

PLU

Plan Local d'Urbanisme
Garons



V. REGLEMENT

Dossier arrêté en Conseil Municipal du : 17 juin 2025

**Vu pour être annexé à la
délibération du 17 juin
2025**

Le maire,

Yves RODRIGUEZ

Plan Local d'Urbanisme de Garons	
Nom du fichier	Tome V - Règlement
Version	Arrêt
Rédacteur	HUP / SIG
Vérificateur	MEBL
Approbateur	BEP

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITION GENERALES	4
Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme (PLU).....	4
Article 2 – Division du territoire en zones	4
Article 3 – Organisation du règlement	5
Article 4 – Destinations et sous-destinations des constructions	6
Article 5 – Adaptations mineures	7
Article 6 – Reconstruction après sinistre	7
Article 7 – Dispositions complémentaires au découpage des zones	7
Article 8 – Zonage du risque inondation par ruissellement pluvial	9
Article 9 – Aléa feu de forêt.....	10
Article 10 – Risque retrait-gonflement des argiles.....	12
Article 11 - Risque sismique	12
Article 12 - Plan d’Exposition au Bruit de l’Aéroport de Nîmes Grande Provence Méditerranée	13
Article 13 – Nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres	14
Article 14 – Dispositions générales relatives au réseau routier départemental	15
Article 15 – Recul des constructions par rapport à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier »	15
Article 16 – Périmètre de protection des captages prioritaires d’eau potable.....	16
Article 17 – Protection du patrimoine archéologique.....	16
Article 18 – Dispositions générales relatives à l’assainissement des eaux usées	17
Article 19 – Les ouvrages de transports de gaz	18
Article 20 – Glossaire	19
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	32
Dispositions applicables à la zone UA.....	32
Dispositions applicables à la zone UB	41
Dispositions applicables à la zone UE	53
Dispositions applicables à la zone UP	66
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	71
Dispositions applicables à la zone 1AU.....	71
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	80
Dispositions applicables à la zone A	80
ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT.....	87
Liste des emplacements réservés	87
Espaces Verts Paysagers à protéger	88

TITRE 1 : DISPOSITION GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Garons.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones agricoles (A) délimitées sur les documents graphiques.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés et des espaces boisés classés au sein de chaque zone.

1. Les zones urbaines, dites U

- Sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « **U** ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La **zone UA** comprenant un sous-secteur **UAa**
- La **zone UB** comprenant des sous-secteurs **UBa, UBb, UBc et UBd**
- La **zone UE** comprenant des sous-secteurs **UEa et UEe**
- La **zone UP**

2. Les zones à urbaniser dites AU

- Sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, notamment, lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent une seule zone **1AU** à vocation d'habitat sur le secteur Nord des Amoureux.

3. Les zones agricoles, dites A

- Sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « **A** ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent deux sous-secteurs **Aa et Ab**.

Article 3 – Organisation du règlement

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

• Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- 1 - Destinations et sous-destinations interdites
- 2 - Destinations et sous-destinations soumises à conditions
- 3 - Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

• Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- 1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 4 - Emprise au sol
- 5 - Hauteur

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Aspects des constructions
- 2 - Performances énergétiques
- 3 - Clôtures

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

• Equipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 1 - Conditions d'accès aux voies
- 2 - Voirie

Article 8 : Desserte par les réseaux

- 1 - Alimentation en eau potable
- 2 - Assainissement

Article 4 – Destinations et sous-destinations des constructions

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

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations. Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

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

- **Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :**

- ▶ **1° Exploitations agricole et forestière**

Exploitation agricole

Exploitation forestière

- ▶ **2° Habitation**

Logement

Hébergement

- ▶ **3° Commerce et activités de service**

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cinéma

Hôtels

Autres hébergements touristiques

Cuisine dédiée à la vente en ligne

- ▶ **4° Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public

- ▶ **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Article 5 – Adaptations mineures

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. »

Article 6 – Reconstruction après sinistre

Bâtiments sinistrés

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Article 7 – Dispositions complémentaires au découpage des zones

Espaces boisés classés, espaces libres et plantations (article 5)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans ces secteurs. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dispositions particulières pour la réalisation de piscines (article 3) :

Dans les zones U et AU, lorsque du fait de la configuration du terrain, de sa surface ou de l'implantation des bâtiments existants, la réalisation d'une piscine est rendue impossible au regard des dispositions de l'article 3 des règlements de zones, cette dernière pourra être implantée dans les marges de recul visées dans ces articles, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et des bâtiments existants, et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Le secteur de mixité sociale

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre paysager (art. L151-19 du code de l'urbanisme)

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments à protéger pour des motifs d'ordre paysager et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. La commune dispose d'un espace vert paysager à protéger au sein du sous-secteur UBb.

Ainsi, la modification ou la suppression d'un élément identifié dans la liste des éléments protégés pour des motifs d'ordre paysager doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 8 – Zonage du risque inondation par ruissellement pluvial

Un zonage du risque inondation par ruissellement pluvial a été réalisé par la commune de Garons. L'étude complète est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans les annexes. Le zonage du risque et la carte des hauteurs de calage des planchers par rapport au terrain naturel sont reportés au plan de zonage du PLU de Garons, dans la carte des aléas et dans la carte des contraintes.

Le zonage du risque de ruissellement pluvial fixe des règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des bâtiments. Ces dispositions sont différentes en zone urbaine ou en zone non urbaine. Le règlement du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial se superpose aux règles édictées par le PLU.

