à l'exclusion de tous autres matériaux :

  - Soit un grillage vert à mailles soudées rectangulaires, monté sur piques métalliques. Un socle en béton enterré sera admis. Ces clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, en l'absence d'une haie réalisée sur l'emprise publique. Il sera nécessaire de se conformer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques en ce qui concerne la gamme de plantes méditerranéennes à utiliser.

  - Soit un mur en pierres de garrigue. La hauteur minimum côté voirie sera de **1,50 m** (un mètre cinquante), cette clôture sera éventuellement surélevée du côté amont de la voie afin d'assurer du côté privatif une hauteur minimale de **1 m** (un mètre). Les parements apparents seront constitués de pierres de garrigue appareillage en sec.

L'absence de clôture est autorisée.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

7. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

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

8. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE X AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, banquettes végétalisées, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Secteurs	Règle imposée	Dispositions particulières
X AUa	Non réglementé	
X AUb	1/5ème de la capacité d'accueil de l'équipement	
X AUc	2 places de stationnement par logement à l'intérieur des parcelles	

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

ARTICLE X AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, espaces boisés ET ZONES TAMPONS.

1. ESPACES BOISES.

Il sera tenu le plus grand compte des espaces boisés existants tant pour les aménagements publics que pour les constructions privées.

2. INTERFACE ZONE URBANISEE ET ZONE NATURELLE BOISEE (zone tampon).

- En limite avec les zones naturelles boisées environnantes (même hors ZAC), une interface de **50 m** (cinquante mètres) minimum doit être préservée, aménagée de manière à réduire le risque incendie.

- Cette interface sera inconstructible et indivisible.

- Une piste roulante de **4,50 m** (quatre mètre cinquante) de large utilisable par les secours sera implantée en limite de la zone urbanisée sur toute la longueur de l'interface zone naturelle/zone urbanisée. Elle sera raccordée à la voirie existante.

- L'interface pourra être constituée :

  Dans le secteur X AUc1 :
  - d'une culture de type plantation de vergers,
  - d'une zone débroussaillée constamment, avec réduction du nombre d'arbres à l'hectare.

  Dans le secteur X AUc2 :
  - d'espaces d'agrément, plantés et équipés de mobilier urbain,
  - d'une culture de type plantation de vergers,
  - des aménagements hydrauliques type bassins de rétention des eaux pluviales.

3. ESPACES LIBRES.

Pour les secteurs X AUc1 et X AUc2 :

- Il sera réservé des espaces libres communs, aménagés en espaces d'agrément.

- La superficie des espaces libres communs sera de **10 %** minimum de la surface totale du secteur. Ces surfaces seront regroupées afin d'éviter les délaissés. Elles seront plantées et équipées de mobilier urbain.

- Un minimum de **30 %** de la surface de chaque parcelle sera traité en espace vert.

4. PLANTATIONS.

4.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés existants sont à conserver au maximum, à protéger et à mettre en valeur.

4.2. Espaces libres.

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs, soit de zones enherbées.

Ils seront également plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre minimum pour **100 m²** (cent mètres carrés) aménagés, sauf si l'espace libre constitue également l'interface définie à l'article XAU13-2. Dans cette interface, la densité de plantation devra garantir une protection contre les risques d'incendie suffisante.

4.3. 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.

4.4. Bassins de rétention

Les bassins de rétention auront une forme et des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.
Un accès sera réservé pour l'entretien. Les abords immédiats et les talus pourront faire l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

4.5. Voies nouvelles

Les voies publiques, dont l'emprise est supérieure à **11 m** (onze mètres) feront l'objet de plantations d'alignement utilisant des arbres de haute tige, de même variété avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE X AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE X AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE X AU16: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E XI AU VALDEGOUR

La zone XI AU ~~est~~ correspond à ~~la~~ l'ancienne zone d'aménagement concerté appelée Valdegour aujourd'hui clôturée, elle recouvre une superficie de 9 hectares.

Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'activités diverses et de services mais pouvant accueillir de l'habitat individuel, collectif et des groupes d'habitation.

La zone XI AU comprend 4 secteurs :

- Le secteur **ZA** est destiné à recevoir des activités économiques diverses ainsi que des équipements publics et des équipements à caractère médico-social. L'habitat lié à l'activité (logements de fonction, de gardien) est autorisé sous certaines conditions.
  Le secteur ZA comprend 3 sous-secteurs : ZA1, ZA2, ZA3, qui se différencient par la hauteur des constructions projetées :
  - en sous-secteur : ZA1 : 6,50 m
  - ZA2 : 7,50 m
  - ZA3 : 8,50 m

- Le secteur **ZB** est affecté principalement à l'habitat sous forme de–logements individuels, de lotissements, de logements collectifs ou semi collectifs ou d'habitat groupé.
  Le secteur ZB comprend 3 sous-secteurs qui se différencient par les hauteurs des constructions projetées :
  - en sous-secteur : ZB1 : 7 m
  - ZB2 : 11 m
  - ZB3 : 13 m

- Le secteur **ZC** est réservé exclusivement aux activités sportives et aux loisirs ainsi qu'aux constructions qui leur sont liées.

- Le secteur **ZD** est un secteur d'espaces naturels acceptant des abris nécessaires à l'entretien de ces espaces. Ce secteur comprend un sous-secteur ZD1 destiné à la réalisation des bassins de rétention liés à l'urbanisation de l'opération.

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, devront prendre en compte 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 XI AU1 : 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 enregistrement ou à autorisation préfectorale.

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

3) Les décharges, les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

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 affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries, réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

7) Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

8) En secteur **ZA** : les constructions à usage d'habitation non liées aux activités ainsi que toute autre construction non autorisée par le caractère du secteur.

9) En secteur **ZC** : toutes constructions, toutes installations non liées aux activités sportives ou de loisirs notamment telles que les activités : industrielles, artisanales et commerciales.

10) En secteur **ZD** : tout type d'habitat ainsi que toutes activités.

11) En secteur : **ZB** : toutes activités industrielles, artisanales.

ARTICLE XI AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration et compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les défrichements dans les zones boisées**.**

DANS LE SECTEUR ZA :

Les logements de fonction ou de gardien :
La surface de plancher des logements de fonction ou de gardien ne doit pas dépasser **30 %** de la surface de plancher de l'activité sans être supérieure à **70 m²** (soixante-dix mètres carrés). En outre ces logements doivent être intégrés au bâtiment d'activité.
En aucun cas, la réalisation du logement ne pourra précéder la construction du bâtiment d'activité.

Par ailleurs si la possibilité de constructions annexes est rendue possible pour permettre certaines activités économiques, cette disposition ne pourra pas être utilisée pour construire un logement séparé. Celui-ci devra être intégré au bâtiment principal d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE XI AU3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

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.

DANS LE SECTEUR ZA :

Tout accès sur l'avenue Thalès est interdit.

DANS LE SECTEUR ZB :

Tout accès direct sur le Chemin Neuf de Pissevin en dehors de la zone de raccordement prévue sur le document graphique est interdit.

2. VOIRIE

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

ARTICLE XI AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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 d'une 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 biodéchets, 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,

- **En habitat collectif** : tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE XI AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE SAUF EN SECTEUR ZC :

Le secteur peut être divisé en parcelles privatives selon des formes ou des dimensions en rapport avec les besoins des acquéreurs et des activités susceptibles d'y être implantées.

DANS LE SECTEUR ZC :

Non règlementé.

ARTICLE XI AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Les constructions devront respecter, lorsqu'il existe, l'alignement figuré sur le document graphique du P.L.U.

DANS LES SECTEURS ZA, ZB, ZC :

Une bande végétalisée de **3 m** (trois mètres) est aménagée le long des voies et chemins piétonniers créés dans la zone ainsi que pour les lots se trouvant le long du Chemin Neuf de Pissevin. Sur cette bande portée non constructible sur le plan et qui sera plantée par les acquéreurs, les constructions, les stationnements de véhicules et les stockages divers ne seront pas autorisés.

.

DANS LE SECTEUR ZD :

En bordure des voies publiques et du domaine public et en limite ~~de Z.A.C.~~ de la zone XI AU, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **5 m** (cinq mètres).

L'ensemble de ces dispositions sont identiques pour les voies privées.

ARTICLE XI AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DANS LE SECTEUR ZA:

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

DAN-LE SECTEUR ZB SAUF LE SOUS-SECTEUR ZB 3 :

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

DANS LE SECTEUR ZC ET LE SOUS SECTEUR-SECTEUR ZB 3 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à **3 m** (trois mètres).

DANS LE SECTEUR ZD :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à **5 m** (cinq mètres).

ARTICLE XI AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës sur un même fond ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE XI AU9 : EMPRISE AU SOL.

DANS LE SECTEUR ZA :

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne devra pas excéder **65 %** de la surface totale de l'unité foncière.

DANS LES SECTEURS ZB, ZC :

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne devra pas excéder **70 %** de la surface totale de l'unité foncière.

DANS LE SECTEUR ZD :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **3 %** de l'ensemble du secteur.

ARTICLE XI AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux, au niveau fini des acrotères en toitures terrasses ou, pour les bâtiments couverts sous une autre forme que la terrasse, à l'égout du toit.

DANS LE SECTEUR ZA :

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au niveau fini des acrotères ne peut excéder :

- en sous-secteur ZA1 : **6,50 m** (six mètres cinquante) ;
- en sous-secteur ZA2 : **7,50 m** (sept mètres cinquante) ;
- en sous-secteur ZA3 : **8,50 m** (huit mètres cinquante) ;

DANS LE SECTEUR ZB :

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout des couvertures ou au niveau fini des acrotères ne peut excéder :

- en sous-secteur ZB1 : **7 m** (sept mètres) de type **R+1** ;
- en sous-secteur ZB2 : **11 m** (onze mètres) de type **R+2** ;
- en sous-secteur ZB3 : **13 m** (treize mètres) de type **R+3**.

DANS LE SECTEUR ZC :

La hauteur maximale (à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au niveau fini des acrotères) est limitée, par rapport au terrain naturel, à **8 m** (huit mètres).

DANS LE SECTEUR ZD :

La hauteur maximale (à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au niveau fini des acrotères) est limitée, par rapport au terrain naturel, à **3,50 m** (trois mètres cinquante).

RAPPEL :

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 mètre de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

ARTICLE XI AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

L'ensemble des règles fixées au présent article pourra faire l'objet de prescriptions complémentaires prévues dans le cahier des charges de cession de terrains annexé aux compromis de vente.

1. STYLE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

2. TOITURES / COUVERTURES.

DANS LE SECTEUR ZA :

L'inclinaison des toitures n'excèdera pas **33 %**.

Les couvertures doivent être traitées en toiture terrasse, tuiles canal, ou bac acier.
Le mélange de terrasses et de l'une ou l'autre des toitures en pente est souhaité.

DANS LE SECTEUR ZB :

L'inclinaison des toitures n'excèdera pas **33 %**.

Les toitures terrasses sont autorisées en sous-secteurs **ZB2 et ZB3**.

Les toitures seront en tuiles canal ou romanes (sous-secteurs **ZB1, ZB2, ZB3**) ou en terrasse (sous-secteurs **ZB2 et ZB3**).

DANS LES SECTEURS ZC ET ZD :

Les toitures ne sont pas réglementées.

3. FACADES.

Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin.

