



Règlement

EXTRAITS

1^{ère} modification simplifiée

Nîmes, vers un projet de ville durable

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

PLAN

RÈGLEMENT

Cet extrait du règlement du PLU, ne concerne que les règlements modifiés des zones concernées par la 1^{ère} modification simplifiée à l'exception de ceux des zones XIV AU Védelin et NT qui bien qu'inchangés y figurent à titre d'information.

Tous les changements apportés par la 1^{ère} modification simplifiée apparaissent en écriture noire surlignée en jaune.

S O M M A I R E

PREAMBULE.....	5
Z O N E III UB.....	37
Z O N E V UB.....	57
Z O N E U C.....	71
Z O N E V UE.....	85
Z O N E U M.....	101
Z O N E XIV AU Petit Vedelin et Domain de Vedelin.....	104
Z O N E NM.....	125
Z O N E NT.....	121
ANNEXES	129
Arbres remarquables	

PRÉAMBULE

S O M M A I R E

1. Champ d'application territorial du P.L.U	9
2. Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol	9
3. Division du territoire communal en zones	10
4. Zones de risques et de nuisances	14
4.1. PPRi	
4.2. Risques sismiques	
4.3. Cavités souterraines	
4.4. Mouvements de terrain	
4.4.1. Glissement de terrain	
4.4.2. Retrait – gonflement des argiles	
4.5. Nuisances sonores	
4.5.1. Bruits aux abords des infrastructures routières	
4.5.2. Bruits des transports aériens	
4.6. Risques technologiques	
4.6.1. Transports matières dangereuses	
4.6.2. Contraintes liées aux conduites de transport de gaz	
4.6.3. Zones de prudence liées aux lignes Haute Tension / Très Haute Tension	
4.6.4. Sols pollués	
4.6.5. Risque incendie provenant de bâtiments	
4.7. Risque incendie et feux de forêt	
5. Protection et mise en valeur patrimoine	18
6. Dispositions particulières	18
6.1. Adaptations mineures de certaines règles	
6.2. Dérogation en matière de hauteur pour les constructions en zone inondable	
6.3. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli	
6.4. Restauration de bâtiments existants endommagés par le temps	
6.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
6.6. Servitudes d'attente de projet (SAP)	
7. Accès sur les routes nationales et départementales	21
8. Implantation par rapport à certaines voies	22

9. Réglementation eaux pluviales	25
9.1. Dispositions réglementaires générales	
9.1.1. Article 640 du Code Civil	
9.1.2. PPRi	
9.1.2.1. Cas particuliers de l’implantation de dispositifs d’assainissement en zone inondable	
9.1.3. Code de l’environnement	
9.1.3.1. Pompage et rejets des eaux de nappes	
9.1.3.2. Projets imperméabilisant le sol	
9.1.3.3. Projets localisés dans lit majeur d’un cours d’eau	
9.2. Règles relatives aux projets imperméabilisant le sol	
9.2.1. Compensation de l’imperméabilisation des sols – Règle générale	
9.2.1.1. Type d’ouvrage de rétention	
9.2.1.2. Modalités de réalisation des ouvrages de compensation de l’imperméabilisation	
9.2.2. Compensation de l’imperméabilisation des aménagements collectifs	
9.2.2.1. Dimensionnement du dispositif de rétention pour les ZA < à 1 ha	
9.2.2.2. Dimensionnement du dispositif de rétention pour les ZA > à 1 ha	
9.2.3. Cas des démolitions et des extensions des bâtiments et des surfaces imperméabilisées	
9.2.3.1. Cas d’une démolition totale d’un bâtiment existant	
9.2.3.2. Cas d’une modification des surfaces imperméabilisées	
9.3. Règles relatives aux projets susceptibles de modifier le passage ou l’expansion des eaux	
9.3.1. exhaussements de terrains (remblais)	
9.3.1.1. Règles applicables aux remblais en zone non inondable	
9.3.1.2. Compensation d’un remblai en zone inondable	
9.3.2. Clôtures	
9.3.2.1. Obligation de barbacanes dans les murs de clôtures	
9.3.2.2. Clôtures situées en zone inondable	
9.3.2.3. Reconstruction ou modification de murs de clôtures	
10. Protection de la ressource en eau	30
11. Eléments repérés au titre de l’article L 151-23 du code de l’urbanisme	31
12. Changements de destination des bâtiments identifiés en zone agricole	33
13. Documents graphiques du P.L.U	33

PRÉAMBULE

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

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

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

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

Restent applicables sur le territoire communal :

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

- **R. 111-2 :**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **R. 111-4 :**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **R. 111-26 :**
Les autorisations d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- **R. 111-27 :**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

- 2.4 Les zones d'application du droit de préemption urbain** simple et renforcé instaurées par délibération du Conseil Municipal, figurent en annexe du P.L.U. (*voir annexe 3-7 Périmètres particuliers*).
- 2.5 Les périmètres d'étude** à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.102-13 du code de l'urbanisme :
- le projet d'élargissement pour la partie aval du chemin du Mas de Védelin jusqu'à son débouché sur la RD 40.
 - Le projet de contournement Ouest (arrêté préfectoral du 3 octobre 2017).
- (*voir annexe 3-7 Périmètres particuliers*)

3. Division du territoire communal en zones

LES ZONES URBAINES « U »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone V UE : D'activités diverses et de Z.A.C. d'activités clôturées. Elle comprend sept secteurs : **V UEa** dédié au Marché gare, **V UEb** comprend les Z.A.C. clôturées de Kilomètre Delta et Ville Active en partie, **V UEc** contient la tour dite « BRL », **V UEd** comprend notamment les Z.A.C. clôturées Archipel, Clos de Coutelle, une partie de Ville Active ainsi que des activités situées rue Octave Camplan, au Mas des Juifs, **V UEe** dédié à la Z.A.C. Georges Besse 1 clôturée, **V UEf** contient essentiellement la ZAC clôturée Centre Routier 1, **V UEg** constitué par la Z.A.C. du Mas de Vignoles.

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

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

Zone UES : Réservée au domaine public ferroviaire.

Zone UM : Destinée aux activités militaires.

LES ZONES A URBANISER : « AU »

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

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

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

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

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

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

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

- Zone VIII AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. Georges Besse 2, destinée à recevoir des activités et des services qui se distribuent selon trois secteurs (**VIII AUa, VIII AUb et VIII AUc**). Hors ZAC, existe le secteur **VIII AUd** destiné au stationnement de bus.
- Zone IX AU :** Zone dont l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du P.L.U. (Mas Lombard).
- Zone X AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. du Mas d'Escattes, destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels, de l'habitat individuel bien circonscrit et la mise en valeur de l'ancien domaine agricole. L'ensemble se distribue sous la forme de trois secteurs (**X AUa, X AUb, X AUc**) et trois sous-secteurs (**X AUc1, X AUc2a, X AUc2b**).
- Zone XI AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. de Valdegour, destinée à accueillir des activités diverses, des services, de l'habitat individuel, collectif et des lotissements et pour cela quatre secteurs sont identifiés : **ZA1, ZA2, ZA3 et ZA4**.
- Zone XII AU :** Lotissement d'habitat diffus appelé "Mas de Védelin".
- Zone XIII AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. du Puits de Roulle, destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux, une résidence service. La zone est découpée en six secteurs : Le secteur **ZA** comprenant cinq sous-secteurs (**ZAa, ZAa1 et ZAa2, ZAb, et ZAc**), le secteur **ZB**, le secteur **ZC** et le secteur **ZD**.
- Zone XIV AU :** Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble appelée Petit Védelin et Domaine de Védelin, destinée à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. La zone est découpée en quatre secteurs : **XIV AUa, XIV AUb, XIV AUc et XIV AUd**.
- Zone XV AU :** Zone d'aménagement concerté dite Z.A.C. la Citadelle réservée à de l'habitat collectif et individuel. La zone comprend quatre secteurs : un secteur **XV AUb1**, un secteur **XV AUb2** divisé en deux sous-secteurs (**XV AUb2b et XV AUb2c**), un secteur **XV AUb3** et un secteur **XV AUbv**.

LES ZONES AGRICOLES : « A »

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

LES ZONES NATURELLES : « N »

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

- 1) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

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

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

Zone NM : destinée aux activités militaires.

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

- le secteur **NT₀** dédié à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé (Le camping de La Bastide, les Hauts de Nîmes),
- le secteur **NT₀₁** destiné aux équipements golfiques,
- le **STECAL NT₀₂** destiné aux constructions nécessaires au fonctionnement du « Pitch and Putt » en cours de réalisation.

4. Zones de risques et de nuisances

4.1 Plan de Prévention des Risques Inondations applicables à la Commune

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

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

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

Le document graphique distingue 6 types de zones :

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

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

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

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

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

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

https://www.nimes.fr/fileadmin/directions/urbanisme/ppri/reglement_PPRI_Nimes.pdf

4.2 Risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité 2 (zone d'aléa faible) par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Les dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zone de sismicité 2 pour des bâtiments neufs ainsi que pour les modifications des bâtiments existants, en fonction de leur catégorie d'importance.

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

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

4.3 Cavités souterraines

Le territoire communal est concerné par 34 cavités souterraines d'origine naturelle dont l'entrée a été identifiée, elles figurent dans un tableau annexé au P.L.U. (*annexe 3-4b Risques majeurs naturels*).

En l'état actuel des connaissances, ces activités ne sont pas considérées comme constituant un aléa. Elles ont cependant été prises en compte lors de la révision du P.L.U.

4.4 Mouvements de terrain

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

4.4.1 Glissement de terrain

Dans le Gard, les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, dans laquelle ces phénomènes ont été analysés et cartographiés en les classant en aléa faible, moyen et fort. C'est ainsi que la commune se retrouve concernée, à des niveaux divers, par ce phénomène glissement de terrain.

Les zones à risque ainsi que les différentes dispositions à observer lors de projet de construction figurent en annexe (*voir annexe 3-4c Risques majeurs naturels*).

4.4.2 Retrait - Gonflement des argiles

Le département du Gard fait partie des départements touchés par ce phénomène. Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Il se traduit par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti présentant des fondations superficielles.

La commune est concernée par un aléa faible. Bien que les zones concernées n'aient pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe (*voir annexe 3-4d Risques majeurs naturels*), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bâtiment existant.

4.5 Nuisances sonores

4.5.1 Bruits aux abords des infrastructures routières

Elles sont liées aux infrastructures de transport terrestre, dont le classement en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic est validé par les arrêtés préfectoraux n°98/3635 du 29/12/98 pour les voies ferrées, n°98/3634 du 29/12/98 pour les autoroutes A9 et 54 et les n°2014 071 – 0012 du 12 mars 2014 pour le réseau routier communal, n°2014 071 – 0018 pour le réseau routier non concédé n°2014 071 – 0019 pour le réseau routier départemental, et le n°2014 071 – 0009 pour le réseau de T.C.S.P. de Nîmes Métropole.

Ces derniers constituent un dispositif réglementaire préventif. Il se traduit par la classification du réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore ainsi que par la définition des secteurs dits « affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments devront présenter des mesures d'isolation acoustique contre les bruits de l'extérieur. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure.

Les arrêtés préfectoraux de classement sonore, les informations relatives à ce classement ainsi que le plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées sont en *annexe 3-6b Environnement* du P.L.U.

4.5.2 Bruits des transports aériens

Le plan d'exposition au bruit (P.E.B.), définissant les zones de bruit autour de l'aérodrome de Nîmes Garons a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 avril 2018.