Le règlement prévoit des constructions sous condition de surélévation des planchers. La hauteur de calage des planchers par rapport au terrain naturel imposée sur le plan de zonage du PLU dans la carte des contraintes constitue un minimum à atteindre.

Les hauteurs de calage des planchers par rapport au terrain naturel sont reportées au plan de zonage du PLU de Garons, dans la carte des aléas et dans la carte des contraintes.

Le règlement du risque inondation par ruissellement pluvial fixe des règles au regard des différentes zones comme suit :

- **La zone de danger r-FU** : zone urbanisée inondable par un aléa ruissellement fort. En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités, etc...) en permettant une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.
- **La zone de danger r-FUcu** : zone de centre urbain dense inondable par un aléa ruissellement fort. Cette zone permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone r-FU et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.
- **La zone de danger r-FNU** : zone non urbanisée inondable par un aléa ruissellement fort. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités, etc...). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.
- **La zone de précaution r-MU** : zone urbanisée inondable par un aléa ruissellement modéré. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.
- **La zone de précaution r-MUcu** : zone de centre urbain dense inondable par un aléa ruissellement modéré. Cette zone permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone r-MU et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.
- **La zone de précaution r-MNU** : zone non urbanisée inondable par un aléa ruissellement modéré. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont

cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

Le règlement de risque inondation par ruissellement pluvial est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les annexes informatives (cf. 6.3.6 – Etude hydraulique et zonage ruissellement).

Article 9 – Aléa feu de forêt

Principes généraux

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feux par rayonnement autour des massifs boisés.

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

- Ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre,
- Ne pas créer d'urbanisation isolée,
- Ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important,
- Bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

Quel que soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense).

Ces exceptions sont listées ci-après :

- Les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) :
 - De service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie...) ;
 - Nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...) ;
 - Nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;
 - Bâtiments nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...) ;
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée, d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...) ;
- Les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...)

Préconisations par niveau d'aléa

Aléa très élevé :

La zone d'aléa très élevé se trouve très majoritairement en zone non urbanisée ou en zone urbanisée peu dense ou non équipée. Toute construction est à proscrire dans cette zone.

Néanmoins pour quelques parcelles situées en aléas très élevé et en zone d'urbanisation dense équipée :

- l'extension des bâtiments existants est autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nouvelle activité avec présence humaine prolongée.
- les constructions, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces autorisations ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs.

Aléa élevé :

La zone d'aléa élevé se trouve très majoritairement en zone non urbanisée ou non équipée. Toute construction est à proscrire dans cette zone.

Néanmoins pour quelques parcelles situées en aléas très élevé et en zone d'urbanisation équipée :

- l'extension des bâtiments existants est autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nouvelle activité avec présence humaine prolongée.
- les constructions, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces autorisations ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs.

Aléa moyen :

La zone d'aléa moyen se trouve majoritairement en zone non urbanisée. Dans ces secteurs les constructions peuvent être autorisées uniquement sous la forme de projets d'ensemble en continuité d'une zone urbanisée prévoyant une interface aménagée normalisée, en maîtrise foncière.

Dans les secteurs d'aléa moyen se trouvant en zone urbanisée non équipée :

- l'extension des bâtiments existants est autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nouvelle activité avec présence humaine prolongée.
- les constructions, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Dans les secteurs d'aléa moyen se trouvant en zone urbanisée équipée, les constructions, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

L'ensemble de ces autorisations ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un

danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Aléa faible :

En **zone non urbanisée** : les constructions sont admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydratants et voirie normalisés).

En **zone urbanisée** (équipée ou non) : les constructions, changements de destination ou extensions sont admis en continuité ou en densification de la zone urbanisée (combblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Article 10 – Risque retrait-gonflement des argiles

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurante provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2). L'ensemble du territoire de Garons est concerné par la zone B2.

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments.

Article 11 - Risque sismique

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de Garons en zone de sismicité 2 qui correspond à une zone où l'aléa sismique est considéré comme faible. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire (cf. annexe 6.12 du présent PLU).

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

Article 12 - Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Nîmes Grande Provence Méditerranée

La commune de Garons est concernée par des nuisances sonores liées à la base aéronautique navale de Nîmes-Garons dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral n°30-2018-04-26-008 en date du 26 avril 2018.

Le PEB définit des zones de bruit autour de l'aéroport. Il s'appuie sur des hypothèses à court, moyen et long terme de développement et d'utilisation de l'aéroport. Les zones de bruit du PEB ne reflètent pas nécessairement la réalité du moment, mais l'enveloppe des expositions au bruit des avions à court, moyen et long terme.

Le PEB délimite 4 zones d'exposition au bruit aux abords de l'aéroport :

- La zone d'exposition au bruit « A »
- La zone d'exposition au bruit « B »
- La zone d'exposition au bruit dite « C »
- La zone d'exposition au bruit dite « D ».

	ZONE A $L_{den} \geq 70$	ZONE B $70 > L_{den} \geq (62 \text{ à } 65)$	ZONE C (62 à 65) > $L_{den} \geq (52 \text{ à } 57)$ (indices fixés par le préfet)	ZONE D (52 à 57) > $L_{den} \geq 50$
CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés *			Autorisés *
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés * dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés *		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole				
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées * si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisés		Opérations de reconstruction autorisées * si rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur	
EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS				
Création ou extension	Autorisée * s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisée *	Autorisée *
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Rénovation, réhabilitation amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisée * sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			Autorisées *
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées * sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

* sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants

Article 13 – Nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres

Le code de l'environnement, notamment son article L.571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Gard et donc sur la commune de Garons aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres.