DANS LES SECTEURS ZA, ZB :

Se reporter aux cahiers des charges de cession des lots.

DANS LES SECTEURS ZC ET ZD :

Toutes les façades d'une même construction seront traitées avec le même soin pour permettre l'homogénéité.

4. CONSTRUCTIONS ANNEXES.

DANS LE SECTEUR ZA :

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

5 CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures devront, dans tous les cas, faire l'objet d'une demande spécifique d'autorisation de travaux.

La hauteur devra être mesurée du côté du terrain naturel le plus élevé et ne pas excéder **2 m** (deux mètres).

DANS LES SECTEURS ZA, ZB :

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à une continuité le long des espaces collectifs.

Il faut distinguer les clôtures entre parcelles privatives et espaces publics, de celles qui ne seront que des séparations entre lots.
Les premières réalisées en maçonnerie, auront une hauteur comprise entre **1,00 m** (un mètre) et **2,00 m** (deux mètres) et devront impérativement être enduites avec un enduit de finition gratté ton pierre ou bien doublées d'un parement de pierres sèches.
Les secondes seront constituées de haies végétales dissimulant un grillage en treillis à maille verticale d'une hauteur de **2,00 m** (deux mètres) posé sur une semelle béton coulé au niveau du terrain naturel.

Les portails seront limités à **2,00 m** (deux mètres) de hauteur. Leur emplacement dans la clôture est libre.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

6. ENSEIGNES.

Les enseignes (hors celles placées sur les clôtures avec la voie d'entrée sur le lot) doivent être exclusivement placées sur les parties construites et ne peuvent dépasser la hauteur de ces constructions.

DANS LES SECTEURS ZB, ZC ET ZD :

Les enseignes commerciales sont interdites.

7. DEPOTS.

DANS LE SECTEUR ZA :

Les zones de dépôts seront obligatoirement prévues latéralement. Ces zones devront être dissimulées par des murs ou des plantations.
La zone entre le bâtiment et la voie principale (représentée par des hachures sur le document graphique) ne pourra en aucun cas servir de dépôt.

8. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE XI AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives et calculées en fonction des besoins. Le stationnement des véhicules est interdit à l'intérieur de la bande végétalisée de **3 m** (3 mètres) visée aux articles 6 et 13 du présent règlement (zone portée non constructible au document graphique).

I - Stationnement des véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	Doit être égal à 30 % de la surface de plancher	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place pour les logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel inférieur ou égal à 70 m² **Habitat individuel supérieur à 70 m²**	1 place par logement 2 places par logement	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de plancher.	
Salle de spectacle **Salle de réunion**	1/10ème de la capacité d'accueil.	
Commerces	1 place pour 20 m² de la surface de vente.	
Hébergement hôtelier et restaurant	30 % de la surface de plancher	
Etablissements à vocation industrielle ou artisanale	30 % 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.	

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

Dans tous les cas, les places de stationnement devront être directement accessibles.

Les places de stationnement des véhicules découlant des règles d'évaluation ci-dessus devront être réalisées de la façon suivante (seulement pour les secteurs ZA, ZB) :

1) En sous-sol dans la limite des emprises définies à l'article 9 (différent selon les secteurs) ;
2) En surface et dans les limites des espaces libres du projet.

II - Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, d'activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra 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 (dispositifs type arceaux scellés au sol) ;
- de confort : local couvert et éclairé.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1 m² (un mètre carré) par tranche complète de 50 m² (cinquante mètres carrés) de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² (un mètre carré) 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 (trente mètres carrés) ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE XI AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants, notamment en sous-secteur ZB2, sont à conserver et à protéger.

2. ESPACES LIBRES.

En tout état de cause, **10 %** au moins de la surface de la parcelle privative doivent être en terre végétale plantée. Ces plantations seront réparties en périphérie de la parcelle selon les principes suivants :

Plantations en bordure du domaine public :

Il est demandé de planter prioritairement la bande végétalisée de recul de **3 m** (trois mètres) par rapport à la voie publique de desserte, indiquée non constructible sur le document graphique du P.L.U, avec des essences méditerranéennes.

Plantations en bordure des lots :

Les clôtures séparatives entre les lots seront doublées par une haie d'essence méditerranéenne sur toute leur longueur [hauteur maximum : **2 m** (deux mètres) ; hauteur minimum à la plantation : **1 m** (un mètre)], en privilégiant des essences non allergènes.

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.

3. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois 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.

4. BASSINS DE RETENTION.

Les bassins de rétention auront une forme et des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.
Un accès sera réservé pour l'entretien.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE XI AU14 : POSSIBLITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

DANS LE SECTEUR ZA :

Non réglementé.

~~La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur est de **21 500 m²** (vingt un mille cinq cents mètres carrés**)** y compris les surfaces de planchers créées en franchissement des voies.~~

~~**NOTA** : Les logements de fonction ou de gardien auront une surface de plancher ne devant pas dépasser **30 %** de la surface de plancher de l'activité et ne pourront être supérieure à **70 m².** En outre ces logements doivent être intégrés au bâtiment d'activité.~~

~~**DANS LE SECTEUR ZB :**~~

~~La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur est de **8 200 m²** (huit mille deux cents mètres carrés).~~

~~**DANS LE SECTEUR ZC :**~~

~~La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur est de **1 000 m² (mille mètres carrés).**~~

~~**DANS LE SECTEUR ZD :**~~

~~Non réglementé.~~

ARTICLE XI AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE XI AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE. DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Z O N E XII AU Mas de Védelin

La zone X II AU Mas de Védelin, d'une superficie de 6,2 ha (six hectares et demi) est située à l'ouest de la commune, en bordure du chemin du Carreau de Lanes.

L'urbanisation de cette zone s'est réalisée en harmonie avec le caractère de la zone habitée environnante, sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus appelé " Mas de Védelin" et doté d'un assainissement autonome.

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 XII AU1 : 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 (I.C.P.E.) soumises à enregistrement et autorisation préfectorale.

4) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

5) 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.

6) Le stationnement des résidences mobiles.

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

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

9) Tous commerces et activités.

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

ARTICLE XII AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE XII AU3 : ACCES ET VOIRIE.

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

1. ACCES.

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.

2. VOIRIE.

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 XII AU4 : 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 EAU NON POTABLE

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3 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.

3.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. 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.

4 EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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 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 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 XII AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Le lotissement préservera et valorisera au maximum les particularités naturelles du terrain : voies, ruisseaux, végétation……

Pour être constructible, un terrain :

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 intégrer les clapas, anciens murs en pierres sèches et bancels, et respecter les capitelles, masets, ainsi que tout ouvrage d'accompagnement de qualité.

ARTICLE XII AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées 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 XII AU7 : 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 XII AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE XII AU9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE XII AU10 : 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 mètre 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 XII AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites suburbains, 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. TOITURES / COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

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.

3. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Les enduits seront frotassés 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.

Si des revêtements sont prévus, ils seront en pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.

4. CLOTURES.

4.1. Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

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

Les clôtures sur voie seront réalisées en pierre sèches.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté du terrain naturel le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

4.2. 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 raccordements de murs auront une hauteur maximale de **2,50 m** (deux mètres cinquante).

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

5. 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.

6. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE XII AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Stationnement des véhicules

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 :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat individuel	2 places par logement à l'intérieur de la parcelle dont 1 en entrée de parcelle	

ARTICLE XII AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

1.1. Espaces libres / Circulation :

Les espaces libres autres que privatifs (hors voirie et stationnement) auront une surface minimale de **25 %** de la surface des lots. Ils feront l'objet d'un traitement paysager mettant en valeur les caractéristiques environnementales de la garrigue nîmoise : espaces verts et mise en valeur du boisé existant.

1.2. Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

1.3. Patrimoine :

Les vestiges anciens tels que mazets, 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, en privilégiant des essences non allergènes.
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 à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois 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.

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

2.3. Bassins de rétention.

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 de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE XII AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE XII AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé.

ARTICLE XII AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E XIII AU Puits de Roulle

La zone XIII AU est une **zone d'aménagement concerté** (Z.A.C.) dénommée **Puits de Roulle** qui recouvre une superficie d'environ 16 hectares. Elle est située au nord du quartier de Valdegour, elle est comprise dans le périmètre délimité au nord par la route de Sauve, à l'ouest par une partie du chemin de Valdegour, au sud par la ZAC Valdegour et à l'est par le chemin de l'Alouette.

La vocation de cette zone consiste à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux ou une résidence service. Le parti d'aménagement retenu est celui d'un éco-quartier qui s'intègrera à la végétation en place et aux clapas existants, caractéristiques de la garrigue nîmoise.

La zone XIII AU est découpée en 4 secteurs :

Le secteur ZA comprend 7 sous-secteurs :

- **ZAa** : destiné à accueillir de l'habitat individuel (**R+1**), il comprend un sous-secteur **ZAa1** pour de l'habitat individuel groupé vertical ou horizontal en **R+1** également.
- **ZAb** : destiné à accueillir de l'habitat individuel groupé (**R+1**) et de l'habitat collectif (**R+2).**
- **ZAc** : destiné à accueillir de l'habitat collectif. Ce secteur peut également recevoir les services, activités et équipements compatibles avec l'habitat. Il est divisé en 3 sous-secteurs :
  - **ZAc1** : pour de l'habitat collectif (**R+2**) et des équipements médico-sociaux (**R+2**),
  - **ZAc2** : pour de l'habitat collectif (**R+2**),
  - **ZAc3** : pour de l'habitat collectif (**R+3**).

Dans ces trois sous-secteurs, le dernier étage sera partiel, avec une occupation maxi de 65% de l'étage inférieur.

Le secteur ZB :
destiné à accueillir un ensemble d'hébergements spécialisés, d'équipements médico-sociaux, de services ou des bureaux ainsi qu'un équipement de télécommunication.

Le secteur ZE :
zone paysagère préservée. Ce secteur est réservé à l'accueil de la jeunesse et aux activités de loisirs dans la nature qui en découlent.

Il comprend un sous-secteur **ZEa** relatif à une parcelle actuellement privée, pour laquelle une constructibilité supplémentaire a été autorisée.

Le secteur ZG :
destiné à recevoir des espaces verts et des bassins de rétention des eaux pluviales.

Il comprend un sous-secteur **ZGa :**
un espace vert où sont identifiés des éléments de paysage selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

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 XIII AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration préfectorale.

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

3) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

4) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

5) 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.

6) Le stationnement des résidences mobiles.

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.

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

9) En secteurs **ZAa, ZAa1, ZAb, ZE, ZG** : tous commerces ou services.

10) En sous-secteur **ZGa** : toute construction.

ARTICLE XIII AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE XIII AU3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

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.

Pour les accès en pente, un pallier de 4 % sur **5 m** (cinq mètres) de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

2. VOIRIE.

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 et supérieure à **30 m** (trente mètres) doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

Par ailleurs, la desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies s'inscrivant dans les largeurs d'emprise (voies et trottoirs) suivantes afin de permettre les organisations suivantes :
  - **a)** Voirie principale égale ou supérieure à **7 m** (sept mètres) de largeur,
  - **b)** Voie secondaire de **6 m** (six mètres) maximum de largeur pour les voies à sens unique,
  - **c)** Les voies secondaires aboutissant en impasse auront une largeur maximale de **6 m** (six mètres) pour intégrer des préoccupations paysagères ou permettre une voirie de type mixte,
  - **d)** Les chemins piétons auront une emprise minimale de **1,40 m** (un mètre quarante),

qui devront être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS :

Pour les voies nouvelles :
Des bandes cyclables et des chemins piétons pourront être réalisés, notamment sur une partie du chemin neuf de Pissevin, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE XIII AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire aux normes de salubrité et être conforme à la législation en vigueur. Il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau qui fournira toutes les indications nécessaires.