Le plan d'exposition au bruit, définissant les zones de bruit autour de l'aérodrome de Nîmes Courbessac a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 27 juin 1985.

Les dispositions du P.L.U. respectent les restrictions en matière d'urbanisme résultant des P.E.B. approuvés.

(Voir *annexe 3-3 Plan d'exposition au bruit des aérodromes*)

4.6 Risques technologiques

4.6.1 Transports de matières dangereuses

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

4.6.2 Contraintes liées aux conduites de transport de gaz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.4 Sols pollués :

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

Les sites concernés sont les suivants :

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

4.6.5 Risques d'incendie provenant de bâtiments

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

4.7 Risque incendie et feux de forêt

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

La sensibilité au risque feux de forêt des secteurs boisés de la commune est donnée par les cartes « aléas feux de forêt » qui figurent à titre informatif en *annexe 3-4e Risques majeurs naturels*. La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de cet aléa est une méthode indiciaire combinant la combustibilité de la végétation présente et l'exposition au vent dominant. Quatre niveaux d'aléas sont ainsi déterminés : faible, modéré, élevé et très élevé.

Cependant, cette couche d'aléa ne donne qu'une indication du niveau de sensibilité d'un secteur communal par rapport à ce risque et ne peut pas être utilisée pour déterminer avec certitude si un groupe de parcelles est effectivement soumis à un aléa feux de forêt quel qu'il soit.

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

En complément, selon le code forestier notamment l'article L.134-6 ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013 008-0007 du 8 janvier 2013 (*joint en annexe 3-4e Risques majeurs naturels*) relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et en limiter la propagation sont d'application permanente.

C'est ainsi que l'obligation de débroussaillage (O.L.D.) est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 m d'une zone sensible : bois, landes, garrigues, dans un rayon de 50 m d'une construction, chantier ou installation de toute nature et de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès.

5. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

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

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

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés, elle ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible d'être mise à jour.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de réseaux divers devront être transmis au Préfet de Région.

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

Hors de ces zones de présomption archéologique, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R. 523-8).

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

6. Dispositions particulières

6.1 Adaptations mineures de certaines règles

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

- 1) Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2) Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

6.2 Dérogations notamment en matière de hauteur

1) pour les constructions en zones inondables

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

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

2) pour toutes les constructions

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

6.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli

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

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

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

6.4 Restauration de bâtiments existants endommagés par le temps

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

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

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

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

Toutes les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

Toutes les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier sont admis même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

6.6 Servitudes d'attente de projet (SAP)

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

- Présentation de la servitude

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

Possibilité de réhabilitation et extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

N° de la servitude	Lieu	Justification de la servitude	Zonage	Durée
SAP n°1	Marché Gare	Etude de recomposition et de mutation de ce secteur (projet Porte Ouest)	V UEa	5 ans
SAP n°2	Rues du Clos de Coutelle, des Mousquetaires	Lié à l'arrivée de la ligne 2 du T.C.S.P.	V UEd	5 ans
SAP n°3	Rue Cristino Garcia	Etude sur l'extension des réseaux pour que ce secteur se développe	UCa	5 ans
SAP n°4	Védelin	En attente d'une réflexion qualitative sur cette entrée de ville	XIV AUa	5 ans
SAP n° 5	Secteur Laennec	En attente d'une réflexion sur la mutation du secteur avec l'arrivée de T2	II UE	5 ans

6.7 Stationnement en zones urbaines :

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parking privé répondant aux mêmes conditions.

7. Accès sur les routes nationales et départementales

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

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

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

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

- R.N. 113** De la limite de commune avec MILHAUD à l'avenue Salvador Allende
- R.D. 999** De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec Verdun/Roosevelt
- R.D. 999** De la limite communale avec MARGUERITTES / RODILHAN au carrefour avec la Route d'Avignon
- R.D. 40** De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec le boulevard Kennedy
- R.D. 13** De la limite communale avec GENERAC au boulevard Allende
- R.D. 613** Du carrefour avec la R.D. 13 au carrefour avec la R.D. 40 et la R.D. 540
- R.D. 135** Sur l'ensemble du territoire communal
- R.D. 127** De la limite communale avec POULX au carrefour avec la Route d'Avignon
- R.D. 979** De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE aux arches SNCF
- R.D. 926** Jusqu'au carrefour route de Sauve / Roosevelt
- R.D. 418** De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec la R.D. 926.
- R.D. 225** Sur l'ensemble du territoire communal.
- R.D. 907** De la limite communale avec GAJAN au carrefour avec la R.N. 106.
- R.D. 640** (Kennedy) Du carrefour de la R.D. 40 Kennedy/Rouquairol au carrefour avec la R.N. 106.
- R.D. 540** (Dayan) Du carrefour avec la R.D. 40 Rouquairol au carrefour avenue Jean Jaurès.

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

Pistes cyclables :

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

8. Implantations par rapport à certaines voies

Marges de recul imposées par les zones non aedificandi

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

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

- 90 m (quatre-vingt-dix mètres) pour les habitations,
- 40 m (quarante mètres) pour les autres constructions,

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

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

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

dans les tronçons réaménagés :

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

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

- 17,50 m (dix-sept mètres cinquante).

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

- 25 m (vingt-cinq mètres) au nord
- 30 m (trente mètres) au sud.

Salvador Allende :

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

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

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

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

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

- R.D. 40** De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour Pavlov :
- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 13** De la limite communale avec GENERAC au boulevard Allende :
- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 613** Du carrefour avec la R.D. 13 au carrefour avec l'Avenue Amédée Bolle :
- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.
Du Carrefour Amédée Bolle à la R.N. 113 :
-10 m (dix mètres)
- R.D. 135** Sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du Mas de Nages et du Stécal Ac1 :
- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.
Pour le Mas de Nages et le Stécal Ac1 :
- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 999** De la route d'Avignon à la R.D. 135 :
- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.
De la R.D. 135 à la limite de Marguerittes/Rodilhan :
- 75 m (soixante-quinze mètres).
- R.D. 127** De la RD 135 au Rond-Point de l'Eole :
- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.
Au Nord de la R.D. 135 jusqu'en limite de Poulx :
- 75 m (soixante-quinze mètres).
- R.D. 979** De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au parking relais de Calvas :
- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 926** Du carrefour avec le chemin du Paratonnerre jusqu'à la RN 106 :
- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 418** De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec la R.D. 926 :
- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 225** Sur l'ensemble du territoire communal :
- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.
- R.D. 907** De la limite communale avec GAJAN au carrefour avec la R.N. 106 :
- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.

RD 640 (Bd KENNEDY) : Du carrefour Pavlov au carrefour avec la R.N. 106 :
- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.

RD 6113 Route d'Arles : De la limite de commune de Garons jusqu'à l'A9 :
- 35 m (trente-cinq mètres).

Avenue Pierre Mendès France : entre l'autoroute A9 et l'avenue Salvador Allende :
- 12,50 m (douze mètres cinquante).

R.D. 42 Du rond-point avec la RD 442 jusqu'à Caissargues :
- 75 m (soixante-quinze mètres).

Du Rond-Point avec la RD 442 jusqu'à Saint-Gilles :
- 35 m (trente-cinq mètres).

Avenue François Mitterrand entre l'autoroute A9 et échangeur Nîmes-Centre :
- 35 m (trente-cinq mètres).

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

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

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

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

Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (article 52 de la loi BARNIER) visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, à savoir la R.D. 999, la R.N. 86, la R.N. 106, la R.N. 113, l'A. 9 et l'A. 54, prévoient des marges de recul de 75 à 100 mètres, mesurées à partir de l'axe des voies précitées.

Les sections de voies qui rentrent dans le champ d'application de cette disposition législative figurent sur les documents graphiques du P.L.U.

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

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

9. Règlementation Eaux pluviales

9.1. Dispositions réglementaires générales

9.1.1. Article 640 du Code Civil

Cet article définit les principes de non-aggravation et de maintien de l'écoulement naturel des eaux pluviales.

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur».

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

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

Les dispositifs d'assainissement non collectif pourront faire l'objet de prescriptions particulières de la part du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Nîmes Métropole, notamment dans les lieux où la vitesse de la crue est importante.

Certaines filières de traitement peuvent être refusées par ce service.

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

9.1.3. Code de l'Environnement

Le décret n°2016-355 du 25 mars 2016 prévoit que le demandeur indique dans sa demande d'autorisation d'urbanisme si son projet est soumis, selon les cas de figure, à déclaration ou à autorisation au titre de la police de l'eau.

Parmi les rubriques de la nomenclature « loi sur l'eau » présentes à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement, sont reprises ci-après celles qui ont un lien avec la gestion des eaux pluviales ou avec les travaux en zone inondable.

9.1.3.1. Pompage et rejet des eaux de nappe

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

Indépendamment des autorisations données au titre de la loi sur l'eau sur la possibilité de pompage des eaux de nappe, le rejet des eaux de nappe dans le réseau pluvial n'est accepté que de manière temporaire lors des travaux de construction. Le rejet permanent des eaux de nappe dans le réseau pluvial et sur voie publique est strictement interdit.

Les projets de pompage des eaux de nappe à des fins de chauffage et/ou de climatisation de locaux devront prévoir le rejet dans des zones d'infiltration ou l'injection des eaux, dénuées de toute pollution, dans l'aquifère profond.

9.1.3.2. Projets imperméabilisant le sol

Tout projet dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha et créant un rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel est soumis à la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

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

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

Tout projet se trouvant dans le lit majeur d'un cours d'eau et dont la surface soustrait plus de 400 m² à l'expansion des crues est soumis à la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

9.2. Règles relatives aux projets imperméabilisant le sol

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

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

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

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

Pour tout équipement de compensation de l'imperméabilisation ne relevant d'aucune des dispositions définies ci-après, le maître d'ouvrage devra justifier de l'adéquation de l'équipement projeté aux impératifs quantitatifs et qualitatifs de rejet et prendre contact avec le gestionnaire de réseaux.

Les aménagements compensant l'imperméabilisation des sols devront dans tous les cas être pérennes, faciles d'accès et d'entretien et aisément contrôlables (sans contraintes d'accès particulières).

A ce titre, différentes techniques sont à privilégier par les maîtres d'ouvrage :

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

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet (capacité d'infiltration du sol) en privilégiant les solutions indiquées ci-avant.

Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service instructeur pour validation.

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

Dimensionnement du dispositif de rétention

- 1) Pour ne pas aggraver le ruissellement, un système de compensation doit être réalisé pour chaque projet.
- 2) La capacité de stockage pour compenser l'imperméabilisation sera égale à 100 litres par m² de surface imperméabilisée dès lors que le réseau pluvial aval est en capacité de transiter jusqu'au cadereau, aérien ou enterré. Dans le cas contraire, le volume de compensation pourra être augmenté.

La surface imperméabilisée prise en compte dans le calcul du volume de rétention à mettre en œuvre correspond à la somme de toutes les surfaces imperméabilisées de la parcelle : bâtiment, terrasse, abri de jardin, annexes, parking, voies d'accès.

A noter que les voies d'accès, réalisées en pavés autobloquants ou en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des fines (granulométrie < 10 mm), sont considérées comme imperméables.

Contraintes de réalisation du dispositif collectif de rétention

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

L'ouvrage de rétention devra être :

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

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

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

Cas particulier des bassins endigués (en remblais)

Les bassins de rétention endigués devront faire l'objet de plans et de notes de calcul permettant de vérifier l'imperméabilité et la stabilité des digues.

