

# VERDI



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Règlement



PLU approuvé par DCM du 27/03/2018

Révision allégée approuvée par DCM du 31/05/2022

Révision arrêtée par DCM du 16/12/2025

## APPROBATION DU DOCUMENT

	Rédigé par	Vérifié par	Validé par
<b>Nom</b>	Baptiste BAZOT Raphael GOUTTENOIRE Jessica LAFON	Véronique HENOCQ	Véronique HENOCQ
<b>Date :</b>	Novembre 2025	Novembre 2025	Novembre 2025

# Sommaire

1 TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	6
ARTICLE 2 : PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
ARTICLE 3 : RÈGLES DÉROGATOIRES .....	6
ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
ARTICLE 5 : ORGANISATION DU RÈGLEMENT .....	11
ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	12
ARTICLE 7 : DÉFINITIONS ET RÈGLES GÉNÉRALES / LEXIQUE .....	13
ARTICLE 8 : RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL	19
ARTICLE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL.....	20
ARTICLE 10 : DÉFENSE ET LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORÊT .....	39
ARTICLE 11 : RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES .....	44
ARTICLE 12 : RISQUE SISMIQUE.....	44
ARTICLE 13 : RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN.....	44
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ (GRTGAZ) .....	45
ARTICLE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIGNES ELECTRIQUES .....	48
ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CANALISATIONS D'HYDROCARBURES .	49
ARTICLE 17 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	49
ARTICLE 18 : RAPPEL : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE.....	50
ARTICLE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES.....	50
ARTICLE 21 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU.....	57
ARTICLE 22 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT, EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES .....	57
ARTICLE 23 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES.....	60
2 TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES.....	64

# Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	98
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF.....	111
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP.....	121
<b>3 TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .</b>	<b>130</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE.....	131
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUEc.....	144
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUEsp.....	154
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUGV.....	167
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUM.....	175
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUN.....	189
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUESA.....	201
<b>4 TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>205</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	206
<b>5 TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..</b>	<b>219</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	220
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NM.....	238
<b>6 TITRE 6 : ANNEXES.....</b>	<b>245</b>

# 1

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Gilles. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

## ARTICLE 2 : PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme.

- **PORTÉE JURIDIQUE DU PRÉSENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conforme aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatible avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

## ARTICLE 3 : RÈGLES DÉROGATOIRES

- **ADAPTATIONS MINEURES**

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.
- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé.

## ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Saint-Gilles est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

- **LES ZONES URBAINES :**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

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

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

**La zone UC** est une zone de construction en ordre discontinu dense, accueillant généralement des habitations individuelles mais aussi des commerces, bureaux et équipements publics.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **UCa** : secteur de moindre densité situé en amont du centre-ville.
- **UCb** : secteur à dominante d'immeubles collectifs, correspondant notamment au quartier de Sabatot.
- **UCba/UCba1/UCba2/UCba3** : secteur de renouvellement urbain (anciennes rizerie et distillerie notamment) concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « secteur sud ».
- **UCc** : secteur correspondant aux extensions Ouest de la ville.
- **UCd** : secteur d'habitat dense et commerces, à l'est du Canal du Rhône du Rhône à Sète, au sud du Boulevard Chanzy
- **UCe** : secteur d'habitat à la Croix d'Arquier

**La zone UE** est une zone destinée aux activités économiques correspondant notamment aux secteurs des Rossignols et des Mourgues.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur **UEa**, situé au sein du tissu urbain pavillonnaire au Nord de la ville et dont la densité doit rester moindre du fait du contexte urbain et hydrologique.
- Le secteur **UEb** : Secteur de renouvellement urbain destiné aux activités économiques dans la zone des Rossignols

**La zone UF** correspond au secteur du Bois de Fourniguet, situé en discontinuité de la ville, dans la partie Nord de la commune.

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

- **LES ZONES À URBANISER :**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

. **à court terme.** 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 1AU** 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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

. **à moyen/long terme.** 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 2AU** 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. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

**La zone 1AUE** est une zone à urbaniser non équipée, à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond au secteur de l'aéroport de Nîmes Grande Provence-Méditerranée et ses environs.

Cette zone comprend le secteur suivant :

- **1AUEa** : activités liées à la zone aéroportuaire
- **1AUEb** : autres activités non directement liées à l'aéroport.

**La zone 1AUEc** est destinée à accueillir la zone d'activités du Mas des Cèdres (activités à vocation artisanale)

**La zone 1AUesp** s'agit d'une zone destinée à accueillir une urbanisation à court terme à vocation d'habitat qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations

d'ensemble et sous la condition de, la réalisation ouvrages publics nécessaires et l'aménagement de l'accès (franchissement de la voie ferrée, Chemin de l'Espeyran et voie d'accès). Elle est située dans le secteur d'Espeyran au Sud de la ville.

**La zone 1AUGV** est une zone non équipée, destinée à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.

**La zone 1AUM** est une zone à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond à la « ZAC MITRA » située au Nord de la commune.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur 1AUMa : secteur à vocation principale d'activités diverses
- Secteurs 1AUMb1, 1AUMb2 et 1AUMb3 : destinés à recevoir des activités diverses.
- Secteurs 1AUMc1 et 1AUMc2 : principalement destinés aux activités de logistique (entrepôts).
- Secteurs 1AUMd1 et 1AUMd2 : plate-forme de dépôts de matériaux pour l'entretien de l'autoroute A54.
- Secteur 1AUMe1, 1AUMe2, 1AUMe3, 1AUMe4, 1AUMe5 : inondable, admettant uniquement les installations liées à la production d'énergies renouvelables et les équipements hydrauliques (bassins, etc...)
- Secteur 1AUMf : secteur à vocation principale d'équipements collectifs et d'équipements d'infrastructures nécessaires aux activités présentes dans la zone. Les équipements devront être dimensionnés de manière à être prémunis de l'instabilité des sols (en remblais pour partie)

La **zone 1AUn** est une zone à urbaniser non équipée à vocation principale d'habitat (route de Nîmes).

La **zone 2AUESa** est une zone d'activités économiques communautaire destinée à accueillir des activités économiques (Sud de l'Aéroport)

- **LES ZONES AGRICOLES :**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La **zone A** comprend des parcelles agricoles actuellement cultivées, ou constituée de friches agricoles abandonnées qui possèdent des potentialités agricoles. L'objectif général du classement en A de ces secteurs est le maintien des activités agricoles sur le territoire communal. En outre, le classement en A permet l'installation de bâtiment directement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Certains bâtiments existants peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

- **LES ZONES NATURELLES :**

« 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. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La **zone N** est une zone naturelle à protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages. La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc** : secteur correspondant au projet de création d'ouvrages d'eau potable sur le site de l'ancien Moulin Baguet (STECAL)
- **Nd** : secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à la nouvelle déchèterie
- **Nj** : secteur correspondant aux projets de jardins familiaux situés à l'Ouest de la ville (STECAL)
- **Nl** : secteur destiné à l'aménagement d'un parc paysager et de loisirs et la création d'un port de plaisance.
- **Np** : secteur de parc public et d'équipements publics légers, situé en zone inondable à proximité du centre-ville. (STECAL)
- **Nph** : secteur pouvant accueillir du photovoltaïque au sol
- **Nps** : secteur d'équipements publics de sports et loisirs, situé dans le quartier d'Espéran (STECAL)
- **Npv** : secteur destiné à accueillir un parc photovoltaïque. Il est situé dans le secteur de Ventouret, au Nord-Est de la commune.
- **Ns** : périmètre de la station d'épuration
- **Nt** : secteur d'équipements sportifs, dans le quartier de la Croix d'Arquier (STECAL)
- **Nut** : secteur destiné à l'aménagement d'une marina accueillant des bateaux et extension du port de plaisance (STECAL)
- **Nv** : secteur de l'écluse de Saint-Gilles sous gestion de VNF (STECAL)

Zone **NM** : Zone d'affectation spéciale correspondant à la base aéronavale (activités militaires) et aux activités aéronautiques civiles, ainsi qu'à la base de sécurité civile de Nîmes Garons. La zone NM comporte 4 secteurs :

- **NM1** : Secteur correspondant à la base aéronavale (activités militaires)
- **NM2** : Secteur correspondant à la base de sécurité civile de Nîmes Garons

- **NM3** : Secteur correspondant à la piste de l'aéroport
- **NM4** : Secteur aux activités aéronautiques civiles

## **ARTICLE 5 : ORGANISATION DU RÈGLEMENT**

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

- **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites**

**Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

**Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

- **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Article 7 : Obligations en matière de stationnement**

- **EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

3/ Accessibilité

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Réseaux électrique, téléphonique

4/ Ordures ménagères

**2** - Les documents graphiques du présent règlement comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les bâtiments et éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au présent règlement du PLU.
- les périmètres de zones inondables.

**3** - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité :

Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont autorisées.

## **ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

- LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNÉES AUX ARTICLES R151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme :

1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

5° Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 7 : DÉFINITIONS ET RÈGLES GÉNÉRALES / LEXIQUE

### Accès

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

### **Activités artisanales**

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

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

### **Activités industrielles**

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

### **Affouillement**

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

### **Alignement**

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

### **Annexe**

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

### **Arbre de haute tige**

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

### **Carrière**

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

### **Clôture**

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

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

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

### **Contigu**

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

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

### **Construction**

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

### **Emplacements réservés**

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

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

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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

Au titre de l'article R. 151-16 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble des zones urbaines, les piscines, les terrasses et les constructions en sous-sol sont également exclus de l'emprise au sol.

### **Emprises publiques**

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

### **Espace libre**

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

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup>, 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

### **Hauteur au faîtage**

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

### **Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)**

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

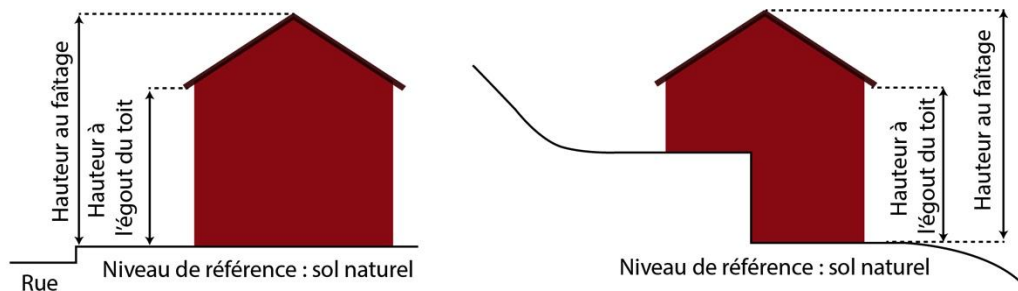
Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère.

### **Hauteur des constructions dont le terrain est en pente**

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

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

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



Les installations photovoltaïques sont exclues du calcul de hauteur.

### **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

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

### **Limites séparatives du terrain**

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

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

### **Marge de recul**

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

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

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

### **Modénature**

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

### **Mur bahut**

Muret bas supportant un élément à claire-voie.

### **Ouvrage techniques ou superstructure**

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

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

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

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

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les permis d'aménager ;

- les Association Foncière Urbaine (AFU),

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

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

### **Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

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

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

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

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

### **Piscine**

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

### **Plans de zonage ou documents graphiques**

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

### **"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**

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

### **Secteur**

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

### **Servitude de passage**

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée ouverte à la circulation générale peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie,

de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

### **Surface de plancher**

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

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

### **Terrain naturel (ou sol naturel)**

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

### **Toiture-terrasse**

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

### **Unité foncière**

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

### **Voie**

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

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

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

## **ARTICLE 8 : RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

## ARTICLE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

### ZONAGE RUISSELLEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES - PRECONISATION DE REGLEMENT. CEREG, NIMES METROPOLE, SAINT-GILLES, JUILLET 2025

#### A.I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

La prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme est encadrée dans le département du Gard par une doctrine publiée en 2012 par la DDTM30 (mise à jour en mai 2018).

Cette doctrine fait la distinction entre trois risques liés aux inondations : le débordement de cours d'eau, le ruissellement et les érosions de berge. Pour chaque risque, la doctrine définit des méthodes de détermination des aléas, mais aussi des principes généraux de constructibilité. Le présent zonage traite uniquement du risque d'inondation par ruissellement. Dans le cas où aucune délimitation de l'aléa ruissellement n'est disponible, la DDTM30 considère la donnée EXZECO pour la définition des zones inondables par ruissellement (méthode qui se base sur la topographie uniquement, ce n'est pas une modélisation hydrologique-hydraulique de la pluie sur les bassins versants).

Les principes généraux de constructibilité reposent sur le croisement entre le type d'aléa, mais aussi sur les enjeux avec la distinction entre zone urbanisée et zone non urbanisée (sur la base de l'urbanisation actuelle et des projets d'aménagement engagés).

Le zonage approuvé et intégré au Plan Local d'Urbanisme sera consulté pour tout nouveau Certificat d'Urbanisme ou Permis de Construire. L'objectif visé est :

- D'interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses, car la sécurité des personnes ne peut y être garantie ;
- De limiter les implantations humaines dans les autres zones inondables et émettre des prescriptions afin de mettre en sécurité les personnes et les biens ;
- De préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion de crue pour ne pas augmenter le risque sur les zones situées en amont et en aval.

#### A.I.1. Cartographie des enjeux au sens PPR

Les enjeux doivent s'apprécier au regard de l'occupation du sol à la date d'élaboration du zonage ruissellement. On distingue :

- les zones à enjeux urbanisés, constituées des secteurs déjà construits ou dont l'urbanisation est déjà engagée à la date d'élaboration du PLU. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux urbanisés. Il est défini en fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).
- les zones à enjeux non urbanisés, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent donc selon les termes des articles R151-22 et R151-24 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

La délimitation des zones à enjeux urbanisés doit être réalisée dans le cadre de l'étude de révision du PLU.

#### A.I.2. Caractérisation de l'aléa ruissellement

La connaissance de l'aléa ruissellement sur la commune de Saint-Gilles provient de plusieurs sources :

- Sur l'ensemble du territoire communal, la donnée préexistante est la donnée EXZECO qui a été développée par le CEREMA. Elle cartographie les espaces potentiellement inondables sur de petits bassins versants qui correspondent aux inondations dites par "ruissellement", "crues soudaines" ou "crue éclairs". La méthode EXZECO se base sur la topographie uniquement, ce n'est pas une modélisation hydrologique-hydraulique de la pluie sur les bassins versants.
- La carte d'aléa du PPRi présente des zones de ruissellement issues de l'approche hydrogéomorphologique.
- Sur les bassins versants de la Garonne et de la Font d'Angas l'aléa inondation a été évalué à l'aide d'une modélisation hydrologique et hydraulique bidimensionnelle (étude réalisée par le cabinet BRL en 2022).

- Une modélisation semi-automatique réalisée par le CEREMA dans le cadre du PAPI 3 Vistre (données provisoires non validées sur la moitié nord du territoire de Saint-Gilles).

La précision et la justesse de la cartographie des zones inondables dépendent de plein de facteurs dont les méthodes utilisées.

Pour produire la carte de zonage ruissellement, il est proposé d'utiliser :

- Les résultats de modélisation semi-automatique réalisée par le CEREMA dans le cadre du PAPI 3 Vistre. Les résultats de la pluie centennale (événement de référence) peuvent être exploités pour qualifier l'aléa ruissellement en « modéré » ou « fort » (cf. tableau ci-après).
- En dehors de l'emprise des modélisations hydrauliques, la donnée EXZECO peut être utilisée. Ces zones sont classées en aléa ruissellement non qualifié.

À titre indicatif, les résultats de modélisation du CEREMA (résultats provisoires non validés 100 ans) et la donnée EXZECO sont cartographiés sur une planche A0 en annexe.

La production de la carte de zonage ruissellement est du ressort de la commune.

L'aléa ruissellement se caractérise parfois par des écoulements violents avec de fortes vitesses mais pas nécessairement des hauteurs d'eau importantes. Ainsi, la qualification de l'aléa ruissellement prend en compte à la fois les hauteurs d'eau et les vitesses. Deux classes d'aléas, aléa modéré et aléa fort, sont définies selon les modalités la doctrine de la DDTM du Gard de mai 2018 (cf. tableau ci-après).

	Vitesse		
Hauteur		Moyenne $v \leq 0.5$ m/s	Forte $v > 0.5$ m/s
Hauteur > 0.5 m		Fort	Fort
Hauteur $\leq$ 0.5 m		Modéré	Fort

Tableau 1 : Classes d'aléa ruissellement (doctrine DDTM30 mai 2018)

Conformément à la doctrine de la DDTM30, pour l'aléa « non qualifié », les règles de prise en compte du risque sont identiques à celles de l'aléa ruissellement « modéré » du règlement type PPRI.

### A.I.3. Principe d'exondation

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

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

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

### A.I.4. Principes réglementaires généraux

Les modalités de prise en compte du risque inondation par ruissellement sont synthétisées dans le tableau qui suit et elles sont détaillées dans la partie suivante (A.II. *Clauses réglementaires*).

ENJEUX ALÉA	URBANISÉS	NON URBANISÉS
RUISSELLEMENT FORT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inconstructibles</i></li> <li>- <i>extensions limitées des bâtiments existants sous conditions (calage du plancher à TN+1.0 m)</i></li> <li>- <i>adaptations possibles en centre urbain</i></li> </ul>	
RUISSELLEMENT MODÉRÉ ou NON QUALIFIÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>constructibles avec calage à TN+80 cm</i></li> <li>- <i>pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables</i></li> <li>- <i>adaptations possibles en centre urbain</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inconstructibles sauf bâtiments agricoles sous conditions</i></li> <li>- <i>extensions limitées des bâtiments existants sous conditions</i></li> </ul>
EXONDÉ (hors d'eau) pour la pluie de référence (centennale ou historique)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>constructibles avec calage à TN + 30 cm</i></li> <li>- <i>pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables</i></li> </ul>	

Tableau 2 : Synthèse des règles de bases pour le risque inondation par ruissellement

## CLAUSES RÉGLEMENTAIRES

Les clauses réglementaires énoncées ci-après se basent sur règlement type de la DDTM 30 et adaptées par Nîmes Métropole.

### Conventions applicables à toutes les zones

Indépendamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou dans ce zonage du risque inondation par ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPRi et du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc.).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa ruissellement devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le présent règlement. Cette attestation précisera la côte du TN, la côte de référence, et les côtes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers**, par rapport à la cote TN. Cette cote imposée constitue un minimum. Ainsi, pour les différentes zones, le calage des planchers est fixé à :

- TN+80 cm en zones d'aléa de ruissellement modéré (ou non qualifié) ;
- TN+80 cm en zones d'aléa de ruissellement fort ;
- TN+30 cm en zones exondées pour la crue centennale (crue de référence).

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans condition.

Les **travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier** sont admis sous réserve qu'ils n'accroissent pas les débits d'écoulements.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées peuvent être **cumulatives** : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m<sup>2</sup> au sol et une annexe.

### **Clauses réglementaires applicables en zone de Ruissellement FORT - URBANISÉ et NON URBANISÉ**

Dans les zones soumises à un aléa FORT de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + 80 cm.

Tout ce qui n'est pas indiqué ci-dessous comme interdit ou autorisé sous condition est donc autorisé sans condition.

#### **Article 1 : SONT INTERDITS dans les zones de Ruissellement Fort**

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) **les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
  - 1a) la reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
  - 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif **des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
  - 1c) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> supplémentaires **des locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1d) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante **des locaux d'activités et de stockage existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1e) la création de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol **d'annexes**,
  - 1f) la création de nouvelles **déchetteries**,
  - 1g) la création de **serres** et châssis en plaques rigides (verre, plastique...) de plus de 1,80 m. de hauteur,
  - 1h) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- 2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles aires **d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants,

**Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans les zones de ruissellement Fort**

**Article 2-1 : constructions nouvelles :**

a) **La reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN + 80 cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm.), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm) sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

e) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

f) **L'extension au-dessus de la cote TN + 80 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm).

g) **La création d'annexes** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### **Article 2-2 : constructions existantes**

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN + 80 cm, et réalisation d'un réseau

électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote TN + 80 cm** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote TN + 80 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN + 80 cm de batardeaux.

### **Article 2-3 : autres projets et travaux**

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

j) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

k) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN + 80 cm.

m) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 cm.

n) La création ou modification de **clôtures** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

Dans les seules zones urbaines ces clôtures pourront être édifiées sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

- o) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
- p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.
- q) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 80 cm.
- r) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
  - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + 80 cm ;
  - que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.
- Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN + 80 cm.
- s) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- t) Tout cas particulier fera l'objet d'une analyse au cas par cas.

### Clauses réglementaires applicables en zone de Ruissellement MODÉRÉ ou NON QUALIFIÉ - NON URBANISÉ (M-NU)

Dans les zones soumises à un aléa MODÉRÉ (ou NON QUALIFIÉ) de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + 80 cm.

Tout ce qui n'est pas indiqué ci-dessous comme interdit ou autorisé sous condition est donc autorisé sans condition.

#### Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone M-NU

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) **les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
- 1a) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
  - 1b) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> supplémentaires **des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1c) l'**extension** de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante **des locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
  - 1d) la création de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol **d'annexes**,

- 1e) la création de **serres** et châssis en plaques rigides (verre, plastique...) de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 1f) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- 2) la **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**,

## **Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone M-NU**

### **Article 2-1 : constructions nouvelles :**

a) **La reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN + 80 cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 50 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 50 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

f) **L'extension au-dessus de la cote TN + 50 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm).

g) La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

**Article 2-2 : constructions existantes**

h) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 50 cm dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. c - 2ème alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en oeuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN + 50 cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...). La **création d'ouvertures au-dessus de la cote TN + 50 cm** est admise.

La **création d'ouvertures en dessous de la cote TN + 50 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN + 50 cm de batardeaux.

**Article 2-3 : autres projets et travaux**

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

j) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

k) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires,

vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN + 80 cm.

m) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 cm.

n) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

o) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

q) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 80 cm.

r) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + 50 cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN + 80 cm.

s) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

t) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

u) La création ou l'extension de **bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- de ne pas dépasser 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN + 50 cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à cote TN + 50 cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.
- v) Tout cas particulier fera l'objet d'une analyse au cas par cas.

### Clauses réglementaires applicables en zone de Ruissellement MODÉRÉ ou NON QUALIFIÉ - URBANISÉ (M-U)

Dans les zones soumises à un aléa MODERE (ou NON QUALIFIE) de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + 80 cm.

Tout ce qui n'est pas indiqué ci-dessous comme interdit ou autorisé sous condition est donc autorisé sans condition.

#### Article 1 : SONT INTERDITS dans les zones M-U

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- 1h) la création de **serres** et châssis en plaques rigides (verre, plastique...) de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 3) la création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) la création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 7) la création de nouveaux **cimetières**.

#### Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans les zones M-U

##### Article 2-1 : constructions nouvelles

- a) **La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.

- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

c) **La création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.

- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 50 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

d) **La création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 50 cm**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN + 50 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

h) **La création d'annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

#### **Article 2-2 : constructions existantes**

i) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 50 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 50 cm dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

**La création d'ouvertures au-dessus de la cote TN + 50 cm** est admise.

**La création d'ouvertures en dessous de la cote TN + 50 cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN + 50 cm de batardeaux.

#### **Article 2-3 : autres projets et travaux**

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements et travaux d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 80 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

o) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence

- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 cm.

p) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

s) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 80 cm.

t) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;

- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + 50 cm ;

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN + 80 cm.

u) Les **aménagement publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) Tout cas particulier fera l'objet d'une analyse au cas par cas.

### Clauses réglementaires applicables sur les secteurs exondés pour la pluie de référence

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial ne sont possibles que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder, c'est-à-dire de mettre hors d'eau les terrains inondés pour l'évènement de référence (période de retour 100 ans ou évènement historique supérieur).

Elles sont ainsi subordonnées à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains, et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un risque inondation par RUISSELLEMENT, mais EXONDÉES pour l'évènement de référence, il est demandé de caler les planchers à la cote TN + 30 cm.

*Remarque : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP du PLU est ainsi possible sous réserve de réalisation d'études démontrant la possibilité d'exonder les terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.*

Tout ce qui n'est pas indiqué ci-dessous comme interdit ou autorisé sous condition est donc autorisé sans condition.

### Article 1 : SONT INTERDITS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

a) L'extension des établissements stratégiques reste interdite en zone exondée ;

### Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN EXISTANT

#### Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

b) La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

d) La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm).

e) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) **La création d'annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

#### **Article 2-2 : constructions existantes**

g) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La **création d'ouvertures** est admise.

#### **Article 2-3 : autres projets et travaux**

h) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

i) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.

j) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

k) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30 cm.

l) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

m) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

n) L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+30 cm ;

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+30 cm.

o) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

p) La création des **préaux et halles publique et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

## ARTICLE 10 : DÉFENSE ET LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORÊT

Pour accompagner les communes dans la prise en compte de cette risque, un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard. Le territoire de Saint-Gilles est ainsi concerné par l'aléa subi feux de forêt. L'aléa subi est l'aléa auquel sont exposés les enjeux (actuels ou futurs).

Les préconisations suivantes sont liées au niveau d'aléa feu de forêt, mais également :

- à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet,
- au niveau d'équipements de défense existants,
- le cas échéant, à la vulnérabilité du projet.

L'analyse de chaque projet doit être réalisée en prenant en compte l'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate.

### Aléa très fort :

- **Zone non urbanisée** : construction à proscrire
- **Zone urbanisée** :
  - o **Zone urbanisée non équipée** : constructions, changements de destination ou extensions à proscrire
  - o **Zone urbanisée équipée** :
    - **Urbanisation peu dense** : constructions, changements de destination ou extensions à proscrire
    - **Urbanisation dense** :
      - Extensions des bâtiments existants sous conditions : extensions ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée
      - Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions : Constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie Normalisés).
      - Sauf : Les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de Secours et de gestion de crise, les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs

*Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée*

### Aléa fort :

- **Zone non urbanisée** : construction à proscrire

- **Zone urbanisée :**
  - o **Zone urbanisée non équipée :** constructions, changements de destination ou extensions à proscrire
  - o **Zone urbanisée équipée :**
    - **Urbanisation peu dense :**
      - Extensions des bâtiments existants sous conditions : extensions ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée
      - Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions : Constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie Normalisés).
      - Sauf : Les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de Secours et de gestion de crise, les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs
    - **Urbanisation dense :**
      - Extensions des bâtiments existants sous conditions : extensions ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée
      - Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions : Constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie Normalisés).
      - Sauf : Les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de Secours et de gestion de crise, les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs

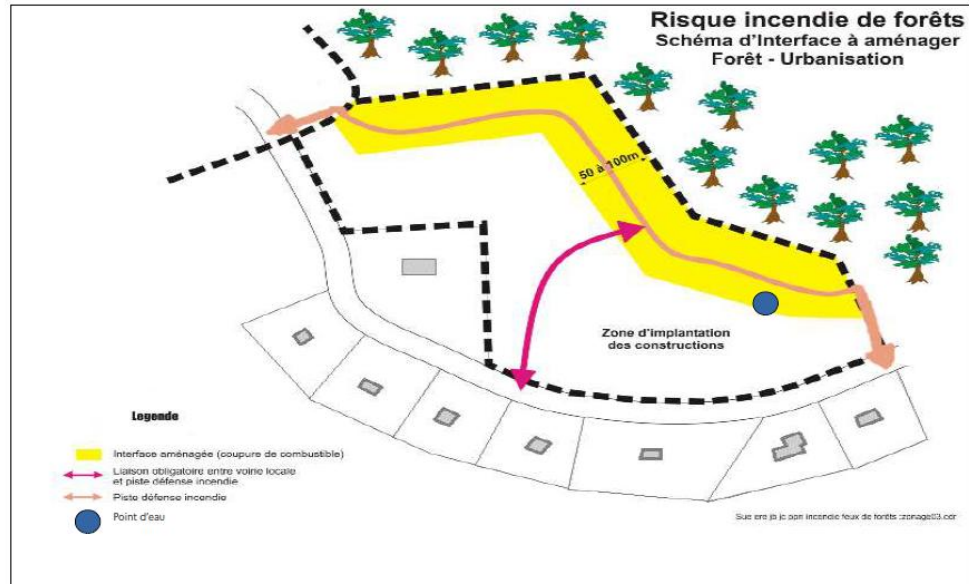
*Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée*

### Aléa moyen :

- **Zone non urbanisée :**
  - o constructions admises sous conditions : uniquement projets d'ensemble en continuité d'une zone urbanisée, prévoyant une interface aménagée normalisée, en maîtrise foncière
  - o Sauf : ERP de catégorie 1 à 4, ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie
- **Zone urbanisée :**
  - o **Zone urbanisée non équipée :**
    - Extensions des bâtiments existants sous conditions : extensions ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée

- Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions : Constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie Normalisés).
- Sauf : ERP de catégorie 1 à 4 ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie
- **Zone urbanisée équipée :**
  - **Urbanisation peu dense :**
    - Extensions des bâtiments existants sous conditions : extensions ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée
    - Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions : Constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie Normalisés).
    - Sauf : ERP de catégorie 1 à 4 ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie
  - **Urbanisation dense :**
    - Constructions, extensions ou changements de destination ou extensions admis sous conditions : Constructions ou extensions en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).
    - Sauf : ERP de catégorie 1 à 4 ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie

*Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée*



Exemple de zone d'interface forêt/habitat de 50 à 100 m de profondeur pour protéger les aménagements d'ensemble avec maîtrise foncière, hydrants normalisés et voirie normalisée périphérique et bouclante autour du projet (Annexe 1 : guide de normalisation des interfaces aménagées)

### Aléa faible :

- Zone non urbanisée :
  - o constructions admises : uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).
- Zone urbanisée :
  - o Zone urbanisée non équipée :
    - Constructions, changements de destination ou extensions admis : en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).
  - o Zone urbanisée équipée :
    - Urbanisation peu dense :
      - Constructions, changements de destination ou extensions admis : en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).
    - Urbanisation dense :
      - Constructions, changements de destination ou extensions admis : en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU

	Zone non urbanisée	Zone urbanisée non équipée	Zone urbanisée équipée	
			Urbanisation peu dense	Urbanisation dense
Aléa très fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions
Aléa fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*	
Aléa moyen	Constructions admises sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	
Aléa faible	Constructions admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).	Constructions, changements de destination ou extensions admis en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).		

L'arrêté préfectoral n° 2013-008-0007 du 8 janvier 2013, relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation classe en zone exposée aux incendies tous les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements dans les communes du Gard à l'exception de ceux situés sur les territoires des communes de Aimargues, Aubord, Fourques, Redessan, Rodilhan, Savi-gnargues.

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière constitue un défrichement et est soumise à ce titre à l'obtention préalable d'une autorisation de l'administration, quel que soit le zonage du document d'urbanisme.