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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces disposition s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. DEFENSE INCENDIE.

Dans les ensembles groupés de constructions et les lotissements, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis, à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la ville de Nîmes et, si nécessaire, à Nîmes Métropole en cas de recours au réseau d'eau potable.

4. 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.

4.1. 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.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. 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 :

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.

5. EAUX PLUVIALES.

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

6. 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.

7. 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 les activités commerciales 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 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 d'une 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.

Un point de regroupement des conteners pourra être envisagé à l'entrée de certaines copropriétés afin de minimiser les nuisances sonores et le dimensionnement des aménagements de voirie interne.

Pour permettre la gestion de proximité des biodéchets, 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,

- **En habitat collectif** : tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE XIII AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE XIII AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques ou privées, ou autres limites du domaine public (places – espaces verts – cheminements piétonniers), les constructions peuvent être implantées de l'une des façons suivantes :

En bordure de la voie principale existante le chemin du Puits de Roulle, les constructions seront implantées avec un recul de **5 m** (cinq mètres) minimum de la limite du domaine public.

En bordure des voies secondaires existantes ou à créer : les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul de **3 m** (trois mètres) minimum de la limite du domaine public.

ARTICLE XIII AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'ensemble de la zone sauf les sous-secteurs ZAa, ZAa1 et ZAc2 :
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative la plus rapprochée, 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) sauf en limite de ZAC où cette distance est portée à **5 m** (cinq mètres).

En sous-secteur ZAa :
A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative la plus rapprochée, 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).

En sous-secteur ZAc2 :
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 m** (cinq mètres) en limite de secteur ou en limite de la ZAC et à **15 m** (quinze mètres) à l'extrémité Est de cette Z.A.C.

ARTICLE XIII AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour l'ensemble de la zone sauf le secteur ZG :

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

En secteur ZG :
Non réglementé.

ARTICLE XIII AU9 : EMPRISE AU SOL.

En secteur ZA sauf en secteurs ZB, ZE et en sous-secteurs ZAa1 et ZAc3 :
L'emprise au sol des constructions y compris les annexes de toute nature (locaux vélos ; ordures ménagères, garages ...) ne peut excéder **40 %** de la surface totale de l'unité foncière.

En sous-secteur ZAa1 :
L'emprise au sol des constructions y compris les annexes de toute nature, ne peut excéder **50 %** de la surface totale de l'unité foncière.

En sous-secteur ZAc3 :
L'emprise au sol des constructions y compris les annexes de toute nature, ne peut excéder **30 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes à la date de la révision du P.L.U. (2018), la surface des parcs de stationnement couverts éventuels n'est pas additionnée dans le décompte de l'emprise au sol lorsque la totalité de la dalle de couverture sera aménagée en espace d'agrément.

De plus, en sous - secteurs ZAc1, ZAc2 et ZAc3 :
Le dernier étage ne peut être que partiel et ne pourra occuper qu'au maximum **65 %** de la surface de l'étage inférieur.

En secteurs ZB, ZE :
Non règlementé.

ARTICLE XIII AU10 : 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 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures pour les toitures en pente ou sur le dessus de l'acrotère pour les toitures terrasses, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

En secteur ZA : pour les logements individuel (R+1) :

GABARITS Pour R+1	**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 %**
A l'égout (pour toiture en pente)	6,50 mètres	6 mètres	4,20 mètres
(A l'acrotère pour toiture terrasse)	7,50 mètres		6 mètres

En secteur ZA : pour les logements collectifs (R+2) et les équipements médicaux –sociaux :

GABARITS Pour R+2	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 %
A l'égout (pour toiture en pente)	9 mètres	8,50 mètres	5,80 mètres
A l'acrotère (pour toiture terrasse)	10,50 mètres		9 mètres

En sous - secteur ZAc3 : pour les logements collectifs (R+3) :

GABARITS Pour R+3	Terrains plats à moyenne pente comprises entre 0 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
A l'acrotère (pour toiture terrasse)	13,50 mètres	9 mètres

Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée, elles devront respecter les gabarits suivants :

GABARITS pour rez-de-chaussée	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	3,50 m		

En secteurs ZB :
La hauteur maximale autorisée est de **9 m** (neuf mètres), soit **R + 2 niveaux**.

En secteur ZEa :
La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne pourra excéder **7 m** (sept mètres).

En sous-secteurs ZAc1, c2 et c3 : le dernier étage est en attique afin que son emprise soit de **65 %** maximum de l'étage inférieur.

ARTICLE XIII AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Le caractère général de la Z.A.C. tourné sur la notion d'éco quartier se traduit dans l'aspect extérieur des constructions par une préoccupation environnementale affirmée par :

- Le respect des caractéristiques paysagères du site,
- L'organisation et les orientations en fonction des facteurs climatiques,
- L'architecture contemporaine privilégiée,
- Les ouvertures en fonction des orientations et programmes associés,
- Les matériaux employés dans leurs usages (parements sur isolation extérieure),
- Les techniques innovantes (structures bois…),
- L'intégration des outils de production alternatifs (panneaux solaires, photovoltaïques…).

1. ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des règles fixées au présent article pourra faire l'objet de prescriptions complémentaires prévues dans le cahier des charges de cession de terrain de l'opération.

Secteurs ZA et ZG :

Les caractéristiques paysagères générales des terrains devront être respectées :

- Préservation des clapas,
- Indentification des cheminements piétons,
- Relief et topographie.

L'organisation des bâtis et le choix des implantations prendront en compte d'une part les caractéristiques du site (orientations, implantations sur les courbes de niveaux, mitoyenneté…) d'autre part le rapport à l'espace public adjacent. L'espace privé compris entre la clôture et le bâti projeté sera ordonné par rapport à l'espace public.

Chaque sous ensemble aura son identité propre en respect du caractère général.

2. VOLUMES

La juxtaposition des habitats, les regroupements en maison mitoyennes doivent transcrire l'échelle et la densité recherchée, en évitant l'impression de barres.

Le volume des constructions respectera le site d'implantation et sera mis en rapport avec la masse végétale qui domine la zone.

Les élévations et façades rendront compte de l'environnement végétal et minéral conservés.

3. TOITURES

Les constructions seront couvertes soit au moyen de toiture en pente, pente conforme à l'utilisation des matériaux soit en toiture terrasse. Dans ce cas, les toitures seront de préférence végétalisées.

Pour les nouvelles opérations figurant dans l'OAP, seules les toitures terrasses sont autorisées.
En cas de toiture en pente, les faitages seront orientés parallèlement aux courbes de niveaux.

4. FACADES

L'ensemble des façades d'un même secteur sera à concevoir avec le même soin et une homogénéité manifeste.

La nature et le rythme des ouvertures correspondront à l'orientation de la façade et au programme associé.

Les ouvrages légers en saillies sont autorisés : pergolas, auvents dans la mesure où leur emploi est justifié.

5. MATERIAUX

La nature, la texture et la teinte des matériaux utilisés doivent figurer sur les élévations transmises dans la demande de permis.

L'ensemble des matériaux d'un même secteur sera à prévoir avec le même soin et une homogénéité manifeste.

Tout matériau est admis, des lors qu'il répond à sa fonction – enduit sur maçonnerie, parement (bois, pierres…) sur isolation extérieure, différenciation des soubassements, métal pour ouvrages légers.

6. CLOTURES

Les clapas et murs en pierres sèches anciens, situés en limite de propriété sont à sauvegarder sauf contraintes techniques. La réhabilitation des capitelles, même à l'état de ruines ne pourra se faire que de façon traditionnelle.

Les clôtures seront conçues avec attention, et figureront dans le dossier de Permis de Construire. Elles marqueront fortement la limite avec l'espace public et la limite entre macro lots. Elles viendront en prolongement des murs des constructions bâties en limites

Elles seront constituées hors clapas :

- soit de murets en pierres de garrigue appareillées à joint sec sur les deux parements,
- soit de murs bahuts de 0,80 m surmonté d'une grille rigide,
- soit de gabions constitués d'une ossature métallique remplies de pierres sèches du site et éventuellement surmonté d'une grille,
- soit de mur bahuts de 0,80 m doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, elles n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

Le long du chemin neuf de Pissevin dans la partie comprise entre l'embranchement du chemin du Belvédère et l'impasse des Trescalans :

- soit de murets en pierres de garrigue appareillées à joint sec sur les deux parements,
- soit de gabions constitués d'une ossature métallique remplies de pierres sèches du site.

Dans tous les cas, les clôtures n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

En limite du secteur ZE : les murs seront obligatoirement en pierres de garrigue appareillées sur au moins la face extérieure du mur bahut qui aura une hauteur de 0,80 m et sera surmonté d'une grille rigide.

Concernant les clôtures en limite séparative constituées de clapas :

Les clapas pourront être surmontés d'une grille ou de panneaux rigides d'une hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel de 1,80 m.

ARTICLE XIII AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Pour tous les secteurs sauf ZB et ZG :		
Habitat collectif et groupé Pour les constructions neuves	1 place et demie minimum par logement.	Au-delà d'1,5 place par logement, elles seront obligatoirement réalisées en souterrain ou dans le volume de la construction.
Habitat individuel	2 places par logement	
Bureaux	1 place pour 40 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place pour 20 m² de surface de plancher.	
En secteur ZB		
Activités	1 place par 20 m² de surface de plancher	
Habitat spécialisé	1 place par logement	
Equipements de santé	1 place pour 3 lits	
Autres équipements	25 % 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.	

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 prendra 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 (dispositifs 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…) .

ARTICLE XIII AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES.

1. ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES.

Le milieu naturel existant, les anciennes compositions de jardins privés, feront l'objet d'une préservation attentive. Tout dépôt de permis de construire sera accompagné par un relevé détaillé de la végétation existante – essences et forces – et aucun sujet important ou rare ne devra être abattu.

Les structures de jardin décelées après dégagement des broussailles et taille arbustive seront mises en valeur.

Des travaux d'entretien seront périodiquement exécutés dans le cadre en particulier de la réglementation prévenant les effets du feu.

En secteurs ZA :
Chaque dossier de permis de construire devra inclure un relevé des arbres à haute tige existants et à conserver.
L'implantation des constructions retenue préservera au moins 50% des sujets de la parcelle. En cas de destruction, la replantation devra se faire 1 pour 1 avec des sujets si possible de force équivalente.

2. ESPACES LIBRES

L'ensemble des espaces libres de construction, de stationnement et de circulation devra être aménagé en espace d'agrément.

En secteurs ZAa, ZAa1, ZAc1, ZAc2 : 30% de la surface de chaque lot accueilleront des espaces verts de pleine terre.

En secteur ZAc3 : 40% de la surface de chaque lot accueilleront des espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres de construction et de stationnement seront aménagés en espaces d'agrément en liaison avec les services municipaux compétents et en conformité avec les documents graphiques du dossier de ZAC.