La hauteur des digues, prise par rapport au point le plus bas (pied aval de la digue) sera limitée à 1,5 m.

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

Débit de fuite de l'ouvrage de rétention

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

Le rejet au réseau unitaire est strictement interdit.

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

9.2.2. Compensation de l'imperméabilisation des aménagements collectifs

Pour les zones d'aménagement existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U, les règles applicables en matière d'ouvrages de compensation de l'imperméabilisation et équipements connexes, sont celles définies dans les prescriptions des arrêtés « loi sur l'eau » de ces zones.

Dans le cadre d'une nouvelle zone d'aménagement ou d'un permis d'aménager constitué d'au moins 3 lots, toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite.

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

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

Pour les zones d'aménagement ou les permis d'aménager d'au moins 3 lots, dont la surface correspondante au bassin versant interceptée par le projet est inférieure à 10 000 m² la règle générale s'applique pour le dimensionnement du dispositif de rétention.

A noter que dans le cadre de projet d'ouvrages collectifs, les recommandations de la Police de l'Eau seront appliquées.

(voir documentation jointe en annexe du règlement).

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

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

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

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

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

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

9.2.3.1. Cas d'une démolition totale du bâtiment existant

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

Ceci quel que soit le niveau d'imperméabilisation de la parcelle avant démolition.

9.2.3.2. Cas d'une modification des surfaces imperméabilisées

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

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

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

Superficie de la parcelle (m ²)	Surface considérée comme imperméabilisée (m ²)
Inférieure ou égale à 600 m ² inclus	Surface nouvellement imperméabilisée
Supérieure à 600 m ²	Totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur

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

9.3.1. Exhaussements de terrain (remblais)

9.3.1.1. Règles applicables aux remblais en zone non inondable

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

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

9.3.1.2. Compensation d'un remblai en zone inondable

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

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

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

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

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

9.3.2. Clôtures

9.3.2.1. Obligation de barbicanes dans les murs de clôture

Sur l'ensemble du territoire communal, les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits et dotés de barbicanes situées au niveau du terrain naturel, espacées de 2 m à l'axe et de section minimale de 0,10 m².

Ces barbicanes devront être entretenues de sorte à ce que leur section soit préservée et que le passage naturel du ruissellement soit conservé.

9.3.2.2. Clôtures situées en zone inondable

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

Elles seront de 2 types :

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

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

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

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

9.3.2.3. Reconstruction ou modification de murs de clôtures

Toute reconstruction de clôture doit faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable.

Toute reconstruction ou modification de mur de clôture devra intégrer la création des barbicanes prévues au § 3.2.1 sur le linéaire de mur concerné par la modification ou la reconstruction et devra être enduit.

Dans le cas de la démolition d'un mur de clôture par une inondation, seule la reconstruction d'un mur de soubassement de 50 cm de haut maximum surmonté d'un grillage et doté de barbicanes est autorisée (Cf. § 9.3.2.2) ou la pose d'un grillage à maille large pourront être autorisées.

Dans le cas de la démolition d'un mur de clôture (hors démolition causée par une inondation), la reconstruction de celui-ci à l'identique est autorisée dès lors que celui-ci est doté de barbicanes (Cf. § 9.3.2.1).

10. Protection de la ressource en eau

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

On distingue trois niveaux de protections :

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

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

Il s'agit :

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

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

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

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

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

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

- **Capitelles**

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

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1, 3° alinéa, du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.341-3 à L. 341-6 du Livre 3 du code forestier.

Toutes constructions devront être implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

- **Point de vue**

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

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

- **Arbres remarquables**

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

- **Parcs et jardins**

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

- **Espaces de Bon Fonctionnement du Vistre (EBF)**

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

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

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

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

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

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

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

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

12. Changement de destination des bâtiments autorisés en zone agricole

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

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

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

Les documents graphiques sont composés notamment :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Z O N E I I I U B

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

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

Elle comprend deux secteurs :

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

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

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

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

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale, à l'exception des I.C.P.E. mentionnées à l'article III UB2.
- 2) Les parcs d'attraction.
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).
- 7) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol **à l'exception** de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article III UB2.
- 8) L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

- 1) Les travaux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement existants à condition qu'ils correspondent à une nécessité de normes ou de prescriptions nouvelles ainsi que les stations-service, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisées.
- 3) Dans le polygone d'implantation délimité aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU et pour le transport en commun en site propre (TCSP).
- 5) Le long des voiries repérées sur le plan de zonage par un liseré bleu, en sus des interdictions visées par l'alinéa précédent (protection simple) ; les locaux en rez-de-chaussée sur rue doivent en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde être destinés au commerce ou à l'artisanat, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création ou d'extension d'hôtels et de créations de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6) Le long des voiries repérées sur le plan de zonage par un liseré vert de protection simple du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce et l'artisanat est interdite sauf en cas de création de bureaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE III UB3 : ACCES ET VOIRIE.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE III UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. ASSAINISSEMENT.

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

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel,
dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

2.1. Eaux usées domestiques.

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

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

3. EAUX PLUVIALES.

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

4. AUTRES RESEAUX.

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

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

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

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

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

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- **En habitat individuel :**

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

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

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

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

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

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

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

ARTICLE III UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

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

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

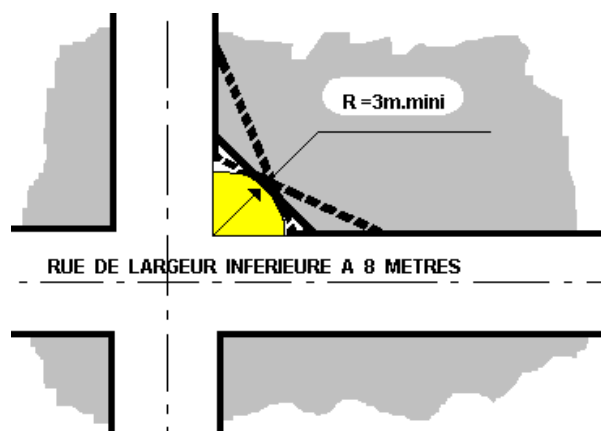
Les élévations seront sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le rez-de-chaussée et le dernier niveau. Des retraits différents entre les niveaux pourront toutefois être acceptés pour des raisons de compositions architecturales, ou pour des raisons d'ensoleillement à condition que les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

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

NOTA :

1) Pan coupé

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



- 2) Dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis ainsi que des constructions enjambant des voies, sous réserve que soit respecté un tirant d'air compatible avec les normes de sécurité et le Code de la Route.
- 3) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur du polygone d'implantation repéré graphiquement.

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

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

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

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

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

Pour le polygone d'implantation, les constructions en superstructure pourront jouxter les limites latérales ou de fond de parcelles. Pour la section A-B du document graphique : la construction sera implantée en limite séparative sur une hauteur ne pouvant dépasser la côte 55 NGF, au-delà elle observera un retrait de **3 m** (trois mètres) minimum.

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

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

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

Non réglementé. Sauf concernant les constructions non contiguës à usage d'habitation : lorsqu' il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle, ils doivent être implantés de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 m** (six mètres).

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

Pour le polygone d'implantation :

Non réglementé.

ARTICLE III UB9 : EMPRISE AU SOL.

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

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

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

ARTICLE III UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

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

- **15 m** (quinze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres) soit **R+4** maximum.
- **12 m** (douze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres) soit **R+3** maximum.

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

- **12 m** (douze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres) soit **R+3** maximum.
- **9 m** (neuf mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres) soit **R+2** maximum.

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

- **18 m** (dix-huit mètres) soit **R+5** maximum pour les parcelles situées en bordure de :
 - rue du **Petit Louvre**.
- **15 m** (quinze mètres) soit **R+4** maximum pour les parcelles situées en bordure des :
 - boulevards : **GAMBETTA, VICTOR HUGO,**
 - place **GABRIEL PERI**.
- **6 m** (six mètres) soit **R+1** maximum sur les parcelles situées en bordure de :
 - **L'AIRE DUSSAUD,**
 - **LA PLACETTE**.

REGLES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

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

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

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

- **parkings semi-enterrés**, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel.

Cette tolérance ne pourra excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

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

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

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

4.- Pour le polygone d'implantation :

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

ARTICLE III UB11 : ASPECT EXTERIEUR.

Pour la zone III UB et le secteur III UBa

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

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

2. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.

- Le volume : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments voisins.
- Les matériaux : sauf pour la réhabilitation de toitures constituées en tuiles plates à leur origine, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les boiseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation. Sont également autorisées les toitures végétalisées.
- Pour les constructions traditionnelles, les toitures terrasses très partielles (moins de 10 % du projet) peuvent être admises si elles sont végétalisées.

• Toitures

- Les toitures **des constructions nouvelles** doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, relief...) et des différents types de couvertures existants (toitures, terrasses, retraits.....).
- ~~Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 33 %.~~
- Les pentes des toitures doivent être sensiblement égales à celle des toitures des constructions voisines, elles devront être le plus souvent comprises entre 25 et 33 %.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Pour les toitures terrasses, les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis les espaces publics ou privés ouverts au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 33 %.
- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi, par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades : leur couleur sera choisie en fonction du nuancier établi par la ville, les éléments et accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfait insertion avec le site. Dans toute la mesure du possible, l'ordonnancement et l'aspect des façades anciennes seront rétablis en cas de réhabilitation. Toute canalisation ou gaine de transport devront s'intégrer à l'architecture des façades.

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

3. ELEMENTS EN FACADES ET SAILLIES.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- Les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

4. OUVERTURES.

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades et les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large, exception faite sur les façades arrière non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle où pourront notamment être autorisées les baies vitrées horizontales. L'objectif est de respecter le rythme et les proportions des percements, des bandeaux et des corniches.

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des existants.

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

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

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

5. MENUISERIES ET FERRONNERIES.

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

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

D'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

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

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

Sont interdits :

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

Les grilles de protection seront un barreaudage métallique droit.

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

Pour le secteur III UBb

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

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

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

1. ASPECTS GENERAUX DES CONSTRUCTIONS.

1.1 Façades

1.1.1. Façades en pierre

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

Sont interdits :

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

1.1.2. Façades enduites

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

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

La teinte des enduits sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

L'utilisation d'arête d'angle en PVC, galvanisée ou autre est interdite pour les encadrements des fenêtres, des portes, des chaînes d'angle et bandeaux ou en règle générale tout angle saillant.

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

1.1.3. Badigeons et couleurs

La coloration des badigeons doit être obtenue uniquement par addition de colorants naturels.

La coloration des façades à traiter sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

1.1.4. Soubassements et modénatures

Le raccord de la façade avec le sol est souvent amorti par un soubassement en relief, saillant par rapport au nu du reste de la façade. Cette saillie peut varier de 2 à 4 cm.

Le soubassement peut aussi être réalisé en surépaisseur de l'enduit.

La teinte des soubassements sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

1.1.5. Balcons et loggias

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

1.1.6. Ouvertures en façades et percements

Certaines façades en pierre ou enduites comportent des traces ou des vestiges de baies anciennes qui doivent être conservées et restaurées.

Pour les nouveaux percements les ouvertures doivent être de proportions traditionnelles, régionales, franchement rectangulaires dans le sens de la hauteur. La proportion de $1 \times \sqrt{2}$, ou 2 (pour la largeur) x 3 (pour la hauteur) constituent des références, les proportions des ouvertures anciennes doivent servir de modèle pour la création d'ouvertures nouvelles.

1.1.7. Réseaux, gaines et conduits

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

1.1.8. Façades commerciales

1.1.8.1. – Principes généraux

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

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

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

Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, etc... doivent impérativement être situés à l'intérieur des locaux.