En espace boisée classé (EBC), toute demande d'autorisation de défrichement fera l'objet d'un rejet de plein droit. La coupe d'arbres en EBC est quant à elle possible mais doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

## ARTICLE 11 : RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude, **réalisée le 18 décembre 2020**, a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

**La commune de Saint-Gilles est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux. Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.**

## ARTICLE 12 : RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de **Saint-Gilles en zone de sismicité très faible**. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011. Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire qui sont mis en annexe du présent PLU.

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 et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

## ARTICLE 13 : RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol. Ces mouvements prennent plusieurs formes connues : effondrements, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, glissement de terrain, coulées de boue, ...

Dans le Gard, les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, qui a analysé et cartographié ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort. La connaissance de risque doit être intégrée dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## ARTICLE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ (GRTgaz)

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

### Canalisations traversant la commune :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation ST-GILLES DP	100	67.7
ARTERE DU LANGUEDOC	400	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

### Installations annexes situées la commune :

Nom Installation Annexe
SAINT-GILLES DP
SAINT-GILLES SECT ESTAGEL

Ces ouvrages ont été déclarés d'utilité publique et font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) I3 et I1, annexées au PLU.

### Servitude I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Canalisations	Servitude Gauche (m)	Servitude Droite (m)
Alimentation ST-GILLES DP	2	2
ARTERE DU LANGUEDOC	4	4

Dans cette bande de terrain (*zone non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

### Servitude I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°20-074-DREAL du 22/01/2020 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Occitanie

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation ST-GILLES DP	100	67.7	30	5	5
ARTERE DU LANGUEDOC	400	67.7	150	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
SAINT-GILLES DP	35	6	6
SAINT-GILLES SECT ESTAGEL	35	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement

*recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).*

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

SUP.2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP.3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1

Il est conseillé d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

### Rappels divers

#### Respect du code de l'environnement :

Le code de l'Environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guide Unique des réseaux » ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à

proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) ;

- aux exécutants de travaux de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

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

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

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

### **ARTICLE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIGNES ELECTRIQUES**

La commune de Saint-Gilles est traversée par un ouvrage de réseau public de transport d'électricité (Rte), la **LIAISON AERIENNE 63 000 VOLTS PICHEGU-ROURE.**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

#### Lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance

Il est autorisé la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que Rte puisse réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

#### Postes de transformation

Sont autorisées la construction / la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur.

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

## **ARTICLE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CANALISATIONS D'HYDROCARBURES**

Concernant les canalisations d'hydrocarbures, il est noté la présence sur la commune d'une canalisation d'hydrocarbures, propriété de l'Etat, ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et opérée par TRAPIL-ODC.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>

## **ARTICLE 17 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones réputées sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après mise en œuvre de mesures de conservation ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques. Lors des travaux, toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie, doit immédiatement être signalée.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Plusieurs sites sont signalés sur la commune en tant que sites archéologiques sensibles. Le plan de ces sites est joint en annexe. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 18 : RAPPEL : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

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

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

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

## **ARTICLE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES**

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

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

Ces règles sont issues des « Rapports hydrogéologiques » qui sont par ailleurs annexés au PLU (*cf. Annexes du PLU*)

### **1. Captages publics destinés à l'alimentation en eau pour la consommation humaine de la commune :**

**Champ captant du Mas Girard (ou de Mas Cambon) « villafranchien » (captant la nappe villafranchienne) ; puits P1 (réf. ARS : 785) forage FV1 (réf ARS : 6183)**

Les périmètres de protections réglementaires ont été établis par arrêté préfectoral du 02 juillet 1984 :

#### **Périmètre de protection immédiate (PPI) :**

Dans ce périmètre seront interdits tout stockage de produits susceptibles de polluer les eaux. On évitera tout déversement de fossé dans ce périmètre et l'entour des captages sera protégé contre les risques d'infiltrations superficielles.

Une sous-zone de protection renforcée sera créée : elle s'étendra d'environ 300 m autour du forage. Y seront interdits : l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qua-

lité des eaux, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la construction d'installation d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles – le stockage ou l'épandage de tous produits ou substance reconnus toxiques, destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures – l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle – le parage et le pacage d'animaux – l'implantation d'ouvrage de transport ou de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de manufactures, ateliers, usines, ou de tous établissements industriels ou commerciaux, qu'ils soient ou non soumis à la législation sur les établissements classés.

#### **Périmètre de protection rapprochée (PPR) :**

Il correspond au secteur à grande transmissivité d'alimentation des ouvrages. Dans ce secteur la réalisation de nouvelles prises d'eau dans la nappe sera limitée aux forages destinés à l'alimentation en eaux potables. Tout nouveau forage sera soumis à l'avis préalable de la commission de gestion des nappes aquifères du secteur des Mas de Cambon et Girard, avis qui précisera les conditions d'exécution et d'exploitation du forage. Les rejets résiduels de toute nature seront soumis à l'autorisation des autorités sanitaires et sociales. Les stockages de produits susceptibles de provoquer une pollution des eaux souterraines seront effectués, pour des volumes supérieurs à 5m<sup>3</sup>, dans des conditions garantissant la non-pollution des eaux souterraines, que les usages en soient pour des particuliers ou à caractère industriel ou commercial.

En outre, une surveillance systématique de la piézométrie de la nappe autour du captage, ainsi que de la teneur en sel et nitrates des eaux, sera organisée.

Une campagne de sensibilisation des agriculteurs locaux sera entreprise afin que ceux-ci ne pratiquent pas un enrichissement excessif en engrais azotés et l'autorité sanitaire prendra contact avec les sociétés qui exploitent des pipes-lines qui traverse le périmètre, afin d'être informée en cas d'incident.

#### **Périmètre de protection éloignée (PPE) :**

Dans ce secteur, il conviendra de « veillez au respect de la réglementation en vigueur »

#### **Forages du mas Girard (ou Mas Cambon) « Astien » (captant la nappe profonde astienne) (ref ARS : 5902)**

Les périmètres de protections ont été proposé par l'hydrologue agréé dans son avis sanitaire du 6 octobre 2010 :

#### **Périmètre de protection immédiate (PPI) :**

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

Aucune activité autre que l'exploitation de l'eau souterraine par la Collectivité ne sera tolérée.

#### **Périmètre de protection rapprochée (PPR) :**

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

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

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

Les activités suivantes seront interdites :

- le creusement de puits et forages, autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte du réseau public d'eau destinée à la consommation humaine de la commune de Saint-Gilles.

Les forages existants seront soit mis en conformité soit rebouchés dans les règles de l'art,

- l'exploitation minière, l'extraction de matériaux de carrière, ou de granulats,
- la mise en dépôt d'ordures ménagères. Cette interdiction sera étendue aux dépôts dits « inertes » (gravats, détritiques divers) vue l'impossibilité pratique d'en contrôler la nature,
- le stockage de produits dangereux chimiques ou radioactifs de nature à compromettre la qualité des eaux souterraines par déversement ou épandage,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises ou non à l'autorisation préalable à leur construction,
- l'installation de nouvelles canalisations et réservoirs d'hydrocarbures liquides ou gazeux,
- l'installation de nouvelles canalisations d'eaux usées,
- les nouvelles constructions (maisons d'habitation, mobile-homes, hangars, étables,...)
- les cimetières,
- les nouveaux parkings,
- le camping-caravaning sauvage ou organisé, les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de pique-nique,
- le parcage et, d'une manière générale, l'élevage intensif de bétail. Le parcage sera autorisé à condition qu'il n'y ait pas d'apport de nourriture,
- l'ouverture de voies de communication nouvelles,
- le stockage de pesticides (dont les herbicides). Il en sera de même pour leur usage.

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

Les pratiques agricoles seront encadrées par la démarche en cours visant à limiter les pollutions diffuses. Dans l'emprise du Périmètre de Protection Rapprochée des forages utilisant

la nappe astienne l'utilisation de pesticides sera proscrite et l'usage des fertilisants sera limité au strict nécessaire.

Le maraîchage et les cultures céréalières seront proscrits.

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

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

#### Périmètre de protection éloignée (PPE) :

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

###### a.1) Excavations proprement dites :

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

###### a.2) Forages

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

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

Les forages qui sont abandonnés seront :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6/ Les stockages d'hydrocarbures ne seront possibles que pour un usage domestique (capacité maximale de 3.000 litres) sous condition de mise hors sol et de bac de rétention de

capacité supérieure de 1,5 à 2 fois le volume stocké et, pour l'exploitation des carrières, sous réserve de l'existence de cuves à double paroi.

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

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

#### **Puits des Castagnottes (réf. ARS : 784)**

L'avis sanitaire de l'hydrologue associé est en cours de rédaction.

#### **Prise BRL du Mas Soulet (réf. ARS : 15)**

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

#### **Périmètre de protection éloignée (PPE) :**

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

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

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

La surveillance du Rhône (la Compagnie Nationale du Rhône devant être associée en tant qu'observateur privilégié), les procédures d'alertes<sup>1</sup> et les plans de secours tels qu'exposés au § 6.3.3 du rapport préalable et des dossiers de BRL (Plan d'Urgence « Pollutions accidentelles des eaux intérieures » et Plan de secours spécialisé contre les perturbations importantes sur un réseau de distribution d'eau potable) restent cependant primordiaux.

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

---

<sup>1</sup> *Ce plan d'alerte devra être mis à jour périodiquement et étendu à tous les départements traversés par le canal, et un plan d'intervention devra être établi.*

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

#### Prise BRL de Bouillargues (ref ARS : 191)

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

#### Périmètre de protection éloignée (PPE) :

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

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

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

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

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

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

### 2. Autres captages publics destinés à l'alimentation en eau pour la consommation humaine, dont les périmètres de protection concernent en tout ou partie le territoire communal :

#### Forage du stade de Franquevaux (ref ARS : 1455)

La commune de Saint-Gilles est concernée par le périmètre de protection éloignée. Le rapport hydrogéologique date du 26/06/1997. Le forage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 12/07/1999

#### Périmètre de protection éloignée (PPE)

Dans cette zone, la réglementation concernant les installations classées et les réglementations relatives à la protection des eaux souterraines seront strictement observées.

### 3. Futur captage public destiné à l'alimentation en eau pour la consommation humaine de la commune :

#### Captage des Vignes dans l'astien (ou champ captant de Beaulieu) (ref ARS : 7799)

A ce jour, ce captage a fait l'objet d'un avis sanitaire préliminaire en date du 22 décembre 2016.

## **ARTICLE 21 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

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.

Le réseau doit être conforme aux prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

## **ARTICLE 22 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT, EAUX USEES et EAUX PLUVIALES**

### 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'aménée 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<sup>3</sup> 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.*

### **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.

### **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 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.

### **Eaux pluviales**

*Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.*

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).

### **Dimensionnement du dispositif de rétention :**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m<sup>2</sup> devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Si nécessaire, le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal), ou le cas échéant, en écoulement en surface de voirie.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

### **Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :**

- Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ....) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m<sup>2</sup>.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m<sup>2</sup> x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

- Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m<sup>2</sup> de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

#### **Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :**

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

## **ARTICLE 23 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

Caractéristiques d'implantation des colonnes d'apport volontaire (collecte de proximité)

Pour les flux collectés en apport volontaire (verre, papiers, emballages et, selon les secteurs ou les communes, les ordures ménagères résiduelles ou tout flux pris en charge et développé par Nîmes Métropole), il est nécessaire de disposer des équipements sur le domaine public ou en limite domaine privé/public.

On estime le besoin à environ :

- 1 colonne d'apport volontaire de verre ou de papiers pour 300 habitants environ et un rayon de 250 m (400 m maximum). Selon le projet, il est donc nécessaire de prévoir les emplacements nécessaires à partir de 100 logements.
- 1 colonne d'apport volontaire d'emballages ou d'ordures ménagères pour 80 à 100 habitants maximum (par flux) et un rayon de 50 à 100 m (200 m maximum).

Le besoin, le nombre et les emplacements des colonnes sont à valider par Nîmes Métropole.

Le dimensionnement de la voirie doit respecter les mêmes règles que pour les véhicules de collecte en porte-à-porte, en tenant compte des contraintes d'accès et de collecte en camion-grue de PTAC 32 T.

Le conteneur doit être positionné sur un revêtement stabilisé facile d'entretien (dalle béton, enrobé...). L'implantation des colonnes doit par ailleurs respecter les principes suivants :

- Distance maximale de 3 m entre le centre du conteneur et la chaussée,
- Retrait minimal de 50 cm entre le bord du conteneur et la chaussée,
- Absence de lignes électriques ou d'arbres pouvant gêner la manoeuvre de la grue sur une hauteur de 10 m et dans un rayon de 3 m autour du conteneur,
- Absence de stationnement autorisé entre le conteneur et la chaussée,
- Veiller à la sécurité des véhicules et des piétons (visibilité notamment en évitant de positionner les conteneurs au croisement de deux rues) ;
- Prévoir un espace libre de 40 cm autour de chaque conteneur afin d'éviter les chocs lors de la collecte (séparation par des bornes ou potelets des stationnements latéraux par exemple)

L'implantation d'un conteneur aérien nécessite un espace d'environ 4 m<sup>2</sup>.

#### **En cas d'aménagement d'un nouveau quartier ou lotissement :**

Si les voiries sont destinées à être rétrocédées au domaine public :

- L'aménageur doit prévoir plusieurs points de collecte en conteneurs « gros volumes » de type colonnes aériennes de 4 m<sup>3</sup> environ, afin de desservir les nouveaux usagers, pour les flux suivants :
  - A minima une colonne à verre et une colonne à papier par zone de 250 m de rayon
  - Extensible à des flux complémentaires ou de nouvelles colonnes à moyen terme
- Ces points doivent être collectables en camion grue 32 T, sans obstacle aérien ; les conteneurs seront fournis par Nîmes Métropole mais l'espace réservé devra être situé entre 0 et 3 m du bord de la chaussée.

Si l'aménagement est destiné à rester privé :

- L'aménageur doit prévoir l'espace réservé à ces conteneurs à l'entrée du lotissement ou du quartier, soit sur le domaine public avec l'accord du gestionnaire du domaine public, soit sur le domaine privé, collectable depuis la voirie publique dans les mêmes contraintes d'accès et de collecte.

**Pour les secteurs d'habitat collectif dense ou l'aménagement des centres-villes denses, les projets doivent prévoir une évolutivité du mode de collecte :**

- Les aires de présentation des bacs doivent être implantées et dimensionnées de manière à pouvoir être transformées en point de collecte de proximité Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) et Emballages Ménagers Recyclables (EMR), pouvant accueillir des conteneurs gros volume de 4 m<sup>3</sup> environ (de type colonne aérienne) : elles devront donc être situées à moins de 3 m du bord de la chaussée, sans obstacle aérien, accessibles en PL 32 T et collectables depuis la voie publique.
- Ces aires de présentation et zones de collecte de proximité devront être implantées sur le domaine privé, largement ouvertes sur le domaine public, accessibles et collectables depuis la voie publique.
- Nîmes Métropole peut imposer que la collecte des emballages soit réalisée en colonne de tri (conteneur gros volume de 4 m<sup>3</sup> environ) et que seules les OMR soient collectées en bacs : le pétitionnaire doit donc se rapprocher de la DCTDM en amont du dépôt du permis pour en tenir compte dans son projet.

**Tri à la source des biodéchets – compostage**

Dans le cadre de l'évolution de la réglementation, et notamment l'obligation du tri à la source des biodéchets à compter du 1er janvier 2024, toutes les nouvelles constructions ou réhabilitations doivent prévoir un espace en plein air, perméable (sur un sol en terre), afin d'accueillir :

- Des composteurs partagés dans chaque nouveau programme d'habitat collectif, les zones d'activité etc. :
  - Pour 20 à 30 foyers, un site partagé est constitué de 3 bacs collectifs : surface minimale requise 10 à 20 m<sup>2</sup> ;
  - Cette surface sera réévaluée en fonction du nombre de foyers ou d'habitants pouvant nécessiter des composteurs de plus grand volume ou l'aménagement de plusieurs points de compostage.

Les surfaces données ci-dessus sont à majorer pour les accès, l'entretien ou en cas de dimensionnement supérieur etc.

Les composteurs ne doivent pas être placés à proximité des limites de propriété.

**Collecte des déchets d'activité professionnelle**

Nîmes Métropole collecte les déchets ménagers et assimilés, c'est-à-dire équivalents aux déchets produits par les ménages en nature, quantité, et modalités de collecte. Pour les professionnels, cela correspond aux déchets produits par les salariés en équivalent-temps-plein (ETP) uniquement.

Les déchets d'activité non assimilables aux déchets ménagers doivent faire l'objet d'une gestion spécifique prise en charge par le professionnel concerné.

Les locaux et aires de présentation devront permettre de dissocier les déchets ménagers collectés par le service public et les déchets d'activité, spécifiques ou non assimilables et non collectables par Nîmes Métropole.

Les dossiers devront détailler cette gestion différenciée.

L'utilisateur professionnel peut également choisir de faire collecter la totalité des déchets émis par sa structure, y compris par ses salariés, par la même voie (collecte 100% privée) ; dans ce cas, les dossiers devront le préciser.

# 2

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### PREAMBULE :

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

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

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

**En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.**

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UA-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### 2/ Sont interdits en zone UA :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ne respectant pas les conditions définies à l'article UA-2 ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ne respectant pas les conditions définies à l'article UA-2

- Le changement de destination des constructions à l'usage d'habitation (notamment les garages) vers la destination commerces et activités de services est interdit.
- Le changement de destination des constructions destinée aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée vers la destination habitation est interdit.

### **3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA-2 ;
- Toute activité entraînant un rejet ou dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### **1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone UA :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées :
  - o artisanat et commerce de détail
  - o la restauration ;
  - o les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - o les hôtels
  - o les autres hébergements touristiques ;
  - o les cinémas ;

Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition ;

## **2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

Sont autorisés sous conditions :

- Les extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## **ARTICLE UA-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Les opérations de constructions comportant la réalisation de plus de 15 logements doivent intégrer au minimum 25% de logements sociaux (le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux imposée ne puisse être méconnue).

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE UA-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

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

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

Le long des départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD6572 et RD42

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

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

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

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

#### 4/ Emprise au sol

Non réglementée.

#### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

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

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

La hauteur des constructions des équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **ARTICLE UA-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

#### Caractère et expression des façades :

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

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

#### Matériaux et façades :

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

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

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

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

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

- ***Dans le secteur UAs :***

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

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

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

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

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

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

**Menuiseries :**

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

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

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

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

### **Toitures et couvertures**

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

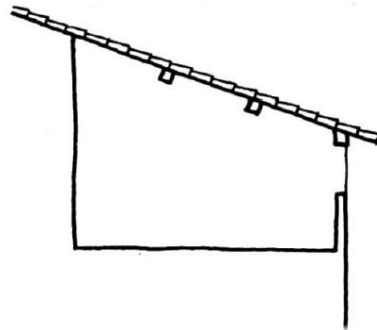
La couleur des tuiles sera généralement de teinte paille, ocre ou beige rosé. Les pentes de toits respecteront une moyenne de 30 %.

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

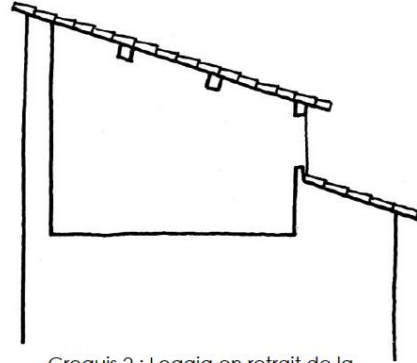
Sorties de toitures pour les constructions existantes : les corniches dites "génoises" seront exécutées suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs de tuiles de courant en débord (8 à 12 cm). Les saillants bois constitués par des chevrons de forte section (10 x 10) comportant des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

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

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



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



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

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

Deux solutions de traitement sont envisageables :



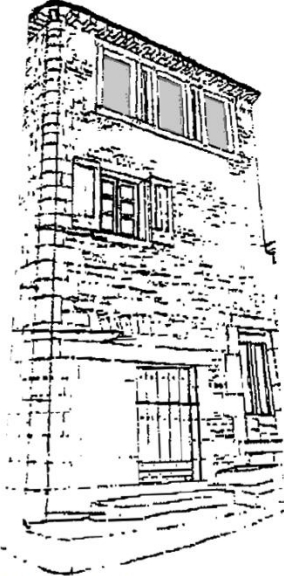
Croquis 3 : Galerie couverte à l'aplomb de la façade

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

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

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

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



Croquis 4 : Succession de percements ouverts

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

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

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

Éléments extérieurs - garde-corps :

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

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

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

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

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

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

### Zingueries :

Gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales :

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

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

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

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

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

### Clôtures

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

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

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

L'unité architecturale sera recherchée.

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

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

### Energies renouvelables :

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

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

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

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

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

Les éoliennes individuelles sont interdites.

## ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements. Cette règle s'applique uniquement pour les projets d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

## ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

#### - Dispositions générales

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

#### - Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération

du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Pour les logements collectifs, en sus, des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs devront être aménagées à raison de 30% des places créées destinées à l'habitation.

- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur.
- **pour les constructions destinées à la restauration** : 1 place de stationnement pour deux couverts.
- **pour les constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques** : au moins une place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions destinées au cinéma** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'établissement.
- **pour les constructions destinées au centre de congrès et d'exposition** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : non réglementé

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

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

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

#### **Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

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

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

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

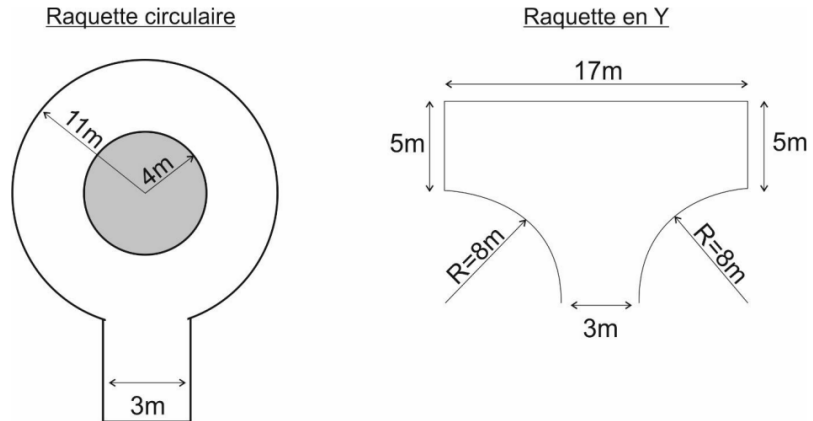
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

#### Voirie :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 habitations existantes ou nouvelles constructions et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières. Leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

La réalisation de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieur à 50 mètres nécessitent l'aménagement d'aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



*Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

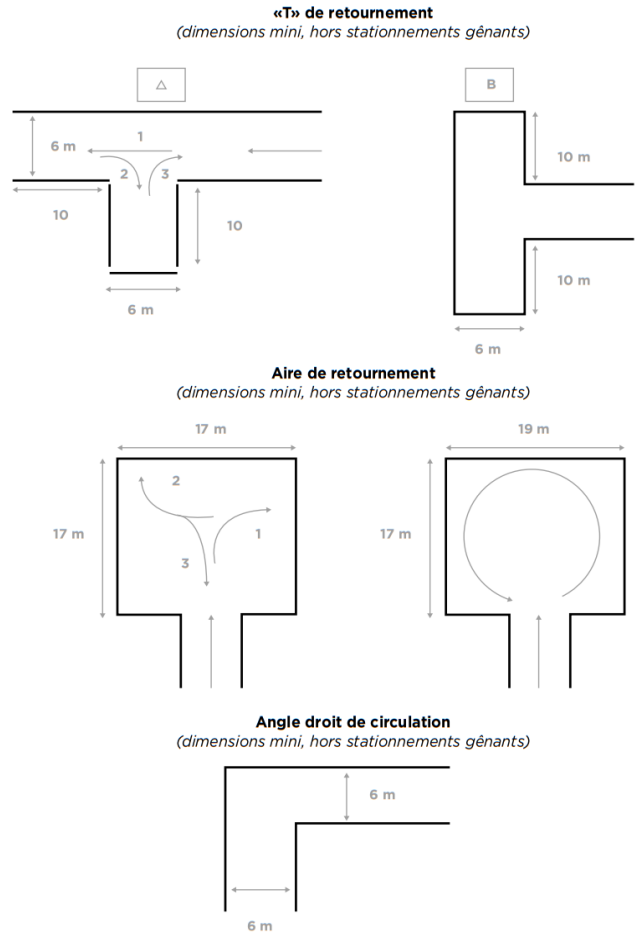
Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :



**ARTICLE UA-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ, D’ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

2/

Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### **Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

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

### **4/ Sécurité incendie**

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

### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

### PREAMBULE :

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

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- UCa : secteur de moindre densité situé en amont du centre-ville.
- UCb : secteur à dominante d'immeubles collectifs, correspondant notamment au quartier de Sabatot.
- UCba/UCba1/UCba2/UCba3 : secteur de renouvellement urbain (anciennes rizerie et distillerie notamment) concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « secteur sud » sur lesquelles les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra être précédée de l'élaboration d'un cahier des clauses architecturales, paysagères et environnementales définissant les principes de composition urbaine, architecturale et paysagère du secteur. Ce cahier sera établi avec l'appui d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune. Les permis d'aménager et de construire ne pourront être délivrés qu'après approbation de ce cahier par l'autorité compétente.

- UCc : secteur correspondant aux extensions Ouest de la ville.
- UCd : secteur d'habitat dense et commerces, à l'est du Canal du Rhône du Rhône à Sète, au sud du Boulevard Chanzy
- UCe : secteur d'habitat à la Croix d'Arquier. Ce secteur est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Croix d'Arquier » sur lesquelles les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra être précédée de l'élaboration d'un cahier des clauses architecturales, paysagères et environnementales définissant les principes de composition urbaine, architecturale et paysagère du secteur. Ce cahier sera établi avec l'appui d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune. Les permis d'aménager et de construire ne pourront être délivrés qu'après approbation de ce cahier par l'autorité compétente.

### La zone UC est concernée par :

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

De plus, la zone UC est en partie concernée par un **risque d'inondation par ruissellement pluvial indifférencié**. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce

risque sont édictées l'article 9 « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » des dispositions générales du présent règlement.

- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)
- des périmètres de **protection de captage qui sont reportés sur le document graphique du règlement** (plan de zonage). A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées en « Titre I.C. du règlement : Dispositions applicables aux périmètres de protection des captages ».

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

- un **périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière** dans lequel des dispositions spécifiques sont applicables.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UC-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

**Concernant les secteurs UCe, UCba, UCba1, UCba2 et UCba3 :**

L'aménagement ne peut intervenir que dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager global, ou procédure équivalente). Préalablement à tout dépôt de permis d'aménager ou de construire, il devra être élaboré un Cahier des Clauses Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCAPE), approuvé

par la collectivité compétente. Ce document précisera les modalités d'organisation de l'espace, de composition urbaine, de traitement paysager et architectural, ainsi que les principes environnementaux de l'aménagement. L'élaboration du CCAPE et la conception de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être réalisées avec le concours d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune ou l'établissement public compétent.

La délivrance des autorisations d'urbanisme sera subordonnée à la production de l'avis favorable de l'architecte conseil

### **2/ Sont interdits dans toute la zone UC et ses secteurs :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ne respectant pas les conditions définies à l'article UC-2 ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ne respectant pas les conditions définies à l'article UC-2

Le changement de destination des constructions à l'usage d'habitation (notamment les garages) vers la destination commerces et activités de services est interdit.

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

### **3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UC-2 ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE UC-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### **1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

**Sont admises les constructions suivantes en zone UC**, à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les extensions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- les extensions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les bureaux ;

A partir de 1000 m<sup>2</sup> de tènement foncier, les constructions autorisées doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble

**Sont admises les constructions suivantes en secteur UCa, UCb, UCc**, à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les extensions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- les extensions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les bureaux ;

A partir de 1000 m<sup>2</sup> de tènement foncier, les constructions autorisées doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble

**Admis, uniquement dans le secteur UCba** : correspondant au secteur de renouvellement au sud de l'ancienne voie ferrée

- Les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Sont autorisés également activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°5 du PLU) définies sur le « secteur Sud » ;

**Admis, uniquement dans le secteur UCba1** : correspondant au secteur de renouvellement au nord-ouest de l'ancienne voie ferrée

- Les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Sont autorisés également activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°5 du PLU) définies sur le « secteur Sud » ;

**Admis, uniquement dans le secteur UCba2** : correspondant au secteur de renouvellement au nord de l'ancienne voie ferrée en lien avec le site de l'ancienne gare

- Les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- Sont autorisés également activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°5 du PLU) définies sur le « secteur Sud » ;

**Admis, uniquement dans le secteur UCba3** : correspondant au secteur de renouvellement au nord-est de l'ancienne voie ferrée en lien avec le site de l'ancienne gare

- Les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les extensions à destination d'habitation dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> sur le total de la construction après travaux (existant + extension)
- L'opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°5 du PLU) définies sur le « secteur Sud » ;

**Admis uniquement dans le secteur UCd** : correspondant au secteur d'habitat dense et commerces, à l'est du Canal du Rhône du Rhône à Sète, au sud du Boulevard Chanzy

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et d'habitation
- A partir de 1000 m<sup>2</sup> de tènement foncier, les constructions autorisées doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble

**Admis, uniquement dans le secteur UCe** : correspondant au secteur d'habitat à la Croix d'Arquier :

- Les constructions à destination d'habitation doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- L'opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°5 du PLU) « Croix d'Arquier » ;

## **2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

## ARTICLE UC-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/ Mixité sociale

Dans toute la zone UC (sauf dans les secteurs UCba/Ucba1/UCba2/UCba3) : Les opérations de constructions comportant la réalisation de plus de 15 logements doivent intégrer au minimum 25% de logements sociaux (le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux imposée ne puisse être méconnue).

### Uniquement dans les secteurs UCba/UCba1/UCba2/UCba3 :

Le programme de l'opération doit intégrer au minimum 25% de logements sociaux (le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux imposée ne puisse être méconnue).

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		

## ARTICLE UC-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD42, RD6572, RD14 et RD38

- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.
- 3 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques en **secteur UCc.**

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

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

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

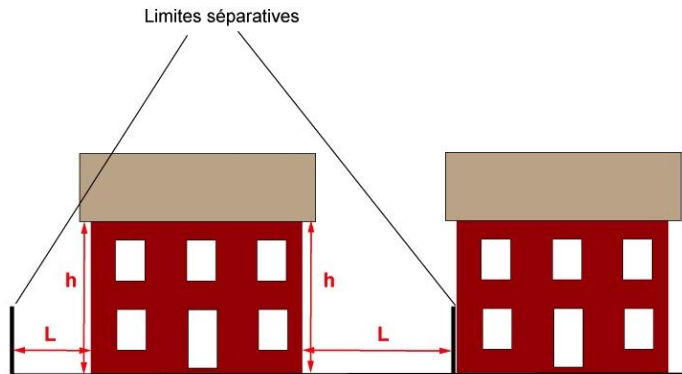
### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés**

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

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans la UC et ses secteurs (hormis secteur UCd) :**

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m), **excepté dans les secteurs UCc** où ce recul minimal est fixé à 3,5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3,5$  m).