Ces aménagements devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques et notamment de celles existantes sur le site et préservées ou poussant traditionnellement dans la garrigue nîmoise,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation de passages pour le matériel d'entretien.

Dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5 000 m², des espaces verts et aires de jeux communs et interdits au stationnement doivent être mis à disposition des habitants à raison de 1/10e de la superficie totale affectée à l'opération.

On veillera à regrouper les surfaces aménagées en évitant les délaissés et on utilisera de façon préférentielle des essences rustiques, poussant traditionnellement dans la garrigue ou présentes sur le site, en privilégiant des essences non allergènes.

Les aménagements projetés feront l'objet de documents permettant leur appréciation lors de la demande de permis de construire en particulier en ce qui concerne le respect de la végétation existante.

3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

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.

En secteurs ZAc1, ZAc2, ZAc3 : les places de stationnement doivent être revêtues de matériaux drainants.

4. BASSINS DE RETENTION

Les bassins de rétention auront des formes s'intégrant au paysage.
Un accès sera réservé pour l'entretien.
Lorsque ces bassins seront délimités par des talus végétalisés, l'aménagement devra permettre un entretien aisé. Les talus et abords immédiats 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 de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

En secteur **ZGa**, les ensembles d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE XIII AU14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Considérant la destination respective de chaque secteur, la densité a été fixée ainsi :

~~**En sous-secteur ZAa :**~~
~~La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de **7 375 m².**~~

~~**En sous-secteur ZAa1 :**~~
~~La surface de plancher autorisée **en sous-secteur ZAa1** est de **12 290 m².**~~

~~**En sous-secteur ZAb :**~~
~~La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de **3 000 m²**.~~

~~**En sous-secteur ZAc1 :**~~
~~La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de **2 800 m²**.~~

~~**En sous-secteur ZAc2 :**~~
~~la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de **5 150 m²**.~~

~~**En sous-secteur ZAc3 :**~~
~~la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de **2 900 m²**.~~

En secteur ZA :
La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de 33 515 m².

En secteur ZB :
La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de **6.000 m²**.

En secteur ZE :
Non réglementé, les bâtiments d'intérêt public n'étant pas soumis à la règle de densité, sauf en ce qui concerne la parcelle privée incorporée dans le zonage – ZEa – et pour laquelle une extension du bâti existant à la date de publication de la présente modification de ZAC, est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher actuelle.

En secteur ZG :

Non réglementé.

ARTICLE XIII AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE XIII AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

Z O N E XIV AU PETIT VEDELIN ET DOMAINE DE VEDELIN

La zone XIV AU est une zone de garrigue naturelle, située à l'ouest de la commune, composée de deux entités : Petit Védelin d'une superficie de 26,3 hectares et Domaine de Védelin qui s'étend sur 19 hectares.

Petit Védelin est bordé au nord par la route de Sauve (RD 999) et à l'ouest par le chemin du Carreau de Lanes.

Domaine de Védelin situé plus au sud, est bordé à l'est par le chemin du Carreau de Lanes et au sud par le chemin du Mas de Cournon.

La vocation principale de cette zone consiste à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. Elle pourra également recevoir des services, des équipements de superstructures et des activités non gênantes pour l'habitat.

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, telles que les groupes d'habitations.

La zone du Petit Védelin et Domaine de Védelin est découpée en 4 secteurs :

- **Le secteur XIV AUa :** destiné principalement à la réalisation d'un habitat collectif résidentiel en R+3 pour Petit Védelin et R+2 pour le Domaine de Védelin, pouvant accueillir complémentairement des commerces de proximité, des activités tertiaires et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur XIV AUb :** réservé principalement à du logement collectif intermédiaire et du logement individuel groupé (R+1).
- **Le secteur XIV AUc :** réservé exclusivement à de l'habitat individuel diffus (R+1) n'admettant qu'une seule construction par lot.
- **Le secteur XIV AUn :** accueille des espaces verts équipés de jeux d'enfants et des bassins de rétention des eaux pluviales et il accepte les locaux techniques nécessaires à l'entretien de ce secteur.

NOTA 1 : 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.

NOTA 2 : Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, il est nécessaire de se reporter à la règlementation relative au classement sonore des voies afin de connaître les prescriptions d'isolation acoustique qui leur sont applicables (arrêté préfectoral n°2014071-0012 du 12 mars 2014 / joint en annexe du P.L.U.).

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

ARTICLE XIV AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

2) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

3) 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.

4) Le stationnement des résidences mobiles.

5) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article XIV AU2.

6) Les décharges de quelque nature que ce soit, y compris les lieux de stockage de véhicules usagés en vue de leur destruction ou de la récupération de pièces détachées.

7) Les constructions à usage industriel, artisanal et les entrepôts.

8) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale à l'exception des I.C.P.E. mentionnées à l'article XIV AU2.

9) En secteur **XIV AUn** : les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article XIV AU2.

ARTICLE XIV AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) En secteurs **XIV AU a, b et c** : les opérations d'ensemble, telles que par exemple les groupes d'habitation, sous réserve de la prise en charge des équipements propres par le constructeur.

2) Les équipements de superstructure, notamment ceux d'intérêt général, les services et activités non gênants pour l'habitat :
- à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

3) Les affouillements et exhaussements du sol qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction des bâtiments et de leurs annexes, de la voirie ou de l'évacuation et du stockage des eaux de ruissellement et ceux destinés à l'aménagement de zones de loisirs et d'espaces verts.

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

5) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone tels que boulangerie, laverie, droguerie, etc… Et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

6) Les constructions liées à l'aménagement et à l'entretien des espaces publics et espaces verts (jeux d'enfants, abribus…) en secteur **XIV AUn**.

7) Les constructions nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE XIV AU3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

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.

Pour les lots individuels, il ne sera accepté **qu'1 seul accès véhicule par lot.**

2. VOIRIE.

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

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- par la création de voies s'inscrivant dans 3 largeurs d'emprises principales :
    - voie de **15 m** (quinze mètres) de largeur,
    - voie de **11,50 m** (onze mètres cinquante) de largeur,
    - voie de **8 m** (huit mètres) de largeur,

qui devront être réalisées conformément aux prescriptions des Services Techniques.

Toutes les voiries comprennent du stationnement longitudinal et des trottoirs y compris les voiries de **8 m** (huit mètres).

3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.

Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE XIV AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire aux normes de salubrité et être conforme à la législation en vigueur. Il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau qui fournira toutes les indications nécessaires.

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. DEFENSE INCENDIE.

Dans l'ensemble de cette zone, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la Ville de Nîmes et, si nécessaire, notamment en cas de recours au réseau d'eau potable, avec Nîmes Métropole.

Le Domaine de Védelin est ceinturé à l'Est et au Sud par une zone d'interface habitat/forêt de **50 m** (cinquante mètres) de large et située en zone naturelle N.

3. ASSAINISSEMENT.

L'équipement intérieur des constructions, des 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).

3.1. Eaux usées.

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.

3.2. 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 <u>eaux usées autres que domestiques</u> (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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

Pour l'habitat collectif et l'individuel groupé :

Les eaux pluviales de toutes constructions ou installations nouvelles ainsi que de toute réhabilitation devront être, après avoir pris en compte le préambule du règlement, raccordées au collecteur d'eaux pluviales et stockées dans des bassins de compensation réalisés par l'aménageur.

5. 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.

6. 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 :

- **<u>En habitat collectif :</u>**
  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.

- **<u>En habitat individuel :</u>**
  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,

- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE XIV AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE XIV AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour l'ensemble de la zone XIV AU :

Le long de la route de Sauve, (RD 999) les constructions à usage d'habitations doivent être implantées obligatoirement en retrait minimum de **35 m** (trente-cinq mètres) de l'axe de la route de Sauve.

Le long du chemin du Carreau de Lanes et du chemin du Mas de Cournon, toutes les constructions devront être implantées en retrait de **6 m** (six mètres) minimum par rapport à la limite des voies ou des voies futures ou emprises publiques**.**
Dans ces marges de retrait, seuls pourront s'implanter les transformateurs, du mobilier urbain de téléphonie.

Pour l'ensemble des secteurs, en bordure des emprises publiques des voiries ou hors voiries telles : cheminements piétonniers, espaces verts communs… les constructions seront obligatoirement implantées à **3 m** (trois mètres) minimum des limites de ceux-ci.

Dans les secteurs XIV AUa et XIV AUb :
Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies internes des opérations, soit en retrait minimum de **3 m** (trois mètres) par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le secteur XIV AUc :
Les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait minimum de **3 m** (trois mètres) par rapport à l'alignement des voies internes de l'opération.

ARTICLE XIV AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'habitat collectif, secteur XIV AUa : 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 l'habitat groupé, secteur XIV AUb : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte, 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).
Ces dispositions ne concernent pas les locaux techniques ainsi que les locaux poubelles.

Pour l'habitat individuel, **secteur XIV AUc** :
A moins que le bâtiment ne jouxte sur une seule limite séparative, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

En limite de la zone XIV AU avec les autres zones du P.L.U, toute construction doit s'implanter à une distance minimale au moins égale à la hauteur totale du bâtiment projeté sans que cette distance soit inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE XIV AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non règlementé.

ARTICLE XIV AU9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur XIV AUa :
L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

Dans le secteur XIV AUb :
L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

Dans le secteur XIV AUc :
L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder **40 %** de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

ARTICLE XIV AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 m** (zéro mètre cinquante) de dénivelés rattachés au N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

Dans le secteur XIV AUa de Petit Védelin :
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : **12,50 m** (douze mètres cinquante) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture **(R + 3)** avec obligation de limiter la surface de plancher du niveau **R+3** à **80 %** maximum de la surface de plancher du niveau inférieur.

Dans le secteur XIV AUa du Domaine Védelin :
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : **9,50 m** (neuf mètres cinquante) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture **(R + 2)**.

Dans le secteur XIV AUb :
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture **(R + 1).**

Pour les secteurs XIV AUa et XIV AUb :
Lorsque sont réalisés des 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.

Dans le secteur XIV AUc :

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.

ARTICLE XIV AU11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes et harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs,
- Intégration ou liaison architecturale des garages et des annexes à la construction.

En secteur XIV AUc d'habitat individuel, l'unité d'habitation sera réalisée en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables.

Pour l'ensemble de la zone :
Les maçonneries en briques creuses et les agglomérés de ciment doivent être obligatoirement enduits.

Les enduits seront talochés fins ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

2. FACADES.

Les enduits seront frotassés ou grattés.

3. TOITURES / COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS.

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes….) et architecturaux devront répondre à cet objectif.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

Les toitures à quatre pentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4. CLAPAS ET MURS EN PIERRE SECHE.

Les clapas et murs en pierre sèche anciens, situés en limite de propriété sont à sauvegarder. Chaque fois qu'un mur en pierre sèche existant correspondra à une limite de parcelle, ce dernier sera remis en état et sauvegardé.

5. CAPITELLES.

La restauration des capitelles existantes, même à l'état de ruines ne pourra se faire que de façon traditionnelle. Leur démolition est strictement interdite.

6. CLOTURES.

6.1. Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.
Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

La hauteur des clôtures mesurée du côté du terrain naturel le plus élevé n'excèdera pas **2 m** (deux mètres).