Les seuils doivent être réalisés en pierre massive, dure, calcaire, du pays.

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

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

1.1.8.2. - Types de devantures

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

1.1.8.3. - Vitrines en retrait

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

1.1.8.4. - Matériaux et couleurs

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

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

Sont interdits :

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

2. MENUISERIES EXTERIEURES.

2.1. Les menuiseries extérieures sont répertoriées en deux catégories :

2.1.1. Menuiseries existantes

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

2.1.2. Menuiseries neuves

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

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

2.2. Protection contre les inondations

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

2.3. Volets et fermetures

Les volets anciens doivent être conservés et restaurés.

Les volets extérieurs doivent être peints dans la même tonalité que celle retenue pour les croisées et conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

Sont interdits : les persiennes pliantes en tableaux, les volets à barres et écharpes (style Z), les volets métalliques, les volets PVC, les volets en fer, en aluminium, apparents ou laqués, brisés, roulants ou à enroulement.

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

Les ouvrages anciens de serrurerie ou de grilles doivent obligatoirement être conservés et restaurés pour être maintenus en place. Ils doivent être soigneusement décapés, restaurés et protégés contre la corrosion, puis remis en peinture. La couche de finition doit présenter un aspect mat ou satiné, d'un ton soutenu.

Dans le cas de création, les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à exclure.

3. TOITURES.

3.1. Généralités

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

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture terrasse ou à faible pente....) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité et intégré à son environnement naturel et bâti proche.

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

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

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

3.2.1 - Matériaux de couverture

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

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

3.2.2 – Egouts, faitages, arêtières

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

3.2.3. – Souches

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

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

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

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

Pour les couvertures les tuiles « canal » sont recommandés.

3.2.4. – Gouttières, descentes pluviales, cuvettes et dauphins

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

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

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

Pour l'ensemble de la zone III UB

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

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

1. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

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

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

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

Elles sont de 2 types :

- a) En murs pleins d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres), de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue. Les accès véhicules doivent être traités en portes cochères et les accès piétons suivant les dispositions anciennes des entrées d'immeubles.
- b) En murs pleins d'une hauteur minimale de 90 centimètres surmontés d'une grille, l'ensemble ne devant pas excéder **2 m** (deux mètres).

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

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

2. CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR, CAPTEURS SOLAIRES.

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

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés au plan de toiture (et non pas posés sur la toiture) à condition que le pan de toiture concerné soit non visible.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits en façade. Ils doivent être dissimulés au mieux dans le volume des constructions.

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

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public :

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ;
- Soit qu'ils soient encastrés dans la maçonnerie de la façade, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans la nuance de la façade.

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

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

3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

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

4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

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

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

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

ARTICLE III UB12 : STATIONNEMENT.

I – Stationnement de véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Pour l'ensemble de la zone III UB		
<p>Habitat collectif Pour les constructions neuves</p> <p>Pour les extensions</p> <p>Pour les programmes réservés aux personnes âgées</p>	<p>1 place minimum par logement neuf</p> <p>L'augmentation du nombre de place doit être au moins égale à l'augmentation du nombre de logements diminué de 1.</p> <p>Les quantités indiquées seront réduites de 40 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat situés à moins de 500 m¹ d'une gare ou d'une station de TCSP, il n'est exigé que 0,5 place par logement. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Habitat individuel	2 places par logement	
Aménagements dans les volumes existants sans construction supplémentaire	Non réglementé.	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher	
Logements étudiants	1 place pour 2 logements	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L 631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'un stationnement pour 3 places d'hébergement.
<p>Salle de spectacle Salle de réception Lieu de culte</p>	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil	

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

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

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

II - Stationnement des vélos :

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

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

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

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

ARTICLE III UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour **100 m²** (cent mètres carrés) d'espaces aménagés, en privilégiant des essences non allergènes.

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

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

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

3. BASSINS DE RETENTION.

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

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Z O N E V U B

La zone V UB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité.

Elle correspond à des extensions urbaines des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité ainsi qu'un secteur en reconversion urbaine.

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

Elle comprend :

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

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

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

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

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

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

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale sauf celles visées à l'article V UB2.
- 2) Les parcs d'attraction.
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article V UB2.

- 7) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).
- 8) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 9) Dans les secteurs **V UBb et V UBc** : les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site.

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

- 1) Les travaux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils correspondent à une mise en conformité de l'établissement et à une réduction des nuisances ainsi que les stations-service, les carrosseries, les garages, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU et pour le transport en commun en site propre (TCSP) et la Voie urbaine sud.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE V UB3 : ACCES ET VOIRIE.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE V UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. EAU NON POTABLE.

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

3. ASSAINISSEMENT.

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

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

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

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

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

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

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

3.1. Eaux usées domestiques.

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

3.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

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

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

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. AUTRES RESEAUX.

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

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

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

6. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

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

- **En habitat collectif :**
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.
- **En habitat individuel :**
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables.

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

- **Pour toutes activités industrielles, commerciales et services :**
Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

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

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

- **En habitat individuel :** toute habitation munie d'un jardin doit être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE V UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

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

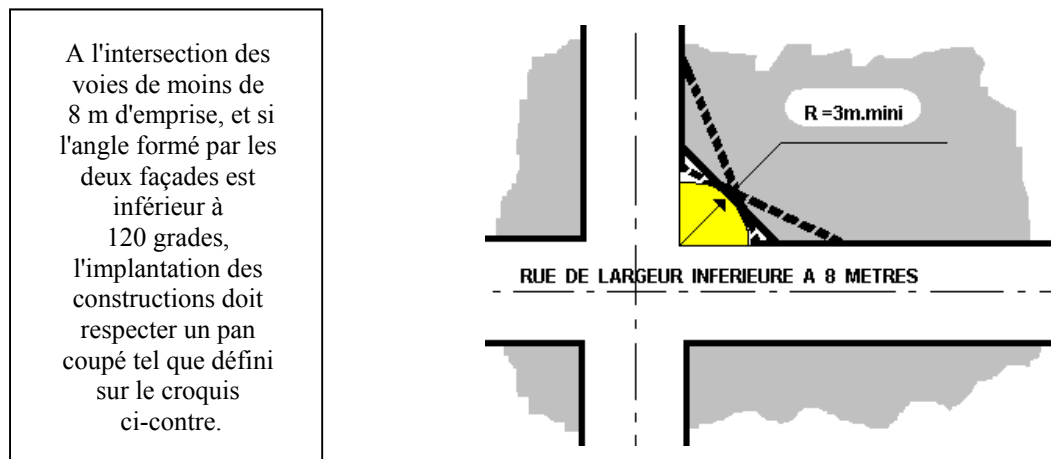
En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

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

- à **4 m** (quatre mètres) minimum de l'axe de la voie.

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

Pan coupé



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

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

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

3) Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher.
- Lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement.
- Pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de **1 m** (un mètre) à condition qu'elles soient au niveau du sol.

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

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

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

Pour l'ensemble de la zone :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

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

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

Concernant les constructions non contiguës à usage d'habitation : lorsqu'il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle, ils doivent être implantés de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Dans les secteurs V UBb et V UBc :

Non réglementé.

ARTICLE V UB9 : EMPRISE AU SOL.

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE V UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

La hauteur maximale des constructions doit être égale, à l'égout des couvertures, à :

- **12 m** (douze mètres) soit **R + 3** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres).
- **9 m** (neuf mètres) soit **R + 2** maximum sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres).

En bordure des rues ci-après de la zone :

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

- En bordure du boulevard **SALVADOR ALLENDE**, les hauteurs devront être comprises entre **14 m** (quatorze mètres) et **18 m** (dix-huit mètres) avec la possibilité d'un retrait du dernier niveau de **3 m** (trois mètres) minimum.
- Pour les constructions nouvelles ayant façade sur la route d'Avignon, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres) sera de : **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout de la couverture ou acrotère compris, soit **R+5** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) minimum.

En secteur V UBa :

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

Règles particulières pour le secteur V UBa :

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

En secteur V UBb :

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

- **26 m** (vingt-six mètres) soit **R+6 maximum** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue de la **LIBERTE** et du boulevard **SALVADOR ALLENDE**.
- **19,50 m** (dix-neuf mètres cinquante) soit **R+4 maximum** autour du rond-point avec l'avenue de la **LIBERTE** et le boulevard **SALVADOR ALLENDE**.
- **13 m** (treize mètres) soit **R+3 maximum** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue **Jean LASSERRE**.

En secteur V UBc :

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

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

- 1- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de **16 m** (seize mètres).
- 2- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les voies ayant deux points, de nu à nu, espacés de moins de **12 m** (douze mètres) où la règle applicable sera la plus contraignante.

3- Pour l'ensemble des hauteurs :

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

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

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

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

ARTICLE V UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Dispositions générales :

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

Aspect des façades et revêtements :

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

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

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

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

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

Façades commerciales en secteurs VUB b et VUBc :

Les façades commerciales seront traitées avec simplicité.

Les hauteurs des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur, l'appui des fenêtres du 1^{er} étage.

Les façades commerciales devront s'intégrer à la hauteur de la trame des arcades.

Les enseignes ne dépasseront pas la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

Couvertures/Toitures.

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

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

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

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

Dans tous les cas les clôtures assureront une transparence hydraulique.

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

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

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

3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

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

4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES :

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

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

ARTICLE V UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

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

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m² d'une gare ou d'une station de TCSP, • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • En V UBa : 1 place par logement. • En V UBb et V UBc : 30 % de la surface de plancher.
Habitat individuel	2 places par logement	En VUBa : 1 place par logement En VUBb : 2 places par logement
Hôtels	60 % de la surface de plancher	
Restaurants		
Salle de spectacle Salle de réunion Lieu de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil	

² La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

	Règle imposée	Dispositions particulières
Etablissements pour personnes âgées	0,6 place par lit ou logement	
Bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	En V UBb et V UBc : 40 % de la surface de plancher.
Commerces/Artisanat	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	En V UBb et V UBc : 30 % de la surface de plancher pour les commerces de proximité (surface de vente de plus de 50 m ²).
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L.631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'1 stationnement pour 3 places d'hébergement.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

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

II - Stationnement des vélos :

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

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

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

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

ARTICLE V UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

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

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

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

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

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

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3. BASSINS DE RETENTION.

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

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

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

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

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées, sur un côté de la chaussée, d'un alignement d'arbres de haute tige.

Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE V UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur V UBb correspondant à la Z.A.C. du Rond-Point Nord, la surface de plancher maximale est fixée à **52 000 m²**.

En secteur V UBc correspondant à la Z.A.C. Esplanade Sud, la surface de plancher maximale correspondant est fixée à **310 900 m²**.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Z O N E U C

La zone UC est une zone de constructions denses, essentiellement composée d'habitat individuel et de petits collectifs et caractérisée par une naturalité importante de par l'instauration d'une forte proportion d'espaces verts privatifs.

Cette zone forme une transition entre la partie centrale de la Ville de Nîmes et les zones traditionnelles d'habitat individuel de la garrigue et de la plaine.

Elle comprend :

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

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

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

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

ARTICLE UC1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale, sauf celles visées à l'article UC2.
- 2) Les parcs d'attraction.
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article UC2.
- 7) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).

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

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

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. EAU NON POTABLE.

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

3. ASSAINISSEMENT.

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

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

3.1. Eaux usées domestiques.

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

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

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

3.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

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

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

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. AUTRES RESEAUX.