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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

#### Dans le secteur UCd :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et privées.

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

#### **Pour toutes les zones et secteurs :**

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

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

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

### 4/ Emprise au sol

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

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

- 40% du terrain d'assiette en zone UC et dans les secteurs UCb, UCba, UCba1, UCba2, UCba3, UCc, UCd et UCe
- 20% du terrain d'assiette dans les secteurs UCa.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

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

- Dans l'ensemble de la zone UC, excepté dans les secteurs cités ci-après : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage,
- Dans les secteurs UCb : 14 mètres à l'égout et 17 mètres au faîtage,
- Dans le secteur UCba : 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage,
- Dans les secteurs UCba1/UCba3 : 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,
- Dans le secteur UCba2 : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage (R+1 maximum)
- Dans les secteurs UCa, UCc et UCe : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage (R+1 maximum)
- Dans le secteur UCd : la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot

La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE UC-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

**Dans le secteur UCb du quartier « Sabatot » :**

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

**Matériaux :**

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

**Menuiseries :**

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

**Toitures et couvertures**

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

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

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

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

**Clôtures**

- *Clôtures sur voies :*

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

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 m de haut, enduit sur les deux faces. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.
- d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m. (La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture)

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

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

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

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

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

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

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

- *Clôtures en limites séparatives :*
  - Soit d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m, doublé d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.
  - Soit d'un grillage doublé de haies vives composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m

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

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

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

**Uniquement pour le secteur UCe, les règles suivantes s'appliquent en plus des règles précédemment citées:**

Aspects des constructions :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Dans certains cas justifiés par l'architecture, la Haute Qualité Environnementale ou le développement durable, d'autres formes de matériaux apparents en façade pourront être envisagés.

Les constructions devront intégrer architecturalement et esthétiquement les panneaux solaires.

Les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

### Performances énergétiques

Les constructions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

### Clôtures

Dans les zones inondables, les clôtures ne pourront être constituées que par des grillages à larges mailles (150 mm x 150 mm) et devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des fossés.

Les clôtures sur voiries seront implantées en retrait de la limite de propriété.

## **ARTICLE UC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

- 30% de la surface du terrain d'assiette dans la zone UC ainsi que dans les secteurs UCb, UCba, UCba1, UCba2, UCba3, UCc , UCd et UCe.
- 60% de la surface du terrain d'assiette dans les secteurs UCa.

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Cette règle s'applique uniquement pour les projets d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

Uniquement pour le secteur UCe, les règles suivantes s'appliquent en plus des règles précédemment citées:

Les aires de stationnement devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement, par l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement et par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux.

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes

## ARTICLE UC-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### - Dispositions générales

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

### - Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé ;  
Pour les logements collectifs et/ou pour toute opération d'aménagement d'ensemble, en sus, des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs devront être aménagées à raison de 30% des places créées destinées à l'habitation. Ces places seront aménagées au sein de l'opération.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques** : au moins une place de stationnement par chambre.

- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

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

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

#### **Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux et pour toute opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE UC-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

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

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

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

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

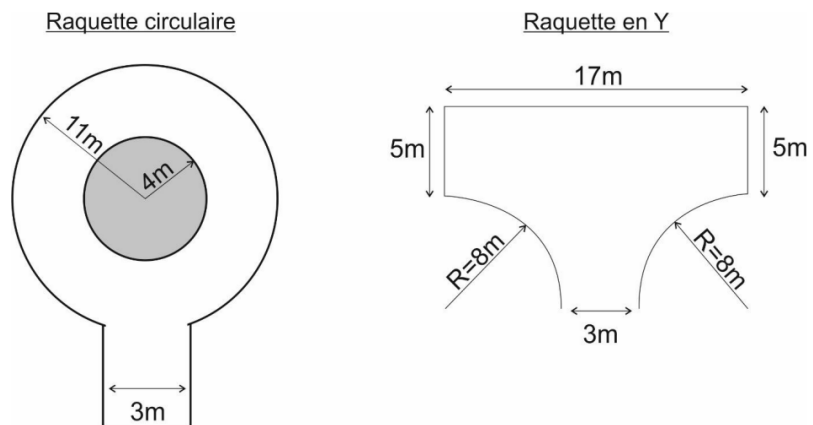
La création de tout accès direct nouveau sur les RD38, RD14, RD42, et RD6572 est interdite.

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

### Voirie :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 12 habitations existantes ou nouvelles constructions. Elles doivent être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières et sous condition d'une largeur de voie de minimum 5 m. Leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieur à 50 mètres, il sera nécessaire d'aménager des aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



*Aires de retournement*

### **Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

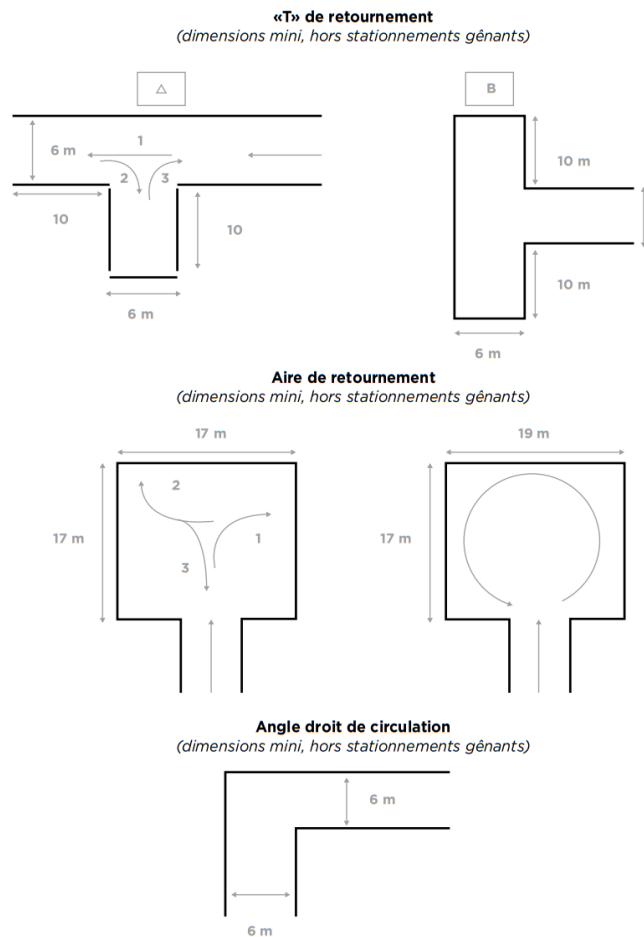
Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :



## ARTICLE UC-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

### 1/ Alimentation en eau potable

*Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**2/**

#### **Assainissement**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux usées domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

### **4/ Sécurité incendie**

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

### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

### PREAMBULE :

Zone destinée aux activités économiques correspondant notamment aux secteurs des Rossignols et des Mourgues.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur **UEa**, situé au sein du tissu urbain pavillonnaire au Nord de la ville et dont la densité doit rester moindre du fait du contexte urbain et hydrologique.
- Le secteur **UEb** : Secteur de renouvellement urbain destiné aux activités économiques dans la zone des Rossignols

La zone UE est en partie concernée par :

- des **risques d'inondation** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexe du PLU).
- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)
- des **risques technologiques** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** concernant l'établissement « De Sangosse » annexés au PLU (cf. annexes du PLU).
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui ont été définies sur le « secteur sud » de la Ville.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UE-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### **2/ Sont interdits dans la zone UE et ses secteurs :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article UE-2 ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ne respectant pas les conditions définies à l'article UE-2 ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ne respectant pas les conditions définies à l'article UE-2 ;

### **3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) uniquement dans le secteur UEa ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### **1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Sont admises les constructions suivantes en zone UE et le secteur UEb :

- Les logements nécessaires à la surveillance et au gardiennage à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité.

- l'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- la restauration ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les bureaux ;

**Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone UEa :**

- Les logements nécessaires à la surveillance et au gardiennage à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité.
- l'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- la restauration à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- le commerce de gros à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les cinémas à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les entrepôts ;
- les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition ;

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

**2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

Sont autorisés, sous conditions :

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

**ARTICLE UE-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE UE-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UE et le secteur UEa :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

**Dans le secteur UEb :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publics.

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

**Dans la zone UE, les secteurs UEa et UEb :**

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

**2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

**Dans la zone UE et le secteur UEa :**

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

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

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

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

**Dans le secteur UEb :**

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

### **3/Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

### **4/ Emprise au sol**

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % du terrain d'assiette, excepté dans les secteurs UEa et UEb.

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

**Dans le secteur UEb** : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % du terrain d'assiette.

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **5/ Hauteur**

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

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

**Dans les secteurs UEa et UEb**: la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage

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

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE UE-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

#### **Matériaux :**

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

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et doivent être non visibles depuis l'espace public.

#### **Annexes :**

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

#### **Clôtures**

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

Elles seront constituées soit :

- d'un mur maçonné enduit sur les deux faces
- d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté d'un treillis soudé et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, sont autorisés les murs pleins enduits des deux côté d'une hauteur maximale de 2 m

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

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

## **ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

- 10% de la surface du terrain d'assiette dans la zone UE, excepté dans le secteur UEa,
- 40% de la surface du terrain d'assiette dans le secteur UEa.
- 20% de la surface du terrain d'assiette dans le secteur UEb.

Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige, espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements. Cette règle s'applique uniquement pour les projets d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

## ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

#### *- Dispositions générales*

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

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

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et au commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros** : 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ;
- **pour les constructions destinées à l'industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.
- **pour les constructions destinées aux entrepôts** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur ou 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux est inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.
- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
- **pour les constructions destinées à la restauration** : 1 place de stationnement pour deux couverts.
- **pour les constructions destinées au cinéma** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'établissement.
- **pour les constructions destinées au centre de congrès et d'exposition** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## ARTICLE UE-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### Accès :

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

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

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

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

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

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

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

### Voirie :

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

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

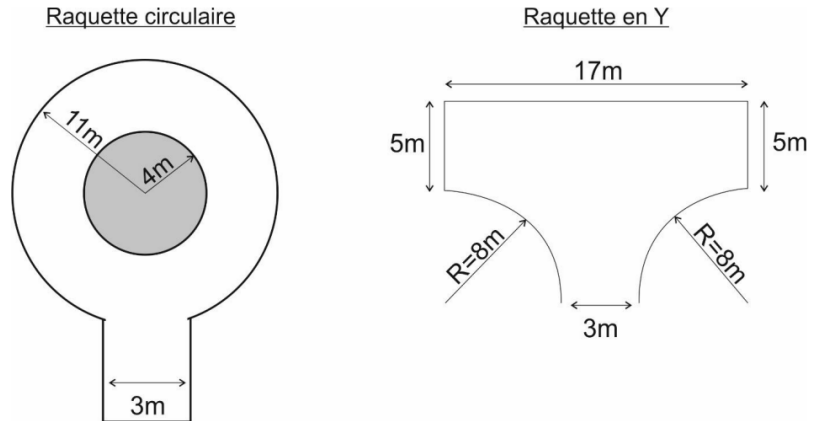
#### **Dans la zone UE et le secteur UEa :**

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

#### **Dans secteur UEb :**

- 5 mètres maximum de largeur de chaussée

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif soit en raquette circulaire soit en raquette en Y permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre (voir schéma ci-dessous).



*Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

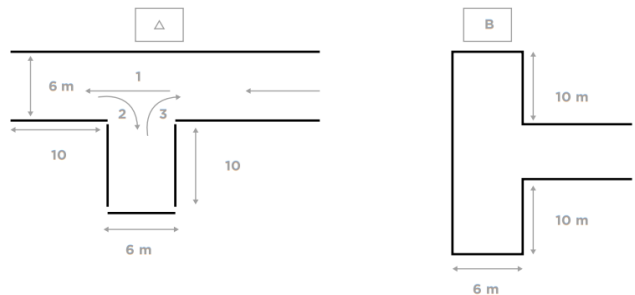
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

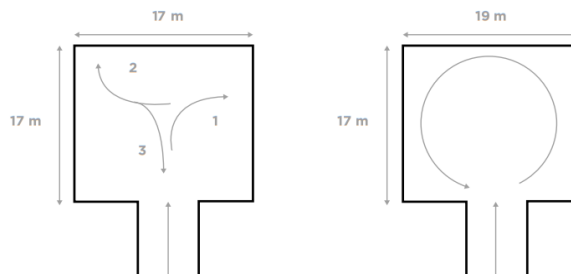
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

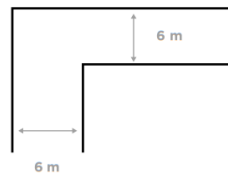
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**ARTICLE UE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

2/

Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

Eaux usées autres que domestiques

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

### **4/ Sécurité incendie**

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

### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

### PREAMBULE :

La **zone UF** correspond au secteur du Bois de Fourniguet, situé en discontinuité de la ville, dans la partie Nord de la commune.

La zone UF est concernée par :

- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UF-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### 2/ Sont interdits dans la zone UF :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ;

### 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE UF-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

- Parmi les sous-destinations des habitations, seules sont autorisées les logements

A partir de 1500 m<sup>2</sup> de tènement foncier, les autorisées doivent être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble

### 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

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

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

## **ARTICLE UF-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

## 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UF-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques y compris les espaces verts publics.

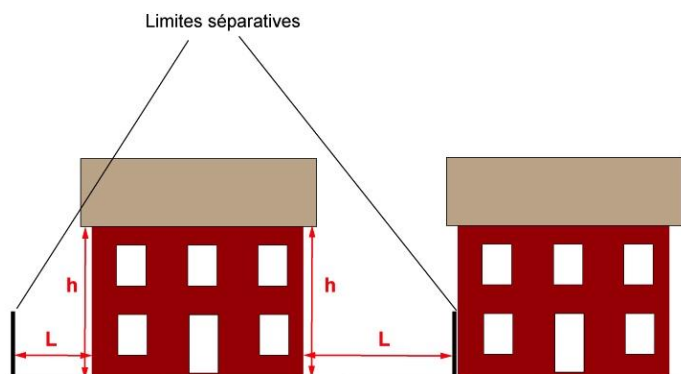
L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

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

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

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

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



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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **4/ Emprise au sol**

Pour cette zone, la notion d'emprise au sol est différente que celle définie dans le lexique. Les annexes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

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

L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **5/ Hauteur**

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE UF-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

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

**Matériaux :**

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

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

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

**Toitures et couvertures :**

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

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

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

**Clôtures****Clôtures sur voies :**

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

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 2 m de haut
- d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m.

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

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

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

**Clôtures en limites séparatives :**

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m. Elles seront de préférence doublées d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

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

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

## ARTICLE UF-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements. Cette règle s'applique uniquement pour les projets d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

## ARTICLE UF-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

#### - Dispositions générales

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

#### - Dispositions particulières

Il est exigé pour les constructions destinées à l'habitation au moins 2 places de stationnement par logement créé ;

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

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE UF-8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

**Accès :**

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

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

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

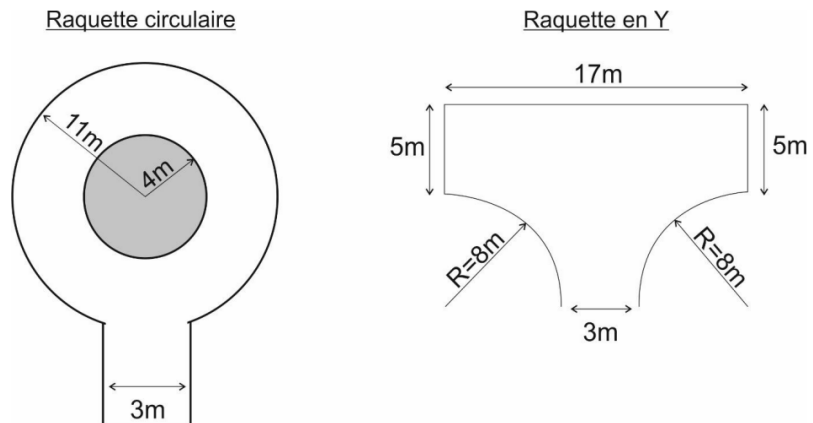
Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

**Voirie :**

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

Les voies en impasse nouvelle ne doivent pas desservir plus de 10 habitations existantes ou nouvelles constructions et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière. Leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

La réalisation de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres nécessite l'aménagement d'aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



#### *Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

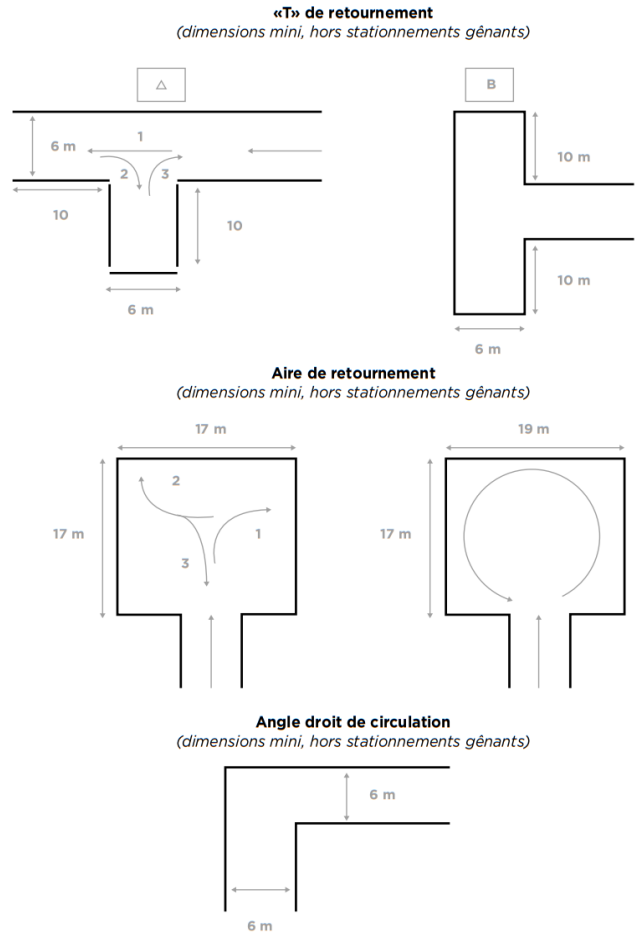
Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :



**ARTICLE UF-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

2/

Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### **Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

### **4/ Sécurité incendie**

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

### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales).*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

### PREAMBULE :

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

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

La zone UP est concernée par :

- un **périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière** dans lequel des dispositions spécifiques sont applicables.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UP-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### 2/ Sont interdits dans la zone UP :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article UP-2
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ne respectant pas les conditions définies à l'article UP-2 ;

- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ne respectant pas les conditions définies à l'article UP-2

### **3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE UP-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### **1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone UP :

- le logement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics, services publics ou d'intérêt collectifs et activités autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce, de bureaux et d'entrepôt doivent être en lien avec des activités liées au cimetière ou à un équipement d'intérêt collectif et services publics
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées :
  - o les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

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

- Les constructions et installations d'activités liées au cimetière (telles que chambre funéraire,...).

### **2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

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

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les voiries et les aires de stationnement,
  - Les aires de sports et d'activités physiques.
  - Les équipements sportifs de plein air
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## ARTICLE UP-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## ARTICLE UP-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées, soit :

- à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées ouvertes à circulation générale et emprises publiques ;
- à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées ouvertes à circulation générale et emprises publiques.
- à 25 m par rapport à l'axe de la départementale D38

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

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

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

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementée.

### **4/ Emprise au sol**

Non réglementée.

### **5/ Hauteur**

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE UP-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

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

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

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

### Clôtures

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

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

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

### Éléments en façades et saillies

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

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

### Superstructures :

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

## **ARTICLE UP-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE UP-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

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

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

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE UP-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

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

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

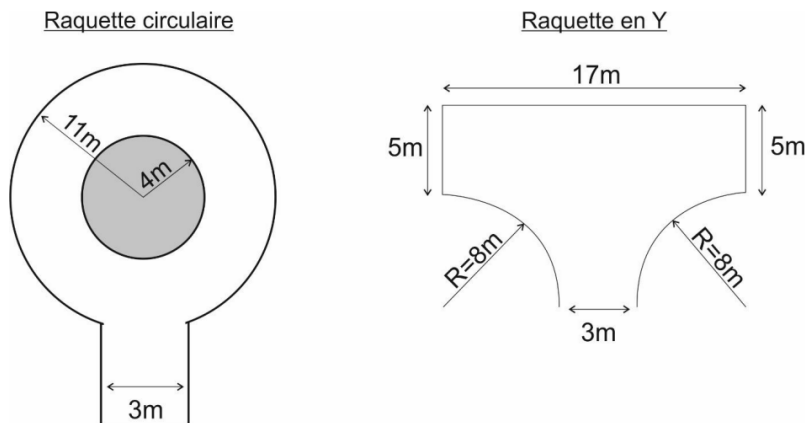
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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

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

#### Voirie :

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



#### Aires de retournement

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

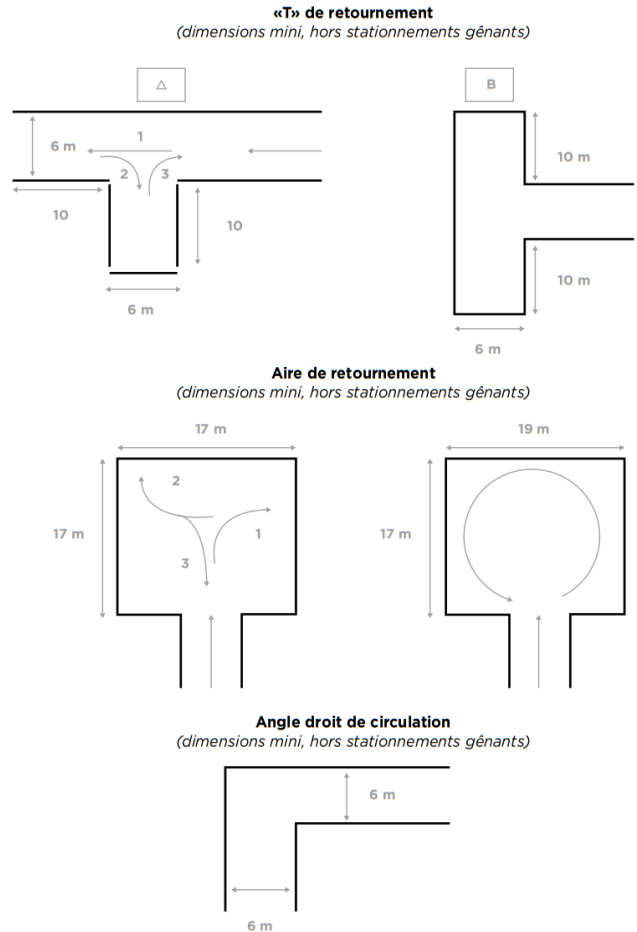
Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :



**ARTICLE UP-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

2/

Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### **Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

### **4/ Sécurité incendie**

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

### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

# **3** TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

### PREAMBULE :

La **zone 1AUE** est une zone à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond au secteur de l'aéroport de Nîmes Grande Provence-Méditerranée et ses environs.

Cette zone comprend le secteur suivant :

- **1AUEa** : activités liées à la zone aéroportuaire
- **1AUEb** : autres activités non directement liées à l'aéroport.

La zone 1AUE est concernée par :

- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)
- Le **plan d'exposition au bruit (PEB)**, définissant les zones d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Nîmes-Garons a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 26 avril 2018.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUE-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

## **2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUE :**

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUE-2;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUE-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUE-2 ;

## **3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUE-2 ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE 1AUE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### **1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone 1AUEa :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées :
  - o le logement des personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité

- Les hébergements temporaires nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées :
  - La restauration
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les hôtels
  - Les autres hébergements touristiques
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées :
  - L'industrie ;
  - les entrepôts ;
  - les bureaux ;

**Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone 1AUEb :**

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées :
  - le logement des personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité
  - Les hébergements temporaires nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées :
  - L'artisanat et commerce de détail
  - le commerce de gros ;
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées :
  - L'industrie ;
  - les entrepôts ;
  - les bureaux ;

## 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Dans les secteurs 1AUEa et 1AUEb, sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les installations classées autorisées dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont compatibles avec les secteurs d'habitat existants à proximité
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

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

### **ARTICLE 1AUE-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 1AUE-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 442A
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, postes de transformation, distribution

de carburants, à condition que leur emprise au sol dans la marge de reculement ne dépasse pas 20% de la surface de celle-ci.

Néanmoins, cette disposition ne peut s'appliquer à la Voie Communale n°8 (secteur 1AUEb), où le recul minimum précité devra impérativement être respecté, afin de réserver un espace suffisant pour d'éventuelles contre-allées qui seraient rendues indispensables afin de limiter les points d'accès directs à la VC 8.

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

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

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

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

### **4/ Emprise au sol**

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **5/ Hauteur**

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

**Dans le secteur 1AUEa :** la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 26 mètres au faîtage.

**Dans le secteur 1AUEb :** la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 16 mètres au faîtage.

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

## **ARTICLE 1AUE-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

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

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

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

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

### **Clôtures**

- *Clôtures sur voies :*

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

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 m de haut, enduit sur les deux faces. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.
- d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m. (La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture)

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

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

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

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

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

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

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

- *Clôtures en limites séparatives :*
  - Soit d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m, doublé d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.
  - Soit d'un grillage doublé de haies vives composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m

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

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

## **ARTICLE 1AUE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette

Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain, à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige, espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

Ces plantations doivent être réalisées de manière à créer de véritables espaces verts. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.

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

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

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

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

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

## ARTICLE 1AUE-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

#### - Dispositions générales

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

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

#### - Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'industrie** : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux, l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place de stationnement par bureau ou deux places par tranche de 100m<sup>2</sup> arrondi à l'inférieur.
- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement.

- **pour les constructions destinées aux entrepôts** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires aux visiteurs.
- **pour les constructions destinées à la restauration** : 1 place de stationnement pour deux couverts.
- **Pour les constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques** :
  - o Hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
  - o Hôtel-restaurant : 1 place de stationnement par chambre + 1 place pour 4 couverts.
- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

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

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

#### Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction :

- **pour les constructions destinées à l'industrie** : 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- **pour les constructions destinées aux bureaux, l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** :
  - o Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par bureau.
- **pour les constructions destinées à l'habitation** : Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement
- **pour les constructions destinées aux entrepôts** : 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- **pour les constructions destinées à la restauration / hôtels et aux autres hébergements touristiques** : : 10 % de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : 15 % de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment + 15% des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment

Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

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

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUE-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Accès :

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

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

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

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

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

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

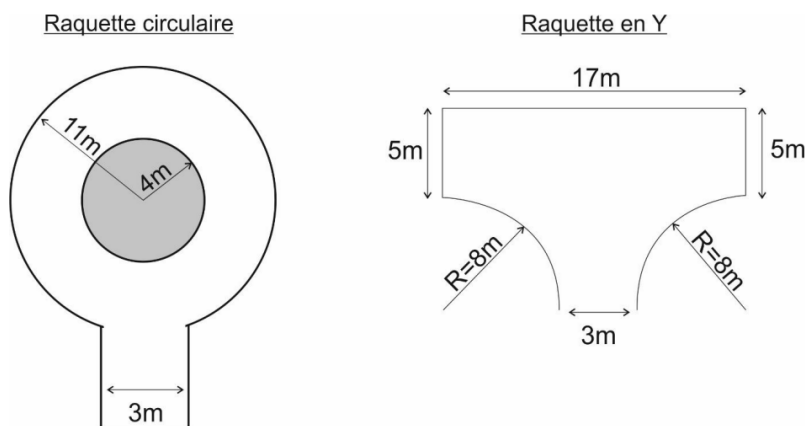
#### Voirie :

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

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

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

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif soit en raquette circulaire soit en raquette en Y permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre (voir schéma ci-dessous).



#### *Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

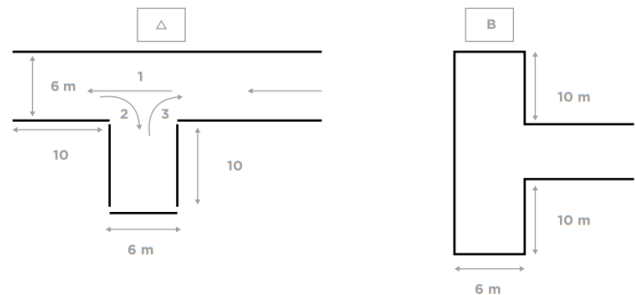
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

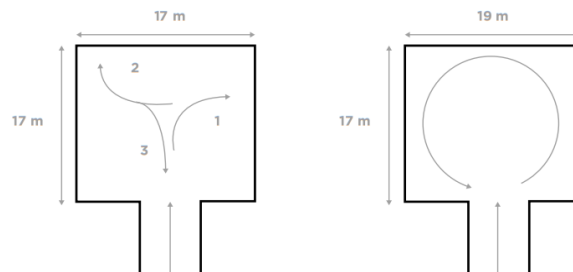
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

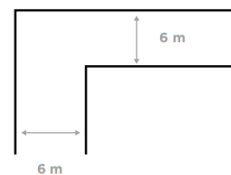
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



## ARTICLE 1AUE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

### 1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### 2/

#### Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

#### Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

**Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

**4/ Sécurité incendie**

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

**5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUEC

## PREAMBULE :

La **zone 1AUEc** est destinée à accueillir une zone d'activités à vocation artisanale du Mas des Cèdres

Cette zone concernée par

- une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies par la commune (cf. pièce N°5 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- Un **ligne électrique haute tension : servitude d'utilité publique I4.**

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUEc-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

#### 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUEc :

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUEc-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUEc-2 ;

### 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUEc-2 ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE 1AUEc-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone 1AUEc :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées l'artisanat et le commerce de détail. Ce dernier est autorisé uniquement en lien avec l'activité artisanale.
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées :
  - o les bureaux en lien avec l'activité artisanale

L'aménagement ne peut intervenir que dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager global, ou procédure équivalente). Préalablement à tout dépôt de permis d'aménager ou de construire, il devra être élaboré un Cahier des Clauses Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCAPE), approuvé par la collectivité compétente. Ce document précisera les modalités d'organisation de l'espace, de composition urbaine, de traitement paysager et architectural, ainsi que les principes environnementaux de l'aménagement. L'élaboration du CCAPE et la conception de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être réalisées avec le concours d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune ou l'établissement public compétent.

La délivrance des autorisations d'urbanisme sera subordonnée à la production de l'avis favorable de l'architecte conseil

### 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

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

- Les installations classées dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont compatibles avec les secteurs d'habitat existants à proximité.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

### ARTICLE 1AUEc-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 1AUEc-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD42
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

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

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus

rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$ )

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

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

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

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

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

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé

### **4/ Emprise au sol**

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % du terrain d'assiette.

L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **5/ Hauteur**

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 12 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les édicules techniques tels que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes... Ces derniers devront être de faible emprise.

## **ARTICLE 1AUEc-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

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

**Matériaux :**

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

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

**Annexes :**

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

**Clôtures**

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

Elles seront constituées soit :

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

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

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

## **ARTICLE 1AUEc-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige, espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

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

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluie ;
- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur.

- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements. Cette règle s'applique uniquement pour les projets d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

## ARTICLE 1AUEc-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

#### *- Dispositions générales*

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

#### *- Dispositions particulières*

Il est exigé 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ainsi que pour les visiteurs ;

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUEc-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies ouvertes à la circulation générale doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la

sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

L'accès à la zone devra se réaliser depuis un seul accès sécurisé à créer sur la RD 42. Tout autre accès direct sur la RD 42 est interdit.

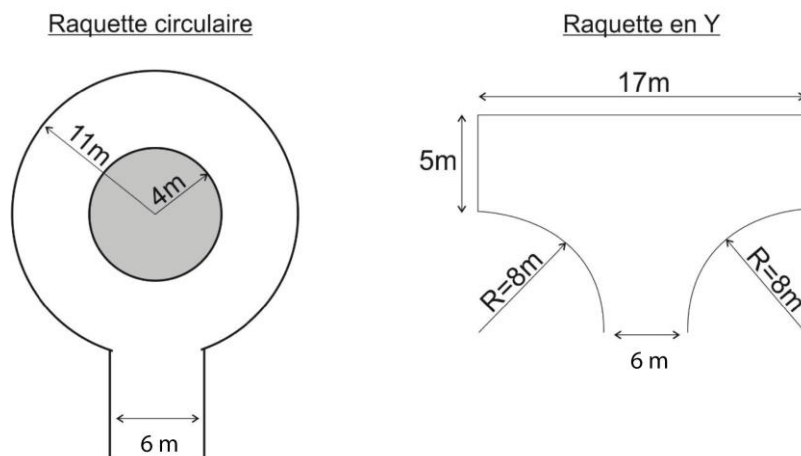
### Voirie :

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

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

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

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif soit en raquette circulaire soit en raquette en Y permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre (voir schéma ci-dessous).



*Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

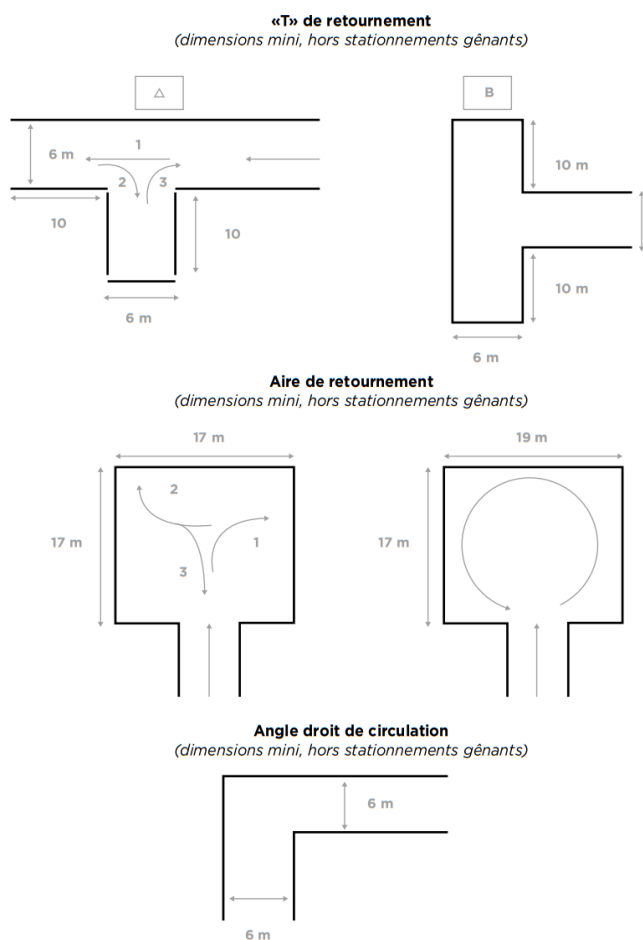
Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T» doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :



## **ARTICLE 1AUEc-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### 1/ Alimentation en eau potable

*Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### 2/

#### Assainissement

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### Eaux usées domestiques

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### Eaux usées autres que domestiques

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### Eaux pluviales

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### 3/ Réseaux électriques, téléphoniques.

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

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

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

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

### 4/ Sécurité incendie

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

#### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUESP

### PREAMBULE :

La **zone 1AUesp** s'agit d'une zone destinée à accueillir une urbanisation à court terme à vocation d'habitat qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une ou deux opérations d'ensemble et sous la condition de, la réalisation ouvrages publics nécessaires et l'aménagement de l'accès (franchissement de la voie ferrée, Chemin de l'Espeyran et voie d'accès).

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra être précédée de l'élaboration d'un cahier des clauses architecturales, paysagères et environnementales définissant les principes de composition urbaine, architecturale et paysagère du secteur. Ce cahier sera établi avec l'appui d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune. Les permis d'aménager et de construire ne pourront être délivrés qu'après approbation de ce cahier par l'autorité compétente.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1AUesp-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

## **2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUesp :**

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUesp-2 ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUesp-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUesp-2 ;

## **ARTICLE 1AUesp-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### **1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone 1AUesp :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées les logements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble et en compatibilité avec l'OAP Secteur Sud.

L'aménagement ne peut intervenir que dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager global, ou procédure équivalente). Préalablement à tout dépôt de permis d'aménager ou de construire, il devra être élaboré un Cahier des Clauses Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCAPE), approuvé par la collectivité compétente. Ce document précisera les modalités d'organisation de l'espace, de composition urbaine, de traitement paysager et architectural, ainsi que les principes environnementaux de l'aménagement. L'élaboration du CCAPE et la conception de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être réalisées avec le concours d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune ou l'établissement public compétent.

La délivrance des autorisations d'urbanisme sera subordonnée à la production de l'avis favorable de l'architecte conseil

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées :
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées :
  - o les bureaux ;

### **2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

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

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUesp2 ;
- Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Sont interdits :

- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE 1AUesp-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Les opérations de constructions comportant la réalisation de plus de 15 logements doivent intégrer au minimum 25% de logements sociaux (le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux imposée ne puisse être méconnue).

## 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

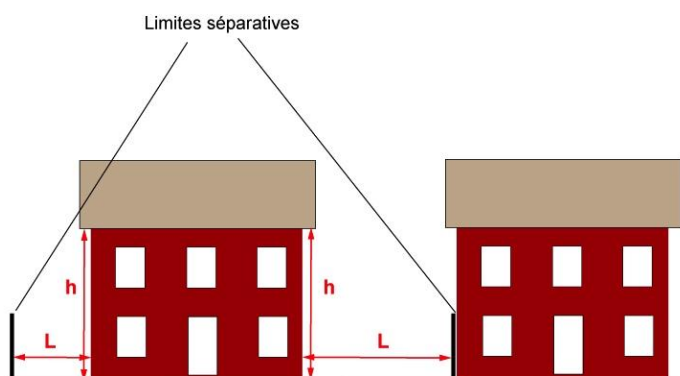
# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 1AUesp-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions peuvent être implantées:

- **Pour les logements individuels** : implantation à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.
- **Pour les logements collectifs** : les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égoût du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L \geq H/2 \geq 6 \text{ m}$ )



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

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

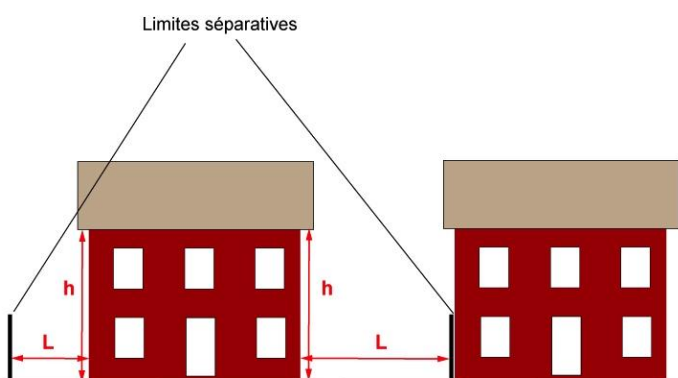
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés.

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

**Pour les logements individuels :** implantation à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

**Pour les logements collectifs :** les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L \geq H/2 \geq 6 \text{ m}$ )



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

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

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être supérieure à 3 mètres ( $L = H/2 < 3 \text{ m}$ )

### 4/ Emprise au sol

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

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

- 40% du terrain d'assiette

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

### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis sans pouvoir dépasser 15 mètres au faîtage :

- Pour la réalisation d'un troisième étage à condition qu'il soit partiel et en retrait par rapport à la façade (principe de logement en attique)
- Pour les éléments techniques

La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE 1AUesp-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

### Matériaux :

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

**Menuiseries :**

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

**Toitures et couvertures**

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

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

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

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

**Clôtures**

- *Clôtures sur voies :*

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

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 m de haut, enduit sur les deux faces.
- d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m.

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

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

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

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

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

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

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

- *Clôtures en limites séparatives :*

- Soit d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m, doublé d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

-Soit d'un grillage doublé de haies vives composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

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

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

### **ARTICLE 1AUesp-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

- 30% de la surface du terrain d'assiette

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Cette règle s'applique uniquement pour les projets d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

### **ARTICLE 1AUesp-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

- Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des

voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

- Dispositions particulières

- **pour les constructions destinées à l'habitation :**

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logements à l'exception des logements sociaux pour lesquels est exigé 1 place par logement.

Pour les logements collectifs, en sus, des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs devront être aménagées à raison de 30% des places créées destinées à l'habitation. Ces places seront aménagées au sein de l'opération.

- **pour les constructions destinées aux bureaux :** une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur,
- **pour les constructions destinées au cinéma :** le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'établissement.
- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics :** le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUesp-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

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

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

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

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

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

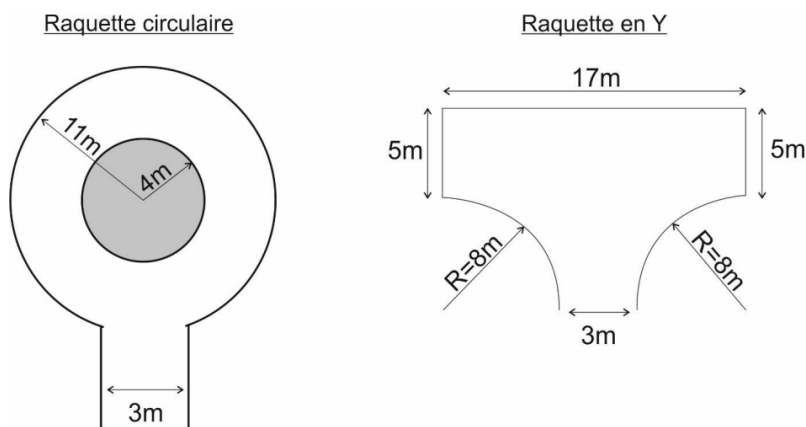
Les accès devront respecter ceux édictés dans l'OAP Secteur Sud.

### Voirie :

Les voiries devront respecter celles édictées dans l'OAP Secteur Sud

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 habitations existantes ou nouvelles constructions et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière. Leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieur à 50 mètres, il sera nécessaire d'aménager des aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



Aires de retournement

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

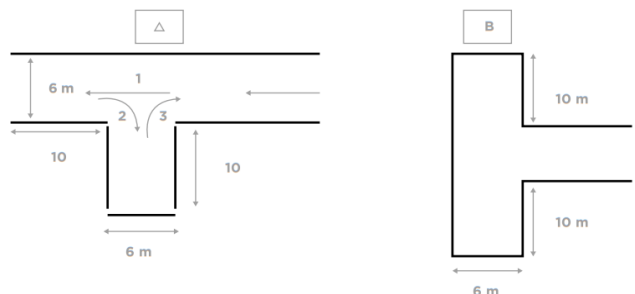
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

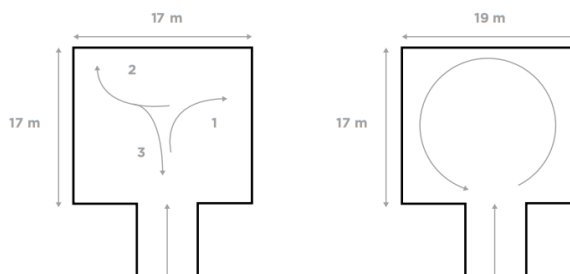
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

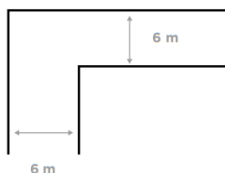
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



## ARTICLE 1AUesp-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Non réglementé.

### 1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### 2/

#### Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

#### Eaux usées domestiques

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

#### **4/ Sécurité incendie**

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

#### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUGV

### PREAMBULE :

La **zone 1AUGV** est une zone à urbaniser à court terme non équipée, destinée à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1AUGV-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

#### 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUGV :

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ;
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUGV-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire;

### 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non nécessaires à l'activité agricole
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.

## **ARTICLE 1AUGV-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone 1AUGV :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, seules sont autorisées :
  - o Les autres équipements recevant du public à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage ainsi qu'au stationnement des caravanes et des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

### 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Sont admis :

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

## **ARTICLE 1AUGV-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

## 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 1AUGV-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = 0$  ou  $L \geq H/2 \geq 3$  m)

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

### 4/ Emprise au sol

Non règlementé.

### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE 1AUGV-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être uniquement constituées d'un grillage (ou de panneaux rigides grillagés).

## **ARTICLE 1AUGV-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Chaque parcelle doit être plantée d'au moins deux arbres et des haies doivent être établies en périphérie des parcelles. Les abords du secteur doivent être végétalisés avec des essences adaptées au secteur.

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

## **ARTICLE 1AUGV-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **ARTICLE 1AUGV-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### Accès :

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

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

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

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

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

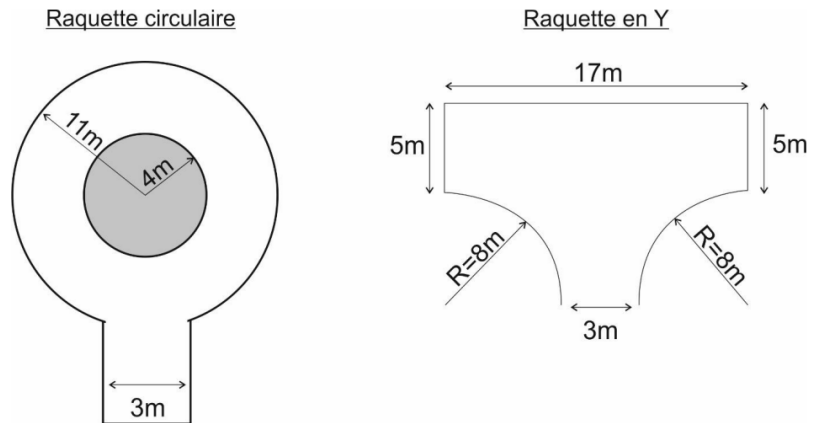
### Voirie :

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

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

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

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif soit en raquette circulaire soit en raquette en Y permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre (voir schéma ci-dessous).



#### Aires de retournement

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

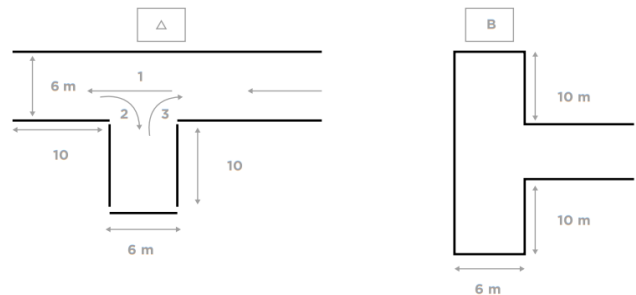
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

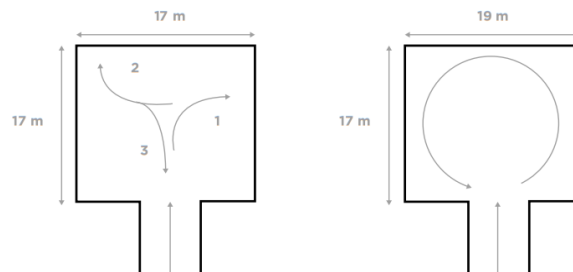
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

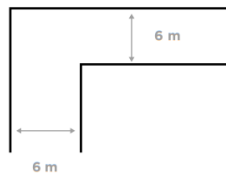
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



## ARTICLE 1AUGV-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

### 1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### 2/

#### Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

#### Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

**Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

**4/ Sécurité incendie**

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

**5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUM

### PREAMBULE :

La **zone 1AUM** est une zone à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond à la « ZAC MITRA » située au Nord de la commune.

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur 1AUMa : secteur à vocation principale d'activités diverses
- Secteurs 1AUMb1, 1AUMb2 et 1AUMb3 : destinés à recevoir des activités diverses.
- Secteurs 1AUMc1 et 1AUMc2 : principalement destinés aux activités de logistique (entrepôts).
- Secteurs 1AUMd1 et 1AUMd2 : plate-forme de dépôts de matériaux pour l'entretien de l'autoroute A54.
- Secteur 1AUMe1, 1AUMe2, 1AUMe3, 1AUMe4, 1AUMe5 : inondable, admettant uniquement les installations liées à la production d'énergies renouvelables et les équipements hydrauliques (bassins, etc...)
- Secteur 1AUMf : secteur à vocation principale d'équipements collectifs et d'équipements d'infrastructures nécessaires aux activités présentes dans la zone. Les équipements devront être dimensionnés de manière à être prémunis de l'instabilité des sols (en remblais pour partie)

Les conclusions de l'étude paysagère conduite dans le cadre de la loi Barnier devront être intégralement respectées.

La zone 1AUM est en partie concernée par des **risques d'inondation** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexes du PLU).

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1AUM-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUM :

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUM-2 ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUM-2 ;
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUM-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUM-2 ;

### 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUM-2 ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## ARTICLE 1AUM-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

#### Dans le secteur 1AUMa à vocation d'accueil de la zone :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées :
  - o Les logements de fonction, strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal à usage d'activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à vocation de commerce et activités de service,
- Les constructions autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées :
  - o L'industrie
  - o Les entrepôts
  - o Les bureaux

#### Dans les secteurs 1AUMb1, 1AUMb2 et 1AUMb3 :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées :
  - o Les logements de fonction, strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activités.
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de service, seules sont autorisées :
  - o L'artisanat et commerce de détail à condition d'être liés aux activités ou en fonctionnement de la zone et dont la surface de vente n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
  - o Commerce de gros relevant éventuellement du régime des installations classées ;
  - o La restauration relevant éventuellement du régime des installations classées ;
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées
  - o L'industrie relevant éventuellement du régime des installations classées.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- o 73,1 m NGF en secteur 1AUMb1
- o 75,3 m NGF en secteur 1AUMb2
- o 70,0 m NGF en secteur 1AUMb3

#### **Dans les secteurs 1AUMc1 et 1AUMc2 :**

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées :
  - o Les logements de fonction strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal à usage d'activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité à condition de ne pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées
  - o Les bureaux ;
  - o Les entrepôts.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- o 75,4 m NGF en secteur 1AUMc1
- o 73,1 m NGF en secteur 1AUMc2

#### **Dans les secteurs 1AUMd1 et 1AUMd2 :**

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone

Sont autorisés également :

- Les dépôts de matériaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'autoroute, à l'exclusion de toute habitation.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- o 70,0 m NGF en secteur 1AUMd1

- 69,1 m NGF en secteur 1AUMd2

**Dans les secteurs 1AUMe1, 1AUMe2, 1AUMe3, 1AUMe4 et 1AUMe5 :**

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, seules sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone

Sont autorisés également :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable notamment solaire, ne remettant pas en cause le fonctionnement hydraulique du site.  
Les demandes d'occupation du sol ou d'aménagement comporteront l'avis des services de la Navigation Aérienne.
- Les équipements et réseaux, notamment hydrauliques nécessaires à l'aménagement de la zone.

La cote de calage du bas des panneaux photovoltaïques et le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé, devront être supérieurs à :

- 75,4 m NGF en secteur 1AUMe1
- 75,3 m NGF en secteur 1AUMe2
- 73,1 m NGF en secteur 1AUMe3
- 70,0 m NGF en secteur 1AUMe4
- 69,1 m NGF en secteur 1AUMe5

**Dans les secteurs 1AUMf :**

Sont autorisés les équipements collectifs et les d'équipement d'infrastructures (les parkings notamment) nécessaires aux activités industrielles. Les équipements devront être dimensionnés de manière à être prémunis de l'instabilité des sols (remblais pour partie).

**2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

**Dans les secteurs 1AUMb1, 1AUMb2 et 1AUMb3, sont autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements du sol respectant la loi n°92.3 du 3.01.1992 modifiée relative à l'eau.

**Dans les secteurs 1AUMd1 et 1AUMd2, sont autorisés :**

- Les dépôts de matériaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'autoroute, à l'exclusion de toute habitation.

**Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :**

Les équipements et installations hydrauliques, y compris dans les marges de recul de l'autoroute A54 sans pouvoir toutefois être situés à moins de 40 mètres de l'axe de l'autoroute.

Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales et communales.

Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).

Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

### ARTICLE 1AUM-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 1AUM-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 12 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques,
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques uniquement dans les secteurs 1AUMa, 1AUMb1 et 1AUMb2

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

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

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

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = 0$  ou  $L \geq H/2 \geq 3$  m)

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

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

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

### **4/ Emprise au sol**

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% du terrain d'assiette.

### **5/ Hauteur**

#### **Zone 1AUM et ses secteurs, sauf secteur 1AUMa :**

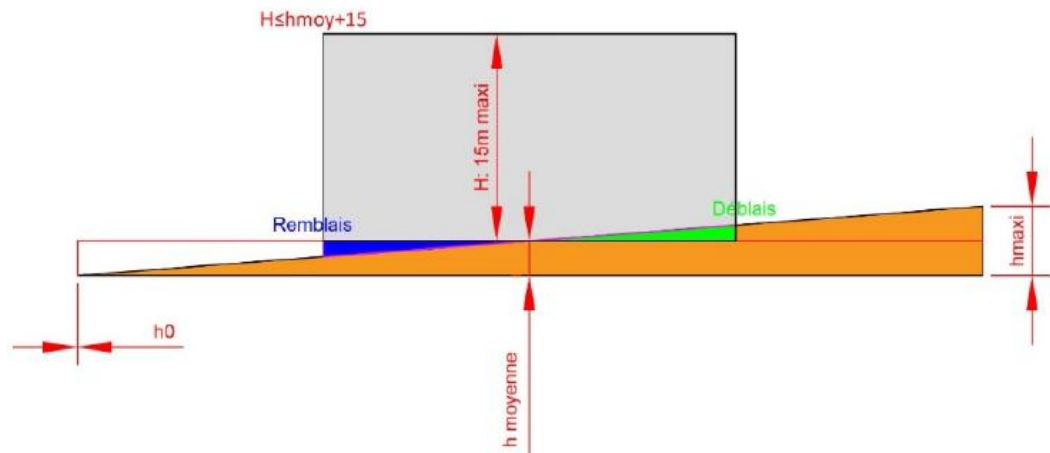
La notion de hauteur est définie dans le lexique.

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

- 30 mètres dans le secteur 1AUMb3,
- 18 mètres dans les secteurs 1AUMc1 et 1AUMc2,
- 15 mètres dans les secteurs 1AUMb1 et 1AUMb2,
- Non réglementée pour les secteurs 1AUMd1 et 1AUMd2
- 6 mètres pour les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable dans les secteurs 1AUMe1 - 1AUMe2 - 1AUMe3 - 1AUMe4 et 1AUMe5
- Non réglementée pour le secteur 1AUMf

#### **Secteur 1AUMa :**

Par exception à la définition de la hauteur dans le lexique du règlement, dans le secteur 1AUMa, la hauteur se mesure entre tout point du bâtiment et la hauteur moyenne du terrain naturel (projection orthogonale).



Hauteur moyenne = (hauteur minimale + hauteur maximale) / 2.

Hauteur maximale en tout point du bâtiment (H) :  $H \leq$  hauteur moyenne + 15 m.

#### En tout secteur :

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

### ARTICLE 1AUM-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les constructions et équipements intégrant une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et utilisant des énergies renouvelables (énergies solaires...) intégrées à la construction, seront privilégiés à l'intérieur de la zone.

La simplicité des volumes doit être recherchée ainsi que l'aspect, afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.

Les travaux de terrassement devront se limiter au strict nécessaire.

Les enseignes devront s'insérer dans l'architecture des bâtiments et être composées avec ceux-ci.

#### Les matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.

Tout matériau doit être employé dans sa technologie et utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

#### **Clôtures-haies :**

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur ;

Sauf si elles sont constituées par des constructions, les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que les murs d'entrée, les piliers des portails et portillons et assurer la transparence hydraulique.

La hauteur des clôtures et les matériaux pourront être adaptés en cas d'obligations liées à une activité réglementée.

Les haies existantes ou à créer seront conservées ou plantées selon les prescriptions de l'étude paysagère.

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

## **ARTICLE 1AUM-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet devra comporter au minimum 10% de la surface du terrain traité en espace vert.

Les stationnements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre emplacements.

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

## **ARTICLE 1AUM-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements de dimensions minimum 2,50 X 5,00 m pour les véhicules légers.

#### **Stationnement des véhicules motorisés :**

- *Dispositions générales*

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

- Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement projeté, à l'exclusion des surfaces de stockage, sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois.

Toutefois, dans le secteur 1AUMa, la surface de stationnement, y compris les circulations devra être au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement projeté, à l'exclusion des surfaces de stockage, de l'ensemble des locaux dédiés à la production industrielle et leurs annexes, sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois.

- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 100% de la surface de plancher de la construction projetée sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 1 par emploi.
- **pour les constructions destinées à la restauration** : 1 place de stationnement pour deux couverts.
- **Pour les constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques** :
  - o Hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
  - o Hôtel-restaurant : 1 place de stationnement par chambre + 1 place pour 4 couverts.
- **pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

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

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE 1AUM-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Accès :**

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

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

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

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

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

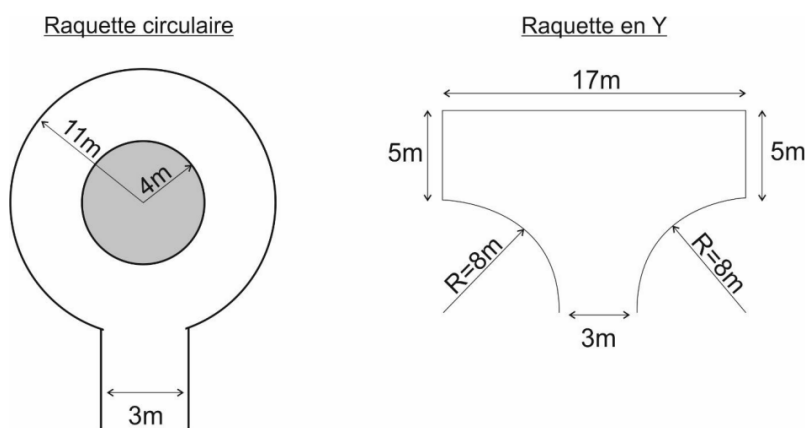
**Voirie :**

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

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

- 6 mètres minimum de largeur de chaussée, permettant le croisement de camions.
- 8,00 mètres minimum de largeur de plate-forme.

Les voies en impasse sont à éviter, le cas échéant elles doivent se terminer par un dispositif soit en raquette circulaire soit en raquette en Y permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre (voir schéma ci-dessous).



#### *Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

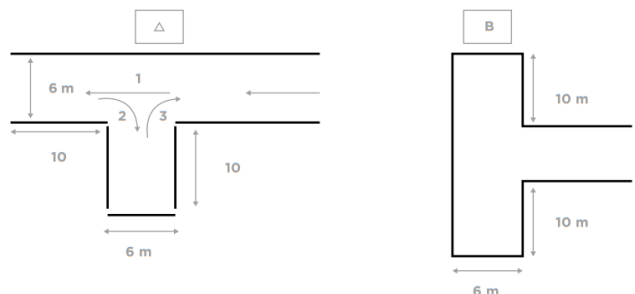
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

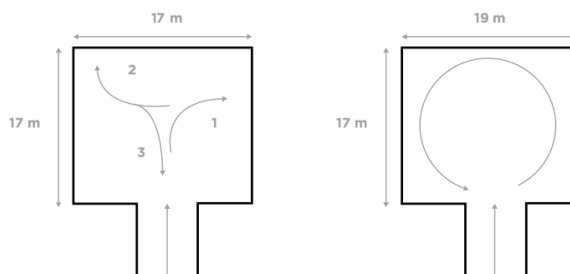
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

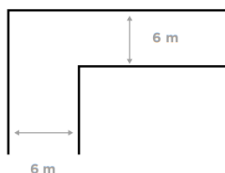
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



## ARTICLE 1AUM-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

### 1/ Alimentation en eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### 2/

#### Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

#### Eaux usées domestiques

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

**Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

**3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

**4/ Sécurité incendie**

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

**5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUN

### PREAMBULE :

La **zone 1AUn** est une zone à urbaniser à court terme non équipée à vocation principale d'habitat (route de Nîmes).

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) une (cf. pièce N°5 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra être précédée de l'élaboration d'un cahier des clauses architecturales, paysagères et environnementales définissant les principes de composition urbaine, architecturale et paysagère du secteur. Ce cahier sera établi avec l'appui d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune. Les permis d'aménager et de construire ne pourront être délivrés qu'après approbation de ce cahier par l'autorité compétente.

### La zone 1AUn est concernée par :

- Le **risque d'inondation** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexes).
- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUn-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

## 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUn :

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUn-2 ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;

## **ARTICLE 1AUn-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Dans la zone 1AUn, sont autorisés sous conditions :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation de logements réalisées sous la forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble

L'aménagement ne peut intervenir que dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager global, ou procédure équivalente). Préalablement à tout dépôt de permis d'aménager ou de construire, il devra être élaboré un Cahier des Clauses Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCAPE), approuvé par la collectivité compétente. Ce document précisera les modalités d'organisation de l'espace, de composition urbaine, de traitement paysager et architectural, ainsi que les principes environnementaux de l'aménagement. L'élaboration du CCAPE et la conception de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être réalisées avec le concours d'un architecte conseil choisi en accord avec la commune ou l'établissement public compétent.

La délivrance des autorisations d'urbanisme sera subordonnée à la production de l'avis favorable de l'architecte conseil

- Dans la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, seuls sont autorisés les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

### 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...) et qu'ils soient compatibles avec le règlement du PPRI.

## **ARTICLE 1AUn-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### 1/ Mixité sociale

Les opérations de constructions comportant la réalisation de plus de 15 logements doivent intégrer au minimum 25% de logements sociaux (le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux imposée ne puisse être méconnue).