6.2. Sont autorisés :

Le long du chemin du Carreau de Lanes, des murs en pierres sèches seront réalisés par le promoteur, seules quelques ruptures seront observées afin de diminuer la monotonie d'un long linéaire.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de grillage. Cependant d'autres matériaux seront acceptés en accompagnement de la construction.

Dans les autres cas de limite (limites du domaine public, limite de secteur, limites séparatives du secteur XIV AUc2) à l'exception de la limite en bordure du cadereau de Valdegour, deux types de clôtures sont admises, à l'exclusion de tous autres matériaux :

- Soit un grillage vert à mailles soudées, monté sur piques métalliques. Un socle en béton enterré sera admis. Ces clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, en l'absence d'une haie réalisée sur l'emprise publique. Il sera nécessaire de se conformer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques en ce qui concerne la gamme de plantes méditerranéennes à utiliser.

- Soit un mur en pierres de garrigue. La hauteur minimum côté voirie sera de **1,50 m** (un mètre cinquante), cette clôture sera éventuellement surélevée du côté amont de la voie afin d'assurer du côté privatif une hauteur minimale de **1 m** (un mètre). Les parements apparents seront constitués de pierres de garrigue appareillage en sec.

L'absence de clôture est autorisée.

En bordure du cadereau de Valdegour, seul le grillage décrit ci-dessus sera accepté pour des raisons de transparence hydraulique.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

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.

7. 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.

8. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE XIV AU12 : STATIONNEMENT.

I – Stationnement des véhicules :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement, y compris les accès et aires de manœuvre, il sera exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif et individuel groupé	1,5 place minimum à l'intérieur de la parcelle	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement	A l'intérieur de la parcelle
Bureaux **Commerces**	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	

Dans tous les cas, les places de stationnement devront être directement accessibles.

II Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra 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.

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

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 5 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou un emplacement par logement à partir du 4ème 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 XIV AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants, situés en dehors de l'emprise des bâtiments ou des voiries, sont à conserver et à protéger.

1. ESPACES LIBRES.

Pour les espaces privatifs :
Tous les espaces libres de construction, de voirie et des aires de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces plantés et doivent comporter un arbre de haute tige par **100 m²** (cent mètres carrés) de terrain aménagé en espaces verts.

Espaces libres communs :
Sur ces espaces libres, il devra être réalisé des aménagements : des cheminements et une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier.

Les arbres et plantations arbustives seront d'essence méditerranéenne. Les espèces allergènes telles que le cyprès seront toutefois limitées à quelques individus au maximum.

Pour l'habitat collectif, un minimum de **15 %** de la parcelle sera réservé aux espaces verts de pleine terre.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois places de stationnement.
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.

Lorsque ces bassins seront délimités par des talus végétalisés, l'aménagement devra permettre un entretien aisé. Les talus et abords immédiats 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. Les espèces allergènes telles que le cyprès seront toutefois limitées à quelques individus au maximum.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE XIV AU14 : POSSIILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE XIV AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE XIV AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

Z O N E XV AU LA CITADELLE

La zone XV AU La Citadelle est une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) réservée à de l'habitat collectif et individuel. Elle peut également accueillir des services et activités non gênants pour l'habitat.

Elle comprend 4 secteurs :

- Un secteur **XVAU Zb1** regroupant des habitations à forte densité (lotissements et groupe d'habitations).
- Un secteur **XVAU Zb2** réservé à de l'habitat collectif et de l'habitat individuel. Ce secteur qui peut accueillir des services et activités non gênants pour l'habitat, est constitué de 2 sous-secteurs :
  - **XVAU Zb2b** et **XVAU Zb2c** se différenciant par la hauteur des constructions.
- Un secteur **XVAU Zb3** réservé à de l'habitat collectif. Il comprend un sous-secteur **XVAU Zb3a** se différenciant par la hauteur et pouvant accueillir de l'habitat individuel.
- Un secteur **XVAU Zbv** destiné à recevoir des espaces libres et des bassins de rétention des eaux pluviales.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle, tout changement de destination 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 XV AU1 : 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 autorisation, enregistrement ou déclaration préfectorale à l'exception de celles visées à l'article XV AU2.

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 XV AU2.

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

9) En secteur XVAU Zbv : les constructions de toute nature sont interdites.

ARTICLE XV AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation préfectorale ou enregistrement ou à déclaration, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.

2) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la Z.A.C.

3) Les affouillements et exhaussements du sol à titre permanent à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE XV AU3 : 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 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 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 ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

ARTICLE XV AU4 : 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. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces disposition s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. DEFENSE INCENDIE :

Dans les ensembles groupés de constructions et les lotissements, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis, à déterminer avec le Service Départemental et de Secours, la ville de Nîmes et, si nécessaire, à Nîmes Métropole en cas de recours au réseau d'eau potable.

4. 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.

4.1. 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.

4.2. 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 du 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.

5. EAUX PLUVIALES.

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

6. 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.

7. 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,

- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE XV AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

ARTICLE XV AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.

Les constructions seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de l'emprise publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L) (construction implantée à l'alignement ou en retrait).

Cheminement piétonnier :
En bordure des passages et des cheminements piétonniers, les constructions pourront être autorisées à l'alignement, mais ne devront avoir aucune ouverture de pièces d'habitation sur ces chemins.

ARTICLE XV AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur XVAU Zb2b :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Dans le secteur XVAU Zb2b :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 **3 m** (trois mètres).

ARTICLE XV AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contigües ou les parties des bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence entre ces deux points sans être inférieure à **3 m** (trois mètres). Ces dispositions ne sont pas applicables aux décrochements de patios faisant partie de la même habitation.

ARTICLE XV AU9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur XVAU Zb2b :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur XVAU Zb2b :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE XV AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Les hauteurs maximales définies correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'acrotère (ou le faitage des bâtiments sans acrotère) à l'aplomb du bâtiment, excluant le toit, les ouvrages techniques, les cheminées ainsi que les souches et gardes du corps, les édicules d'ascenseurs, d'escaliers et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions doit être égale à :

Dans les secteurs XVAU Zb1 et XVAU Zb2 :
Pour l'habitat, les services et les activités :
- **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au sommet de l'acrotère (**R+1** maximum).

Dans le sous – secteur XVAU Zb2b :
Pour l'habitat, les services et les activités :
- **8,50 m** (huit mètres cinquante) à l'égout des couvertures ou au sommet de l'acrotère (**deux niveaux** habitables maximum).

Dans le sous-secteur XVAU Zb2c :
Pour l'habitat, les services et les activités :
- **11 m** (onze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au sommet de l'acrotère (**deux niveaux** habitables maximum).

Dans le secteur XVAU Zb3 :
Pour l'habitat collectif :

- **12 m** (douze mètres) à l'égout des couvertures (**R+3**).

Dans le secteur XVAU Zb3a :
Pour l'habitat collectif :

- **10 m** (dix mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au sommet de l'acrotère (**trois niveaux** habitables maximum).

Pour l'habitat individuel :

- **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture ou au sommet de l'acrotère (**deux niveaux** habitables maximum.

Dans le cas de parkings semi-enterrés dans le volume de l'immeuble, il sera admis une tolérance supplémentaire de **2 m** (deux mètres) pour l'habitat collectif.

Toutefois, la hauteur au faîtage des logements à réaliser en secteurs **XVAU Zb3** et **XVAU Zb3a** ne devra pas dépasser la côte NGF 100 (figurant au plan topographique de la zone) qui correspond à la ligne de crête de la colline.

Cette hauteur peut exceptionnellement être dépassée pour des équipements d'intérêt public.

ARTICLE XV AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLES DE CONSTRUCTION.

Les constructions tant par leur volume que par leur esthétique devront s'intégrer au site dans lequel elles seront implantées.

Les principes suivants devront être respectés :

- L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que : fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc…
- Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception de matériaux laissés apparents tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de bois et matériaux similaires.

2. TOITURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30%** sauf dans le cas de constructions jumelées ou en bande où les pentes identiques seront fixées à environ **36%**.

Dans le secteur XVAU Zb1 :
Les couvertures seront en tuiles mécaniques donnant l'aspect de tuiles canal. Elles seront obligatoirement de teinte claire.

Dans les secteurs XVAU Zb2, les sous -secteurs XVAU Zb2b et b2c, et le secteur XVAU Zb3a :
Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans l'ensemble de la Z.A.C. :
Les couvertures à 4 pentes ne sont pas autorisées.

3. CLOTURES.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du terrain naturel le plus élevé.

Dans l'ensemble de la zone sauf pour les secteurs XVAU Zb2, XVAU Zb2b, XVAU Zb2c, et XVAU Zb3a :

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- Par des ~~murets bas~~ murs en maçonnerie sans chaperon (béton banché de préférence) ~~dont la hauteur~~ d'une hauteur maximale ~~variera de 0,75 à 1,25 maximum.~~d'1,50 m.
Ces murs recevront sur leurs faces vues un enduit grès de ton pierre.
Pour les villas, les portails et portillons viendront en tampon avec le bloc technique et l'abri à poubelle dont l'aspect de surface sera le même que celui des murets.
Les portails et portillons seront en profilés métalliques (tubes et fers plats) donnant l'aspect d'un barreaudage vertical. Sur le portillon sera prévu en partie haute un panneau en tôle pleine recevant nom et numéro.

  En façade arrière et mitoyenneté, les clôtures seront constituées par un grillage de 1,00 m de hauteur fixé entre potelets béton scellés dans des dès en béton. Ce type de clôture devra être accompagné de haies vives.

La hauteur et la nature des clôtures des terrains situés près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme des murs de clôture.
Sur les murs de soutènement arasés, les clôtures seront constituées par des piquets métalliques scellés recevant, sur fils tendeurs, un grillage à mailles rectangulaires verticales.
Des adaptations à cet article pourront être prises en compte dans le but de favoriser le développement d'espaces publics privilégiés (placette, esplanade….) ou de favoriser la mise en place de mobilier urbain.

Dans les secteurs XVAU Zb2, XVAU Zb2b, XVAU Zb2c, et XVAU Zb3a les clôtures autorisées sont les suivantes :

- Les murs de pierre de garrigue appareillée à joints secs sur les deux parements, d'une hauteur maximum de **1,50 m** (un mètre cinquante), comprenant éventuellement une arase en pierre plate de garrigue posée en épis, et munis de chantepleures en nombre suffisant afin de favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement.

- Les murs bahuts en pierre de garrigue appareillées à joints secs sur les faces d'une hauteur maximum de **0,80 m** et munis de chantepleures en nombre suffisant afin de favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement, surmontés d'un grillage plastifié de couleur verte, dont la hauteur totale (mur bahut+ grillage) n'excèdera pas **1,50 m** (un mètre cinquante).

- Les grillages plastifiés de couleur verte, soudés à mailles rectangulaires fixés sur piquets métalliques de couleur verte, d'une hauteur totale de **1,50 m** (un mètre cinquante). Ils seront alors doublés d'une haie vive utilisant des essences locales.

L'absence de clôtures est autorisée.

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.

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 dans l'espace public.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 03 mai 2002 fixe des zones d'exclusion.

ARTICLE XV AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré à l'intérieur des propriétés sauf dans le cas de villas à l'alignement.

I – Stationnement des véhicules :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé à raison de 25 m² par place (accès compris) pour les véhicules automobiles une surface affectée au stationnement au moins égale à :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement, chaque place devra être directement accessible.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement	Les deux places doivent être aménagées sur l'îlot de propriété
Pour les activités et services	La surface affectée au stationnement doit être égale à 45 % 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.	