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

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

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

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

6. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

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

- **En habitat collectif :**

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- **En habitat individuel :**

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

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

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

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

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

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

- **En habitat individuel :** toute habitation munie d'un jardin doit être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement existant étant représenté par la limite du domaine public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées, sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le dernier, au ras de :

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

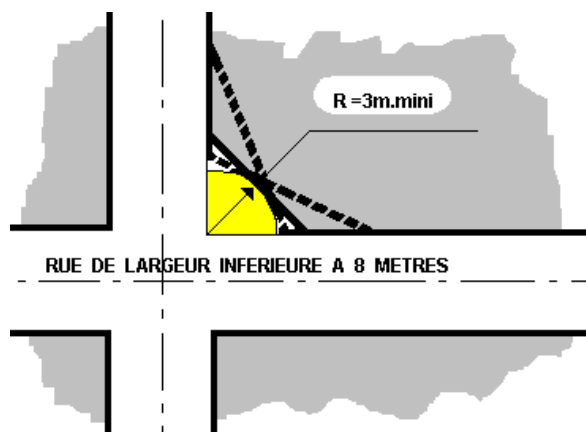
Des galeries couvertes pourront être autorisées en rez-de-chaussée.

NOTA :

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

Pan coupé

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



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

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

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

Non réglementé.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL.

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

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

Pour le secteur UCa :

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

Pour l'ensemble de la zone UC :

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

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

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

Pour le secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **7 m** (sept mètres) à l'égout des couvertures sauf **R + 1**.

A l'exception des bâtiments collectifs implantés :

- Autour de la place du Maréchal Galiani (ancienne Z.A.C. Mas de Roman) où la hauteur maximale des constructions sera de :
 - **9 m** (neuf mètres) pour les bâtiments en **R + 2**,
 - **12 m** (douze mètres) pour **R + 3**,
 - **15 m** (quinze mètres) pour **R + 4**.
- Le long de la rue privée du Four à chaux, la hauteur maximale sera de :
 - **9 m** (neuf mètres) pour **R + 2**,
 - **12 m** (douze mètres) pour **R + 3**.
- De part et d'autre des allées Anne Franck et de la place du Cardinal (ancienne Z.A.C. de Haute Magaille) la hauteur maximale des constructions sera de :
 - **9 m** (neuf mètres) pour **R + 2**.

Pour l'ensemble de la zone UC :

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

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

Aspect des façades et revêtements

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

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

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

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et intégrés au mieux dans la construction.

Couvertures / toitures

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

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

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

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

Dans tous les cas les clôtures assureront une transparence hydraulique.

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

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux (de type brique creuse, parpaing...) destinés à être recouverts sont interdits.

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

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

3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

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

4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

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

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

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement, chaque place devra être directement accessible.	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situé à moins de 500 m³ d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m¹ d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement	Les 2 places doivent être aménagées sur l'îlot de propriété.
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L. 631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'une place de stationnement pour trois places d'hébergement.
Salle de spectacle Salle de réception Salle de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	
Pour toutes les autres activités	La surface affectée au stationnement doit être égale à 45 % de la surface de plancher.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

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

³ La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

II - Stationnement des vélos :

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

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

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou 1 emplacement par logement à partir du 4^{ème} logement (ex : 4 m² pour tout immeuble de quatre logements...) ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Sur tout terrain, la surface d'espaces libres (Sel) doit présenter une surface au sol au moins égale à **30 %** sauf en secteur UCa où le coefficient est ramené à **20 %** de la surface totale du terrain (S).

En UC : $Sel \geq 0,3 S$

En UCa : $Sel \geq 0,2 S$


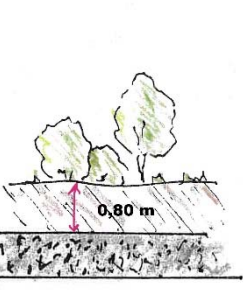
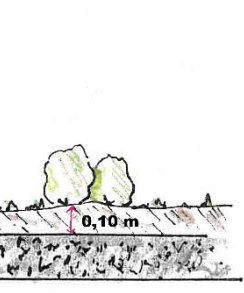

Les surfaces affectées au stationnement, aux voies d'accès ne peuvent pas être comptabilisées dans les espaces libres.

De surcroît **50 %** de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre (Spt), comportant au minimum un arbre de haute tige pour **100 m²**.

$Spt \geq 0,5 Sel$

Pour les 50 % restants en cas d'impossibilité de réaliser ces espaces libres en pleine terre, ils pourront être remplacés par une surface végétalisée pondérée (Svp) de même valeur minimale.

$Sel = Spt + Svp$

<p>Cette surface végétalisée pondérée (Svp) s'obtient en effectuant la somme des surfaces existantes ou projetées sur le terrain affectées des coefficients suivants :</p>		
	<p>Espaces verts de pleine terre</p> <p>1.0</p>	<p>1 pour les surfaces de pleine terre (Spt),</p>
	<p>Espaces verts sur dalle RDC</p> <p>0.8</p>	<p>0,8 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (Sve),</p>
	<p>Espaces verts sur dalle / toits</p> <p>0.5</p>	<p>0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur, couche drainante non comprise (Stv),</p>
	<p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10m ou un revêtement evergreen sur le stationnement</p> <p>0.2</p>	<p>0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisées et les evergreen sur stationnement (Smv).</p>
<p>$Svp = 0,8 Sve + 0,5 Stv + 0,2 Smv$</p>		

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

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

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

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

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

3. BASSINS DE RETENTION.

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

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

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

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

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.

Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

Z O N E V U E

La zone V UE regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend ~~7~~ 8 (huit) secteurs :

- **Secteur V UEa :**

Destiné à recevoir plus particulièrement des activités liées à l'agroalimentaire ou compatibles avec celles-ci, où l'habitat autre que celui de fonction est interdit. Cette zone fait l'objet d'une servitude d'attente de projet (SAP) n°1 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la révision du P.L.U. (2018).

- **Secteur V UEb :**

Destiné à recevoir plus particulièrement de l'hôtellerie, des activités liées à hôtellerie ou compatibles avec celle-ci, des commerces.

- **Secteur V UEc :**

Destiné à recevoir des bureaux et services.

- **Secteur V UEd :**

Dans lequel sont admis les activités diverses, les commerces et les logements de fonction.

- **Secteur V UEe :**

Correspond au parc scientifique Georges Besse 1 destiné à recevoir des bureaux, services, établissements d'enseignement et activités compatibles avec la thématique scientifique et technique de la zone.

- **Secteur V UEf :**

Destiné à recevoir des activités diverses, commerces, hôtellerie et I.C.P.E.

- **Secteur V UEg :**

Est constitué par la **Z.A.C. du Mas de Vignoles**.

- **Secteur V UEh : constitué par le secteur des Z.A.C. clôturées de Grézan 1 et 2 et quelques maisons individuelles existantes.**

Au sein de la zone V UE correspondant à la zone industrielle de Saint Césaire, **un sous-secteur** dénommé **Pavlov** est identifié par une trame spécifique.

La zone VUE est en partie concernée par :

- Des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

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

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

ARTICLE V UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.
- 3) Le stationnement des résidences mobiles hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.
- 4) L'habitat non lié à l'activité.
- 5) Dans les secteurs **V UEb**, **V UEc** et **V UEd** et le sous-secteur Pavlov, les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale.
- 6) Dans les secteurs **V UEc** et **V UEe**, le commerce et l'hôtellerie.
- 7) dans le secteur **V UEd**, les hôtels.
- 8) Dans le secteur **V UEa** couvert par la servitude d'attente de projet n°1, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article V UE2.

ARTICLE V UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.
- 2) L'extension ou surélévation de l'habitat existant, à condition que leur surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. soit supérieure à **50 m²** (cinquante mètres carré) et que toute précaution soit prise pour qu'il soit protégé des nuisances, notamment phoniques, provoquées par les activités environnantes.
Cette extension ne pourra excéder **30 m²** (trente mètres carrés) de surface de plancher.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 4) La construction d'un logement de fonction, impérativement intégré aux locaux d'activités, d'une surface de plancher maximum ne dépassant pas **30 %** de la surface de plancher totale des bâtiments d'activités et limitée à **70 m²** (soixante-dix mètres carrés) par tènement foncier ainsi qu'à la stricte condition qu'il soit rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.
- 5) Les travaux de confortement et de réhabilitation des immeubles existants.
- 6) En zone **V UE** couverte par la trame relative aux abords des équipements pénitentiaires : aux abords des murs d'enceinte de l'établissement sur une profondeur de 6m : toute construction, tout arbre de haute tige sont interdits.
- 7) Dans le secteur **V UEa** couvert par la servitude d'attente de projet n°1, seules sont autorisées : la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de **10 %** de la surface de plancher existant.

- 8) Le stationnement des résidences mobiles dans les terrains spécifiquement aménagés pour accueillir les gens du voyage.
- 9) La réalisation de travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux nécessaires à la réalisation des aménagements de la ligne de TCSP **et la Voie urbaine sud.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE V UE3 : ACCES ET VOIRIE.

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

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

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

Pour les accès en pente, un pallier de **4 %** sur **5 m** (cinq mètres) de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

Aucun accès privatif n'est autorisé depuis les voies périphériques du secteur **V UEg** : autoroutes A.9 et A.54, R.D.42 et R.D.13.

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

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

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

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.

Sur voirie nouvelle :

Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, notamment sur les voies de **12 m** (douze mètres) de large et plus, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE V UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. EAU NON POTABLE.

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

3. ASSAINISSEMENT.

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

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel,
dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

3.1. Eaux usées domestiques.

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

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

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

3.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

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

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

4. EAUX PLUVIALES.

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

5. AUTRES RESEAUX.

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

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

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

6. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

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

- **En habitat collectif :**

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- **En habitat individuel :**

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

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

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

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

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

ARTICLE V UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE V UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe et V UEg :

Comme indiquée selon le plan de zonage, le long du Boulevard Salvador Allende, une zone non aedificandi devra être respectée.

I. En bordure des voies publiques :

1) Lorsque la voie existante a une emprise égale ou supérieure à 8 m (huit mètres), les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4 m (quatre mètres) :

- soit de l'alignement existant,
- soit de la marge de recul ou de la réservation foncière indiquée sur les documents graphiques.

2) Lorsque la voie existante a une emprise inférieure à **8 m** (huit mètres), en l'absence d'indication portée au plan, les constructions seront implantées obligatoirement à une distance d'au moins **12 m** (douze mètres) de l'axe de la voie.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, à l'exception des **4 m** (quatre mètres) jouxtant ceux-ci, sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

II. Ces mêmes prescriptions ci-dessus sont applicables aux voies privées.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.
- En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

Dans le secteur V UEe :

Implantation par rapport à certaines voies :

Sur les voies ou portions de voies : boulevard Salvador Allende (RN 113), chemin communal (route de Saint-Gilles), Voie Urbaine Sud :

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi suivantes :

- **33 m** (trente-trois mètres) de l'axe du Boulevard Allende (RN 113),
- **20 m** (vingt mètres) de l'axe du Chemin Communal (route de Saint-Gilles),
- **20 m** (vingt mètres) de l'axe de la Voie Urbaine Sud,
- **5 m** (cinq mètres) de la limite d'emprise publique du Mas de Boudan.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres de la limite d'emprise publique.

Dans le secteur VUE g :

Implantation par rapport à l'emprise de certaines voies et de certains ouvrages :

- **11,30 m** (onze mètres trente) le long de l'avenue **Claude Baillet** et de la rue **Paul Laurent**,
- **12 m** (douze mètres) le long du cadereau d'Alès et de la rue **Jean Lauret**.