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES	URBAINE,	ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		

## **ARTICLE 1AUn-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la départementale D42
- de 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

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

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

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

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

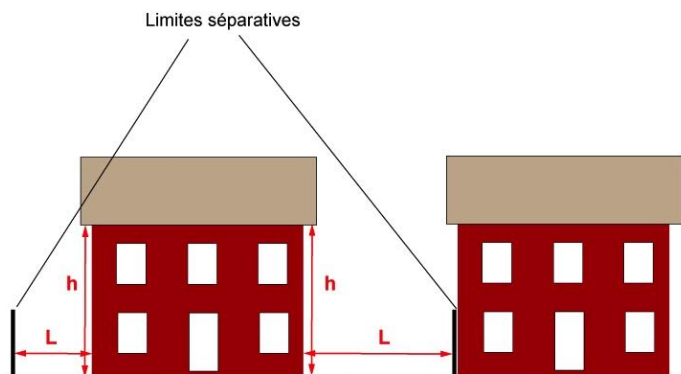
L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

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

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

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).



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

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

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

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

### 4/ Emprise au sol

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

## **ARTICLE 1AUn-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra élaborée et mettre en place un cahier de prescriptions architecturales.

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

#### Aspects des constructions :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Dans certains cas justifiés par l'architecture, la Haute Qualité Environnementale ou le développement durable, d'autres formes de matériaux apparents en façade pourront être envisagés.

Les constructions devront intégrer architecturalement et esthétiquement les panneaux solaires.

Les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

### Matériaux :

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

### Menuiseries :

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

### Toitures et couvertures

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

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

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

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

### Clôtures

- *Clôtures sur voies :*

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

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 m de haut, enduit sur les deux faces.
- d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m.

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

Dans les zones inondables, les clôtures ne pourront être constituées que par des grillages à larges mailles (150 mm x 150 mm) et devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des fossés.

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

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

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

Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.

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

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

- *Clôtures en limites séparatives :*
  - Soit d'un mur bahut de 90 cm maximum de haut, surmonté d'un treillis soudé d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 2 m seront doublées d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

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

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

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

### **Performances énergétiques**

Les constructions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

## **ARTICLE 1AUn-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La surface non imperméabilisée devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette.

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

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluie ;

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

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

Les aires de stationnement devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement, par l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement et par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux.

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

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes

## ARTICLE 1AUn-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### - Dispositions générales

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

### - Dispositions particulières

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé, à l'exception des logements sociaux pour lesquels est exigé 1 place par logement.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut

réaliser lui-même, de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les logements collectifs, en sus, des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs devront être aménagées à raison de 30% des places créées destinées à l'habitation. Ces places seront aménagées au sein de l'opération.

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

#### **Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE 1AUn-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

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

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

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

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

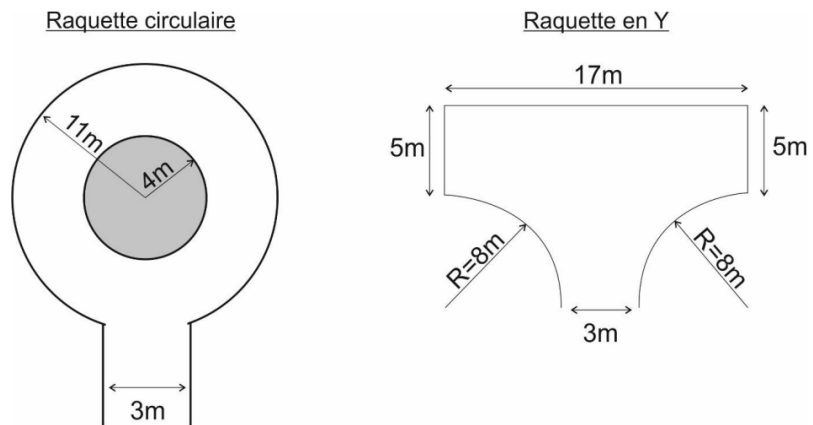
La création de tout accès direct sur la RD42 est interdite.

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

**Voirie :**

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 habitations existantes ou nouvelles constructions et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière. Leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Dans le cas de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieur à 50 mètres, il sera nécessaire d'aménager des aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



*Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

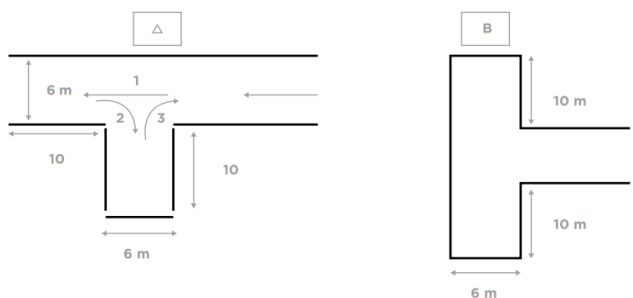
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

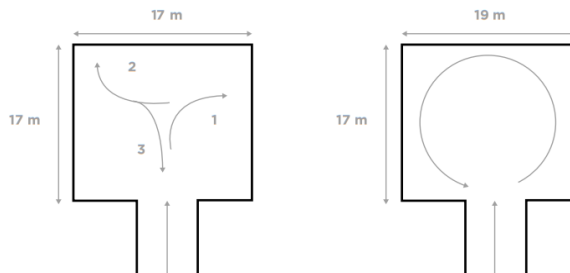
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

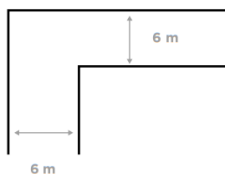
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



## ARTICLE 1AUn-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

### Eau potable

Voir article 21 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

2/

### Assainissement

Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)

### Eaux usées domestiques

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux usées autres que domestiques**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

#### **Eaux pluviales**

*Voir article 22 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

### **3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

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

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

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

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

### **4/ Sécurité incendie**

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

### **5/ Ordures ménagères**

*Voir article 23 du Titre 1 du présent règlement (dispositions générales)*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUESA

## PREAMBULE :

La zone 2AUEsa est une zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'activités économiques communautaire destinée à accueillir des activités économiques (Sud de l'Aéroport) sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une modification du PLU.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 2AUEsa-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I).

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

#### 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AUEsa :

- Les constructions dédiées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AUEsa-2 ;

#### 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AUEsa-2 ;
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE 2AUEsa-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les constructions suivantes en zone 2AUEsa :

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble :
  - o L'industrie ;
  - o Les entrepôts ;
  - o Les bureaux.
  - o Activités mixtes en lien avec la sécurité civile et l'aéronautique

### 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

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

- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## **ARTICLE 2AUEsa-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE 2AUEsa-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS**1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUEsa-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUEsa-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER  
DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUEsa-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****ARTICLE 2AUEsa-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES  
VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUEsa-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES  
RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE  
TÉLÉCOMMUNICATION**

Non réglementé.

# **4** TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### PREAMBULE :

La **zone A** comprend des parcelles agricoles actuellement cultivées, ou constituée de friches agricoles abandonnées qui possèdent des potentialités agricoles. L'objectif général du classement en A de ces secteurs est le maintien des activités agricoles sur le territoire communal. En outre, le classement en A permet l'installation de bâtiment directement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Certains bâtiments existants peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

### La zone A est concernée par :

- des **risques d'inondation** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexes du PLU).
- De plus, la zone A est en partie concernée par **un risque d'inondation par ruissellement pluvial** indifférencié. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque sont édictées dans le Titre I.A « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.
- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)
- un **risque technologique** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** concernant l'établissement « De Sangosse » annexés au PLU (cf. annexes du PLU).
- des **zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz** qui sont reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage). Les règles à appliquer dans ces zones sont édictées dans le Titre I.B « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.
- des **périmètres de protection de captage qui sont reportés sur le document graphique du règlement** (plan de zonage). A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées en « Titre I.C. du règlement : Dispositions applicables aux périmètres de protection des captages ».
- La zone A est également concernée par des **périmètres de protection de captage faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** qui s'imposent donc en tant que Servitudes d'utilité Publique (se référer aux annexes du PLU).
- des **espaces de bon fonctionnement (EBF)** identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « secteur sud » de la Ville.
- Un périmètre de protection de 100 mètres autour des stations d'épuration dans lesquels des dispositions spécifiques sont applicables.
- un périmètre de 100 mètres autour du nouveau cimetière dans lequel des dispositions spécifiques sont applicables.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

#### 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article A-2 ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article A-2.

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

### 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article A-2
- les installations photovoltaïques au sol ainsi que les installations agrivoltaïques sauf projet collectif d'intérêt général ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.
- Toute activité entraînant un rejet ou un dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel ainsi que le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

## **ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Sont admises :

- les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes et au logement des exploitants ou de leur personnel) sous réserve :
  - pour les activités existantes, que l'implantation des constructions et des piscines se situe dans un rayon de 100 mètres du siège d'exploitation existant ;
  - pour la création d'un nouveau siège d'exploitation, que les constructions et les piscines soient regroupés dans un rayon de 80 mètres ;
  - que la surface de plancher des constructions destinées à l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole n'excède pas 250 m<sup>2</sup> ;
  - que l'extension de constructions existantes destinées à l'habitation et nécessaires aux exploitations agricoles n'excède pas 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plan-

cher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.

- Pour les constructions identifiées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
  - Les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier (du type gîtes, chambres d'hôtes, etc...), restaurant.
  - Le changement de destination doit se faire dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et en préservant leur qualité architecturale initiale : se référer aux fiches annexées au présent règlement qui en précisent les modalités.
- Les extensions limitées des habitations existantes ou celle ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé avant l'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- A condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) :
  - Les annexes à l'habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l'exclusion de celle des piscines) est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette opération est autorisable une seule fois.
  - Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposant autrement ;

## **2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions**

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

- Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Sont autorisés les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

### ARTICLE A-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE A-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD42, RD6572, RD14 et RD38 et RD442A
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD179, RD197 et RD202
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### En particulier, par rapport aux digues du Rhône :

- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les stations de pompage.
- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les extensions des constructions en direction de la digue. Le Syndicat Intercommunal des Dignes du Rhône sera consulté en cas de projet.
- 100 mètres par rapport au pied de digue actuel côté plaine et entre digue et fleuve.

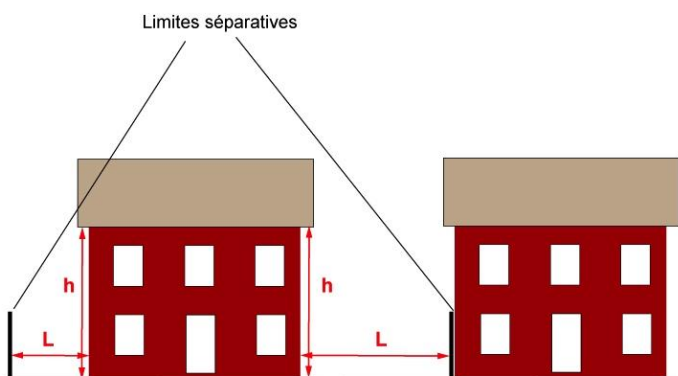
### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés

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

Dans le cas d'espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l'implantation des constructions devra respecter la trame.

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

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



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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

#### 4/ Emprise au sol

Non réglementé.

#### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

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

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture, pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

Rappel : En ce qui concerne les terrains situés au sud de la voie SNCF et se trouvant à l'intérieur du périmètre du Site Inscrit à l'Inventaire des Sites Pittoresques « Site de La Camargue » par arrêté du 15 octobre 1963, tout projet de construction, transformation ou modification des lieux doit être soumis à l'avis de la DRAC / UDAP.

La hauteur des constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### **ARTICLE A-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Compte tenu du caractère agricole de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions doit s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant.

L'aspect extérieur et les aménagements de leurs abords ne sont pas règlementés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### Matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Une modulation accompagnée d'une coloration adaptée doit être recherchée pour agrémenter l'aspect général.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) sont interdits, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

La réhabilitation des habitations existantes doit être conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Les annexes aux habitations existantes doivent être traitées avec le même soin que leur bâtiment principal.

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

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

Le bâti destiné à l'exploitation agricole doit être accompagné de végétation afin de favoriser son insertion dans le paysage (surtout le long des voies).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

#### **Toitures et couvertures des constructions destinées à l'habitation :**

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

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

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent permettre d'assurer la transparence hydraulique et être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un grillage simple ou torsadé.
- d'un grillage simple ou torsadé. Pour permettre le passage de la petite faune, les grillages devront avoir des ouvertures de 10 à 20 cm de longueur et de largeur tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage. Un compromis entre la haie et la clôture est d'installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Elle sera ensuite camouflée par la plantation d'une haie devenue plus haute. Les mailles font minimum 15 cm de longueur et largeur.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants qui présentent un bon état de conservation doivent être maintenus.

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

## **ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront être implantées de manière à sauvegarder le plus grand nombre d'arbre possible.

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles (installations et entrepôts) devront être réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet, soit avec des haies constituées d'essences locales.

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

**Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger)** : les alignements d'arbres (haies), les ensembles boisés (bosquets, bois) et la végétation arbustive linéaire, doivent être conservés et protégés en raison de leur spécificité comme continuités écologiques potentielles ainsi que de leur situation, constituant des éléments de la trame verte et bleue et permettant le déplacement des espèces et leur maintien entre des secteurs naturels existants et identifiés au plan de zonage.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Lorsque ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 correspondent à des ripisylves, ceux-ci sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. En cas de travaux sur ces zones, le caractère naturel arboré doit être préservé.

**En particulier, dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage)**, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

**Rappel:** les coupes ou abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

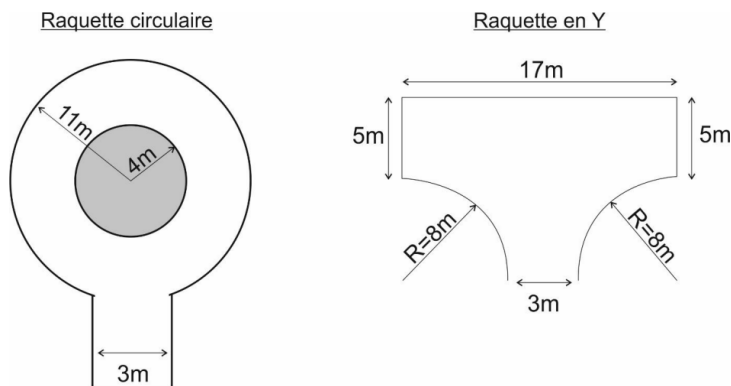
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

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

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

La réalisation de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres nécessitent l'aménagement d'aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



#### Aires de retournement

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

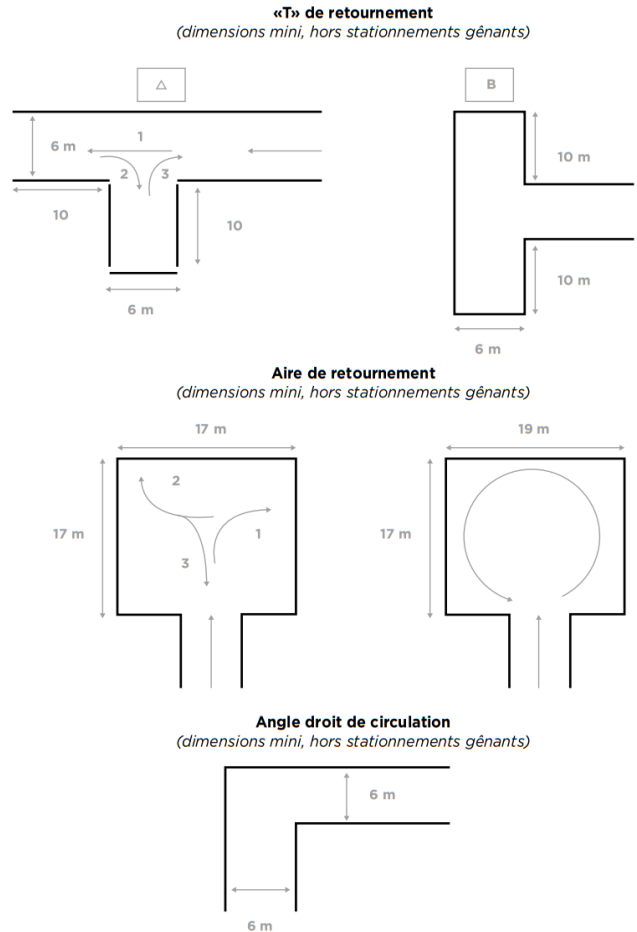
Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T» doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :



**ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ, D’ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

**1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

En l’absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- Pour les adductions d’eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d’une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l’avis de l’Agence régionale de Santé (ARS).

- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites : Le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu'il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## 2/

### Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

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

### Eaux pluviales

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir, sur la parcelle ou l'unité foncière, les eaux de toiture à concurrence de 25 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée nouvelle.

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

### 3/ Réseaux électriques, téléphoniques.

Non réglementé.

### 4/ Sécurité incendie

Non réglementé.

### 5/ Ordures ménagères

Non réglementé.

# 5

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### PREAMBULE :

La zone naturelle est à protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **Nc** : secteur correspondant au projet de création d'ouvrages d'eau potable sur le site de l'ancien Moulin Baguet (STECAL)
- **Nd** : secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à la nouvelle déchèterie
- **Nj** : secteur correspondant aux projets de jardins familiaux situés à l'Ouest de la ville (STECAL)
- **Nl** : secteur destiné à l'aménagement d'un parc paysager et de loisirs et la création d'un port de plaisance.
- **Np** : secteur de parc public et d'équipements publics légers, situé en zone inondable à proximité du centre-ville. (STECAL)
- **Nph** : secteur pouvant accueillir du photovoltaïque au sol
- **Nps** : secteur d'équipements publics de sports et loisirs, situé dans le quartier d'Espeyran (STECAL)
- **Npv** : secteur destiné à accueillir un parc photovoltaïque. Il est situé dans le secteur de Ventouret, au Nord-Est de la commune.
- **Ns** : périmètre de la station d'épuration
- **Nt** : secteur d'équipements sportifs, dans le quartier de la Croix d'Arquier (STECAL)
- **Nut** : secteur destiné à l'aménagement d'une marina accueillant des bateaux et extension du port de plaisance (STECAL)
- **Nv** : secteur de l'écluse de Saint-Gilles sous gestion de VNF (STECAL)

La zone N est en partie concernée par :

- des **risques d'inondation** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Saint-Gilles annexé au PLU (cf. annexes du PLU).
- De plus, la zone N est en partie concernée par un **risque d'inondation par ruissellement pluvial indifférencié**. Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque sont édictées dans l'article 9 du Titre I « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial » du présent règlement.

- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)
- des **zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz** qui sont reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage). Les règles à appliquer dans ces zones sont édictées dans l'article 14 Titre I « Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.
- des **périmètres de protection de captage qui sont reportés sur le document graphique du règlement** (plan de zonage). A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans l'article 19 en « Titre I. du règlement : Dispositions applicables aux périmètres de protection des captages ».
- des **périmètres de protection de 100 mètres autour des stations d'épuration** dans lesquels des dispositions spécifiques sont applicables.
- La zone N est également concernée par des **périmètres de protection de captage faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** qui s'imposent donc en tant que Servitudes d'Utilité Publique (se référer aux annexes du PLU).
- des **espaces de bon fonctionnement (EBF)** identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE N-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

## 2/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ne respectant pas les conditions définies à l'article N-2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article N-2 ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ne respectant pas les conditions définies à l'article N-2 ;
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne respectant pas les conditions définies à l'article N-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article N-2.

## 3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Non réglementé

## **ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont admises dans l'ensemble de la zone N :

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- A condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) :
  - Les annexes à l'habitation existante (tels que abris de jardin, abris voiture, etc...) dont la surface maximale (à l'exclusion de celle des piscines) est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette opération est autorisable une seule fois.
  - Les piscines, dont la surface maximale du bassin est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans le secteur Nc, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement : les ouvrages, les installations, les aménagements et les constructions nécessaires et liés au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du projet de création d'ouvrages d'eau potable sur le site de l'ancien Moulin Baguet, en ce compris les installations permettant d'assurer l'alimentation autonome du projet en électricité au moyen de panneaux photovoltaïques dans la limite de l'emprise des ouvrages, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui sont associés à la réalisation dudit projet. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 30 mètres, sans pouvoir dépasser la cote 136 mètres NGF. L'emprise au sol est fixée à 4 000 m<sup>2</sup> maximum.

**Dans le secteur Nd, sont seuls autorisés, sous conditions**

La création, l'extension (sans limitation) et l'exploitation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et notamment :

- Les installations de réception, tri et traitement des déchets (déchèterie et équipements et aires connexes : aire de stockage et de broyage des déchets verts, zone dédiée aux professionnels, zone dédiée à une ressourcerie-recyclerie, etc...),
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures, mêmes si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Nd, et sous réserve de justification technique,
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation de réseaux et d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

**Dans le secteur Nj, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

- la réalisation d'un local associatif nécessaire à l'accueil et à l'entreposage des matériels techniques communs des jardins familiaux, d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> ;
- les abris de jardins ou remises de stockage du matériel de jardinage, à condition qu'ils n'excèdent pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à raison d'un par parcelle ou lot de parcelles ;
- les serres et les tunnels agricoles à condition d'être utilisés pour la culture et d'être intégrés au paysage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.

La hauteur maximale des abris de jardins et des remises de stockage du matériel de jardinage est limitée à 2,50 mètres. La hauteur maximale des tunnels et serres agricoles est également fixée à 2,50 mètres.

**Dans le secteur Nl, sont seuls autorisés, sous conditions :**

- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements en lien avec l'extension du port et l'activité fluviale

**Dans le secteur Np, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

- Les constructions et installations d'équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air et notamment les espaces publics, aires de stationnement et aire de camping-cars, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRI de Saint-Gilles joint en annexe du PLU.
- La réhabilitation des bâtiments existants sous réserve d'être nécessaires aux activités et occupations admises dans ce secteur.
- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau). La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.
- L'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

**Dans le secteur Nph, sont seuls autorisés :**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en lien avec l'implantation d'un parc photovoltaïque
- Les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une centrale de production d'énergie photovoltaïque au sol.

**Dans le secteur Nps, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

Les constructions et installations d'équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 5 mètres au faîtage (un niveau).

L'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

**Dans le secteur Ns, sont seuls autorisés, sous conditions :**

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la création et au fonctionnement de la station de traitement et d'épuration des eaux usées (gestion, entretien, etc...).

**Dans le secteur Npv, sont seuls autorisés :**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en lien avec l'implantation d'un parc photovoltaïque
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque, sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact.

**Dans le secteur Nt, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

Les destinations de constructions suivantes, sous conditions et dans la limite de 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum à ne pas dépasser dans la totalité du secteur Nt, toutes constructions confondues :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du complexe sportif (Club House, locaux de restauration, hébergement temporaire des sportifs accueillis sur le site, locaux administratifs, bureaux, locaux techniques, sanitaires, vestiaires, ...);
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

**Dans le secteur Nut, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

Les autres hébergements touristiques ainsi que les constructions, ouvrages, installations et aménagements pour la réalisation d'une marina accueillant des bateaux

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements pour l'extension du port de plaisance.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture.

L'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

**Dans le secteur Nv, sont seuls autorisés, sous conditions (STECAL) :**

Les entrepôts et bureaux en lien avec l'écluse de Saint-Gilles sous gestion de VNF ainsi que les constructions, ouvrages, installations, aménagements ainsi que les extensions (dans la limite de 20% de la surface existante et en une seule fois) en lien avec l'écluse de Saint-Gilles sous gestion de VNF.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture

L'emprise au sol est fixée à 200 m<sup>2</sup> maximum.

## 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposant autrement.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales et communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Sont autorisés les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

## **ARTICLE N-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

**CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE N-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD42 et RD6572, RD14 et RD38 et RD442A
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD179, RD197 et RD202
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques, sauf dans le **secteur Nc** où la distance minimale est de 5 mètres en arrière de l'alignement déterminé des voies publiques ou privées.

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

**En particulier, par rapport aux digues du Rhône :**

- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les stations de pompage.
- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les extensions des constructions en direction de la digue. Le Syndicat Intercommunal des Dignes du Rhône sera consulté en cas de projet.
- 100 mètres par rapport au pied de digue actuel côté plaine et entre digue et fleuve.

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

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

Dans le cas d'espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques, l'implantation des constructions devra respecter la trame.

**2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé, à l'exception du secteur Nc.

**Dans le secteur Nc :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à 5 mètres.

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

### 4/ Emprise au sol

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

L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

#### Dans le secteur Nc :

L'emprise au sol est fixée à 4 000 m<sup>2</sup> maximum.

#### Dans le secteur Nd :

Non réglementée

#### Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol par lot des abris de jardins ou remises de stockage du matériel de jardinage est limitée à 5 m<sup>2</sup>.

#### Dans le secteur Nl :

Non réglementée

#### Dans le secteur Np :

L'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

#### Dans le secteur Nph :

Non réglementée

#### Dans le secteur Nps :

L'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

#### Dans le secteur Npv :

Non réglementée.

#### Dans le secteur Ns :

Non réglementée

#### Dans le secteur Nt :

La surface de plancher maximum à ne pas dépasser est de 6000 m<sup>2</sup> dans la totalité du secteur Nt, toutes constructions confondues

#### Dans le secteur Nut :

L'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

#### Dans le secteur Nv :

L'emprise au sol est fixée à 200 m<sup>2</sup> maximum.

### 5/ Hauteur

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

**Dans l'ensemble de la zone N :** la hauteur maximale des constructions (hors habitations) et installations, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des constructions et installations destinées à l'habitation n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

**Dans le secteur Nc :** la hauteur maximale des constructions et installations, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 30 mètres, sans pouvoir dépasser la cote 136 mètres NGF.

**Dans le secteur Nd :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau)

**Dans le secteur Nj :**

la hauteur maximale des abris de jardins et des remises de stockage du matériel de jardinage est limitée à 2,50 mètres. La hauteur maximale des tunnels et serres agricoles est également fixée à 2,50 mètres.

**Dans le secteur Nl :**

Non réglementée

**Dans le secteur Np :**

La hauteur maximale des constructions et installations, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

**Dans le secteur Nph :**

Non réglementée

**Dans le secteur Nps :**

La hauteur maximale des constructions et installations, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

**Dans le secteur Npv :**

La hauteur des constructions et installations, mesurée à partir du terrain naturel, ne devra pas excéder 4 mètres.

**Dans le secteur Ns :**

Non réglementée.

**Dans le secteur Nt :**

La hauteur maximale des constructions et installations, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

**Dans le secteur Nut :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture.

**Dans le secteur Nv :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture.

## **ARTICLE N-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Dans toute la zone N et dans tous ses secteurs (sauf dans le secteur Nc, Npv et NI) :**

Les aménagements et extensions autorisés doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Compte tenu du caractère agricole ou naturel de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions doit s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant.

- **Matériaux :**

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) sont interdits, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

La réhabilitation des habitations existantes doit être conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Les annexes aux habitations existantes doivent être traitées avec le même soin que leur bâtiment principal.

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Le bâti destiné à l'exploitation agricole doit être accompagné de végétations afin de favoriser son insertion dans le paysage (surtout le long des voies).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

- **Toitures et couvertures des constructions destinées à l'habitation :**

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

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

- **Clôtures :**

Dans toute la zone N et dans ses secteurs (sauf dans les secteurs Nc, Nd, Nps, Npv et Nj)

Les clôtures doivent permettre d'assurer la transparence hydraulique et être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un grillage simple ou torsadé,
- d'un grillage simple ou torsadé. Pour permettre le passage de la petite faune, les grillages devront avoir des ouvertures de 10 à 20 cm de longueur et de largeur tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage. Un compromis entre la haie et la clôture est d'installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Elle sera ensuite camouflée par la plantation d'une haie devenue plus haute. Les mailles font minimum 15 cm de longueur et largeur.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants qui présentent un bon état de conservation doivent être maintenus.

Dans les secteurs Nc et Nd :

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

Dans le secteur Nj :

Les clôtures seront obligatoirement réalisées par haies vives ou par des grillages sans excéder 2 mètres de hauteur. Pour permettre le passage de la petite faune, les grillages devront avoir des ouvertures de 10 à 20 cm de longueur et de largeur tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage. Un compromis entre la haie et la clôture est d'installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Elle sera ensuite camouflée par la plantation d'une haie devenue plus haute. Les mailles font minimum 15 cm de longueur et largeur.

Dans les secteurs Nps :

Les clôtures ne dépasseront pas 2,5 mètres de hauteur.

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

**Dans le secteur Nc, seules les dispositions suivantes doivent être respectées :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Afin d'améliorer l'insertion paysagère du site, ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

#### Site du château d'Espeyran :

Le site du château d'Espeyran se trouve à la fois à l'intérieur du périmètre du site inscrit « Site de la Camargue » par arrêté en date du 15 octobre 1963, et du périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments inscrits ou classés.

Dans ce cas, tout projet de construction, transformation ou modification des lieux, doit être soumis pour avis à la DRAC / UDAP.

#### Dans le secteur Nl, seules les dispositions suivantes doivent être respectées :

Non réglementé.

#### Dans le secteur Npv, seules les dispositions suivantes doivent être respectées :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

C'est pourquoi l'intégration visuelle et paysagère des constructions sera recherchée.

Les clôtures doivent être réalisées en clôture grillagée à maille soudée. Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les haies et l'aspect bocager doivent être respectés. De façon générale, le maintien de l'état actuel du site doit être assuré.

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

**Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger) :** les alignements d'arbres (haies), les ensembles boisés (bosquets, bois) et la végétation arbustive linéaire, doivent être conservés et protégés en raison de leur spécificité comme continuités écologiques potentielles ainsi que de leur situation, constituant des éléments de la trame verte et bleue et permettant le déplacement des espèces et leur maintien entre des secteurs naturels existants et identifiés au plan de zonage.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Lorsque ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 correspondent à des ripisylves, ceux-ci sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. En cas de travaux sur ces zones, le caractère naturel arboré doit être préservé.

**En particulier, dans les espaces de bon fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage),** les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

**Rappel :** les coupes ou abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans le secteur Nj, la part des espaces libres voués aux cultures des jardins familiaux doit être au moins égale à 80% de la surface totale du secteur.

Pour la petite faune, l'herpétofaune et les reptiles, des pierriers et hibernaculum seront mis en place.

Dans le secteur Nps :

Le Merlon sera dans la mesure du possible maintenu un maximum et planté.

Les arbres existants seront transplantés sur site.

Dans le secteur Nph :

Afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales au droit du site, aucun revêtement bitumineux ne sera utilisé sur les pistes d'accès et périphériques, mais simplement un revêtement en Graves Non Traitées (GNT) après un terrassement du sol. Ainsi, les voiries préserveront les qualités de perméabilité aux eaux de pluies du sol

Afin de gérer les eaux de ruissellement générées par le projet, il sera mis en place de fossés de drainage qui achemineront les eaux vers des ouvrages de rétention positionnés dans l'emprise foncière du projet. Cette gestion de la rétention à l'aide de bassins permet d'optimiser les emprises dédiées et de limiter leur impact sur l'implantation des panneaux photovoltaïques.

Dans le secteur Npy : pour la petite faune, l'herpétofaune et les reptiles, des pierriers et hibernaculum seront mis en place.

Dans le secteur Nl, seules les dispositions suivantes doivent être respectées :

Non réglementé

Dans le secteur Nt : pour la petite faune, l'herpétofaune et les reptiles, des pierriers et hibernaculum seront mis en place.