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

II - Stationnement des vélos :

Tout habitat collectif de plus de trois logements, toutes activités 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 collectif 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 (dispositifs type arceaux scellés au sol) ;
- de confort : local couvert et éclairé.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :
- Pour les 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.

ARTICLE XV AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311 et L.312 du livre 3 du Code Forestier.

1) ESPACES LIBRES.

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à **20 %** de la superficie totale du terrain sur l'ensemble de la zone.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par **100 m²** (cent mètres carrés).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente.

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, en privilégiant des essences non allergènes.

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois places de stationnement. 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 s'intégrant au paysage.

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, 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE XV AU14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur XVAU Zb1 Sud:
La surface de plancher sur l'ensemble du secteur est de **12 929 m².**

Dans les secteurs XVAU Zb2 Nord+ XVAU Zb2c :
La surface de plancher sur l'ensemble des secteurs est de **4 680 m².**

Dans le secteur XVAU Zb3 la surface de plancher est répartie de la manière suivante :
XVAU Zb3-1 : **1 500 m².**
XVAU Zb3-2 : **8 700 m².**
XVAU Zb3-3 : **4 100 m².**
XVAU Zb3a : **5 500 m².**

Dans le secteur XVAU Zb2b :
La surface de plancher sur l'ensemble du secteur est de **3 820 m².**

ARTICLE XV AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE XV AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

Z O N E A

La zone A est la zone agricole comprenant des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au sud de la commune, occupés principalement par des cultures céréalières et viticoles dont l'A.O.C. Costières de Nîmes, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.
Au nord-ouest, on trouve essentiellement des vignes, en particulier l'A.O.C. Coteau du Languedoc.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- 1 secteur Aa réservé aux Jardins Familiaux,
- 1 secteur Ab réservé aux serres municipales,
- 1 secteur Ac1 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée du Mas de Nages,
- 1 secteur Ac2 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée du Sénève,

La zone A est en partie concernée par :

- Des Espaces de Bon Fonctionnement (E.B.F.) essentiellement le long du Vistre identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) ; il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
- Des secteurs d'érosion des berges où des zones de francs bords inconstructibles sont délimitées de part et d'autre des cours d'eau et des fossés cadastrés.
- Des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.
- Des périmètres de protection des captages d'eau destinée à l'alimentation :
  - le forage et la source de Vallonguette (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique),
  - la prise G5 sur le canal de BRL (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique),
  - la prise Ouest sur le canal BRL (se reporter au rapport hydrogéologique figurant aux annexes sanitaires).

La zone A est traversée par les canalisations de gaz : DN 800 –Artère du Midi et DN 150 – Artère Vestric-Nîmes.

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 A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Tout nouvel aménagement ou construction, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.

2) Toute nouvelle construction est interdite à une distance de moins de 10 m mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés (zones de francs bords).

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

4) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

5) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.

6) 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.

7) Le stationnement des résidences mobiles.

8) 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 A2.

9) Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées) à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.

10) Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU sont interdits tous travaux, aménagements, toute construction et toute installation exceptés ceux qui sont visés à l'article A2.

RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1. POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTE LES SECTEURS Aa ; Ab ; Ac1, Ac2 :

1) Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la ligne de transport en commun en site propre.

2) Les constructions des organisations agricoles à forme collective, concernant notamment l'ingénierie, la production, le stockage, le traitement, la transformation et la commercialisation des produits agricoles (coopérative, SICA).

3) Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire (exploitants et salariés) au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments agricoles existants sauf lorsque le risque inondation, la topographie ou autres éléments démontrés ne permettent pas l'implantation à cette limite. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

4) Les constructions de bâtiments liés à l'élevage relevant de la nomenclature ICPE à condition que leur implantation soit distante d'au moins 300 mètres des zones U et AU du P.L.U.

5) Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou nécessaires à l'exploitation de la ligne de transport en commun en site propre.

6) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.
Les ouvrages, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation du prolongement de la Voie Urbaine sud de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

7) L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines…).

8) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux ou qu'ils soient autorisés au titre des aménagements du programme CADEREAU.

9) L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation à condition :
- de présenter une superficie de plancher existante d'au moins 50 m²,
- d'être accolé au bâtiment principal,
- de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau,
- que la surface de plancher des extensions soit plafonnée à 15 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.

10) La création ou l'extension mesurée des annexes (hors piscines) qui sont liées aux bâtiments principaux à usage d'habitation, sous réserve :
- que la zone d'implantation des annexes ne soit pas éloignée de plus de 30 mètres comptés de la construction principale,
- que l'emprise au sol des extensions ou création d'annexes soit plafonnée à 30 m² de surface de plancher, par unité foncière.
- seules les piscines à proprement parler ne sont pas comprises dans les annexes.

10) Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m^2 d'emprise.

11) Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il :
- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- qu'il est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, de salles de réceptions ou qu'il a pour destination la transformation et la commercialisation de produits issus de l'agriculture.
- Qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des secteurs insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement.
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables et que les travaux soient strictement réalisés dans le volume des constructions existantes. Ainsi, les surélévations et les extensions sont proscrites.

- qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site.

~~De plus~~, le changement de destination limité de ces bâtiments ~~est~~ peut-être également autorisé vers de l'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole, qu'il ne respecte les trois derniers points ci-dessus et que les réseaux (eau potable, assainissement, électricité,…) soient en capacité suffisante pour accueillir les nouveaux logements. ~~et qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site.~~

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) compétente.

12) Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (E.B.F.) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés :

- Les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. DANS LE SECTEUR Aa :

Dans ce secteur, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires au fonctionnement des terrains urbains cultivés (jardins familiaux) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : seuls les travaux et les constructions légères liés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

Des permis de construire groupés pour la création de jardins familiaux comprenant des abris nécessaires à l'entreposage des outils, dans la limite de **5 m²** (cinq mètres carrés) de surface de plancher par lot et sans autre ouverture que la porte d'entrée.

Sur les lots n'ayant pas fait à ce jour l'objet de construction : il sera autorisé des abris dans la limite de 5 m² de surface de plancher par lot pour l'entreposage des outils sous réserve d'être démontables et sans autre ouverture que la porte d'entrée, ils seront réalisés en harmonie avec les abris environnants de façon à préserver le caractère de la zone.

3. POUR LE SECTEUR Ab :

Sont autorisés les équipements et constructions liés aux activités horticoles.

4. POUR LE SECTEUR Ac1 :

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation destinés au logement du personnel d'encadrement des exploitations arboricoles et viticoles et la construction d'un bâtiment de mise en valeur des pratiques culturales et de vente des produits récoltés sur place.

5. POUR LE SECTEUR Ac2 :

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel et les bâtiments nécessaires à l'œuvre éducative.

RAPPEL :
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application du Code Forestier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE.

LA DESSERTE EST ASSUREE :

1) Par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

2) Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions du préambule du règlement.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

1-1. Alimentation par le réseau public
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, 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.

1.-2. Alimentation en eau par une ressource privée
Pour tout local ou installation **réputés non desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, ou difficilement raccordable à un réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions économiquement acceptables par tous, il sera admis une installation individuelle sous réserve qu'elle soit conforme à la législation et à la réglementation en vigueur[1]; les forages devront notamment être déclarés en Mairie conformément au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 et aucune liaison physique ne sera autorisée avec le réseau public d'eau potable, y compris via le réseau privé d'eau potable, le jour où le local ou l'installation deviendront desservis et raccordés.

Il est à noter que la règlementation diffère selon les deux types d'usage suivants :

[1] pour connaître la législation et réglementation en vigueur, se reporter aux " Annexes au règlement" – à la rubrique forages.

- unifamilial régi par l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales pour lequel une analyse de l'eau de type P1 conformément à l'arrêté préfectoral du 26 février 2004 doit être réalisée et jointe à la déclaration auprès de la commune,

- collectif desservant des tiers ou alimentant plusieurs familles pour lequel une autorisation préfectorale doit être demandée au titre de l'article L. 1321-7 du Code de la santé publique. Le service d'hygiène procèdera à l'étude complète du dossier et un programme d'analyse sera établi.

1.-3. Alimentation en eau par le réseau public ou par une ressource privée

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable (cf. Règlement Départemental Sanitaire).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, il sera utilisé un réservoir de coupure ou un bac de disconnection ou un disconnecteur, isolant totalement les deux réseaux. L'alimentation en eau de cette réserve se fait soit par surverse totale, soit au-dessus d'une canalisation de trop plein (5 cm au moins) installée de telle sorte qu'il y ait rupture de charge, avant déversement, par mise à l'air libre.

2. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. ASSAINISSEMENT.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la règlementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Eaux usées domestiques

Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :

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.

A défaut, en l'absence de réseau public ou privé, le recours à l'assainissement individuel est nécessaire.

Pour le secteur Aa :

Si le pétitionnaire souhaite réaliser des sanitaires, ceux-ci devront être collectifs pour l'ensemble de la zone. Les eaux usées produites 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).
Tout autre assainissement est interdit.

3.2. Eaux usées autres que domestiques :

Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :

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).

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement, soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce

raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Quel que soit l'exutoire des <u>eaux usées autres que domestiques</u> (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.

<u>Pour le secteur Aa :</u>

Sans objet.

4. EAUX PLUVIALES

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

5. 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.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

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

6. 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 :

- **<u>En habitat individuel</u>** :
  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.

- **<u>Pour toutes activités :</u>**

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de containers pour les ordures ménagères et le tri sélectif 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 containers 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.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

1) au-delà des marges de reculement ou zone non aedificandi définies par le plan,
2) en l'absence d'indication, l'implantation devra être réalisée à **8 m** (huit mètres) de l'axe des voies.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 m** (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activité, et à **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les constructions à double usage (habitation + activités) c'est la règle la plus restrictive qui est appliquée.

Toutefois, pour le secteur Aa, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de **3 m** (trois mètres).

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL.

EN SECTEUR Aa :
L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser **5 m²** (cinq mètres carrés) de surface de plancher.

EN SECTEUR Ac1 :
L'emprise au sol pour les constructions ne devra pas excéder **10 %** de la surface du terrain d'assiette.

EN SECTEUR Ac2 :
L'emprise au sol pour les constructions ne devra pas excéder **20 %** de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

1) Habitat :

Pour l'ensemble de la zone incluant Ac2 mais à l'exception du secteur Ac1 :

7 m (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture à l'exception des extensions et/ou réaménagement de l'existant qui pour des raisons d'unité architecturale pourront avoir une hauteur dérogatoire jusqu'à la hauteur des bâtiments existants.

Pour le secteur Ac1 :

4 m (quatre mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

2) Bâtiments d'exploitation et autres installations :

10 m (dix mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

3) En secteur Aa , les abris de jardins :

2,50 m (deux mètres cinquante) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Extensions de constructions existantes, changement de destination, réaménagement :

Les extensions, changement de destination ou réaménagement de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension ou le réaménagement prévu (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets…).

1. ASPECT GENERAL

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Les équipements techniques et de superstructure devront être intégrés à l'architecture.