Dans les marges de recul, seuls les abris compteurs pourront être autorisés. Aucun autre équipement pérenne, ne peut être implanté dans les marges de recul des autoroutes A9 et A54.

A l'exception des façades des bâtiments de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe principal des voies de desserte des terrains.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée.

ARTICLE V UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe **et V UEg **et** V UEh :**

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

- **5 m** (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux,
- **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments à double usage (activités + habitation) la règle la plus contraignante sera appliquée, soit **5 m** (cinq mètres).

Pour le secteur VUEe :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres) :

$$(L = \frac{H}{2} < 3 \text{ m})$$

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

- 1) Lorsque la construction nouvelle n'excédera pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen.
- 2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant, édifié en limite séparative.

Pour le secteur VUEg :

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives.

Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de **5 m** (cinq mètres) minimum de la limite de propriété.

Pour le secteur VUEh :

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

- **6 m** (six mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux.
- **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitations.

ARTICLE V UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg :

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4 m** (quatre mètres).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

POUR LES SECTEURS V UEa et V UEe :

Non réglementé.

POUR LE SECTEUR VUEg :

Entre deux constructions non contiguës, il doit toujours être aménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à **5 m** (cinq mètres) minimum.

ARTICLE V UE9 : EMPRISE AU SOL.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la surface totale de l'unité foncière.

POUR LE SECTEUR V UEa :

Non réglementé.

POUR LE SECTEUR V UEe :

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

POUR LE SECTEUR V UEg :

L'emprise au sol applicable aux bâtiments est de :

- 30 % maximum pour les parcelles d'une superficie inférieure à 15 000 m².
- 40 % maximum pour les parcelles d'une superficie supérieure à 15 000 m².

ARTICLE V UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEc, V UEd, V UEe, V UEf et V UEg :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **21 m** (vingt et un mètres) à l'égout des couvertures.

POUR LE SECTEUR V UEa :

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout des couvertures.

POUR LE SECTEUR V UEc :

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur existante soit à l'égout des couvertures : **48 m** (quarante-huit mètres).

En cas de construction neuve, la hauteur maximale ne pourra dépasser **R + 7**.

POUR LES SECTEURS V UEd et V UEf : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- **21 m** (vingt et un mètres) pour les constructions à usage de bureaux ou hôtels ;
- **15 m** (quinze mètres) pour les constructions à usage d'activités diverses ;
- **7 m** (sept mètres) pour les habitations individuelles et les logements de fonction non incorporés dans le bâtiment principal.

POUR LE SECTEUR V UEe : la hauteur maximale est limitée à :

- **21 m** (vingt et un mètres) entre la rue Georges Besse et l'Allée Graham Bell ;
- **14 m** (quatorze mètres) ailleurs dans la zone.

POUR LE SECTEUR V UEg :

La hauteur maximale des constructions autorisée est de **13,50 m** (treize mètres cinquante) au faîtage ou à l'acrotère.

Sur certaines parcelles, une hauteur inférieure peut être imposée, en fonction des servitudes de réseau aérien.

NOTA POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Cette hauteur peut être dépassée pour des éléments d'accompagnement fonctionnels, tels que cheminées, réfrigérants, réservoirs, silos, etc. s'ils sont dûment justifiés et pour des impératifs techniques de fabrication.

ARTICLE V UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe et V UEg :

1. ASPECT GENERAL.

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

2. FAÇADES – REVETEMENTS.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée sous réserve que la largeur du trottoir le permette. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

3. COUVERTURES / TOITURES.

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

Elles doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement....). Ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

4. LES SUPERSTRUCTURES TECHNIQUES.

Elles doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement immédiat.

5. LES TALUS, MURS DE SOUTÈNEMENT.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

6. PUBLICITE/ENSEIGNES.

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes.

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

7. CLOTURES.

D'une manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, si elles sont réalisées tant en bordure des emprises publiques que sur les limites séparatives, pourront être constituées :

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

La hauteur des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres), sauf en cas d'impérative nécessité ou lorsque l'activité de l'établissement le rend nécessaire.

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

DANS LE SECTEUR V UEe :

1. FACADES.

Les parements de façade, à l'exclusion des fonds, des séparations de loggias éventuelles, des stores bannes ou des volets qui pourront être colorés, seront d'une tonalité blanche, réalisée soit par des enduits, soit par des bétons architectoniques, soit par des matériaux céramiques émaillés, à l'exclusion de la simple peinture sur maçonnerie.

Les menuiseries seront, soit conservées dans la teinte naturelle de la matière utilisée (bois, aluminium, acier, bronze, béton, etc...) soit peintes en noir, gris, bleu ou rouge, à l'exclusion de toute autre couleur. Il en va de même pour les murs rideaux, brise-soleil, etc....

L'emploi de matériaux tels que : l'acier, le zinc, le cuivre et l'aluminium en façade, doit s'intégrer harmonieusement avec le bâti.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

2. COUVERTURE.

Les immeubles seront couverts en terrasses accessibles ou non, ou par des toitures constituées par des métaux tels que le cuivre, le zinc, l'acier inox ou l'aluminium, ou des matériaux verriers.

3. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures entre fonds voisins et le long des voies publiques et espaces publics sont recommandées pour constituer l'espace public des voiries et incorporer adresse, signalétique, portail, boîtes à lettres... Elles doivent être accompagnées d'un traitement d'espace extérieur très soigné.

Leur hauteur mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **1,80 m** (un mètre quatre-vingt).

Dans les secteurs inondables, les clôtures sont soumises aux dispositions de la réglementation du PPRi figurant en annexe du P.L.U. (des grillages et des barbacanes peuvent être exigées).

4. ENSEIGNES ET PUBLICITE.

Les enseignes inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur le bâtiment ou sur des panneaux édifiés à cet effet, dont l'implantation sur la parcelle sera étudiée lors de la conception des bâtiments.

Les enseignes seront limités à l'activité exercée par l'utilisateur du terrain.

DANS LE SECTEUR V UEg :

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devrait être traitée par une maille métallique rectangulaire soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical.

L'attache au sol ne pourra pas comporter de mur-bahut, de quelque hauteur que ce soit. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, sans dés de fondation apparents, de couleur verte, à profil fermé.

Elles seront obligatoirement doublées par une haie végétale sur au moins 2/3 de leur périmètre.

Leur hauteur maximum ne devra pas dépasser **2 m** (deux mètres).

Zones de dépôts non couvertes : Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

5. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

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

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

ARTICLE V UE12 : STATIONNEMENT.

I - Stationnement des véhicules :

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR V UE a :

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat individuel	2 places par logement	
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 20 m ² de surface de plancher.	
Commerces soumis à CDAC ou CDACi	La surface affectée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher affectée au commerce	
Activités	1 place pour trois emplois	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour quatre couverts	
Salle de spectacle Salle de réunion	1/5 ^{ème} de la capacité d'accueil	
Lieux de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil	
Etablissements pour personnes âgées	0,6 place par lit ou logement	
Entrepôts	1 place pour 300 m ² de surface	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

POUR LE SECTEUR V UEa :

Non réglementé.

II - Stationnement des vélos :

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

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les commerces et l'artisanat : 5% de la capacité du parc de stationnement automobile ;
- Pour l'industrie : 1 place de stationnement vélos pour 10 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1m² par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement (ex : 4 m² pour tout immeuble de quatre logements...) ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE V UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg :

1. ESPACES LIBRES.

10 % de la surface du terrain devra être consacré à des espaces libres de pleine terre faisant l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement.

Il sera réservé des espaces libres communs. Sur ces espaces libres, il pourra être réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour **100 m²** (cent mètres carrés) d'espaces aménagés, en privilégiant des essences non allergènes.

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

DANS LE SECTEUR V UEa :

Non réglementé.

DANS LE SECTEUR V UEg :

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et 2,50 m sous frondaison ;
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une surface minimale de terrain à conserver en espace vert.

La surface minimale d'espaces verts est fixée à 10 % de la superficie du lot.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les ouvrages hydrauliques de compensation, s'ils sont enherbés. Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Les plantations d'arbres d'alignement figurant au document graphique devront être réalisées. Il s'agit d'alignement de charmes « *Carpinus Betulus Fastigiata* » le long de l'axe transversal et de frênes ou arbres d'essence similaire le long du futur Cadereau d'Alès.

Ces arbres seront plantés en parallèle de l'alignement existant dans le domaine public, et avec le même espacement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.

Les végétaux devront être sélectionnés pour leur adaptation au climat méditerranéen. Des dispositions adéquates devront être prises pour que les plantations et les espaces verts ne dessèchent pas en période estivale.

Les linéaires d'arbres figurant le long de l'avenue Claude Baillet devront être préservés.

DANS LE SECTEUR V UEe :

Les espaces libres des constructions et stationnement seront aménagés en espace d'agrément.

Ils devront occuper au minimum 20 % de la surface totale de la zone constructible de chaque îlot. Le traitement de ces espaces verts pourra être minéral ou végétal.

Ces aménagements devront, notamment, respecter les dispositions suivantes :

- Regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- Plantation d'arbres en haute tige,
- Utilisation d'essences méditerranéennes,
- Installation des réseaux d'arrosage intégrés automatisés,
- Préservation du matériel d'entretien.

Des cheminements piétons devront permettre l'accès vers les espaces plantés d'une part, et vers les axes piétonniers principaux d'autre part.

1) – Espaces libres communs

Des plantations d'alignement pourront être exigées aux abords des voies.

2) – Aires de stationnement

Il est demandé de reporter autant que possible les zones de stationnement à l'arrière des bâtiments. Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour trois places minimum.

3) – Espaces verts publics

Toutes les voies publiques seront plantées d'arbres de haute tige.

Des zones d'espaces verts boisés seront réalisées en complément des boisements existants.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

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

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

3. BASSINS DE RETENTION.

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

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

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

4. VOIES.

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées sur un côté de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.

Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE V UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

Dans le secteur **V UEg**, la surface de plancher maximale est fixée à **262 000 m²**.

Z O N E U M

La zone UM est destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes (logements de service) ainsi que de Police, Gendarmerie, Protection Civile.

Peuvent également y être admis des activités dépendant directement d'un service public (Mairie, Département...).

Rappel :

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R.421-8 du Code de l'urbanisme portant exemption de toute autorisation d'urbanisme, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

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

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

ARTICLE UM 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Toutes constructions, installations, aménagements ou travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la défense nationale.
- 2) **Les constructions**, les ouvrages techniques divers **à condition d'être nécessaires correspondant** aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3) Les murs de soutènement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures.
- 4) Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux activités de la Défense et ceux nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE.

Non réglementé.

ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. ASSAINISSEMENT.

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

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

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

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

2.1. Eaux usées.

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques :

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

3. EAUX PLUVIALES.

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

4. AUTRES RESEAUX.

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

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

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

L'autorité utilisatrice ou occupante devra faire son affaire de l'enlèvement et du traitement de ses déchets tant industriels que domestiques.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

- à l'alignement existant ou en retrait,
- en limite de la zone non aedificandi indiquée sur les documents graphiques ou en retrait de celle-ci.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, par rapport à l'emprise publique d'origine sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 m** (quatre mètres).

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

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à **4 m** (quatre mètres).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, sans toutefois être inférieure à **4 m** (quatre mètres).

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout des couvertures.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes et harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur voie pourront être constituées de mur plein ou de mur composé de barreaux de conception simple sous réserve de respecter la transparence hydraulique.