Les nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories qui mentionnent la largeur des secteurs affectés par le bruit. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir :

- pour les infrastructures routières, du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

La commune de Garons est concernée par des infrastructures de catégories 1, 2 et 3 :

La RD 442, la RD 442a et la RD 6113 sont classées en catégorie 3, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces routes est de 100 mètres.

L'autoroute A54 est classée en catégorie 1, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette route est de 300 mètres.

La future voie de la LGV est classée en catégorie 2, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 250 mètres.

Les habitations, les bâtiments liés à l'enseignement, la santé et d'action sociale ainsi que certains bâtiments touristiques sont concernés par un isolement acoustique s'ils se situent à proximité de ces axes.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Catégorie classement sonore	Infrastructures concernées sur la commune de Garons	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en
1	Autoroute A54	83	78
2	Future ligne TGV	79	74
3	RD 6113, RD 442, RD 442a	73	68

Article 14 – Dispositions générales relatives au réseau routier départemental

Le Département du Gard a révisé son Règlement de Voirie Départemental, approuvé par délibération de l'assemblée départementale en date du 30 juin 2023.

La commune de Garons est traversée par 3 routes départementales, dont le niveau de classement au Schéma Routier Départemental du Gard est indiqué dans le tableau ci-après.

En dehors des zones urbanisées, une marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales est définie par le Règlement de Voirie Départemental. Les marges de recul sont indiquées dans le tableau ci-contre ainsi que pour chacune des zones du PLU concernée (articles 6 du règlement des zones).

Routes à Grande Circulation	Réseau structurant	Réseau de liaison
<u>Référence loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995</u> Dans le cadre des exceptions prévues par la loi Barnier, ou en cas d'étude d'entrée de ville, il convient d'appliquer la marge de retrait afférente à la catégorie du réseau (structurant ou de liaison)	25 m par rapport à l'axe de la chaussée (15 m en zone de montagne)	25 m par rapport à l'axe de la chaussée (15 m en zone de montagne)

Par ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article 15 – Recul des constructions par rapport à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier »

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier, a introduit les articles L.111-6 à L.111-10 dans le code de l'urbanisme, dont les dispositions visent à améliorer la maîtrise du développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un **principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune**, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, routes express et leurs déviations routes classées à grande circulation).

Sur la commune de Garons, les reculs suivants s'appliquent :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A54,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 442.

Article 16 – Périmètre de protection des captages prioritaires d'eau potable

La commune de Garons est concernée par deux/trois périmètres de protection des captages prioritaires d'eau potable qui sont les suivants :

- Zone de protection de l'aire d'alimentation du captage « Puits des canaux » sur la commune de Bouillargues ;
- Zone de protection de l'aire d'alimentation du captage « Carreirasse » sur la commune de Caissargues.
- Zone de protection de l'aire d'alimentation du captage « canal de campagne » sur la commune de Garons.

Article 17 – Protection du patrimoine archéologique

L'article R523-1 du Code du patrimoine stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

L'article R523-4 du même code précise que le Service régional de l'archéologie doit obligatoirement être consulté pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311 1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442 1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523 5 du même code, c'est à dire les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ; les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122 1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621 9. Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones de sites historiques et archéologiques dont la liste figure en annexe 6.5 du présent PLU, prévenir le service compétent, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Article 18 – Dispositions générales relatives à l'assainissement des eaux usées

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 1000 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.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées autres que domestiques :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Cette autorisation pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront pas 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

Autour de la station d'épuration communale, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

Article 19 – Les ouvrages de transports de gaz

La commune de Garons est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel dont la nomination est « artère du midi » exploitée par le transporteur GRTgaz.

Conformément à l'article R.555-30-1 du code de l'environnement, « Le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones mentionnées au b de l'article R. 555-30.

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

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

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
ARTERE DU MIDI	800	80	395	5	5

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

Article 20 – Glossaire

Accès direct

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

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

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

Activités industrielles

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

Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,50 mètres et une longueur d'au moins 5 mètres. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué

par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou, qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou industrie, bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : La transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité, sauf si le nombre final de logements, sans espace refuge, est réduit.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

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

Coefficient d'imperméabilisation

C'est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Ce coefficient dépend surtout du rapport entre la surface bâtie et les espaces libres.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Les constructions regroupent les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France.

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Cote HCP (cote de hauteur de calage de plancher)

Cote indiquant la valeur du calage minimum de la surface de plancher par rapport au terrain naturel.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur. La cote de réalisation imposée (par exemple PHE + 30 cm) constitue un minimum.

Crue de référence

C'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRI. Elle correspond à la plus forte crue historique connue ou à la crue centennale calculée si cette dernière est plus forte.

Digue

Ouvrage de protection contre les inondations dont au moins une partie est construite en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel et destiné à contenir épisodiquement un flux d'eau afin de protéger des zones naturellement inondables

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

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

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes (trottoirs, bordures...)

Équipement d'intérêt général (au sens du risque inondation)

Équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés,...).

Equipement public

Equipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- - pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- - pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- - pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques,...).

Etage

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se

caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Cf. article L442-1 du Code de l'urbanisme).

Marge de recul

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

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

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

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de surface de plancher : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « étage ».

Ouvrage techniques ou superstructure

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

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

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

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

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

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique.