## **ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

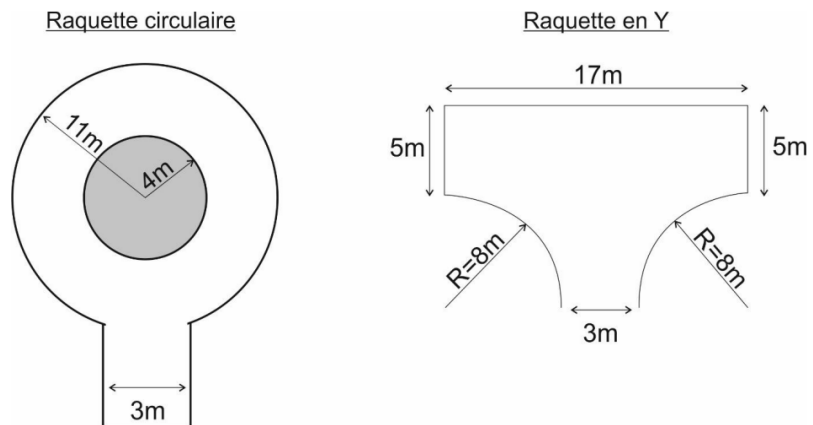
La création de tout accès direct nouveau sur les RD38, RD14, RD42, RD202 et RD6572 est interdit.

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

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

La réalisation de voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieur à 50 mètres nécessitent l'aménagement d'aires de retournement soit en raquette circulaire soit en raquette en Y

judicieusement réparties afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour (voir schémas ci-dessous)



*Aires de retournement*

**Le règlement de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de Nîmes Métropole** dimensionne les voies étroites, en pente et voies en impasse :

De manière générale, les voies étroites, en pente devront être sécurisées. Si Nîmes Métropole estime que les conditions de sécurité ne sont pas remplies, la collecte ne sera pas réalisée. Dans ce cas, les bacs sont à présenter sur la voie publique la plus proche desservie. Un point de regroupement pourra être implanté.

Les pentes seront inférieures à 12% pour le tronçon où le véhicule de collecte circule et de 10 % à l'endroit où il doit s'arrêter.

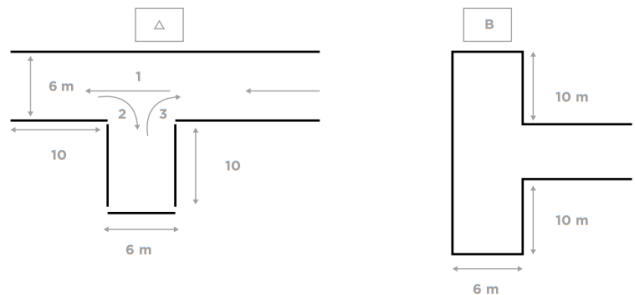
Une largeur de voie de 3,50 mètres hors stationnement est nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et de dimensions adaptées et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

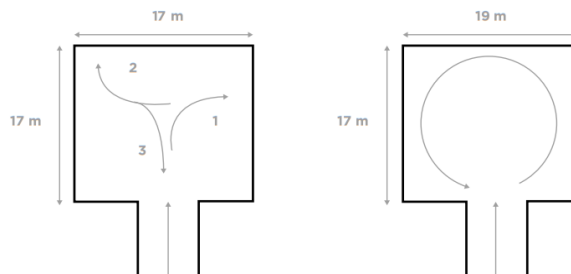
Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T» doit être prévue, adaptée aux véhicules de collecte. La marche-arrière est autorisée pour la seule manœuvre de demi-tour à effectuer par le camion de collecte. Les aires de retournements et aire de manœuvre « en T » doivent être interdites aux stationnements, par une matérialisation (signalisation au sol, panneaux...).

Les dimensions ci-dessous sont requises pour garantir la bonne exécution de la collecte. Dans le cas contraire, celle-ci ne pourra être réalisée :

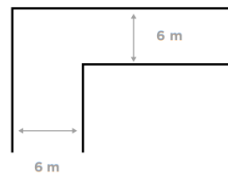
**«T» de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Aire de retournement**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



**Angle droit de circulation**  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



## ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ, D’ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

### 1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

En l’absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- Pour les adductions d’eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d’une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l’avis de l’Agence régionale de Santé (ARS).

- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites : Le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu'il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## 2/

### Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

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

### Eaux pluviales

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir, sur la parcelle ou l'unité foncière, les eaux de toiture à concurrence de 25 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée nouvelle.

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

### 3/ Réseaux électriques, téléphoniques.

Non règlementé.

### 4/ Sécurité incendie

Non règlementé

### 5/ Ordures ménagères

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NM

### PREAMBULE :

Zone **NM** : Zone d'affectation spéciale correspondant à la base aéronavale (activités militaires) et aux activités aéronautiques civiles, ainsi qu'à la base de sécurité civile de Nîmes Garons.

La zone NM comporte 4 secteurs :

- NM1 : Secteur correspondant à la base aéronavale (activités militaires)
- NM2 : Secteur correspondant à la base de sécurité civile de Nîmes Garons
- NM3 : Secteur correspondant à la piste de l'aéroport
- NM4 : Secteur aux activités aéronautiques civiles (Nîmes Métropole)

La zone NM est concernée par :

- Le **risque incendie de forêt** qui a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) comportant des préconisations par niveau d'aléa a été diffusé le 11/10/2021 par la préfecture du Gard (Cf. Annexes du PLU et article 10 du titre 1 du présent document)

En plus des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. titre 1 du présent règlement), les articles 1 à 9 suivants sont des dispositions particulières qui s'appliquent uniquement pour la présente zone.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE NM-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/

**Sont interdits dans les secteurs NM1 et NM2 :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ;
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêts collectif et services publics ne respectant pas les conditions définies à l'article NM-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;

**Sont interdits dans le secteur NM3:**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ;
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêts collectif et services publics ne respectant pas les conditions définies à l'article NM-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;

**Sont interdits dans le secteur NM4:**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions dédiées au commerce et activités de service ;
- Les constructions dédiées aux équipements d'intérêts collectif et services publics ne respectant pas les conditions définies à l'article NM-2 ;
- Les constructions dédiées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;

**3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions**

Non réglementé.

## ARTICLE NM-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

#### Sont autorisés dans les secteurs NM1 et NM2 :

Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux équipements d'intérêts collectif et services publics, seules sont autorisées :

- les constructions, occupations et utilisations du sol liés et nécessaires à l'activité militaire et de sécurité civile

#### Sont autorisés dans le secteur NM3 :

Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux équipements d'intérêts collectif et services publics, seules sont autorisées :

- les constructions, occupations et utilisations du sol liés et nécessaires à l'activité aéronautique civile ainsi qu'à l'entretien du réseau routier

#### Sont autorisés dans le secteur NM4 :

Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux équipements d'intérêts collectif et services publics, seules sont autorisées :

- les constructions, occupations et utilisations du sol liés et nécessaires à l'activité aéronautique civile ainsi qu'à l'entretien du réseau routier

### 2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Sont autorisés :

- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

## ARTICLE NM-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

## 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE NM-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD442,
- 25 mètres par rapport à l'axe des RD42 et RD442A
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

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

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

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

#### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

#### 4/ Emprise au sol

Non règlementé.

#### 5/ Hauteur

Non réglementée, sous réserve du respect des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique.

### **ARTICLE NM-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non règlementé.

### **ARTICLE NM-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### Secteurs NM1, NM2 et NM3 :

Non règlementé.

#### Secteurs NM4 :

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

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

Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige, espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

Ces plantations doivent être réalisées de manière à créer de véritables espaces verts. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.

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

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

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

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

### **ARTICLE NM-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

#### Secteur NM4 :

Stationnement des véhicules motorisés :

*- Dispositions générales*

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

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

*- Dispositions particulières*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires aux visiteurs.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE NM-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE NM-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

1/ Alimentation en eau potable

Non réglementé.

2/

Faux usées

Non réglementé.

Faux pluviales

Non réglementé.



**3/ Réseaux électriques, téléphoniques.**

Non réglementé.

**4/ Sécurité incendie**

Non réglementé.

**5/ Ordures ménagères**

Non réglementé.



# 6

## TITRE 6 : ANNEXES



## 6.1.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER ET CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

« Le 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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 » (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Des éléments du patrimoine végétal ont été repérés lors du diagnostic. Ils sont protégés et doivent être préservés dans leur intégralité.

### Espace de Bon Fonctionnement (EBF)

**Les Espace de Bon Fonctionnement sont identifiés dans les documents graphiques par des hachures vert foncé**



Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

### Elément de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

**Les Elément de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont identifiés dans les documents graphiques par des hachures vert clair**



Les alignements d'arbres (haies), les ensembles boisés (bosquets, bois) et la végétation arbustive linéaire, doivent être conservés et protégés en raison de leur spécificité comme continuités écologiques potentielles ainsi que de leur situation, constituant des éléments de la trame verte et bleue et permettant le déplacement des espèces et leur maintien entre des secteurs naturels existants et identifiés au plan de zonage.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment). Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre

sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparses ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Lorsque ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 correspondent à des ripisylves, ceux-ci sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation. En cas de travaux sur ces zones, le caractère naturel arboré doit être préservé.

## 6.1.2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I - VOIRIE				
N°	Destination	Bénéficiaire	Plateforme	Surface
1	Élargissement RD 42 de St-Gilles à Nîmes	Département du Gard	14 m	331 m <sup>2</sup>
2	Élargissement VC n°8 de Bouillargues et création de trois carrefours	Commune	15 m	62 834 m <sup>2</sup>
3	Élargissement VC n°16 de St-Pierre	Commune	15 m (10 m au droit du cimetière)	30 715 m <sup>2</sup>
4	Élargissement VC n°15 de Loubes	Commune	15 m	30 148m <sup>2</sup>
5	Élargissement avenue de Beauvoisin	Commune	9 m	1 404 m <sup>2</sup>
6	Élargissement rue de Saou	Commune	12 m	1 254 m <sup>2</sup>
7	Élargissement de voie sur berge, quartier des Arènes	Commune	14 m	2 976 m <sup>2</sup>
8	Élargissement rue de la Fontaine Gillienne	Commune	8/12 m	1 361 m <sup>2</sup>
9	Élargissement rue Bellevue	Commune	12 m	107 m <sup>2</sup>
10	Elargissement de voie chemin d'Espeyran	Commune	20 m	41 441 m <sup>2</sup>
11	Elargissement de voie du petit chemin d'Espeyran	Commune	10 m	5 403 m <sup>2</sup>
12	Elargissements de la route de Générac	Commune	22 m	5 452m <sup>2</sup>
13	Création de voie pour desserte future déchetterie voie communale n°12 de Ste-Colombe et la Cassagne à St-Gilles	Commune	10 m	846 m <sup>2</sup>
14	Elargissement de la Voie Communale n°24 dite de la Barasse à la Fontaine Gillienne	Commune	10 m (tronçon Nord) 12 m (tronçon Sud)	1876 m <sup>2</sup> 2180 m <sup>2</sup>
15	Rétablissement du Chemin de Charenton	Commune	10 m	790 m <sup>2</sup>

16	Création d'une voie de desserte et de liaison du secteur Sud (15m)	Commune	15 m	913 m <sup>2</sup>
17	Création d'une voie de desserte et de liaison du secteur Sud (20m)	Commune	20 m	757 m <sup>2</sup>
18	Elargissement de la route de Nîmes (RD 42)	Commune	20 m	3 218 m <sup>2</sup>
19	Elargissement du Chemin des Ormes	Commune	10 m	283 m <sup>2</sup>

## II – OUVRAGES PUBLICS

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Confortement des digues du Rhône : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 m du pied de la digue en direction de la Plaine,</li> <li>• 5 m du pied de la digue en direction du Fleuve</li> </ul>	SYMADREM	3 474 766 m <sup>2</sup>
2	Bassin de rétention des eaux pluviales Combe de la Garonnette	Commune Nîmes Métropole	509 235 m <sup>2</sup>
3	Parkings de stationnement, quartier d'Espeyran	Commune	9 176 m <sup>2</sup>
4	Bassin de rétention Le ROC chemin de Rastel	Commune	11 666 m <sup>2</sup>
5	Bassin de rétention aménagé des eaux pluviales Espace Charles de Gaulle	Commune	11 692 m <sup>2</sup>
6	Création d'un parking de stationnement public rue des Cigales	Commune	1281 m <sup>2</sup>
7	Création d'un parking de stationnement public Avenue Nelson Mandela	Commune	2226 m <sup>2</sup>
8	Pose d'une conduite Eau Pluviale	Commune	209 m <sup>2</sup>

## III – INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
----	-------------	--------------	---------

1	Elargissement du grand gabarit du Canal du Rhône à Sète	Etat	1 342 307 m <sup>2</sup>
2	Création d'une capitainerie et d'un port de plaisance (aire de carénage, port à sec...)	Commune	18 150 m <sup>2</sup>

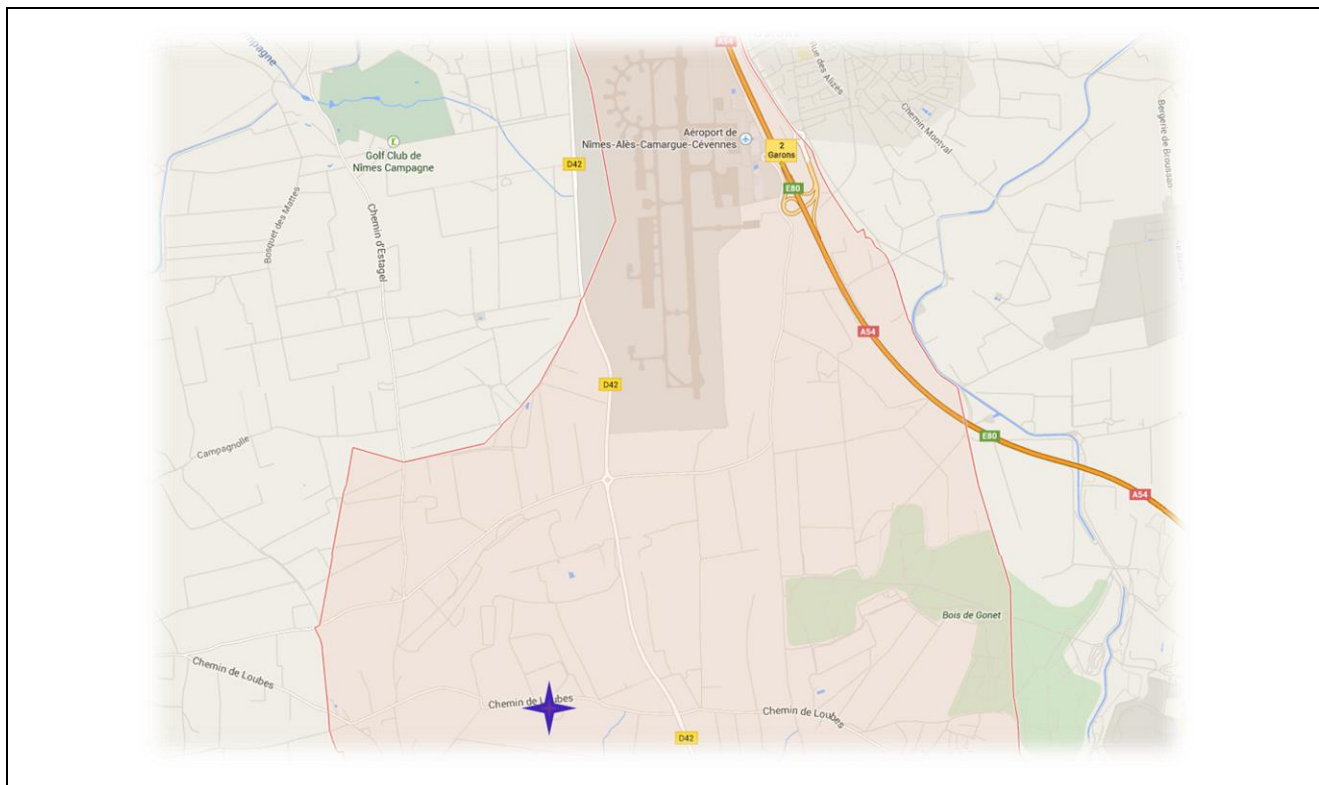
IV – ESPACES VERTS			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Espaces verts paysagés nouveau quartier chemin de Nîmes sud	Commune	6 120 m <sup>2</sup>
2	Création d'un parc paysager et de loisirs (installations légères)	Commune	67680 m <sup>2</sup>

### 6.1.3 LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments agricoles repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU pouvant bénéficier d'un changement de destinations au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Mas de Beauchêne
- Château d'Espeyran
- Mas de Vessières
- Domaine du Chêne
- Mas de la Courbade
- Domaine d'or et de gueule
- Domaine de Guiot
- Domaine de la Baume
- Mas Fourniguet
- Domaine des Loubes
- Mas d'Asport
- Domaine de l'Espérance
- Mas d'Hector
- Mas Rantin
- Mas Saint-Gilles
- Mas Tamba
- Mas Moline
- Château Pérouse
- Domaine Saint-Antoine
- Domaine de Trois colombes / Rameaux
- Domaine du Grand Estagel

## MAS DE BEAUCHENE



**LIEU-DIT:** chemin des Loubes

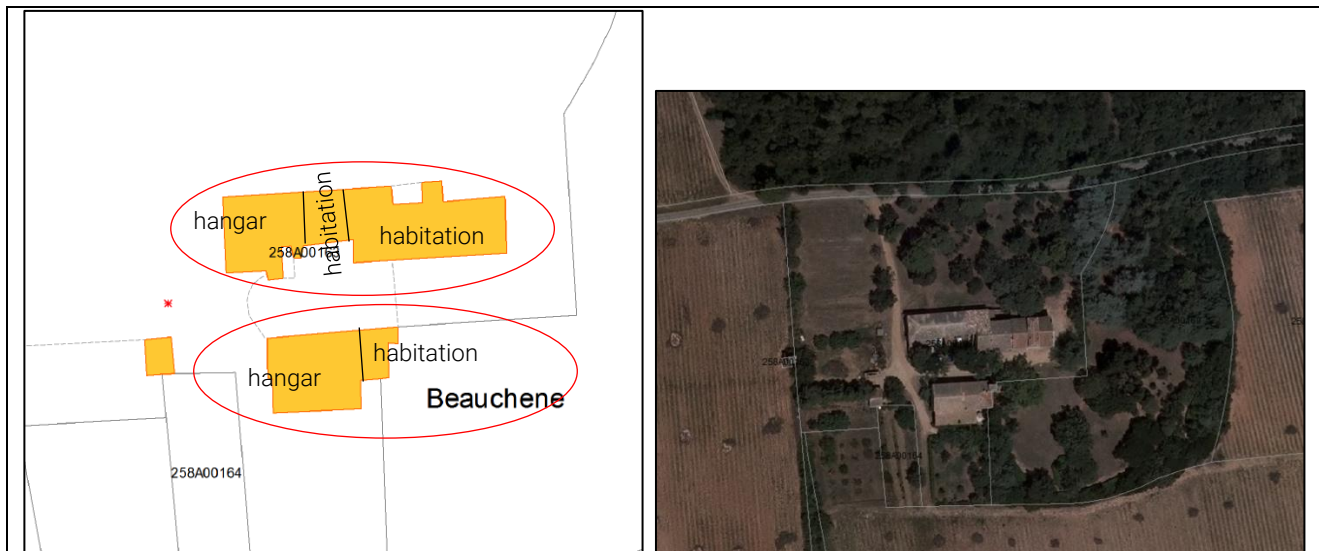
**Référence cadastrale du mas :** A0163

**Surface des unités foncières :** 268 543 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 610 m<sup>2</sup>

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangar agricole

Habitations

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale  
 Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)  
 Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture/ viticulture

## CHATEAU D'ESPEYRAN



**LIEU-DIT:** Chemin d'Espeyran

**Référence cadastrale :** I00997

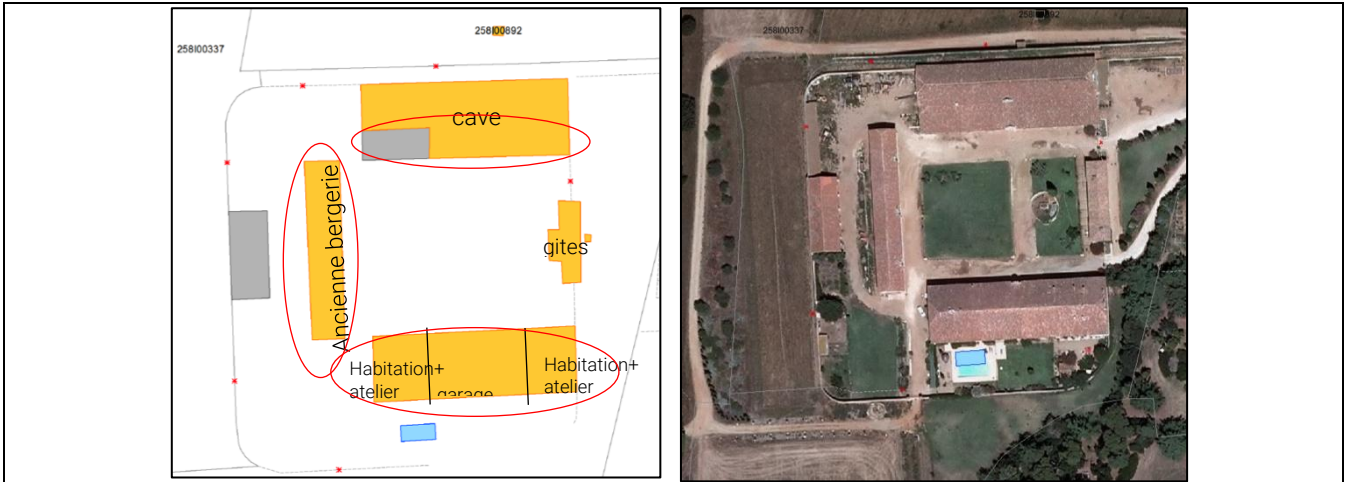
**Surface de l'unité foncière :** 2 866 964 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 1197 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1800/1860

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



- Cave
- Hangars agricoles
- Habitations
- Garage
- Ateliers
- Ancienne bergerie

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

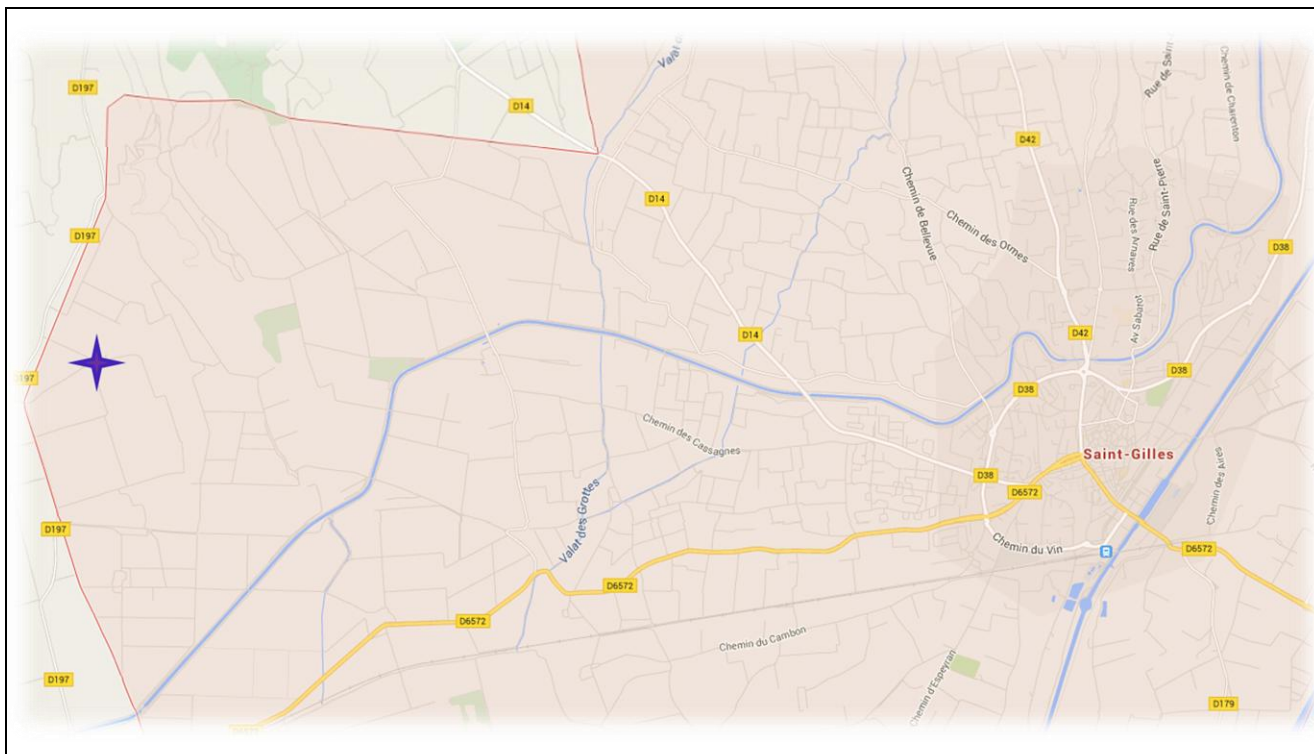
Qualité architecturale  
 Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres remarquables etc...)  
 Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture / viticulture /céréales / bois

## MAS DE VESSIERES



**LIEU-DIT:** Route de Générac

**Référence cadastrale :** K0352, K0353, K0357

**Surface de l'unité foncière :** 635 840 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m2 :** 586m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1876

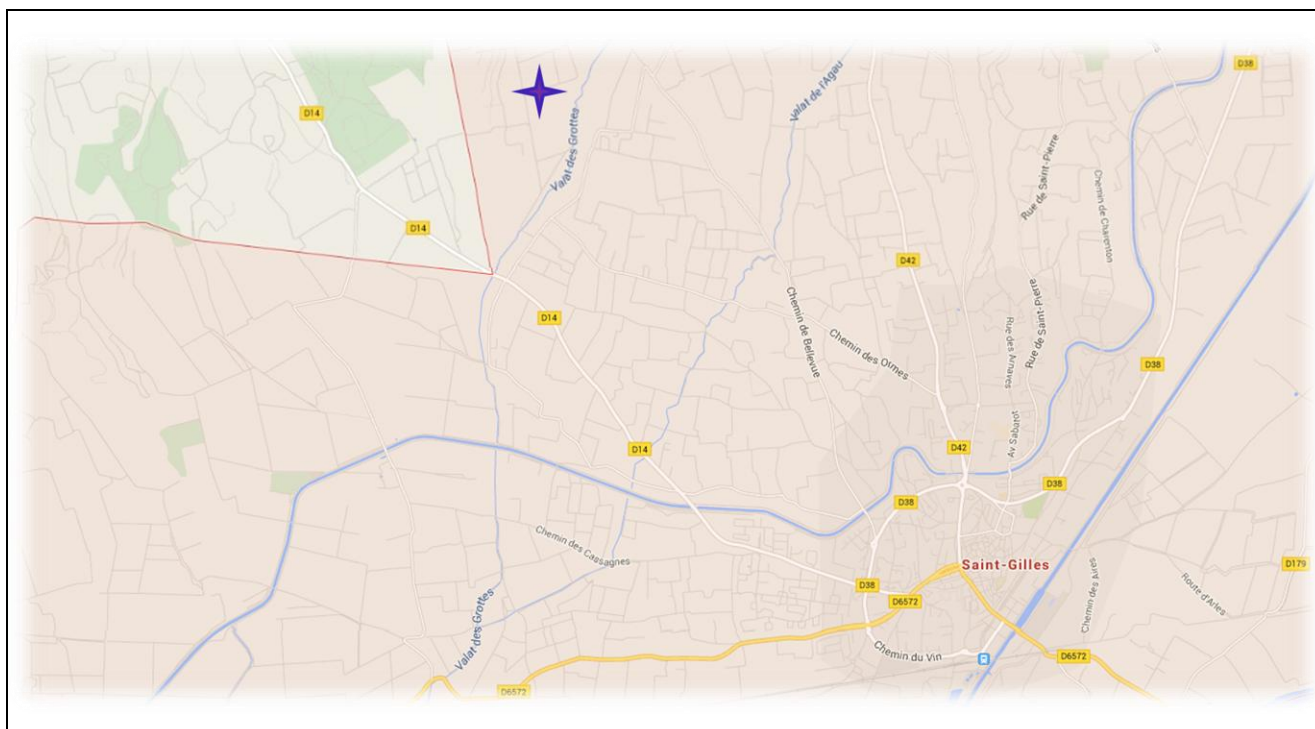
### ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments

<p>Hangar agricole Cave Habitations</p>	
<p><b>ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p>	
<p><b>Accès au domaine :</b></p>	<p>CHEMIN NON REVETU</p>
<p><b>Desserte par les réseaux :</b></p>	<p>Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé</p>

<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>	     
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>viticulture</p>

## DOMAINE DU CHENE



**LIEU-DIT:** Quartier d'Estagel

**Référence cadastrale du mas :** A00247 et A00248

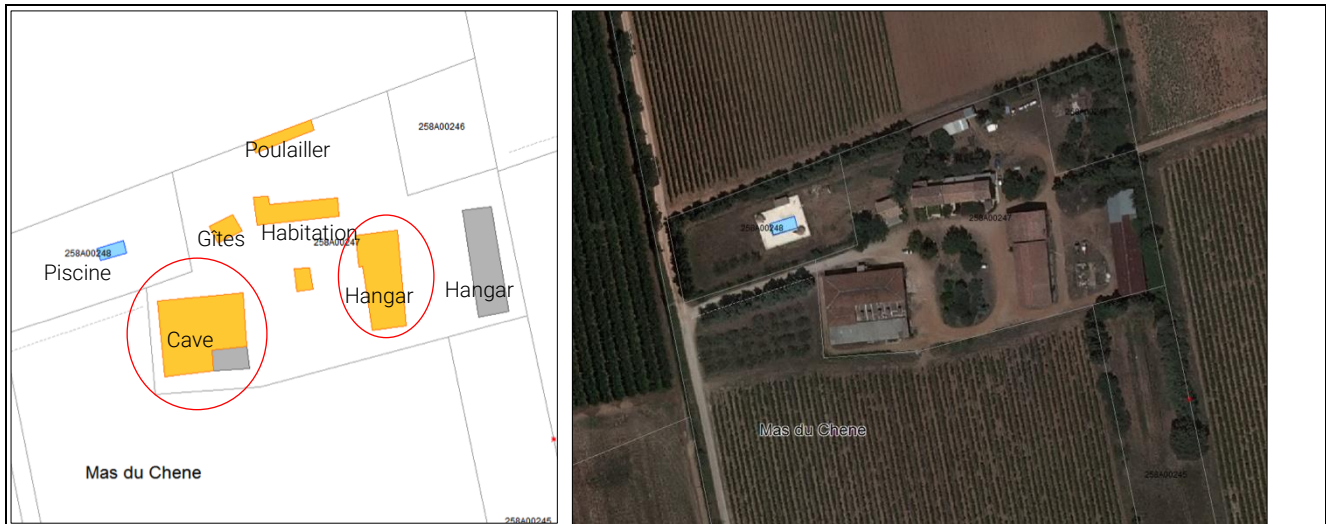
**Surfaces parcellaires :** 9 700 m<sup>2</sup> et 2 530 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties :** 197 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1900

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



- Hangars agricoles
- Cave viticole
- Habitation
- Gîtes
- Vente de produits issus de l'exploitation viticole

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti :</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>	
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Arboriculture et viticulture</p>

## MAS DE LA COURBADE



**LIEU-DIT: la courbade et le bois**

**Référence cadastrale du mas : B0867**

**Surface de l'unité foncière : 13 713 m<sup>2</sup>**

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup>: 1000 m<sup>2</sup>**

**Année construction (données cadastrales) : 1800**

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



- Hangar agricole
- Cave viticole plus en fonction
- Vente de produits issus de l'exploitation
- Bureau
- Habitation

**ACCES ET DESSERTES PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	<b>CHEMIN NON REVETU</b>
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres remarquables etc...)