2. VOLUMETRIE.

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

3. TOITURE / COUVERTURES.

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison pourra varier jusqu'à 30 % maximum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane. Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles ne concernent qu'une faible partie de la construction (inférieure à 50 % de la construction) ; des exceptions sont toutefois possibles en lien avec des spécificités architecturales.

Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte neutre à l'exception des toitures photovoltaïques.

4. FAÇADES.

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

Les enduits seront frotassés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

5. DECORS.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

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

6.1 – Les clôtures, talus, murs :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

6.2 - Exécution des clôtures – règle générale :

Chaque projet devra être étudié pour préserver, maintenir et valoriser les corridors écologiques. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
Les clôtures à l'alignement ou en limite séparative, sont constituées :

- Par des grillages galvanisés (grillage à mouton) + piquets métalliques ou bois ou des grilles, ou des grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques ou bois sans soubassement le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

6.3 – Exécution des clôtures en bordure des voies – règles particulières :

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- Etre en pierre ou en maçonnerie enduite,
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf pour les piliers massifs en pierre de la région dont la hauteur maximale ne pourra être de 2,5 mètres,
- Etre dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le P.L.U,
- S'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés,
- Dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

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.

7. 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.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place par 70 m² de la surface de plancher (SDP)	
Surface de vente	1 place par tranche de 50 m² de surface de vente	
Salle de réception	1/5ème de la capacité d'accueil	

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.

1. ESPACES LIBRES.

1.1. Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

1.2. 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.

2.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouses irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux sur la durée de type sols stabilisés renforcés (mélange terre-pierre) ; sans liant.

2.2. Mesures prises pour la conservation des essences végétales

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée dans l'emprise du sol du houppier des arbres de haute tige.

La distance autour de ces arbres de haute tige sera adaptée au type de plantation.
Dans ces espaces de protection, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement. Toutefois, le séquençage des haies constitutif d'une identité forte de la campagne nîmoise doit être préservé.

Les arbres tiges remarquables (feuillus ou conifères) ne peuvent être abattus sauf pour raison sanitaire et ils doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence minimale de 0,25/0,35 mètre mesurée à 1 mètre du sol).

En cas d'aménagement d'espaces non encore plantés, les 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.

2.3. Mesures spécifiques dans les Espaces de Bon Fonctionnement

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

2.4. 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.
Pour des raisons écologiques et paysagères, 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

2.5. Bassins de rétention.

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

<u>Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :</u>

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'un arbre 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.

3. ESPACES BOISES CLASSES.

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

Z O N E N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

Na (parcs de nature en partie ouverts au public) correspond :

- Aux Jardins de la Fontaine, et à certains espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR,
- A une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une "Maison Forestière" située dans le domaine du Clos Gaillard,
- A une partie du Bois des Espeisses,
- Au bois des terres de Rouvière,
- Au bois de Noyers.
- Au Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon.
- Au Parc Meynier de Salinelles (parcelle DT 895)

Ni correspond :

- Aux parcelles ayant bénéficié d'une procédure de ~~relocalisation~~ délocalisation amiable des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation.

La zone N est en partie concernée par les périmètres de protection du forage et de la source de Vallonguette (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique).

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 N1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les aménagements et constructions de toute nature, sauf ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE.

1) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la R.N. 106 et des rétablissements correspondants.

2) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

3) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales dans le cadre du programme CADEREAU.

4) Les aires de stationnement liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Na et Ni.

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) annexes des exploitations de carrière, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des carrières existantes ou ayant existé.

2) L'extension des carrières existantes ainsi que la création de nouvelles carrières rendues nécessaires par la mise en œuvre du Programme CADEREAU.

DANS LE SECTEUR Na.

1) Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à la pratique d'activités ludiques et sportives lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

2) Les bâtiments publics liés à l'entretien, à la sécurité et à la mise en valeur des Jardins de la Fontaine, et des espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR, du bois des Espeisses, des Terres de Rouvière et du bois des Noyers, du Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon et du Parc Meynier de Salinelles (DT 895).

3) Les structures d'accueil liées aux activités socio-éducatives et sportives, aux activités d'éducation à l'environnement et aux activités de plein air prévues dans le secteur du Clos de Gaillard et du bois des Noyers.

4) Le changement de destination des bâtiments existants dans le Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon, tels que désignés sur le document graphique, avec possibilités d'extension de 20% de l'emprise au sol et la reconversion des serres.

5) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la ferme école au sein de la Pinède de Valdegour.

6) Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de la ferme-école au sein de la Pinède de Valdegour : notamment hangars, abris pour les animaux, logement du gardien, voies d'accès, cheminements PMR, bassin de rétention.

7) Les ouvrages, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation du prolongement de la Voie Urbaine Sud de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE.

La desserte est assurée par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

1-1. Alimentation par le réseau public

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.

1.-2. Alimentation en eau par une ressource privée

Pour tout local ou installation **réputés non desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, ou difficilement raccordable à un réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions économiquement acceptables par tous, il sera admis une installation individuelle sous réserve qu'elle soit conforme à la législation et à la réglementation en vigueur* ; les forages devront notamment être déclarés en Mairie conformément au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 et aucune liaison physique ne sera autorisée avec le réseau public d'eau potable, y compris via le réseau privé d'eau potable, le jour où le local ou l'installation deviendront desservis et raccordés.

Il est à noter que la règlementation diffère selon les deux types d'usage suivants :

- unifamilial régi par l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales pour lequel une analyse de l'eau de type P1 conformément à l'arrêté préfectoral du 26 février 2004 doit être réalisée et jointe à la déclaration auprès de la commune,
- collectif desservant des tiers ou alimentant plusieurs familles pour lequel une autorisation préfectorale doit être demandée au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique. Le service d'hygiène procèdera à l'étude complète du dossier et un programme d'analyse sera établi.

1.-3. Alimentation en eau par le réseau public ou par une ressource privée

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable (cf. Règlement Départemental Sanitaire).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, il sera utilisé un réservoir de coupure ou un bac de déconnection ou un disconnecteur, isolant totalement les deux réseaux. L'alimentation en eau de cette réserve se fait soit par surverse totale, soit au-dessus d'une canalisation de trop plein (5 cm au moins) installée de telle sorte qu'il y ait rupture de charge, avant déversement, par mise à l'air libre.

2. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions

(*) pour connaître la législation et réglementation en vigueur, se reporter aux " Annexes au règlement" – à la rubrique forages.

s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. ASSAINISSEMENT.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la règlementation en vigueur.
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.

3.1. 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.

3.2. 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.

4. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Dans les zones non desservies, le pétitionnaire devra prendre en charge l'enlèvement et le traitement de ses déchets.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

CLOTURES.

1) Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés, excepté dans le cadre d'un projet faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique prise dans le cadre du PPRi et/ou du Programme CADEREAU, lorsque cela ne peut pas être évité. Dans ce cas, ils seront, autant que possible déplacés et reconstruits.

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

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), ils peuvent être doublés de haies vives utilisant des essences locales.

La hauteur des clôtures mesurée du côté du terrain naturel le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

Les piliers massifs en pierres de la région ou les surélévations des murs de clôtures de **2,50 m** (deux mètres cinquante) de hauteur maximum.

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

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.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Non réglementé.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

DISPOSITIONS GENERALES.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

AIRES DE STATIONNEMENT.

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Z O N E Nh

La zone Nh caractérise majoritairement une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIXème siècle sous la forme d'un habitat de type « ~~maset~~ » « mazets ».

Des constructions diffuses sur des unités foncières importantes existent dans cette zone et peuvent être étendues de façon limitée à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le nord de cette zone, la plus excentrée est en contact avec les zones naturelles (les espaces inconstructibles) et se caractérise par une ambiance de plateaux dominants où le bâti très diffus a bien préservé le caractère « garrigue ».

Le Sud de cette zone de garrigue habitée est limité par l'accident technique dit de 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.

L'objectif est de préserver et de mettre en valeur leur caractère à dominante naturelle et paysagère en autorisant un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire sont vides de toute possibilité de construction.

La zone Nh comprend :

- Un secteur **Nhi** regroupant des parcelles fortement inondables enserrées de zones urbaines soit du côté de la rue des Iris ou de l'échangeur d'autoroute Nîmes Ouest,

- Un secteur **Nh1** correspondant au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) du CAT les Chênes Verts,

- Un secteur **Nh2** correspondant au STECAL de l'IME les Bosquets,

- Un secteur **Nh3** correspondant au STECAL du Tennis Club du Carreau de Lanes.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute extension de 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 Nh1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article Nh2.

ARTICLE Nh2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

~~**Dans le secteur Nh :**~~
~~Sont admises, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :~~

~~**1)** Les travaux confortatifs, l'adaptation, la réfection des habitations existantes sans création de surface supplémentaire.~~

~~**2)** L'extension limitée des habitations existantes avant la date d'approbation du P.L.U. (2018) d'une surface de plancher minimale d'au moins 50 m² :~~
~~**a**/ Pour les bâtiments à usage d'habitation d'une surface de plancher existante comprise entre 50 à 100 m², l'extension sera limitée à un plafond de 30 % de surface de plancher existante,~~
~~**b**/ Pour les bâtiments à usage d'habitation d'une surface de plancher existante de plus de 100 m² l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante,~~

~~Pour ces deux cas de figures (**a et b**) les conditions sont :~~
~~- la surface totale du plancher des constructions y compris l'existant ne devra pas dépasser 250 m²,~~
~~- et sur un terrain dont la configuration (tènement de propriété), pour ce qui concerne sa partie classée en Nh, n'a pas évolué depuis la date d'approbation du PLU,~~
~~- Toutefois, cette extension ne comprend ni les terrasses non couvertes ni les piscines.~~
~~- Cette extension limitée ne pourra être autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.~~

~~**3)** La création de deux annexes à l'habitation d'une surface maximale de 50 m² au total dont l'une pourra être dissociée de l'habitation sans pouvoir excéder une distance maximale de 30 m. Toutefois, n'entreront pas dans le calcul de ces annexes les piscines et leur local technique.~~
~~La création d'annexes et les limites de distances s'entendent pour des parcelles ne possédant soit aucune soit une seule annexe. Dans le cas d'annexes déjà existantes, cette possibilité de création ne peut conduire à plus de 2 annexes sur l'unité foncière cumulant une superficie inférieure ou égale à 50 m².~~

~~**4)** Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m² d'emprise, les locaux techniques ne devront pas dépasser 6 m².~~

~~**5)** La restauration des masets existants à condition qu'ils demeurent au moins 4/5 des murs et la majorité de la toiture. Cette restauration doit s'inscrire dans le volume existant et respecter la vocation originelle du maset, non habitable, non raccordable.~~

~~**6)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.~~

~~**7)** **Dans le secteur Nhi :** l'extension des locaux existants est plus particulièrement contrainte par les règles du P.P.R.i.~~

~~**8) Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :** l'extension des locaux existants est limitée à **20 %** de la surface de plancher existante.~~

~~**9) Dans le secteur Nh3 :** l'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de **20 %** de l'emprise au sol existante.~~

~~**10)** Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.~~

1/ Dans l'ensemble de la zone Nh :

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivants :

A/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

B/ Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

2/ Dans la zone Nh à l'exception des secteurs Nhi, Nh1, Nh2, Nh3 :

Sont admises dès lors qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations, des sols suivantes :

A/ L'extension limitée des constructions régulièrement édifiées d'une surface de plancher minimale d'au moins 50 m² :
- Pour les constructions d'une surface de plancher existante comprise entre 50 et 100 m², l'extension sera limitée à un plafond de 30% de surface de plancher,
- Pour les constructions d'une surface de plancher existante de plus de 100 m² l'extension sera limitée à 20% de le surface de plancher existante,

Pour ces deux cas de figure les conditions sont :
- la surface totale du plancher des constructions y compris l'existant ne devra pas dépasser 250 m² de surface de plancher,
- la configuration (tènement de propriété), pour ce qui concerne sa partie classée en Nh, ne devra pas avoir évolué depuis la date d'approbation du PLU de 2018 (hors détachement/rattachement de foncier non bâti),
- cette extension limitée ne pourra être autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU de 2018,
- toute extension devra présenter un projet garantissant la conservation des caractéristiques architecturales de la construction existante et participer à la mise en valeur des qualités paysagères du site dans lequel il s'insère.
- toute extension ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement.