On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PLU

Abréviation signifiant : Plan Local d'Urbanisme.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Plancher habitable

On considérera comme plancher habitable, tout plancher aménagé d'habitation ou d'activités commerciales, artisanales ou industrielles excluant ainsi les fonctions d'entrepôt, de garage et d'exploitation agricole ou forestière.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle " susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

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

Reconstruction

La reconstruction d'un bâtiment correspond à la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteur conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

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

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;

- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trélies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

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

Unité foncière

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

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie d'intérêt général

Une voie d'intérêt général est une voie publique « structurante » pour la desserte d'une opération et qui peut avoir une fonction de liaison entre quartiers.

Voie privée

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La **zone UA** correspond au cœur du village dont les principales vocations sont l'habitat, le commerce et les services. Les constructions ont été réalisées en ordre continu dense et sont généralement alignées sur voirie.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone UA comprend un **sous-secteur UAa** qui correspond au centre historique de la commune.

La zone UA est concernée par le risque ruissellement avec un risque modéré à fort pour les zones urbaines. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant les zones r-MU et r-FU.

Le sous-secteur UAa est concerné par le risque ruissellement avec un risque modéré à fort pour les zones en centre-urbain dense. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant les zones r-MUcu et r-FUcu.

La zone UA et le sous-secteur UAa sont inscrits dans les zones dites « c » et « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UA.1 – Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition ;

Les usages et affectations de sols suivants sont interdits au sein de la zone :

- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts et stockages de déchets inerte et non inerte ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies dans le 2. de l'article UA1 ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les carrières.

2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 100m² et qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines.

Les usages et affectations de sols suivants sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Doit être mis en œuvre,

DESTINATIONS		SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		Exploitation agricole	Exploitation forestière					
		Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
		Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS								
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

Article UA.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations qui ont une surface de plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 1000 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA.3 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA hors sous-secteur UAa, pour tous les niveaux, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des emprises des voies publiques ou aux limites d'emprise des voies privées.

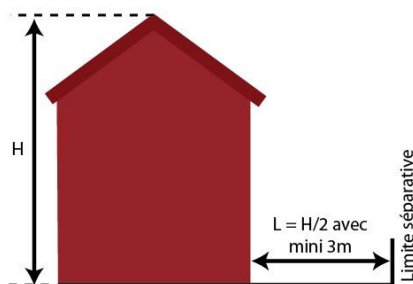
Dans le sous-secteur UAa uniquement, pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des emprises des voies publiques ou aux limites d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :

- Lorsque la construction est en continuité de volume avec les deux constructions immédiatement voisines ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- Lorsque le projet porte sur la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlot.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4. Emprise au sol

Dans le secteur UA : l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 80% de la surface de l'îlot de propriété.

Dans le secteur UAa : non réglementé.

5. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles du secteur sans que la hauteur à l'égout du toit, comptée à partir du terrain naturel, n'excède 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

Article UA.4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute réhabilitation de maison de style ancien, affirmé ou d'aspect authentiquement régional, devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

La couverture sera majoritairement en tuiles type rondes ou dans le cas d'une extension identique au bâti existant : la pente se situera alors entre 20 et 40%. Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% de l'emprise.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia. Les menuiseries seront de teinte discrète. Les couvertures de vérandas, pergolas et auvents seront réalisées en tuiles type rondes ou identiques à l'existant dans le cas d'extension.

L'installation d'une antenne parabolique ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Clôtures

- **Dans la zone UA et le sous-secteur UAa** : en cas de clôture, celle-ci ne pourra pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elle sera constituée :

- D'un mur plein sur sa totalité en appareillage traditionnel de galet ou en maçonnerie enduite avec des barbacanes en pied de clôture ;
- D'un mur de soubassement d'une hauteur d'1 mètres maximum en appareillage traditionnel de galet ou en maçonnerie enduite avec des barbacanes en pied de clôture surmonté d'un grillage rigide ou d'un barreaudage lame de composite, PVC...

Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Article UA.5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article UA.6 – Stationnement

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

Le changement de destination pour les garages existants en rez-de-chaussée des constructions est interdit dans l'ensemble de la zone UA et du sous-secteur UAa.

1. Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 x 5,00 mètres. La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place minimum par logement de moins de 30 m² de surface de plancher, et 2 places minimum par logement de plus de 30m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 50 m² de surface de vente** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et les restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et par 5m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements d'enseignements** :
 - o Du 1^{er} degré : 1 place par classe.
 - o Etablissement pour adultes : 5 places par classe.
- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison :

- D'1m² par logement de type collectif ;
- D'1m² pour 50m² de bureaux ;
- D'un nombre de places équivalent à 15% de l'effectif total des agents ou de l'effectif scolaire pour les équipements publics d'intérêts collectifs.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA.7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Desserte et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

Pour les voies circulables en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 50m, des aires de retournement adaptées aux engins d'incendie et de secours devront être prévues.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Article UA.8 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis de la Direction de l'eau de Nîmes Métropole.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

4. Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

5. Sécurité incendie

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

6. Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone **"UB"** est un secteur d'extension récente du village. Les constructions sont individuelles ou de petits collectifs.

Cette zone comprend quatre secteurs faisant l'objet de dispositions particulières pour tenir compte de leurs caractéristiques respectives :

- Le sous-secteur **UBa** qui correspond à une zone hétérogène où la fonction d'habitat doit être revalorisée compte tenu de sa situation au sein du village ;
- Le sous-secteur **UBb** qui correspond à une zone mixte d'habitat et d'équipements publics sur le secteur des Amoureux ;
- Le sous-secteur **UBc** qui correspond aux zones résidentielles qui se sont développées essentiellement sous forme de lotissements au cours des dernières années ;
- Le sous-secteur **UBd** qui correspond à un secteur d'habitat individuel plus aéré situé à proximité du Mas de l'Hôpital.