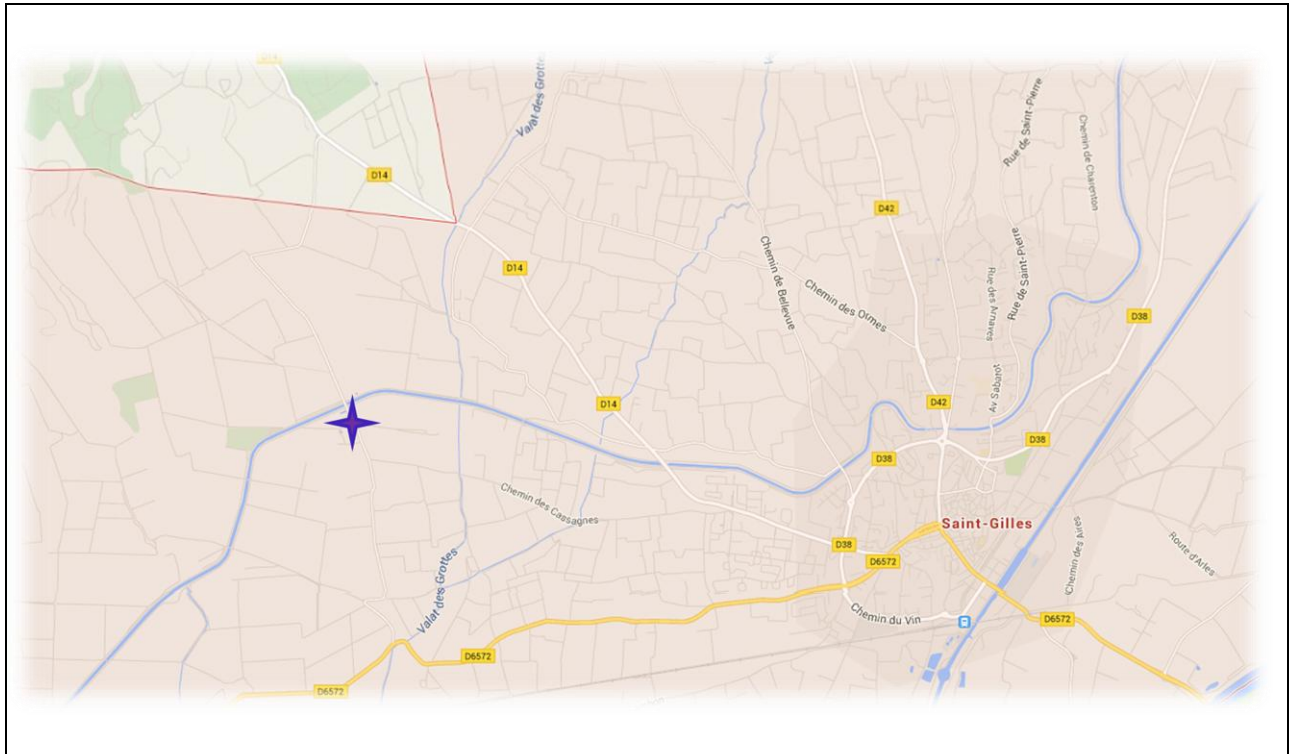
Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Viticulture

## DOMAINE D'OR ET DE GUEULE



**LIEU-DIT: route de Générac**

**Référence cadastrale du mas : K0518, K0564, K0746**

**Surface de l'unité foncière : 25 261 m<sup>2</sup>**

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup>: 727 m<sup>2</sup>**

**Année construction (données cadastrales) : 1870**

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



- Hangars
- Cave viticole
- Gîtes/ hébergements hôteliers
- Vente de produits issus de l'exploitation
- Habitation
- Bureau

<b>ACCES ET DESSERTES PAR LES RESEAUX</b>	
<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)

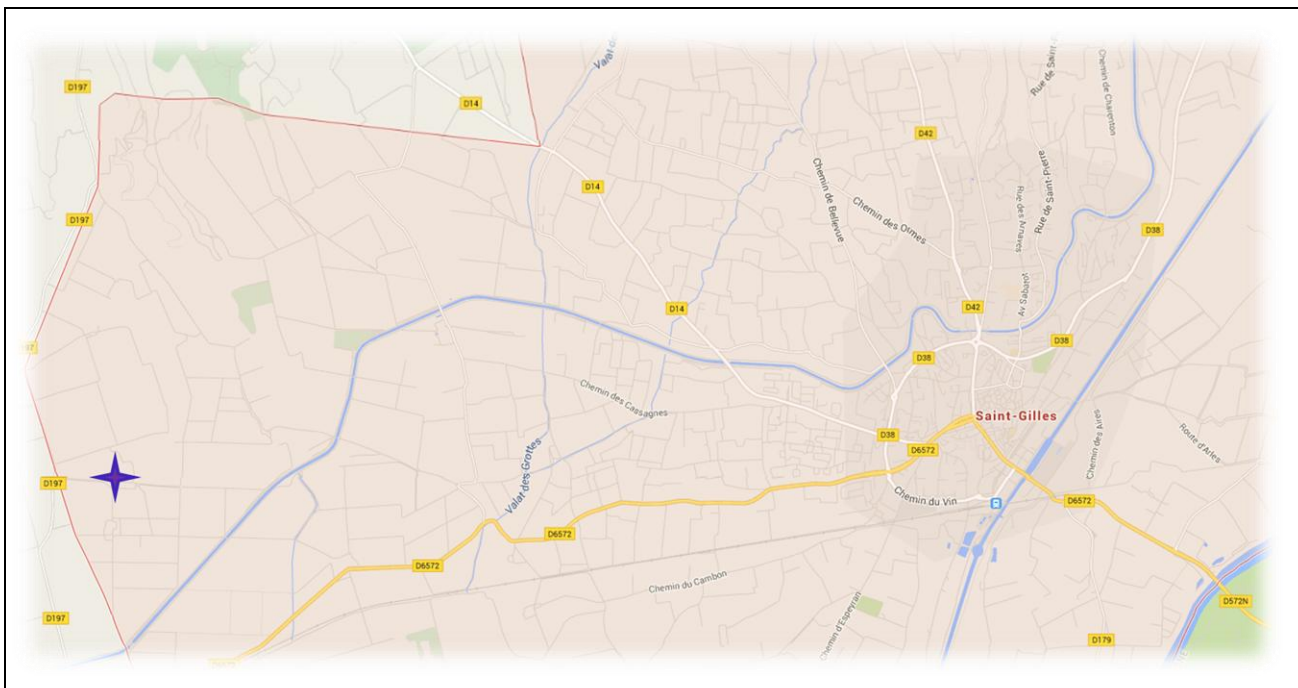
Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture et viticulture

## DOMAINE DE GUIOT



**LIEU-DIT:** Route de Générac

**Référence cadastrale :** K0325

**Surface de l'unité foncière :** 177 667 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 800 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1913 (Clé de voute fait apparaître la date de 1913)

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangars agricoles  
 Cave et chai à barrique  
 Habitations  
 Bureau + vente de produits issus de l'exploitation

**ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale          Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)</p>	<p>Château du Temps des Templiers</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	--	--

<p>Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>			
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Arboriculture Viticulture</p>		

## DOMAINE DE LA BAUME



<p><b>LIEU-DIT:</b> petit chemin d'Espeyran</p> <p><b>Référence cadastrale du mas :</b> I02889</p> <p><b>Surface des unités foncières :</b> 4667 m<sup>2</sup></p> <p><b>Surfaces bâties au cadastre en m<sup>2</sup> :</b> 230 m<sup>2</sup></p> <p><b>Année construction (données cadastrales) :</b> 1897</p>
<p style="color: red;"><b>ANALYSE DU BATI EXISTANT</b></p>
<p><b>Usage actuel des différents bâtiments</b></p>



Hangar agricole

Cave

Habitation

Gites / hébergement hôteliers : mis en sommeil

Vente de produits issus de l'exploitation

Salle de réception : moins de 50 personnes

**ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	ROUTE REVETUE
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

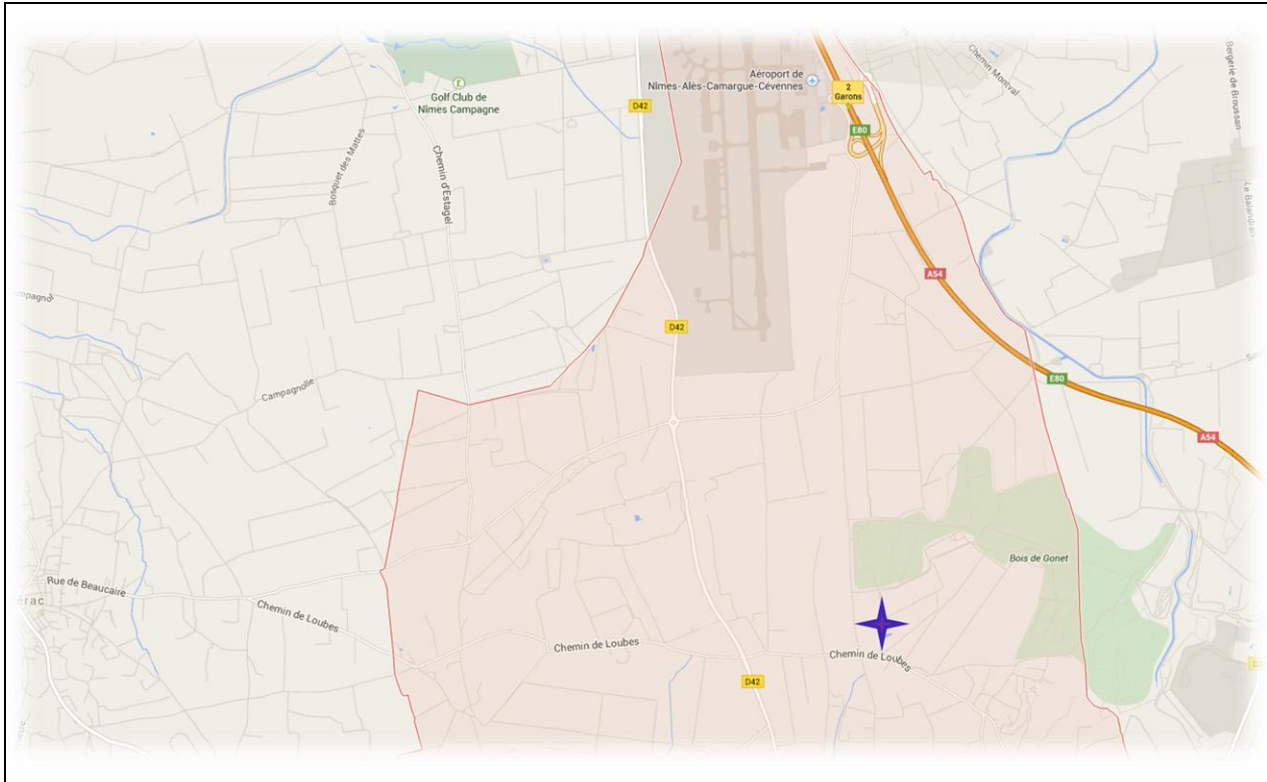
Qualité architecturale  
 Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres remarquables etc...)  
 Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



Situé à proximité du château d'Espeyran. Hermite de Saint Gilles y a vécu au VIII<sup>e</sup> siècle  
 La fontaine Gillienne serait sur le domaine : elle se situe à mi-chemin entre Espeyran et la ville, ce qui est le cas du domaine.

<b>Activités agricoles environnantes :</b>	Arboriculture / viticulture Production de vin au domaine + élevage de chevaux
--------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

## MAS FOURNIQUET



**LIEU-DIT:** chemin des loubes

**Référence cadastrale du mas :** B00205, B00206, B00207

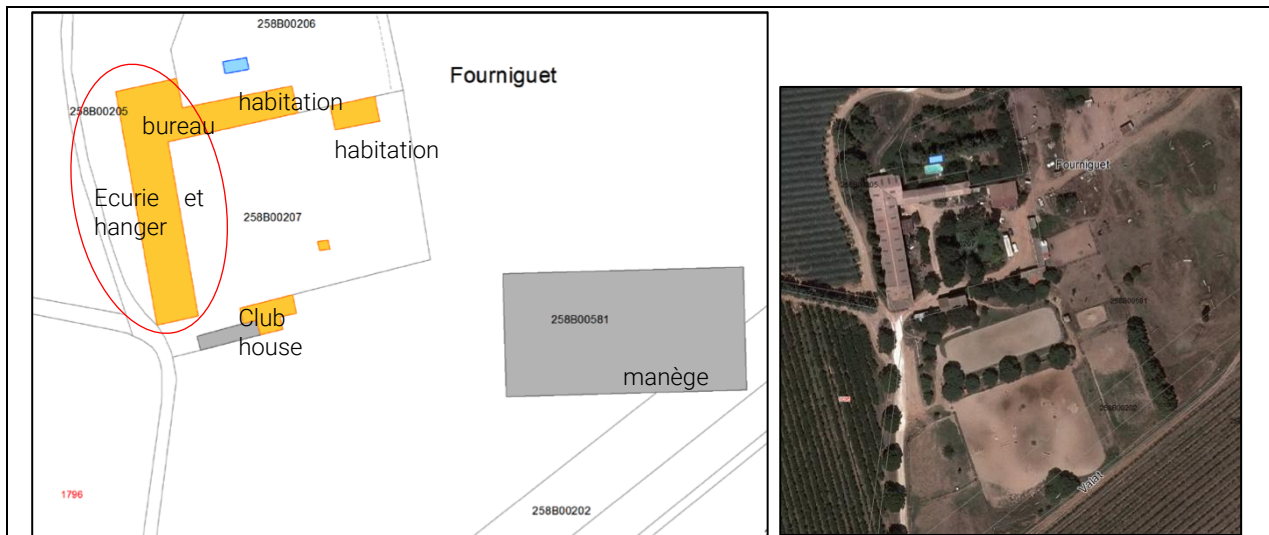
**Surface des unités foncières :** 9 840 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 202 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1978

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangar agricole  
 Habitations  
 Bureau

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)

Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture





**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

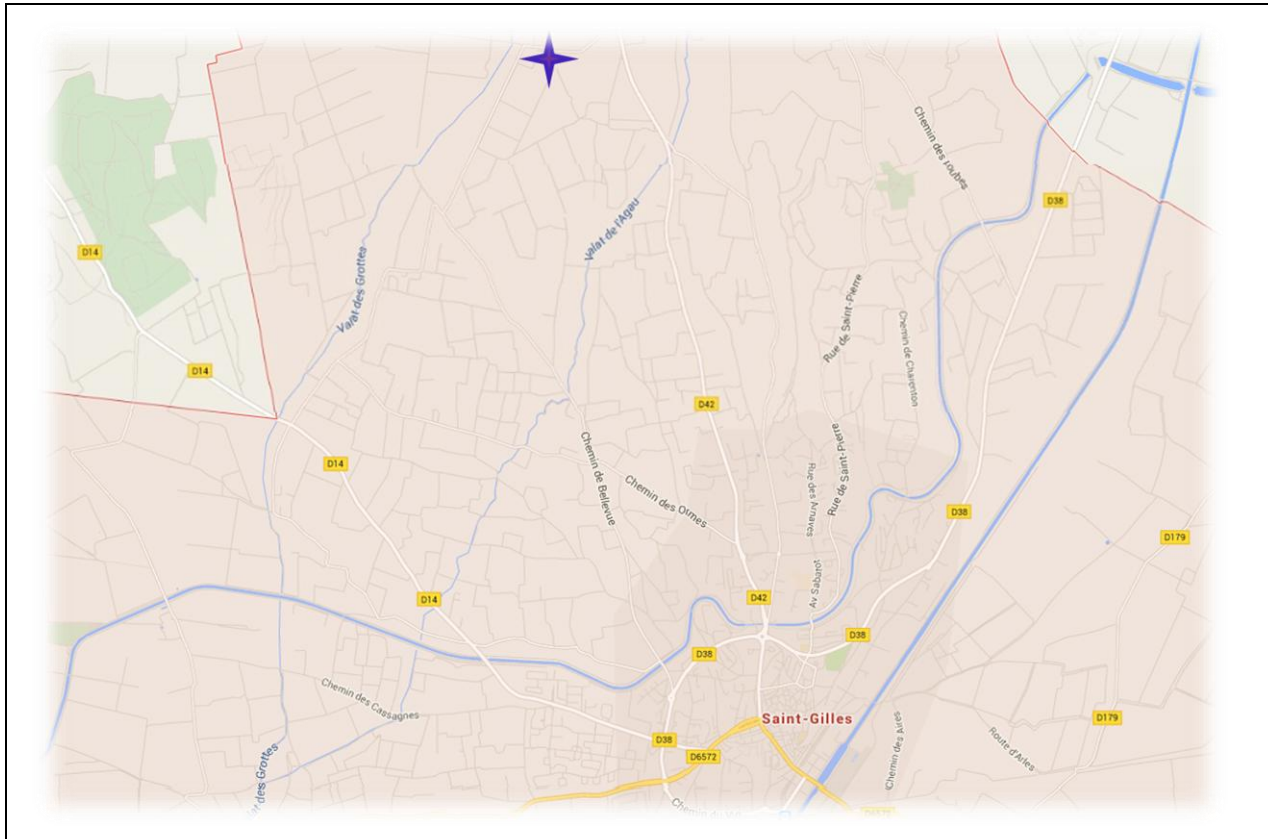
Qualité architecturale  
 Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)  
 Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture et maraîchage

## MAS D'ASPORT



**LIEU-DIT:** chemin du mas d'Asport

**Référence cadastrale du mas :** L0687

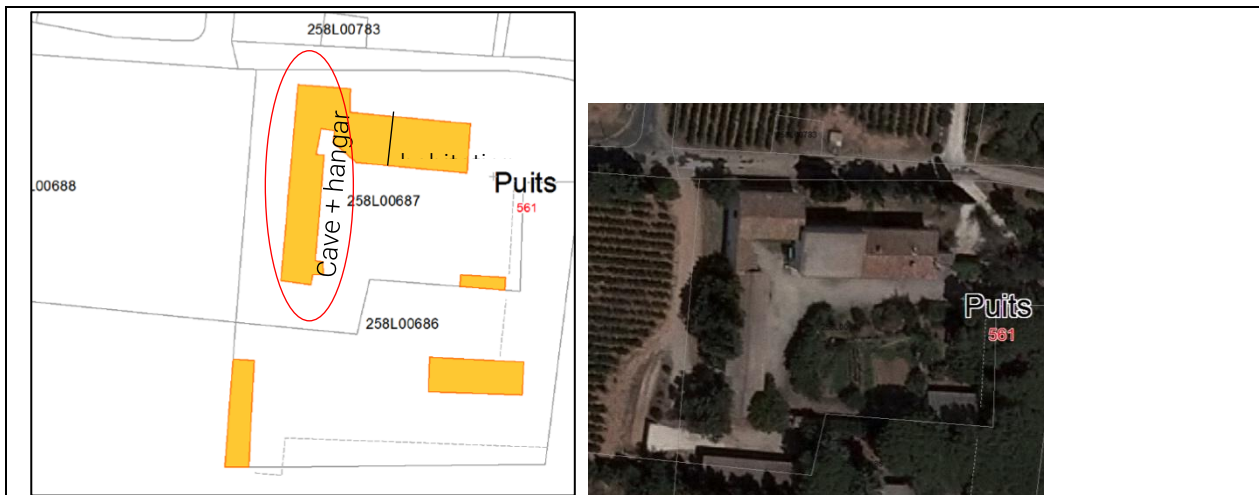
**Surface des unités foncières :** 8 880 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 230 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1750

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**

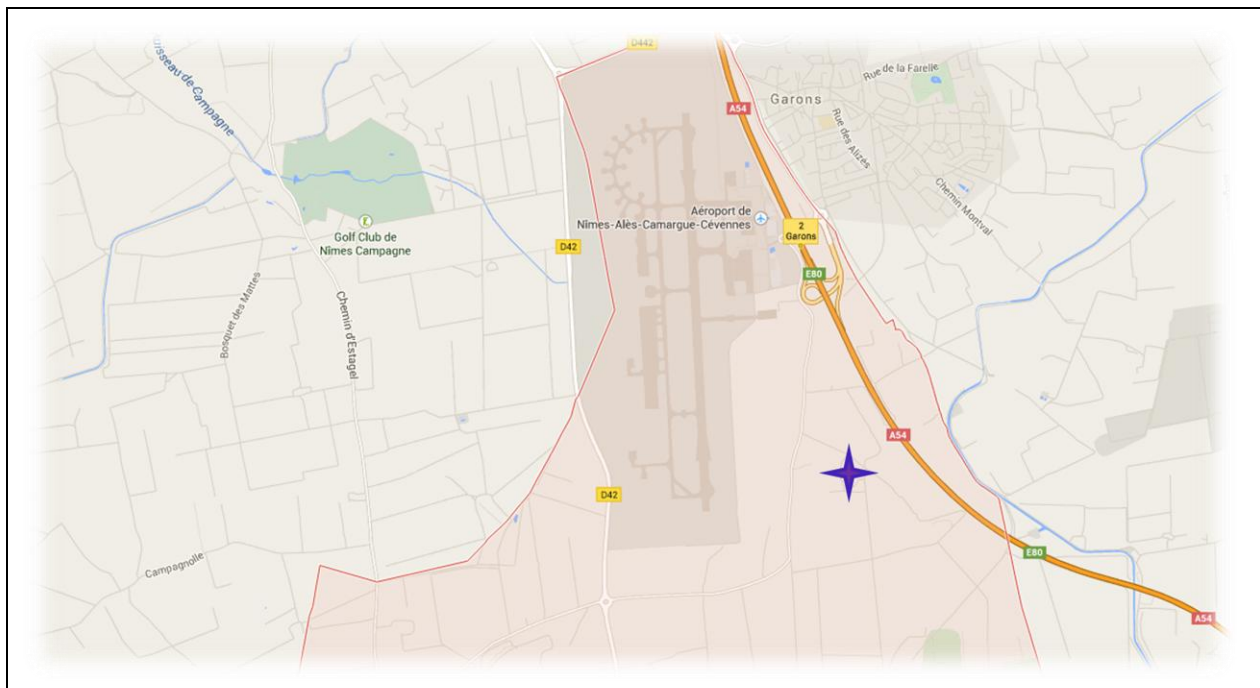


Hangar agricole  
 Cave  
 Habitations

<b>ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<b>Accès au domaine :</b>	ROUTE REVETUE
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif

<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>	
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Arboriculture / viticulture</p>

## DOMAINE DE L'ESPERANCE



**LIEU-DIT: Saint Bénézet**

**Référence cadastrale du mas :** B0614, B0616, B0799 (SCI Esperance)/ B0666, B0798, B802 (SCI Nimalp) / B0801, B0097, B0096, B0797 (SCI Ancienne Bergerie) / B0663, B0617 (Nimfruit)

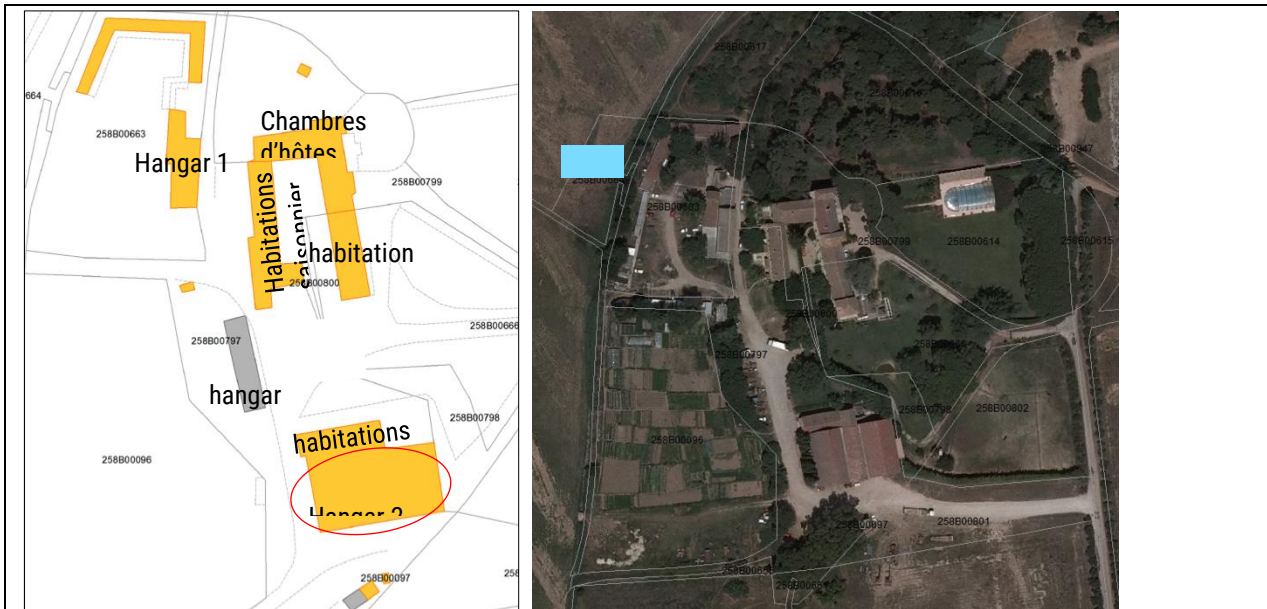
**Surface de l'unité foncière :** 14 695 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 3600 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1900

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangars agricoles  
 Cave viticole : plus en fonction  
 Gîtes et hébergements hôteliers  
 Habitations

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)

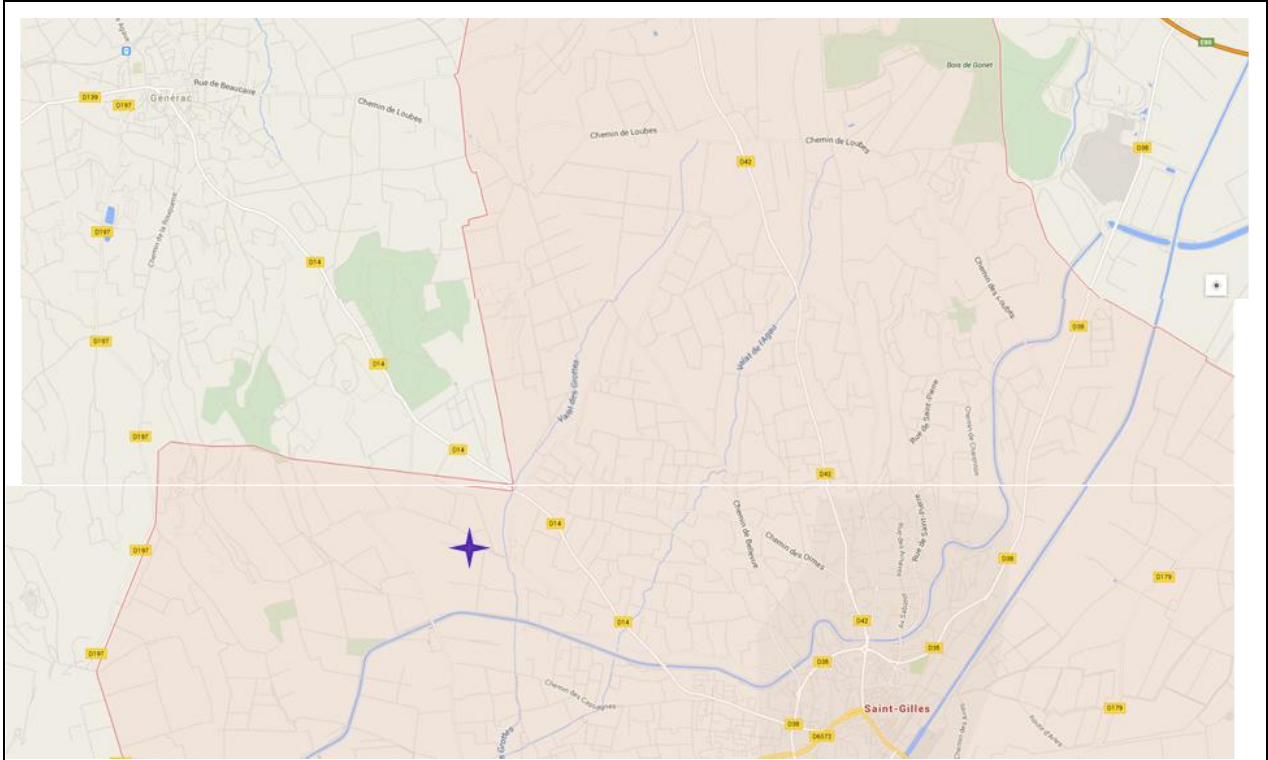
Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture et Viticulture

## MAS D'HECTOR



**LIEU-DIT:** les Cassagnes / 9003 route de Générac  
**Référence cadastrale :** K00793, K00794 et K00125  
**Surface de l'unité foncière :** 13 800 m<sup>2</sup>  
**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> :** 383 m<sup>2</sup>  
**Année construction (données cadastrales) :** 1850