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

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Tout le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement, en privilégiant des essences non allergènes. Pour des raisons écologiques et paysagères et pour la prise en compte des dispositifs d'énergie renouvelable, un regroupement de ces sujets sous forme d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

3. BASSINS DE RETENTION.

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

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UM 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UM15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

ARTICLE UM16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

Z O N E X I V A U P E T I T V E D E L I N E T D O M A I N E D E V E D E L I N

La zone XIV AU est une zone de garrigue naturelle, située à l'ouest de la commune, composée de deux entités : Petit Védelin d'une superficie de 26,3 hectares et Domaine de Védelin qui s'étend sur 19 hectares.

Petit Védelin est bordé au nord par la route de Sauve (RD 999) et à l'ouest par le chemin du Carreau de Lanes.

Domaine de Védelin situé plus au sud, est bordé à l'est par le chemin du Carreau de Lanes et au sud par le chemin du Mas de Cournon.

La vocation principale de cette zone consiste à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. Elle pourra également recevoir des services, des équipements de superstructures et des activités non gênantes pour l'habitat.

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, telles que les groupes d'habitations.

La zone du Petit Védelin et Domaine de Védelin est découpée en 4 secteurs :

- **Le secteur XIV AUa** : destiné principalement à la réalisation d'un habitat collectif résidentiel en R+3 pour Petit Védelin et R+2 pour le Domaine de Védelin, pouvant accueillir complémentirement des commerces de proximité, des activités tertiaires et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur XIV AUb** : réservé principalement à du logement collectif intermédiaire et du logement individuel groupé (R+1).
- **Le secteur XIV AUc** : réservé exclusivement à de l'habitat individuel diffus (R+1) n'admettant qu'une seule construction par lot.
- **Le secteur XIV AUd** : accueille des espaces verts équipés de jeux d'enfants et des bassins de rétention des eaux pluviales et il accepte les locaux techniques nécessaires à l'entretien de ce secteur.

NOTA 1 : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

NOTA 2 : Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, il est nécessaire de se reporter à la réglementation relative au classement sonore des voies afin de connaître les prescriptions d'isolation acoustique qui leur sont applicables (arrêté préfectoral n°2014071-0012 du 12 mars 2014 / joint en annexe du P.L.U.).

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

ARTICLE XIV AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 3) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 4) Le stationnement des résidences mobiles.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article XIV AU2.
- 6) Les décharges de quelque nature que ce soit, y compris les lieux de stockage de véhicules usagés en vue de leur destruction ou de la récupération de pièces détachées.
- 7) Les constructions à usage industriel, artisanal et les entrepôts.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale à l'exception des I.C.P.E. mentionnées à l'article XIV AU2.
- 9) En secteur **XIV AUn** : les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article XIV AU2.

ARTICLE XIV AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) En secteurs **XIV AU a, b et c** : les opérations d'ensemble, telles que par exemple les groupes d'habitation, sous réserve de la prise en charge des équipements propres par le constructeur.
- 2) Les équipements de superstructure, notamment ceux d'intérêt général, les services et activités non gênants pour l'habitat :
 - à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction des bâtiments et de leurs annexes, de la voirie ou de l'évacuation et du stockage des eaux de ruissellement et ceux destinés à l'aménagement de zones de loisirs et d'espaces verts.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.
- 5) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone tels que boulangerie, laverie, droguerie, etc... Et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- 6) Les constructions liées à l'aménagement et à l'entretien des espaces publics et espaces verts (jeux d'enfants, abribus...) en secteur **XIV AU**.
- 7) Les constructions nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE XIV AU3 : ACCES ET VOIRIE.

1. ACCES.

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

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

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

Pour les lots individuels, il ne sera accepté **qu'1 seul accès véhicule par lot.**

2. VOIRIE.

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

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

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

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- par la création de voies s'inscrivant dans 3 largeurs d'emprises principales :
 - voie de **15 m** (quinze mètres) de largeur,
 - voie de **11,50 m** (onze mètres cinquante) de largeur,
 - voie de **8 m** (huit mètres) de largeur,

qui devront être réalisées conformément aux prescriptions des Services Techniques.

Toutes les voiries comprennent du stationnement longitudinal et des trottoirs y compris les voiries de **8 m** (huit mètres).

3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.

Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

ARTICLE XIV AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire aux normes de salubrité et être conforme à la législation en vigueur. Il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau qui fournira toutes les indications nécessaires.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

2. DEFENSE INCENDIE.

Dans l'ensemble de cette zone, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la Ville de Nîmes et, si nécessaire, notamment en cas de recours au réseau d'eau potable, avec Nîmes Métropole.

Le Domaine de Védelin est ceinturé à l'Est et au Sud par une zone d'interface habitat/forêt de **50 m** (cinquante mètres) de large et située en zone naturelle N.

3. ASSAINISSEMENT.

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

3.1. Eaux usées.

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

3.2. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

4. EAUX PLUVIALES.

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

Pour l'habitat collectif et l'individuel groupé :

Les eaux pluviales de toutes constructions ou installations nouvelles ainsi que de toute réhabilitation devront être, après avoir pris en compte le préambule du règlement, raccordées au collecteur d'eaux pluviales et stockées dans des bassins de compensation réalisés par l'aménageur.

5. AUTRES RESEAUX.

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

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

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

6. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

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

- **En habitat collectif :**
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.
- **En habitat individuel :**
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables.

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

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

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

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

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

- **En habitat individuel** : toute habitation munie d'un jardin doit être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci,
- **En habitat collectif** : tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE XIV AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE XIV AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour l'ensemble de la zone XIV AU :

Le long de la route de Sauve, (RD 999) les constructions à usage d'habitations doivent être implantées obligatoirement en retrait minimum de **35 m** (trente-cinq mètres) de l'axe de la route de Sauve.

Le long du chemin du Carreau de Lanes et du chemin du Mas de Cournon, toutes les constructions devront être implantées en retrait de **6 m** (six mètres) minimum par rapport à la limite des voies ou des voies futures ou emprises publiques.

Dans ces marges de retrait, seuls pourront s'implanter les transformateurs, du mobilier urbain de téléphonie.

Pour l'ensemble des secteurs, en bordure des emprises publiques des voiries ou hors voiries telles : cheminements piétonniers, espaces verts communs... les constructions seront obligatoirement implantées à **3 m** (trois mètres) minimum des limites de ceux-ci.

Dans les secteurs XIV AUa et XIV AUb :

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies internes des opérations, soit en retrait minimum de **3 m** (trois mètres) par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le secteur XIV AUc :

Les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait minimum de **3 m** (trois mètres) par rapport à l'alignement des voies internes de l'opération.

ARTICLE XIV AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'habitat collectif, secteur XIV AUa : la construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Pour l'habitat groupé, secteur XIV AUB : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Ces dispositions ne concernent pas les locaux techniques ainsi que les locaux poubelles.

Pour l'habitat individuel, secteur XIV AUc :

A moins que le bâtiment ne jouxte sur une seule limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

En limite de la zone XIV AU avec les autres zones du P.L.U, toute construction doit s'implanter à une distance minimale au moins égale à la hauteur totale du bâtiment projeté sans que cette distance soit inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE XIV AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non règlementé.

ARTICLE XIV AU9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur XIV AUa :

L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

Dans le secteur XIV AUB :

L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

Dans le secteur XIV AUc :

L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder **40 %** de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

ARTICLE XIV AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

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

Dans le secteur XIV AUa de Petit Védelin :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : **12,50 m** (douze mètres cinquante) à l'égout des couvertures (**R + 3**) avec obligation de limiter la surface de plancher du niveau **R+3** à **80 %** maximum de la surface de plancher du niveau inférieur.

Dans le secteur XIV AUa du Domaine Védelin :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : **9,50 m** (neuf mètres cinquante) à l'égout des couvertures (**R + 2**).

Dans le secteur XIV AUb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : **7 m** (sept mètres) à l'égout des couvertures (**R + 1**).

Pour les secteurs XIV AUa et XIV AUb :

Lorsque sont réalisés des parkings semi-enterrés, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel.

Cette tolérance ne pourra excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

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

Dans le secteur XIV AUc :

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

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

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

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

ARTICLE XIV AU11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes et harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs,
- Intégration ou liaison architecturale des garages et des annexes à la construction.

En secteur XIV AUc d'habitat individuel, l'unité d'habitation sera réalisée en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables.

Pour l'ensemble de la zone :

Les maçonneries en briques creuses et les agglomérés de ciment doivent être obligatoirement enduits.

Les enduits seront talochés fins ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

2. FACADES.

Les enduits seront frotassés ou grattés.

3. TOITURES / COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS.

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes...) et architecturaux devront répondre à cet objectif.

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

Les toitures à quatre pentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4. CLAPAS ET MURS EN PIERRE SECHE.

Les clapas et murs en pierre sèche anciens, situés en limite de propriété sont à sauvegarder. Chaque fois qu'un mur en pierre sèche existant correspondra à une limite de parcelle, ce dernier sera remis en état et sauvegardé.

5. CAPITELLES.

La restauration des capitelles existantes, même à l'état de ruines ne pourra se faire que de façon traditionnelle. Leur démolition est strictement interdite.

6. CLOTURES.

6.1. Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

La hauteur des clôtures mesurée du côté du terrain naturel le plus élevé n'excèdera pas **2 m** (deux mètres).

6.2. Sont autorisés :

Le long du chemin du Carreau de Lanes, des murs en pierres sèches seront réalisés par le promoteur, seules quelques ruptures seront observées afin de diminuer la monotonie d'un long linéaire.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de grillage. Cependant d'autres matériaux seront acceptés en accompagnement de la construction.

Dans les autres cas de limite (limites du domaine public, limite de secteur, limites séparatives du secteur XIV AUc2) à l'exception de la limite en bordure du cadereau de Valdegour, deux types de clôtures sont admises, à l'exclusion de tous autres matériaux :

- Soit un grillage vert à mailles soudées, monté sur piques métalliques. Un socle en béton enterré sera admis. Ces clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, en l'absence d'une haie réalisée sur l'emprise publique. Il sera nécessaire de se conformer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques en ce qui concerne la gamme de plantes méditerranéennes à utiliser.
- Soit un mur en pierres de garrigue. La hauteur minimum côté voirie sera de **1,50 m** (un mètre cinquante), cette clôture sera éventuellement surélevée du côté amont de la voie afin d'assurer du côté privatif une hauteur minimale de **1 m** (un mètre). Les parements apparents seront constitués de pierres de garrigue appareillage en sec.

L'absence de clôture est autorisée.

En bordure du cadereau de Valdegour, seul le grillage décrit ci-dessus sera accepté pour des raisons de transparence hydraulique.

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

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

7. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

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

8. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

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

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

ARTICLE XIV AU12 : STATIONNEMENT.

I – Stationnement des véhicules :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement, y compris les accès et aires de manœuvre, il sera exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif et individuel groupé	1,5 place minimum à l'intérieur de la parcelle	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement situés à moins de 500 m⁴ d'une gare ou d'une station de TCSP. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 m⁴ d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
Habitat individuel	2 places par logement	A l'intérieur de la parcelle
Bureaux Commerces	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	

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

II Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

⁴ La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou un emplacement par logement à partir du 4^{ème} logement (ex : 4 m² pour tout immeuble de quatre logements...) ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

ARTICLE XIV AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants, situés en dehors de l'emprise des bâtiments ou des voiries, sont à conserver et à protéger.