La zone UB et l'ensemble des sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd sont concernés par le risque ruissellement avec un risque modéré à fort pour les zones urbaines. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant les zones r-MU et r-FU.

Le sous-secteur UBc est également concerné par le risque ruissellement en zone non urbain (r-FNU, et r-MNU).

La zone UB et le sous-secteur UBa sont inscrits dans les zones dites « c » et « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Les sous-secteurs UBb et UBc sont inscrits dans la zone dite « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UB.1 – Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

Les usages et affectations de sols suivants sont interdits au sein de la zone :

- Les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts et stockages de déchets inerte et non inerte ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Le stationnement de caravanes isolées ; Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies dans le 2. de l'article UB1 ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.

2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

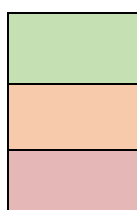
Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 150m² et qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines.

Les usages et affectations de sols suivants sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Doit être mis en œuvre, toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

DESTINATIONS		SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière						
	Logement	Hébergement						
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne			



Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

Article UB.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale portée au plan au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 100% du programme des constructions doit être affecté à des logements aidés par l'Etat (au sens de la législation en vigueur).
- Les opérations qui ont une surface de plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 1000 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB.3 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 25m de l'axe de la RD442a.

Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBc et UBd :

Pour les autres voies, toute construction doit être édifiée à au moins 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée.

Dans le sous-secteur UBb :

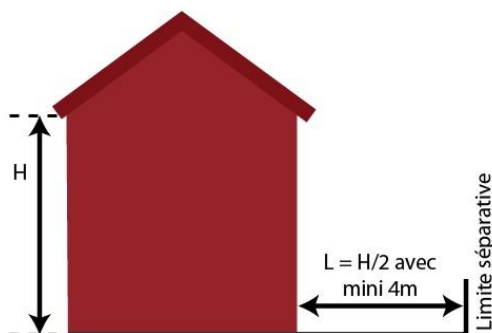
Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée.

Cette distance pourra être réduite à deux mètres concernant l'implantation de piscines.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBc et UBd (sauf dans le secteur UBb) :

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le sous-secteur UBb :

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd :

- L'implantation des piscines pourra se situer à 2 mètres au minimum en retrait des limites séparatives,
- L'alignement des constructions par rapport aux limites séparatives est autorisé pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 4 mètres.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4. Emprise au sol

Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb et UBc : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Dans le sous-secteur UBd : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain.

5. Hauteur maximum des constructions

Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBc et UBd :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres à l'égout sur une partie de la construction ne dépassant pas le quart de l'emprise au sol, quand la longueur continue de la façade dépasse 15 mètres.

Les constructions à édifier ou à surélever en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout et de 5 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (de type antennes, etc...).

Dans le sous-secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Article UB.4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages 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.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Toute réhabilitation de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. L'aspect bois apparent est autorisé.

La couverture sera en tuiles type rondes. Les toitures terrasses seront toutefois autorisées.

Les tuyaux en ciment moulé ou Fibrociment, utilisés comme colonnes ou piliers, les parpaings non enduits, les pierres peintes sont interdites. Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées :

- D'un mur plein sur sa totalité en appareillage traditionnel de galet ou en maçonnerie enduite avec des barbacanes en pied de clôture ;
- D'un mur de soubassement d'une hauteur d'1 mètres maximum en appareillage traditionnel de galet ou en maçonnerie enduite avec des barbacanes en pied de clôture surmonté d'un grillage rigide ou d'un barreaudage lame de composite, PVC...

Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Article UB.5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé pour les constructions destinées à l'habitat réalisées hors opérations d'aménagement d'ensemble.

Les aires de stationnement d'une superficie inférieure à 1 500m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Dans l'ensemble de la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb, UBc :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un îlot de propriété supérieur à 5000m², des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 1/10ème de la superficie du terrain concerné.

Dans le sous-secteur UBd :

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Article UB.6 – Stationnement

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

1. Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 x 5,00 mètres. La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur. Les stationnements non-clos existants devront être conservés.

Il est ainsi exigé, dans l'ensemble de la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement (dont une jouxtant la voie d'accès demeurant non close).
- **Pour les constructions destinées aux bureaux, artisanat et commerces de détail** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce et/ou à l'artisanat de plus de 50 m² de surface de vente, à l'industrie et aux hôtels** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration d'immeubles existants ou de changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Dans le sous-secteur UBd uniquement :

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créé par tranche de 5 logements créés.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison :

- D'1m² par logement de type collectif ;
- D'1m² pour 50m² de bureaux ;
- D'un nombre de places équivalent à 15% de l'effectif total des agents ou de l'effectif scolaire pour les équipements publics d'intérêts collectifs.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB.7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Desserte et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Pour les voies circulables en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 50m, des aires de retournement adaptées aux engins d'incendie et de secours devront être prévues.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :
 - Voies à sens unique : une plate-forme minimale de 6,50 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 4 mètres ;
 - Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9,00 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.
- Les nouvelles voies de desserte privées et les servitudes de passage devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

- La partie terminale des voies n'ayant aucune autre possibilité que d'être en impasse et desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Article UB.8 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis de la Direction de l'eau de Nîmes Métropole.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

4. Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

5. Sécurité incendie

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

6. Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone « **UE** » est une zone d'activités multiples affectée aux activités non polluantes et non nuisibles à destination de bureaux, d'activités artisanales, commerciales et de services et à l'hébergement hôtelier.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- **Sous-secteur UEa** correspondant à la zone industrielle de « Galicante » non raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- **Sous-secteur UEe** qui correspond à un secteur de « MITRA » dédié uniquement à l'accueil de constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

La zone UE et les sous-secteurs UEa et UEe sont concernés par le risque ruissellement avec un risque modéré à fort pour les zones urbaines et non-urbaines. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant les zones r-FNU, r-MNU, r-MU et r-FU.