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



Habitation  
 Hangar agricole  
 Cave viticole

**ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)

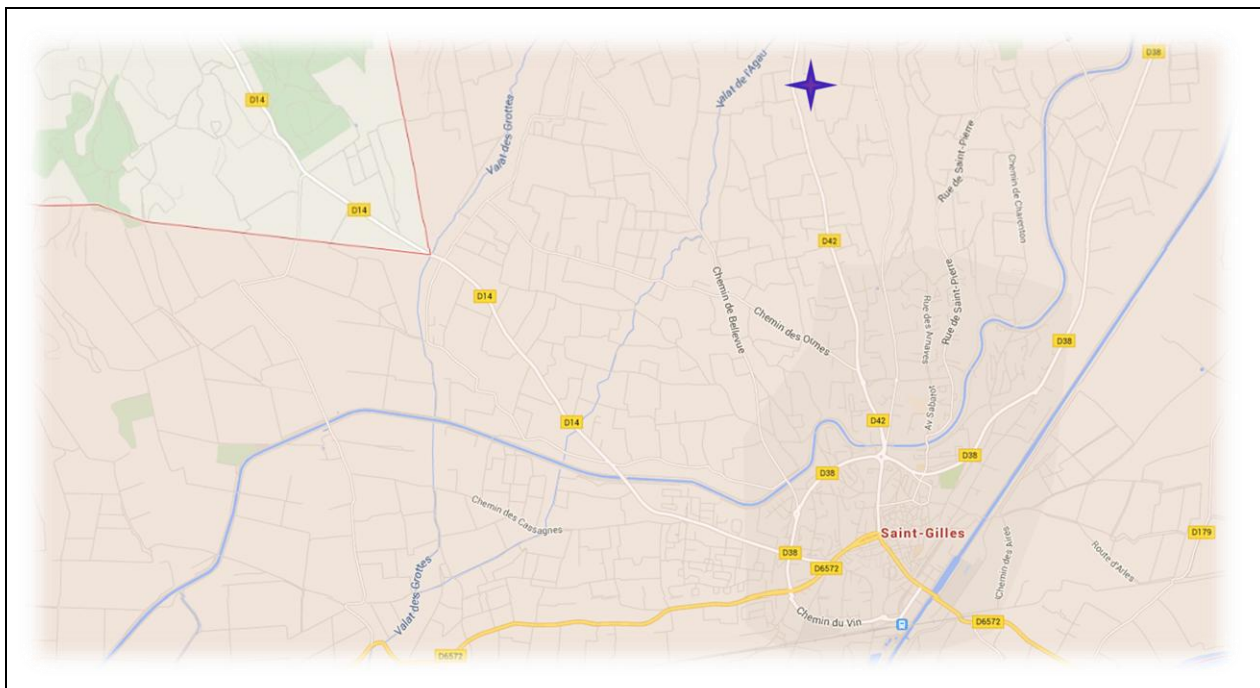
Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture et viticulture

## MAS RANTIN




**LIEU-DIT:** mas de Rantin – route de Nîmes  
**Référence cadastrale du mas :** C01717  
**Surface de l'unité foncière :** 4 477 m<sup>2</sup>  
**Surfaces bâties en m<sup>2</sup>:** 375 m<sup>2</sup>  
**Année construction (données cadastrales) :** 1830

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

#### Usage actuel des différents bâtiments



<p>Hangars agricoles                  Habitations                  Bureau</p>	
<p><b>ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p>	
<p><b>Accès au domaine :</b></p>	<p>CHEMIN NON REVETU</p>
<p><b>Desserte par les réseaux :</b></p>	<p>Electricité : oui                  Assainissement : autonome                  Eau potable : captage privé</p>
<p><b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b></p>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b>                  Qualité architecturale                  Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)                  Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>	
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Arboriculture et Viticulture</p>

## MAS SAINT GILLES



**LIEU-DIT:** Estagel Nord

**Référence cadastrale :** A0099

**Surface de l'unité foncière :** 138 430m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup>:** 250 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1750

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**

<p>Habitation Centre de soins</p>	
<p><b>ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX</b></p>	
<p><b>Accès au domaine :</b></p>	<p>CHEMIN NON REVETU</p>
<p><b>Desserte par les réseaux :</b></p>	<p>Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif</p>

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)

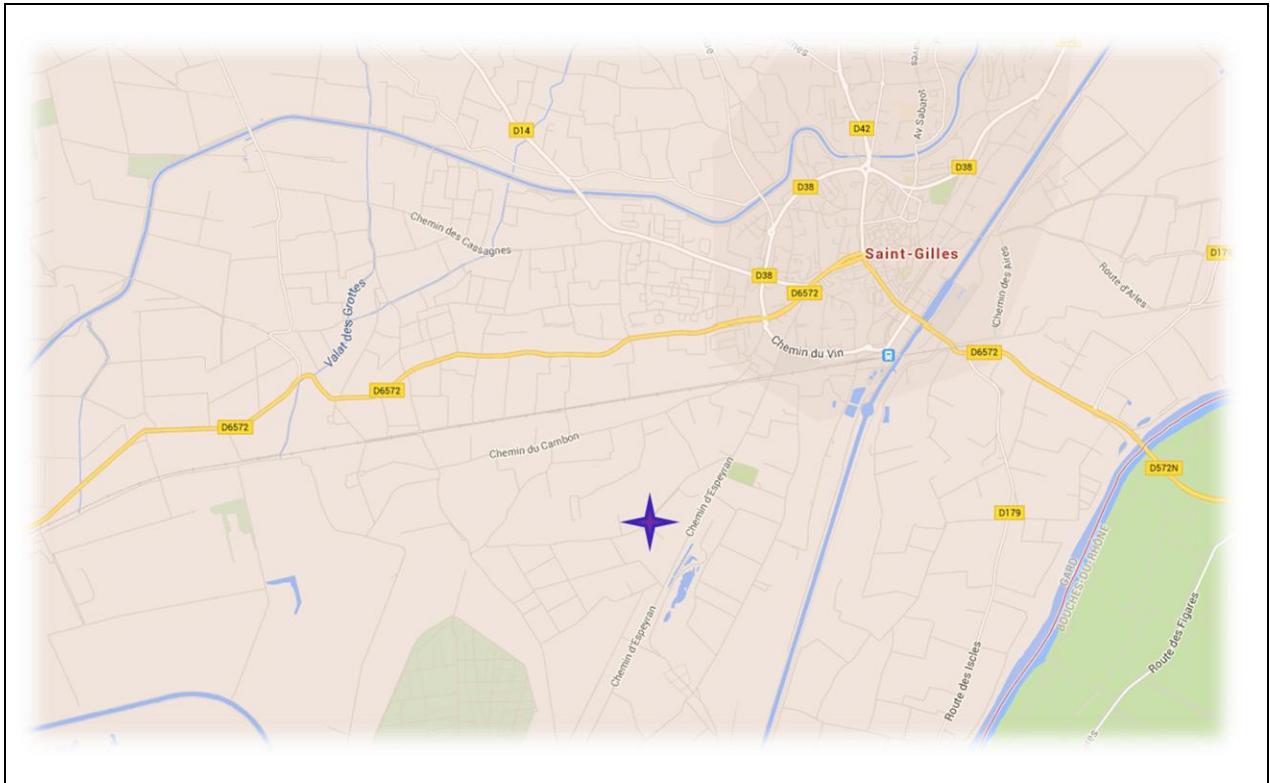
Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture / viticulture

## MAS TAMBA



**LIEU-DIT: chemin du Meirieu**

**Référence cadastrale du mas : I0307**

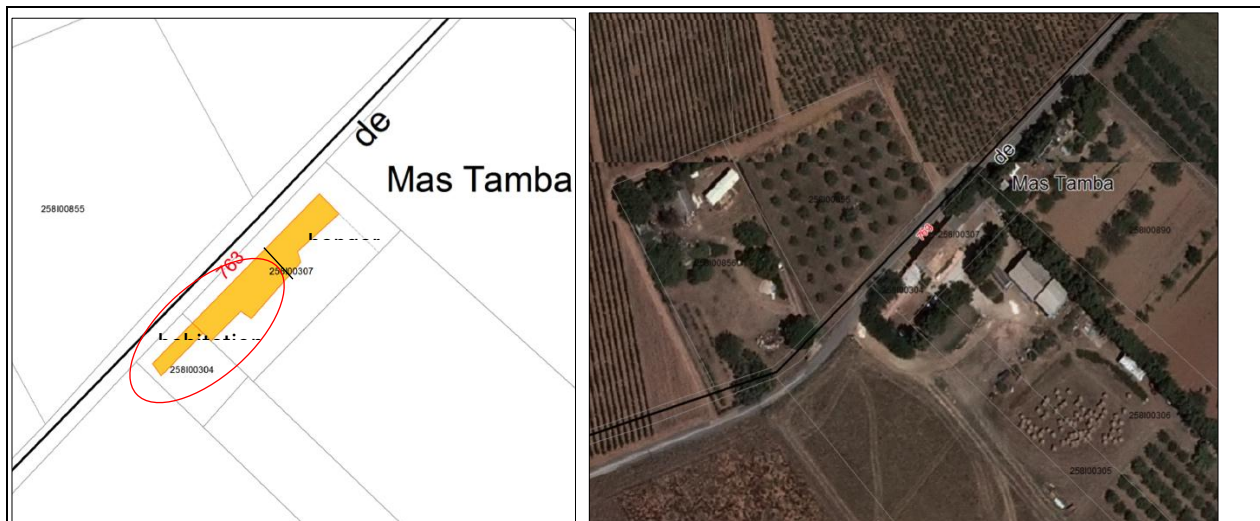
**Surface de l'unité foncière : 17014 m<sup>2</sup>**

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> : 305 m<sup>2</sup>**

**Année construction (données cadastrales) : 1840**

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangars  
 Habitation : 92 m<sup>2</sup>

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	ROUTE REVETUE
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale

Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres remarquables etc...)

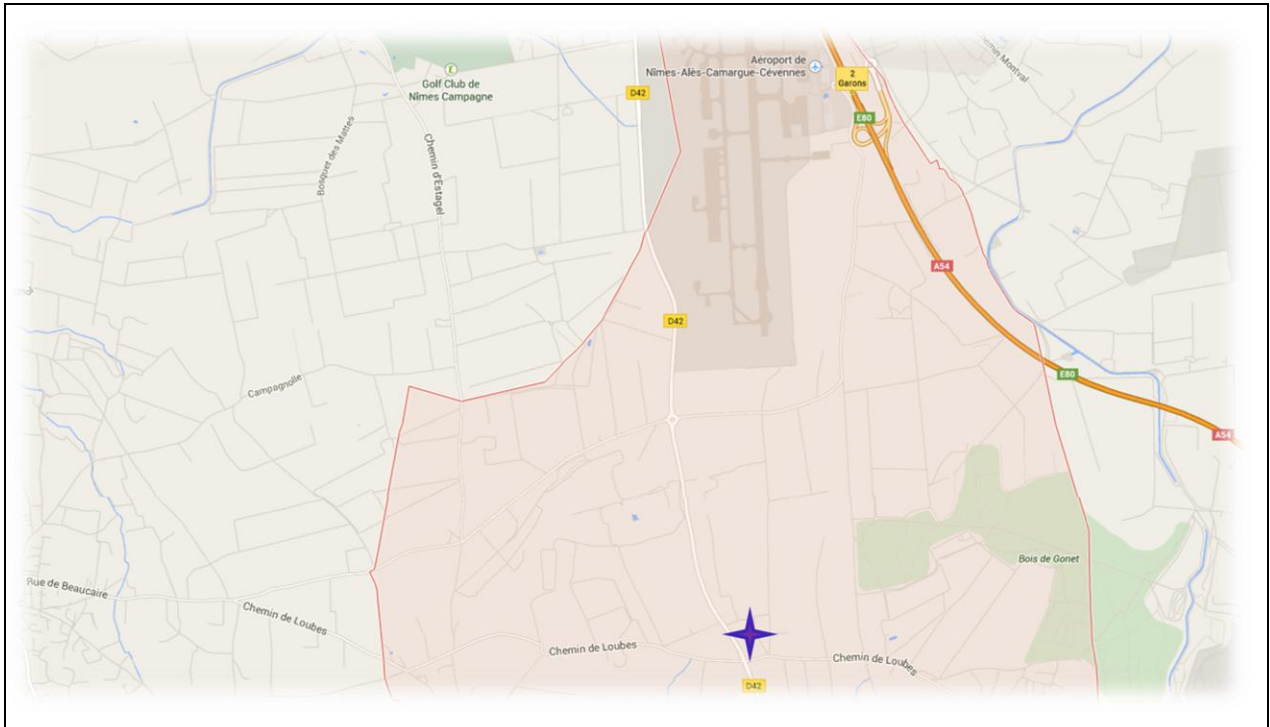
Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Viticulture et arboriculture

## MAS MOLINES



**LIEU-DIT: Route de Nîmes**

**Référence cadastrale du mas : B0803**

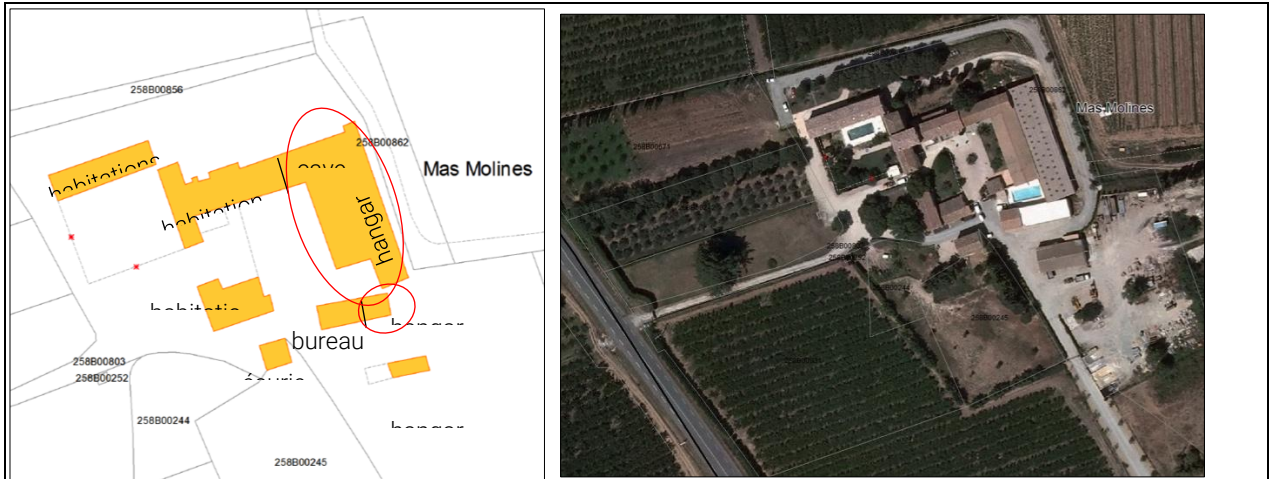
**Surface de l'unité foncière : 26 223 m<sup>2</sup>**

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> : 1000 m<sup>2</sup>**

**Année construction (données cadastrales) : 1800**

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

Usage actuel des différents bâtiments



- Hangars (Bâtiments travaux publics)
- Bureau
- Habitations dont appartements en location
- Cave viticole plus en fonction

**ACCES ET DESERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif

**CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Intérêt du bâti:**

Qualité architecturale  
 Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)  
 Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)



**Activités agricoles environnantes :**

Arboriculture et Viticulture

## CHATEAU PEROUSE



**LIEU-DIT: Route de Nîmes**

**Référence cadastrale du mas : L0021**

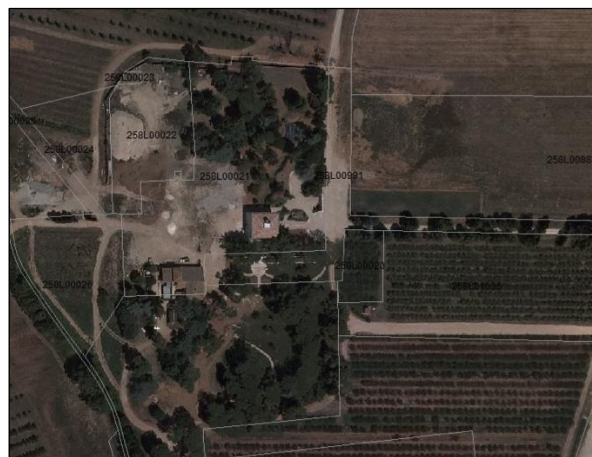
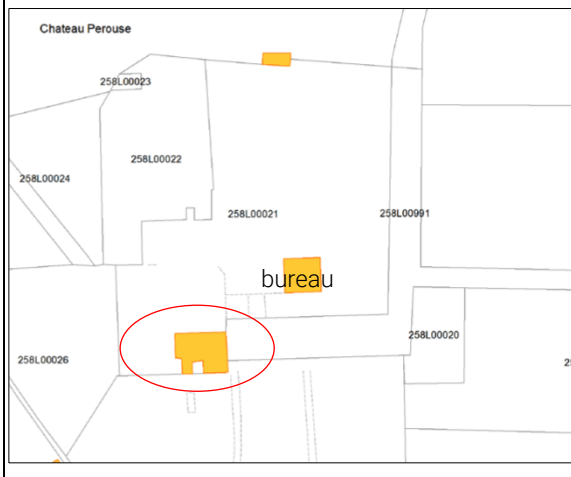
**Surface de l'unité foncière : 55 897m<sup>2</sup>**

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup> : 300 m<sup>2</sup>**

**Année construction (données cadastrales) : 1783**

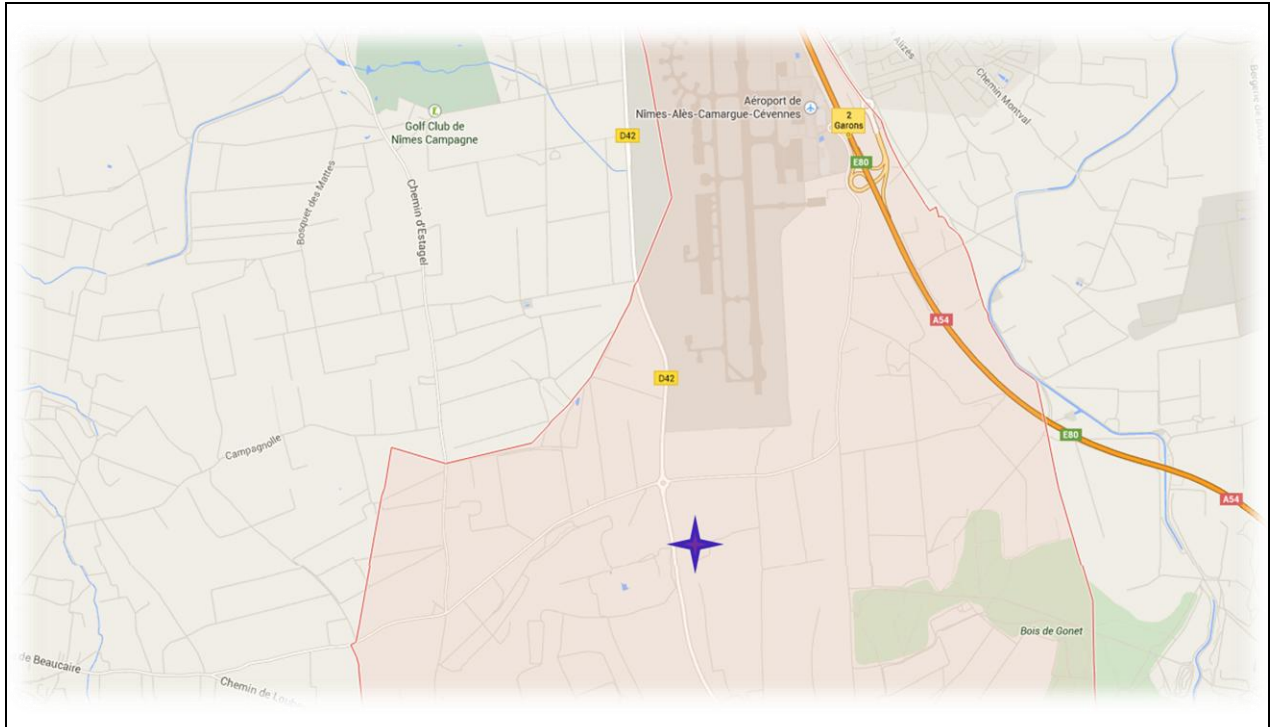
### ANALYSE DU BATI EXISTANT

#### Usage actuel des différents bâtiments



Bureau	
<b>ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif
<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>	
<b>Activités agricoles environnantes :</b>	Arboriculture et Viticulture

## DOMAINE SAINT ANTOINE



**LIEU-DIT:** Saint Antoine

**Référence cadastrale du mas :** B0591, B0592, B0593, B0597, B0603, B0604

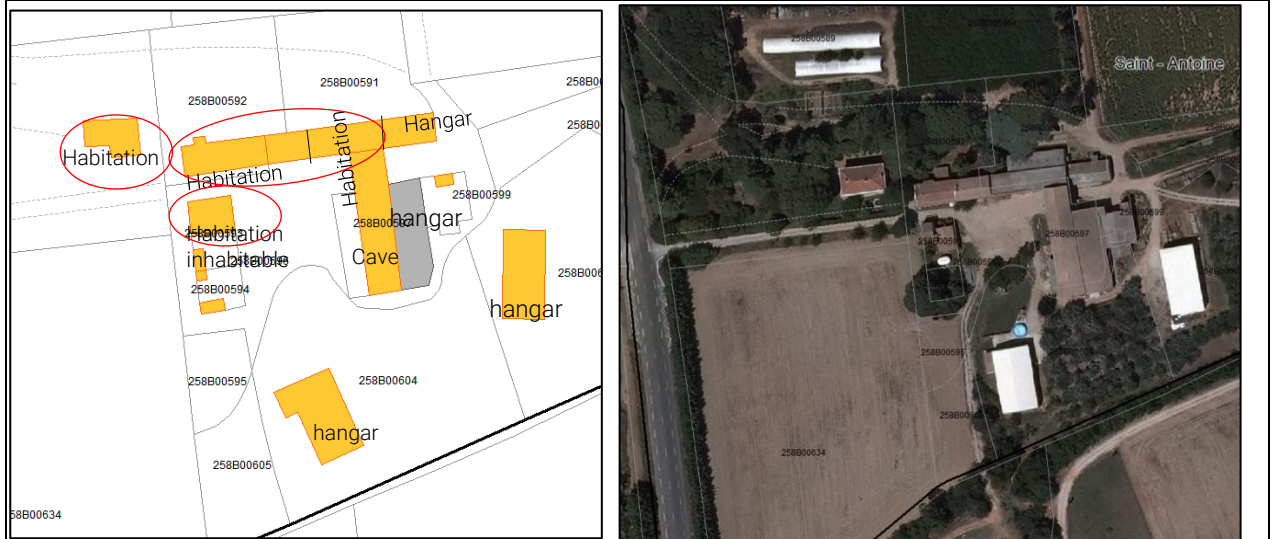
**Surface de l'unité foncière :** 28 461m<sup>2</sup> (2 propriétaires : EMMANUEL Jean Louis et EMMANUEL Jean Paul)

**Surfaces bâties en m<sup>2</sup>:** 1200 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1816

### ANALYSE DU BATI EXISTANT



Usage actuel des différents bâtiments



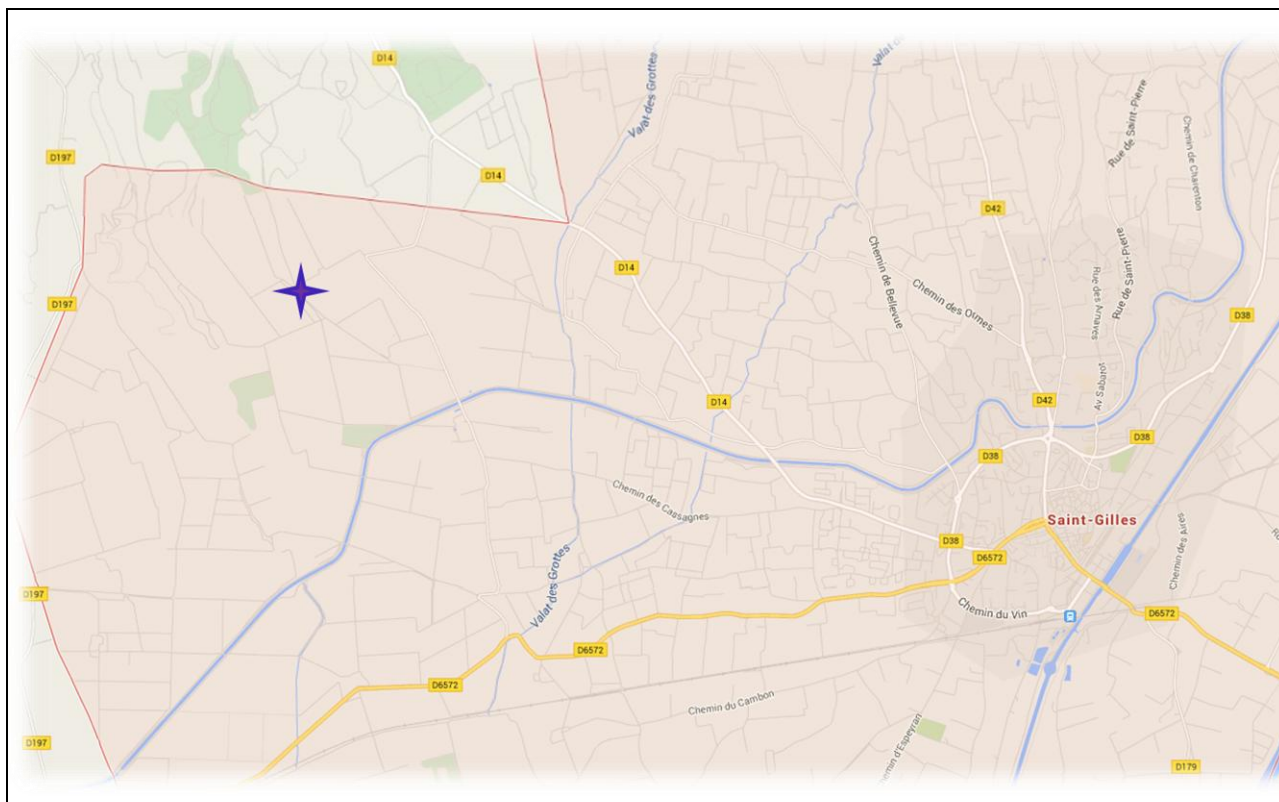
Hangars agricoles  
 Cave  
 Habitations

**ACCES ET DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : réseau collectif

<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)</p> <p>Autres... (historique du lieu, point d'intérêt connu, etc...)</p>	 
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Arboriculture et viticulture</p>

## DOMAINE DE TROIS COLOMBES / RAMEAUX



**LIEU-DIT:** Route de Générac

**Référence cadastrale du mas :** K0047

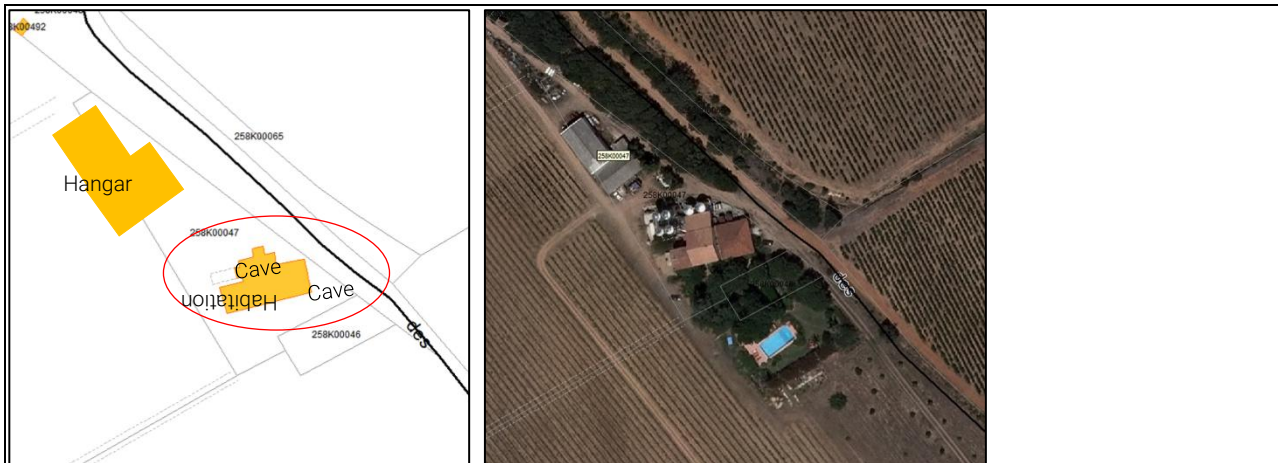
**Surface de l'unité foncière :** 38 758 m<sup>2</sup> **Surface parcellaire :** 3020 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties au cadastre en m<sup>2</sup> :** 338 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 1890

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangar agricole  
 Habitation  
 2 chambres d'hôtes

**ACCES et DESSERT PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU EN TRES MAUVAIS ETAT
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé (puit)

<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres, arbres remarquables etc...)</p>	
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Viticulture</p>

## DOMAINE DU GRAND ESTAGEL



**LIEU-DIT:** Estagel Sud

**Référence cadastrale du mas :** A00137-A00143

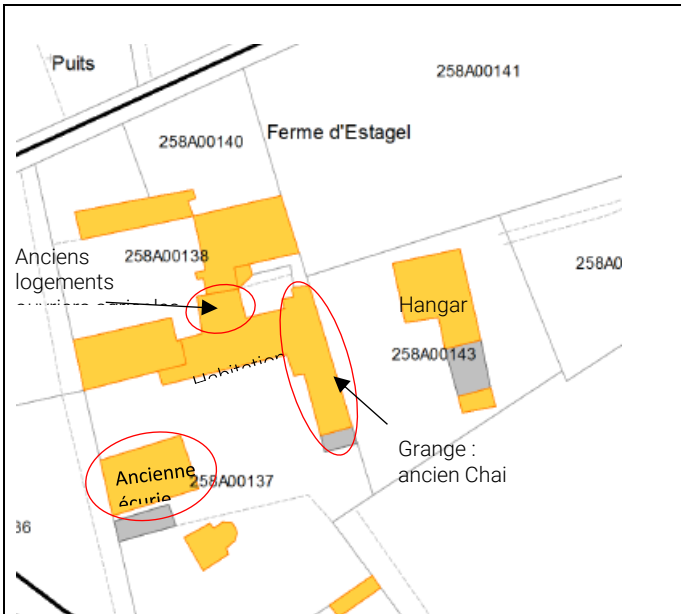
**Surface de l'unité foncière :** 10 440 m<sup>2</sup> 6840 (337) 11 220 m<sup>2</sup>

**Surfaces bâties au cadastre en m<sup>2</sup> :** environ 2 000 m<sup>2</sup>

**Année construction (données cadastrales) :** 18<sup>ème</sup> siècle

### ANALYSE DU BATI EXISTANT

**Usage actuel des différents bâtiments**



Hangar agricole

Ancienne écurie et ancien chai (grange) qui ne sont plus exploités

Une habitation occupée par le propriétaire qui n'est pas agriculteur et ne possède plus de terres.

Anciens logements ouvriers agricoles qui ne sont plus utilisés

**ACCES et DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>Accès au domaine :</b>	CHEMIN NON REVETU
<b>Desserte par les réseaux :</b>	Electricité : oui Assainissement : autonome Eau potable : captage privé

<b>CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	
<p><b>Intérêt du bâti:</b></p> <p>Qualité architecturale</p> <p>Qualité paysagère (parc arboré, alignement d'arbres)</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Anciens logements ouvriers agricoles</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Anciens logements ouvriers agricoles</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Ancien chai</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Ancienne écurie</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Hangar agricole</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Habitation occupée par le propriétaire</p> </div> </div>
<p><b>Activités agricoles environnantes :</b></p>	<p>Viticulture et arboriculture – Le domaine ne possède plus de terres agricoles</p>