1. ESPACES LIBRES.

Pour les espaces privés :

Tous les espaces libres de construction, de voirie et des aires de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces plantés et doivent comporter un arbre de haute tige par **100 m²** (cent mètres carrés) de terrain aménagé en espaces verts.

Espaces libres communs :

Sur ces espaces libres, il devra être réalisé des aménagements : des cheminements et une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier.

Les arbres et plantations arbustives seront d'essence méditerranéenne. Les espèces allergènes telles que le cyprès seront toutefois limitées à quelques individus au maximum.

Pour l'habitat collectif, un minimum de **15 %** de la parcelle sera réservé aux espaces verts de pleine terre.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour trois places de stationnement.

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

3. BASSINS DE RETENTION.

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

Lorsque ces bassins seront délimités par des talus végétalisés, l'aménagement devra permettre un entretien aisé. Les talus et abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour **100 m²** (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin. Les espèces allergènes telles que le cyprès seront toutefois limitées à quelques individus au maximum.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE XIV AU14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE XIV AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE XIV AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

Z O N E N M

La zone NM est une zone d'affectation spéciale, strictement réservée à des activités militaires.

Elle comporte un secteur **NMa** correspondant au casernement du Camp des Garrigues, **au régiment du train et au Carré des Officiers de Nîmes-Garons.**

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

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

ARTICLE NM1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Les constructions à usage d'habitat.
- 2) Les constructions et installations non liées à l'activité militaire.
- 3) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux-concernés par l'article NM2.
- 7) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).

ARTICLE NM2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Sont autorisés dans toute la zone les constructions, les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'activité militaire à l'exception de constructions à usage d'habitat (casernement), ces dernières sont uniquement autorisées dans le secteur NMa.
- 2) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la R.N.106 et des rétablissements correspondants.
- 3) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE NM3 : ACCES ET VOIRIE.

Non réglementé.

ARTICLE NM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Non réglementé.

ARTICLE NM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE NM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE NM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé.

ARTICLE NM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE NM9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE NM10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé, sous réserve du respect des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE NM12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Non réglementé.

ARTICLE NM13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NM14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE NM15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE NM16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E N T

La zone NT est une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère des lieux et des sites avoisinants.

La zone NT comprend :

- Un secteur **NTo** destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique,
- Un secteur **NTo1** destiné aux équipements golfiques.
- Un STECAL **NTo2** destiné aux constructions nécessaires au fonctionnement du "Pitch and Putt" en cours de réalisation.

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

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

ARTICLE NT1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.
- 2) Toutes constructions, tous travaux ou installations non mentionnés à l'article NT2.

ARTICLE NT2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) La réhabilitation et la rénovation des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition qu'elles soient limitées à leur volume existant et qu'elles ne dénaturent pas le caractère de la zone.
- 2) Dans la zone hachurée figurant dans le document graphique, l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) des bâtiments et sanitaires accueillant du public, et existants à la date d'approbation du P.L.U. (2018).
- 3) Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

- 5) Les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone.
- 6) **Dans le secteur NTo** : A l'intérieur de la zone hachurée, les aménagements et l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) d'équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires aux activités de loisirs et d'hébergement de plein air.
- 7) **Dans le secteur NTo1** : A l'intérieur de la zone hachurée les aménagements et l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) d'équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires aux activités golfiques.
- 8) **Dans le secteur NTo2** : A l'intérieur de la zone hachurée les aménagements et équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires au projet de « pitch ad putt » dans la limite d'une surface de plancher maximale de 100 m² supplémentaire compatible avec les règles du P.P.R.i .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE NT 3 : ACCES ET VOIRIE.

La desserte est assurée par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE NT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

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

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

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

1. ASSAINISSEMENT.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

A. Eaux usées domestiques.

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

B. Eaux usées autres que domestiques.

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

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

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

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

2. EAUX PLUVIALES.

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

3. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Dans les zones non desservies, le pétitionnaire devra prendre en charge l'enlèvement et le traitement de ses déchets.

ARTICLE NT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE NT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques, emprises publiques ou autres limites du domaine public, les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins **3 m** (trois mètres) de celui-ci.

Les mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE NT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE NT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE NT9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé sauf l'emprise au sol maximale dédié à l'activité "Pitch and Putt" qui sera de 100 m² supplémentaire (STECAL NTo2).

ARTICLE NT10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout des couvertures.

Toutefois, cette limite n'est pas applicable aux constructions de faible emprise qui, par leur fonction, impliquent une élévation (pylône d'éclairage, etc.).

Il en est de même pour les constructions spécialisées à usage public, qui nécessiteraient des hauteurs sous toiture plus importantes (couverture de stade par exemple).

Dans le secteur NTo, la hauteur maximale est limitée à **9 m** (neuf mètres) à l'égout des couvertures.

Dans les secteurs NTo1, NTo2 : la hauteur maximale est limitée à **7 m** (sept mètres) à l'égout des couvertures.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la réhabilitation, restauration ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE NT11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Qu'il soit contemporain ou traditionnel, il se caractérise par :

- La discrétion : les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité.
- La sobriété et l'harmonie des volumes.
- La qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

2. VOLUMETRIE.

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

3. TOITURES / COUVERTURES.

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

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes de toits du corps du bâtiment principal sera obligatoirement identique à la direction de la pente du terrain.
- Les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

4. FAÇADES.

- Elles seront bien proportionnées, afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.
- Les enduits seront frotassés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.
- Les revêtements seront en pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.
- Pour les constructions de style traditionnel les fenêtres ou portes fenêtres auront des dimensions homogènes et seront plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.

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

5. DECORS.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

6.1. Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

- Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés.
- Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

6.2. Sont autorisés :

Pour l'ensemble de la zone :

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture est implantée sur une pente.
- Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative. Ils seront enduits en harmonie avec la construction. Ils pourront également être réalisés dans l'esprit des vieux murs ventrus en pierres enduits à la chaux grasse, dans ce cas ils ne seront pas bâtis au cordeau et au fil à plomb ; leurs parements seront modelés de fruits, de creux et de gonflement et ils seront enduits à la chaux hydraulique avec un sable grossier de couleur terre.
- Les piliers massifs en pierres de la région ou les surélévations des murs de clôtures de **2,50 m** (deux mètres cinquante) de hauteur maximum.
- Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

La hauteur des clôtures mesurée à partir du terrain naturel le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

De manière générale, afin de ne pas modifier les écoulements ni faire obstacle à l'expansion des crues, les clôtures devront être transparentes soit de type grillage à maille large soit des murs munis de barbacanes.

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

ARTICLE NT12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et des aires de retournement.

Les espaces réservés à l'usage exclusif de parkings devront être plantés.

Les parkings occasionnels utiles lors de manifestations exceptionnelles seront traités en fonction de leur usage habituel.

Dans le secteur NTo, le nombre de places de stationnement devra être égal à la moitié de la capacité d'accueil des installations.

ARTICLE NT13 : ESPACES LIBRES et plantations.

1 DISPOSITIONS GENERALES.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence et de force équivalentes.

2. AIRES DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères et pour la prise en compte des dispositifs d'énergie renouvelable, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants en évitant tous arbres d'ornementation à caractère allergisant, pourra être prescrit.

3. BASSINS DE RETENTION.

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

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NT14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE NT15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE NT16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT

Arbres remarquables

Nom Latin	Adresse	N° Parcelle	Privé	Public
ARBUTUS ANDRACHNE	8, rue des Gazons	DT 492	X	
GINGKO BILOBA	Hôtel Imperator	DV 0494	X	
CALOCEDRUS DECURRENS	Crèche municipale Place Marceau Bonnafoux (quartier rue Hoche)	DK 0122		X
CEDRUS LIBANI	6, rue Francklin Roosevelt	DV 0454	X	
	50, rue Montauray	ED 0517	X	
	Jardin de la Fontaine	DV 002		X
	34, rue de la Tour Magne	DT 298	X	
CEDRUS ATLANTICA	Avenue Feuchères	EZ 0185		
	14, rue Briçonnet	EZ 0087		
	5, boulevard Chabaud Latour	DN 367	X	
	42, rue Cité Foulc	EZ 68	X	
QUERCUS PUBESCENS	8, impasse Palombe	LB 0447	X	
	1998, avenue George Dayan	KO 0229	X	
QUERCUS ILEX	Camp des Garrigues	AE 0009		X
	Square Antonin			X
	Impasse des Bambous	CA 1908	X	
GYMNOCLADUS DIOICA	Square du 11 Novembre 1918			X
JUBAEA CHILENSIS	Jardin de la Fontaine	DV 0002		X
CUPRESSUS SEMPER VIRENS	42, rue Montauray	ED 0150	X	
CUPRESSUS ARIZONICA GLAUCA	Rue Roger Sabatier (Ecole Capouchiné)	EV 0380		
TAXADIUM DISTICHUM	La Bastide (le long du Vistre)	KD	X	
?	1099, Chemin du Mas Boulbon	LN 0219	X	
?	Domaine de la Coste	?	X	
?	Résidence étudiants - 290, av. Bir Hakeim	CY 126	X	
ACER MONSPESSULANUM	181, chemin des Justices Vieilles	DE 0098	X	
	181, chemin des Justices Vieilles	DE 0099	X	
MAGNOLIA GRANDIFLORA	4, rue Rabaut St Etienne	DV 0035		
AESCULUS HIPPOCASTANUM	Domaine de la Bastide	KL 0051	X	
	Jardin de la Fontaine	DV 0548		X
	6, rue Franklin Roosevelt	DV 0454	X	
	Rue Cité Foulc	EZ 0603		
CELTUS AUSTRALIS	Préfecture	EZ 0194		État
	Carré d'Art			
JUGLANS NIGRA	Routes d'Alès - 7 Arcades			X
ZELKOVA	Parc SAFER - La Bastide	KC 0107	X	

OLEA EUROPAEA	Square de la Couronne			X
MACLURA POMIFERA	Jardin de la Fontaine	DV 0548		X
	Jardin de la Fontaine	DV 0548	X	
MAGNOLIA GRANDIFLORA	4, rue Rabaut St Etienne	DV 0035	X	
PHOENIX CANARIENSIS	Place du Marché			X
	Avenue Carnot			X
	Bd Sergent Triaire	ES 0176	X	
DIOPYROS KAKI	Quai de la Fontaine			X
PLATANUS ACERIFOLIA	Chemin du Mas de Boudan-ZAC G.Besse 2	HL 0125		X
	2,place St Charles	DO 0294		X
FIRMIANA SIMPLEX (ou PLATANIFOLIA)	Eglise de Courbessac		X	
	Angle rue Court de Gebelin - Bd Sergent Triaire	EZ 0156	X	
	Angle rue Court de Gebelin - Rue Raymond Marc	EZ 0162	X	
	Rue Guillemette	EZ 0171	X	
	Rue Guillemette	EZ 0172	X	
	Angle rue Raymond Marc - Rue Guillemette	EZ 0173	X	
	Rue Raymond Marc	EZ 0175	X	
	Avenue Feuchères	EZ 0187		X
	Angle avenue Feuchères - Rue Raymond Marc	EZ 0188	X	
	Rue du Moulin Raspail	HE 0675	X	
	Lycée privé St Vincent de Paul	EZ 0229	X	
	Rue Cité Foulc	EZ 0075	X	
	Rue St Perpétue (Ecole supérieure CCI)	HE 0164	X	
CEDRUS	Rue Meynier de Salinelles	DT 895	X	
CELTUS OCCIDENTALIS	Rue Meynier de Salinelles	DT 895	X	