La zone UE est inscrite dans les zones dites « c » et « d » du plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Les sous-secteurs UEa et UEe sont inscrits dans la zone dite « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

Les servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons doivent en outre être respectées dans tous les secteurs concernés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE.1 – Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UE, hors sous-secteurs UEa et UEe, les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière.

Dans le sous-secteur UEa uniquement, les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail, sauf dans les conditions définies dans le 2. de l'article UE1.

Dans le sous-secteur UEe uniquement, les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées dans le 2. de l'article UE1.

Dans la zone UE et dans les sous-secteurs UEa et UEe, les usages et affectations de sols suivants sont interdits au sein de la zone :

- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de déchets inerte et non inerte ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf dans les conditions définies dans le 2. de l'article UE1 ;
- Les carrières.

2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UE uniquement, les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les piscines sont autorisées sous conditions qu'elles soient liées aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier).

Dans la zone UEa uniquement, les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas une superficie de 300m².

Dans la zone UEe uniquement, les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

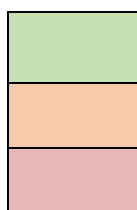
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles soient nécessaires au développement des énergies renouvelables.

Dans la zone UE et dans les sous-secteurs UEa et UEe, les usages et affectations de sols suivants sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique ;
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Destinations et sous-destinations au sein de la zone UE :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		



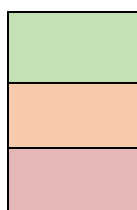
Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

Destinations et sous-destinations au sein du sous-secteur UEa :

DESTINATIONS		SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		Exploitation agricole	Exploitation forestière					
		Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		



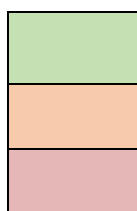
Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

Destinations et sous-destinations au sein du sous-secteur UEe :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		



Destination/sous destination autorisée

Destination/sous destination soumise à condition

Destination/sous destination interdite

Article UE.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE.3 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

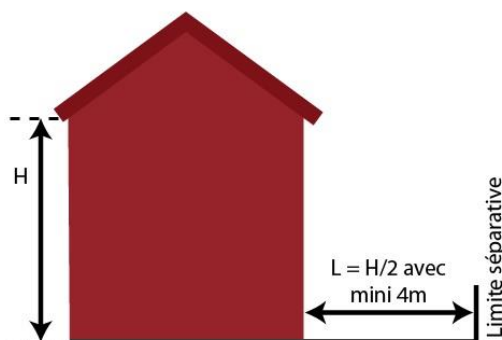
Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 25m de l'axe de la RD6113 ;
- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 25m de l'axe de la RD442a.

À défaut, les constructions doivent être implantées au minimum à 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m au faîtage, l'implantation des constructions en alignement de la limite séparative est autorisée.



Les installations classées soumises à autorisations doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres quand la parcelle voisine n'est pas située en zone UE et dans le sous-secteur UEa.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

5. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant, cette hauteur pourra être dépassée sous réserve d'être en alignement avec la hauteur du bâtiment existant.

Les dépassements spéciaux, tels que les cheminées, réservoirs, silos dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, pourront être admis sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons.

La hauteur des constructions existantes à usage d'habitat est limitée à un rez-de-chaussée et à un niveau pour une hauteur totale de 6 mètres à l'égout du toit.

Article UE.4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La simplicité des volumes doit être recherchée ainsi que l'aspect afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les murs pignons aux arrières, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, doivent s'harmoniser avec les façades principales.

Les travaux de terrassement devront se limiter au strict nécessaire. Sauf contraintes techniques, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Les publicités, pré-enseignes et enseignes doivent s'insérer dans l'architecture des bâtiments et être composées de ceux-ci.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général. Tout matériau doit être employé dans sa technologie et utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être obligatoirement enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par un grillage transparent doublé d'une haie vive à feuillage persistant ou d'un écran végétal. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Article UE.5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement d'une superficie inférieure à 1500m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les marges de recul obligatoires doivent être traitées en espaces verts.

Les installations et dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

Article UE.6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules (y compris des deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

1. Stationnement de véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales :

- De 2,50 x 5,00 mètres par place ;
- Ou de 25m² par place en moyenne en intégrant les accès et dégagement.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Une place de stationnement par bureau ou 2 places de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat** : Une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement projeté, à l'exclusion des surfaces de stockage, sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois.
- **Pour les constructions destinées à l'entrepôt** : Une place de stationnement par tranche de 300m² sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois.
- **Pour les constructions destinées au commerce** : une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de vente.
- **Pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement au moins par chambre et 1 place de stationnement pour 4 couverts.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La mutualisation des places de stationnement pourra être recherchée dès lors que le foisonnement de celles-ci est démontré (exemple : affectation d'une même place de stationnement à des destinations différentes en fonction des heures et des jours de la semaine).