B/ Pour les constructions régulièrement édifiées supérieures ou égales à 50 m² de surface de plancher : la création de deux annexes, d'une emprise au sol et/ou d'un surface de plancher de 50 m² au total dont l'une pourra être dissociée de la construction sans pouvoir excéder une distance maximale de 30 m. Toutefois, n'entreront pas dans le calcul de ces annexes les piscines ainsi que leur local technique.
La création d'une nouvelle annexe ne peut donc conduire à plus de 2 annexes sur l'unité foncière.
L'emprise totale dédiée aux annexes (une ou deux annexes) ne devra pas dépasser 50 m².

Pour les constructions régulièrement édifiées inférieures à 50 m² de surface de plancher : la création d'une seule annexe dissociée de la construction d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher de 25 m² maximum.

La définition et la liste des annexes ainsi que la notion de construction régulièrement édifiée sont inscrites dans le lexique placé en annexe du présent règlement.

C/ La réhabilitation dans leur volume existant des constructions de moins de 50 m² de surface de plancher.
Les mazets devront conserver leurs caractéristiques architecturales originelles.

Pour les travaux prévus aux points de A/ à C/ seule la destination habitation (cf.lexique) est autorisée.

D/ Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m² d'emprise, les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement ne devront pas dépasser 6 m² (les locaux techniques de plus de 6 m² seront comptabilisés comme une annexe.

3/ Dans le secteur Nhi : l'extension des locaux existants est plus particulièrement contrainte par les règles du P.P.R.i.

4/ Dans les secteurs Nh1 et Nh2 : l'extension des locaux existants est limitée à **20%** de la surface de plancher existante.

5/ Dans le secteur Nh3 : l'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de **20%** de l'emprise au sol existante.

ARTICLE Nh3 : 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.

Pour les accès en pente, un pallier de **4 %** sur **5 m** (cinq mètres) de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.
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 de plus de **50 m** (cinquante mètres) de long doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

ARTICLE Nh4 : 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, 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.

Toute extension de construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la règlementation en vigueur.

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.

3.1. Eaux usées domestiques.

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, 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.

3.2. 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).

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

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.

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. 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.

6. 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 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 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 permettre la gestion de proximité des biodéchets, toute nouvelle habitation munie d'un jardin doit être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci.

ARTICLE Nh5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Dans le cadre des extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. (2018) ou dans le cas de divisions de terrains avec constructions existantes, la forme, la surface des parcelles et la nature du sol doivent permettre le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nh6 : 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 dans les 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 sont applicables aux voies privées.

ARTICLE Nh7 : 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 Nh8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE Nh9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise totale au sol des constructions y compris les annexes est limitée à **20 %** de la surface totale de l'unité foncière à l'exception du secteur Nh3 où l'emprise au sol des constructions sera portée à **25 %**.

ARTICLE Nh10 : 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 aux côtes 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 à moyenne pente comprise entre 0 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
Hors tout	7,50 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit ou au bas de l'acrotère	6,50 mètres	3,80 mètres

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

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

GABARITS	Terrains plats jusqu'à moyenne pente comprise entre 0 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
Hors tout	5 mètres	4 mètres
A l'égout du toit ou au bas de l'acrotère	4 mètres	

ARTICLE Nh11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. DISPOSITIONS GENERALES.

Toute construction doit présenter un projet architectural participant à la mise en valeur des qualités paysagères dans lesquelles il s'insère.

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites suburbains, 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.

Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres…), à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings…) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois…) est interdit.

Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.
Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.
Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage (cuves) à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Les toitures composent la 5ème façade du bâtiment, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Leur inclinaison n'excédera pas 30 %.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes des 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.
- Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc…).

4. FACADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Les enduits seront frotassés 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 plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.
- Les ouvertures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment existant.

5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

Dans les talwegs, dans les zones d'aléas fort et très fort du PPRi les murs de clôtures sont interdits.

6.1. Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clapas et murs en pierres sèches anciens participent à l'identité paysagère de cette zone et doivent être sauvegardés.

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

La hauteur totale mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé 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 à condition d'être hydrauliquement transparents c'est-à-dire muni de barbacanes au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m². 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 raccordements de murs auront une hauteur maximale de **2,50 m** (deux mètres cinquante).
- Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois de facture simple et unitaire d'une teinte unique sobre.

Les boitiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement ou au nu du mur de clôture. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens seront conservés et restaurés.

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.

7. 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.

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

ARTICLE Nh12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

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

I - Stationnement des véhicules :

Il est exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat individuel	2 places par logement	
Activités	45 % de la surface de plancher	

ARTICLE Nh13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Les espaces libres hors circulation doivent représenter au moins **60 %** du terrain d'assiette et doivent être aménagés et végétalisés dans l'esprit de la garrigue.

Ces espaces libres doivent respecter un coefficient de pleine terre de **50 %.**

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.

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. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour **100 m² (**cents mètres carrés).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.

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 à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement.
Pour des raisons écologiques et paysagères, 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.

2.3. Bassins de rétention.

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

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 Nh14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE Nh15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE Nh16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E N M

La zone NM est une zone d'affectation spéciale, strictement réservée à des activités militaires.

Elle comporte un secteur **NMa** correspondant au casernement du Camp des Garrigues.

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 NM1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Les constructions à usage d'habitat.

2) Les constructions et installations non liées à l'activité militaire.

3) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,

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 travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux-concernés par l'article NM2.

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

ARTICLE NM2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Sont autorisés dans toute la zone les constructions, les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'activité militaire à l'exception de constructions à usage d'habitat (casernement), ces dernières sont uniquement autorisées dans le secteur NMa.

2) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la R.N.106 et des rétablissements correspondants.

3) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE NM3 : ACCES ET VOIRIE.

Non réglementé.

ARTICLE NM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Non réglementé.

ARTICLE NM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE NM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE NM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé.

ARTICLE NM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE NM9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE NM10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé, sous réserve du respect des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE NM12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Non réglementé.

ARTICLE NM13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NM14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE NM15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE NM16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E N T

La zone NT est une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère des lieux et des sites avoisinants.

La zone NT comprend :

- Un secteur **NTo** destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique,

- Un secteur **NTo1** destiné aux équipements golfiques.

- Un STECAL **NTo2** destiné aux constructions nécessaires au fonctionnement du "Pitch and Putt" en cours de réalisation.

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 NT1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1) Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.

2) Toutes constructions, tous travaux ou installations non mentionnés à l'article NT2.

ARTICLE NT2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) La réhabilitation et la rénovation des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition qu'elles soient limitées à leur volume existant et qu'elles ne dénaturent pas le caractère de la zone.

2) Dans la zone hachurée figurant dans le document graphique, l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) des bâtiments et sanitaires accueillant du public, et existants à la date d'approbation du P.L.U. (2018).

3) Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les ouvrages, installations, dépôts, affouillements et exhaussements du sol, rendus nécessaires par la réalisation du prolongement de la Voie Urbaine Sud de Nîmes et des aménagements qui y sont liès, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5) Les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone.

6) Dans le secteur NTo :
- A l'intérieur de la zone hachurée**,** les aménagements et l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) d'équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires aux activités de loisirs et d'hébergement de plein air.
- Les bassins d'agrément (piscines) à condition qu'ils ne dépassent pas une surface de 50 m² et sans que les bassins et les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement puissent être créateurs d'emprise.

7) Dans le secteur NTo1 : A l'intérieur de la zone hachurée les aménagements et l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) d'équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires aux activités golfiques.

8) Dans le secteur NTo2 : A l'intérieur de la zone hachurée les aménagements et équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires au projet de « pitch ad putt » dans la limite d'une surface de plancher maximale de 100 m^2 supplémentaire compatible avec les règles du P.P.R.i .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE NT 3 : ACCES ET VOIRIE.

La desserte est assurée par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE NT 4 : 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.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la règlementation en vigueur.

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.

A. 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.

B. 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 ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Dans les zones non desservies, le pétitionnaire devra prendre en charge l'enlèvement et le traitement de ses déchets.

ARTICLE NT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE NT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques, emprises publiques ou autres limites du domaine public, les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins **3 m** (trois mètres) de celui-ci.

Les mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE NT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE NT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE NT9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé sauf l'emprise au sol maximale dédié à l'activité "Pitch and Putt" qui sera de 100 m^2 supplémentaire (STECAL NTo2).

ARTICLE NT10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Toutefois, cette limite n'est pas applicable aux constructions de faible emprise qui, par leur fonction, impliquent une élévation (pylône d'éclairage, etc.).

Il en est de même pour les constructions spécialisées à usage public, qui nécessiteraient des hauteurs sous toiture plus importantes (couverture de stade par exemple).

Dans le secteur NTo, la hauteur maximale est limitée à **9 m** (neuf mètres) à l'égout des couvertures.

Dans les secteurs NTo1, **NTo2** : la hauteur maximale est limitée à **7 m** (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la réhabilitation, restauration ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE NT11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Qu'il soit contemporain ou traditionnel, il se caractérise par :

- La discrétion : les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité.
- La sobriété et l'harmonie des volumes.
- La qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

2. VOLUMETRIE.

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

3. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **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 tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

4. FAÇADES.

- Elles seront bien proportionnées, afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.
- Les enduits seront frotassés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.
- 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 plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.

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

5. DECORS.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

6.1. Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

- 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.

6.2. Sont autorisés :

Pour l'ensemble de la zone :

- 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 est 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 ou les surélévations des murs de clôtures de **2,50 m** (deux mètres cinquante) de hauteur maximum.

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

La hauteur des clôtures mesurée à partir du terrain naturel le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

De manière générale**,** afin de ne pas modifier les écoulements ni faire obstacle à l'expansion des crues, les clôtures devront être transparentes soit de type grillage à maille large soit des murs munis de barbacanes.

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.

ARTICLE NT12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et des aires de retournement.

Les espaces réservés à l'usage exclusif de parkings devront être plantés.

Les parkings occasionnels utiles lors de manifestations exceptionnelles seront traités en fonction de leur usage habituel.

Dans le secteur NTo, le nombre de places de stationnement devra être égal à la moitié de la capacité d'accueil des installations.

ARTICLE NT13 : ESPACES LIBRES et plantations.

1 DISPOSITIONS GENERALES.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence et de force équivalentes.

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. 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 en évitant tous arbres d'ornementation à caractère allergisant, 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, 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 non allergisant, 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 NT14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE NT15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE NT16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.