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison :

- D'1m² pour 50m² de bureaux ;
- D'un nombre de places équivalent à 15% de l'effectif total des agents ou de l'effectif scolaire pour les équipements publics d'intérêts collectifs.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE.7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Desserte et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Pour les voies circulables en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 50m, des aires de retournement adaptées aux engins d'incendie et de secours devront être prévues.

Tout nouvel accès sur la RD 6113, la RD 442 et la RD 442A est interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies routières en impasse sans place de retournement suffisamment dimensionnée, sont interdites.

Lors de la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, celles-ci doivent être équipées de trottoirs ou d'aménagements qui permettent aux piétons de circuler en toute sécurité.

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres.

Article UE.8 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Dans la zone UE et dans le sous-secteur UEe (excepté dans le sous-secteur UEa), toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches de capacité et de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Dans le secteur UEa, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes et non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis de la Direction de l'eau de Nîmes Métropole.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale, tels que les bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

4. Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

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

5. Sécurité incendie

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

6. Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture et ombrières photovoltaïques.

Dispositions applicables à la zone UP

Caractère de la zone

La **zone UP** correspond à une zone réservée à des équipements et installations publics tels que des équipements sportifs, de loisirs ou socioculturels mais également des bâtiments communaux.

La zone UP est concernée par le risque ruissellement avec un risque modéré à fort pour les zones urbaines et non-urbaines. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant les zones r-FNU, r-MNU, r-MU et r-FU.

La zone UP est inscrite en partie dans la zone dite « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UP.1 – Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf dans les conditions définies dans le 2. de l'article UP1 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;

Les usages et affectations de sols suivants sont interdits au sein de la zone :

- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les carrières.

2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ou de bureaux à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations sportives, de loisirs ou socioculturelles et des bâtiments communaux.

Article UP.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UP.3 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4. Emprise au sol

Non réglementé.

5. Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article UP.4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages 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.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Article UP.5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article UP.6 – Stationnement

Non réglementé.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UP.7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Desserte et accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours ainsi que de la collecte des déchets.

Pour les voies circulables en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 50m, des aires de retournement adaptées aux engins d'incendie et de secours devront être prévues.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des déchets.

Article UP.8 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis de la Direction de l'eau de Nîmes Métropole.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale, tels que les bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

4. Sécurité incendie

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La **zone 1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat sur le secteur Nord des Amoureux pour permettre la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Elle doit respecter les orientations d'aménagement définies par la commune (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement »).

La zone 1AU est concernée en partie par le risque ruissellement avec un risque modéré pour les zones non-urbaines. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant la zone r-MNU.

La zone 1AU est inscrite en partie dans la zone dite « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU.1 – Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

Les usages et affectations de sols suivants sont interdits au sein de la zone :

- Les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ; Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies dans le 2. de l'article 1AU1 ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.

2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 150m² et qu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines.

Les usages et affectations de sols suivants sont autorisées sous conditions au sein de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Doit être mis en œuvre, toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

DESTINATIONS		SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière						
	Logement	Hébergement						
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

Article 1AU.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

L'ensemble des opérations d'habitat doivent obligatoirement intégrer au moins 25% de logements locatifs sociaux.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU.3 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée.

Cette distance pourra être réduite à deux mètres concernant l'implantation de piscines.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation des piscines pourra se situer à 2 mètres au minimum en retrait des limites séparatives.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4. Emprise au sol

Non règlementé.

5. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Article 1AU.4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages 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.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Toute réhabilitation de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. L'aspect bois apparent est autorisé.

La couverture sera en tuiles type rondes. Les toitures terrasses seront toutefois autorisées.

Les tuyaux en ciment moulé ou Fibrociment, utilisés comme colonnes ou piliers, les parpaings non enduits, les pierres peintes sont interdites. Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les clôtures pleines sont proscrites.

Les clôtures seront constituées par des haies vives, grillages ou tout autre dispositif à claire. Dans le cas d'utilisation d'un grillage, celui-ci sera devra être doublé par une haie vive composée d'essences locales.

Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les ombrières photovoltaïques abritant les parcs de stationnement sont autorisées.

Article 1AU.5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement d'une superficie inférieure à 1500m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Article 1AU.6 – Stationnement

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

1. Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 x 5,00 mètres. La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement (dont une jouxtant la voie d'accès demeurant non close).
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce et/ou à l'artisanat de plus de 50 m² de surface de vente** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration d'immeubles existants ou de changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison :

- D'1m² par logement de type collectif ;
- D'1m² pour 50m² de bureaux ;
- D'un nombre de places équivalent à 15% de l'effectif total des agents ou de l'effectif scolaire pour les équipements publics d'intérêts collectifs.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU.7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Desserte et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Pour les voies circulables en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 50m, des aires de retournement adaptées aux engins d'incendie et de secours devront être prévues.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Article 1AU.8 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis de la Direction de l'eau de Nîmes Métropole.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

4. Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et

par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

5. Sécurité incendie

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone "A" est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Aa correspond** à une zone tampon pour la préservation des enjeux écologiques. Pour ces motifs, toutes constructions sont interdites dans ce secteur ;
- **Le sous-secteur Ab** où sont implantés des ouvrages et infrastructures publics (déchetterie, station d'épuration).

La zone A et l'ensemble des sous-secteurs Aa et Ab sont concernés par le risque ruissellement avec un risque modéré à fort pour les zones non-urbaines. Il convient de se référer au règlement du risque inondation par ruissellement pluvial en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme concernant la zone r-MNU et r-FNU.

La zone A est inscrite dans les zones dites « b », « c » et « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

Le sous-secteur Aa est inscrit dans les zones dites « c » et « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

Le sous-secteur Ab est inscrit en partie dans la zone dite « d » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nîmes-Garons. Il convient de se référer aux dispositions applicables à l'article 12 des dispositions générales.

La zone A est concernée en partie par le risque feu de forêt dans un niveau d'aléa compris entre « faible » et « très élevé ».

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A.1 – Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées dans le 2. de l'article A1.

2. Destinations et sous-destinations soumises à condition

Dans la zone A uniquement, sont autorisées :

1. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes :

Les constructions et extensions de bâtiments agricoles fonctionnels sont autorisées à condition d'être réalisées dans un rayon de 50m avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf en cas de contraintes liées au fonctionnement de l'exploitation ou à la topographie.

2. La construction d'une habitation indispensable à l'activité agricole de l'exploitant, des co-exploitants ou des ouvriers agricoles sous réserve :
 - Que la présence permanente sur le site soit justifiée.
 - Que l'habitation soit située de manière à constituer un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf en cas de contraintes liées au fonctionnement de l'exploitation ou à la topographie.

La surface de plancher est limitée à **120 m²**, et l'emprise au sol de l'ensemble bâti dédiée à l'habitation (annexes comprises) est limitée à **200m²**.

3. Les annexes des bâtiments à usage d'habitation de l'exploitant, des co-exploitants et des ouvriers agricoles sous les conditions suivantes :
 - **Les annexes** (hors piscines) doivent être accolées au bâtiment principal d'habitation et ne doivent pas dépasser une emprise au sol de **50 m²**.
 - **Une piscine** par habitation est autorisée, à condition que son emprise au sol (hors plages) ne dépasse pas **50 m²**.
 - **La hauteur** des annexes est limitée à **3,5 mètres** à l'égout du toit, comptée à partir du terrain naturel.

4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve des conditions suivantes :
 - Les activités doivent constituer un prolongement direct de l'acte de production agricole.
 - Les activités doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné.
 - Les activités ne doivent pas porter atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
 - L'emprise au sol des constructions, qu'elles soient nouvelles ou issues de l'extension de bâtiments existants, destinées à la commercialisation des produits agricoles, ne doit pas dépasser 100 m².
5. Les **équipements d'intérêts collectifs et services publics** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les **bâtiments d'habitation existants** à la date de la première approbation du PLU et dont la surface de plancher est strictement supérieure à 50 m² peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et d'annexes sous conditions :
 - L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation et la création d'annexes ne doivent pas :
 - Compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Porter à **plus de 120 m²** de surface de plancher et **200 m²** d'emprise au sol l'ensemble bâti dédié à l'habitation (annexes et extensions comprises)

L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation doit en outre :

- Être réalisée en une seule fois depuis la date de la première approbation du PLU de la commune
- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes ne peut dépasser 50 m², hors piscine. Pour les piscines, l'emprise est limitée à 50 m² (hors plages).

3 / Usages et affectations des sols soumis à conditions

Les usages et affectation des sols suivants sont autorisés :

- Les abris techniques nécessaires aux installations de pompage ou de stockage du matériel d'irrigation.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux aménagements de protection contre les inondations et des installations autoroutières.

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs et de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Au sein du sous-secteur Ab seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, station d'épuration) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

1. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A.3 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 25m de l'axe de la RD6113 ;
- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 25m de l'axe de la RD442a.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des emprises publiques.

Dans le secteur Ab, des implantations différentes de celles visées ci-dessus sont admises dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la sécurité publique n'en soit pas compromise (les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne doivent pas gêner la visibilité).

2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance soit au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En limite séparative avec les zones urbaines ou à urbaniser, les nouvelles constructions devront s'implanter en retrait de 20 mètres.

Dans le secteur Ab, des implantations différentes de celles visées ci-dessus sont admises dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et extensions de bâtiments agricoles fonctionnels devront être réalisées dans un rayon maximum de 50m par rapport aux autres constructions, sauf en cas de contraintes liées au fonctionnement de l'exploitation ou à la topographie.

4. Emprise au sol

Non réglementé.

5. Hauteur maximum des constructions

Pour les bâtiments et installations, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1 mètre à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres sous respect des servitudes d'utilité publique de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons.

La hauteur maximale des annexes des constructions à destination d'habitation, comptée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Article A.4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, des paysages et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les bâtiments fonctionnels et les logements liés à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en volume compact. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel de la parcelle ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs sont interdits (sauf dans le secteur Ab). Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne doivent pas gêner la visibilité.

Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Article A.5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article A.6 – Stationnement

Non réglementé.

2. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A.7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Le long

des routes départementales, les accès directs sont interdits si l'îlot de propriété est desservi par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

L'accès à la propriété doit s'organiser avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Pour les voies circulables en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 50m, des aires de retournement adaptées aux engins d'incendie et de secours devront être prévues.

Article A.8 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Les constructions et installations peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

2. Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées pourront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence d'un réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4. Sécurité incendie

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

ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés au titre des articles L151-41-1° à L151-41-3° du code de l'urbanisme :

N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	Prolongement de la rue de la Vistrenque	Commune	323
2	Création d'un parc de stationnement aménagé	Commune	1765
3	Création d'un espace vert et d'aires de jeux	Commune	305

Espaces Verts Paysagers à protéger

Espaces Verts paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

N°EVP	Désignation	Superficie en m ²
1	Espace Vert Paysager des Amoureux	3162 m ²