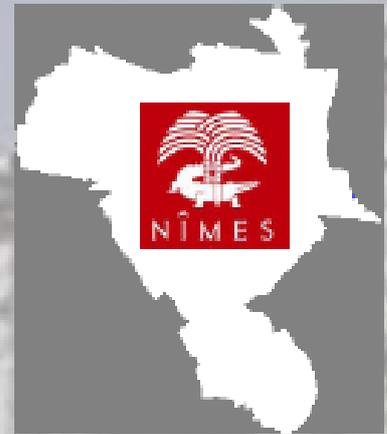


**DEPARTEMENT DU GARD**



# **PLU**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet de 10<sup>ème</sup> MODIFICATION**

# **REGLEMENT**

<b>PRESCRIPTION</b> LE 08/09/2001	<b>PROJET ARRETE</b> LE 23/07/2003	<b>APPROUVE</b> LE 01/03/2004	<b>MODIFICATION</b> LE 08/02/2014	<b>REV SIMPLIFIEE</b> LE 28/09/2013	<b>MISE A JOUR</b> LE
--------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------



## **REMARQUE**

Le présent projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U. ne portant pas sur les règlements des zones suivantes :

- I UA, II UA,
- II UB,
- I UC,
- I UD,
- I UE, II UE, III UE, V UE
- UF,
- II AU, III AU, V AU, VI AU, VII AU, IX AU, X AU, XI AU, XII AU, XIII AU,
- N, N4, N5, NT

Lesdits règlements s'y rapportant ne figurent pas dans le présent document



# PLAN

## LOCAL D'URBANISME

# REGLEMENT

Tous les ajouts sont en caractères de couleur bleue, certaines suppressions apparaissent en caractères barrés.

# S O M M A I R E

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

	PAGES
	6

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

ZONES	PAGES
III UB	25
IV UB	38
V UB	53
II UC	65
III UC	75

ZONES	PAGES
II UD	86
IV UE	98
UES	107
UM	114

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :**

ZONES	PAGES
I AU	121
IV AU	124
VIII AU	134
XIV AU	145

**LES Z.A.C. EXISTANTES**

	PAGES
	157

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES :**

ZONES	PAGES
A	165

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES :**

ZONES	PAGES
N 1	176
N 2	186
N 3	196
NM	206

## **ANNEXES AU REGLEMENT.**

### **LEGISLATION ET REGLEMENTATION RELATIVES AUX FORAGES :**

- Code de la santé publique : articles L.1221-1 à L.1221-10 et L.1324-1 à L.13224-5.
- Règlement sanitaire.
- Décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privées de distribution d'eau potable.
- Arrêté du 17 décembre 2008 fixant les éléments à fournir dans le cadre de la déclaration en mairie de tout prélèvement, puits ou forage réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau.

# S O M M A I R E

DISPOSITIONS GENERALES .....	6
ZONE III UB .....	25
ZONE IV UB .....	38
ZONE V UB .....	53
ZONE II UC .....	65
ZONE III UC .....	75
ZONE II UD .....	86
ZONE IV UE .....	98
ZONE UES .....	107
ZONE UM .....	114
ZONE IAU .....	121
ZONE IV AU .....	124
ZONE VIII AU Georges Besse 2 .....	134
ZONE XIV AU PETIT VEDELIN ET DOMAINE DE VEDELIN .....	145
Z.A.C. EXISTANTES .....	157
ZONE A .....	165
ZONE N1 .....	176
ZONE N2 .....	186
ZONE N3 .....	196
ZONE NM .....	206

## **Annexes**

Législation et réglementation relatives aux forages

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS**

### **GENERALES**

# S O M M A I R E

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.**

- ARTICLE 1 - **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**
- ARTICLE 2 - **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS**
- ARTICLE 3 - **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**
- ARTICLE 4 - **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**
- ARTICLE 5 - **RESTAURATION DE RUINES**
- ARTICLE 6 - **EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL**
- ARTICLE 7 - **GESTION DES EAUX PLUVIALES – PERIMETRES INONDABLES**
- ARTICLE 8 - **ACCES**
- ARTICLE 9 - **IMPLANTATION PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES**
- ARTICLE 10 - **ISOLATION PHONIQUE**
- ARTICLE 11 - **HAUTEUR DES BATIMENTS**
- ARTICLE 12 - **ASPECT EXTERIEUR : PENTES DES TOITURES / CLOTURES / ENSEIGNES.....**
- ARTICLE 13 - **ENVIRONNEMENT**
- ARTICLE 14 - **LOTISSEMENTS ET PERMIS VALANT DIVISION**
- ARTICLE 15 - **CONTRAINTES LIEES AUX CONDUITES DE TRANSPORT DE GAZ**
- ARTICLE 16 - **STATIONNEMENT ET LOGEMENTS LOCATIFS AIDES**

**ARTICLE -1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NIMES à l'exception du Secteur Sauvegardé créé et délimité le 15/03/85 où s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 05/06/07. Les parcelles situées dans les périmètres des Z.A.C. énumérées ci-après sont désormais incluses dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ce dernier fixe le droit des sols qui leur est applicable.

Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) qui constituait le document d'urbanisme spécifique applicable aux Z.A.C. a été abrogé par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, désormais le règlement applicable à chaque Z.A.C. doit être contenu dans le P.L.U.

Néanmoins les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dont les P.A.Z. ont été approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi S.R.U. ainsi que ceux qui sont modifiés à l'occasion de cette révision sont joints en pièces annexes du dossier de P.L.U.

<b>DENOMINATION</b>	<b>DATE DE CREATION</b>	<b>DATE D'APPROBATION DU P.A.Z.</b>
1 Z.A.C. de GREZAN	I 29/06/79	29/06/79 (zone III AU)
	II 08/12/82	P.L.U. (zone III AU)
	III 01/02/89	P.L.U. (zone III AU)
	IV 05/10/06	P.L.U. (zone III AU)
2 Z.A.C. de la JASSE	20/05/81	23/12/81
3 Z.A.C. du MAS VERDIER	19/05/82	19/05/82
4 Z.A.C. de la CITADELLE	13/07/82	27/07/87
5 Z.A.C. de CARREMEAU	26/07/94	23/03/95
6 Z.A.C. du ROND-POINT	30/04/86	13/10/01
7 Z.A.C. VILLE ACTIVE	30/04/86	26/07/94
8 Z.A.C. du MAS de ROMAN	12/06/86	21/06/88
9 Z.A.C. du PUIITS de ROULLE	14/10/86	30/06/92 // P.L.U. zone XIII AU (03/10/ 09)
10 Z.A.C. du MAS de VILLE	08/12/86	23/06/97
11 Z.A.C. des HALLES	18/04/88	24/07/90
12 Z.A.C DU PARC G. BESSE	10/04/89	13/11/00
13 Z.A.C DU FORUM DES CARMES	22/06/93	05/02/01
14 Z.A.C. VILLA ROMA	04/12/89	24/07/90
15 Z.A.C. de VACQUEYROLLES	05/10/89	22/06/98
16 Z.A.C DE L'ARCHIPEL	31/03/89	29/01/91
17 Z.A.C DE L'ESPLANADE SUD	30/04/90	19/06/00
18 Z.A.C. du CENTRE ROUTIER 1	07/06/90	07/12/92
19 Z.A.C. du KILOMETRE DELTA	17/07/00	05/02/01
20 Z.A.C. du MAS CARBONNEL	30/10/90	23/06/97
21 Z.A.C. du CLOS DE COUELLE	25/10/91	28/09/93
22 Z.A.C DU PARC SCIENTIFIQUE	16/04/95	zone IV AU//ZAC supprimée 7° modification
23 Z.A.C DE VALDEGOUR	15/12/97	05/02/01 // P.L.U. zone XIAU (01/10/05)
24 Z.A.C DU MAS DES ABEILLES	29/10/96	08/09/01
25 Z.A.C. DE HAUTE MAGAILLE	09/02/98	19/07/99
26 Z.A.C DE LA GARE CENTRALE	26/04/99	20/12/99
27 Z.A.C. DU MAS DE VIGNOLES	18/10/99	28/04/01

**ARTICLE - 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

1- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- A) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- B) Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - . Les périmètres de restauration immobilière,
  - . le secteur sauvegardé.
- C) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement définie par la loi du 19 juillet 1976 modifiée.

**ARTICLE - 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et en zone agricole délimitées sur les documents graphiques.

**1. LES ZONES URBAINES :**

Les Zones urbaines « U » intègrent :

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

**Zone II UA :** De constructions denses correspondant au tissu ancien des villages de SAINT-CESAIRE et COURBESSAC.

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

**Zone III UB :** De constructions en ordre continu entourant le centre ancien.

**Zone IV UB :** De constructions de moyenne densité à usage d'habitat collectif et individuel dense.

**Zone V UB :** D'habitat et d'activités diverses.

**Zone I UC :** A usage d'habitat individuel groupé.

**Zone II UC :** De constructions denses à usage d'habitat individuel et de petit collectif.

**Zone III UC :** A usage d'habitat individuel et de petit collectif.

**Zone I UD :** A usage d'habitat individuel de moyenne densité et de très petit collectif aéré.

**Zone II UD :** A usage d'habitat individuel pavillonnaire de faible densité.

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

- Zone I UE :** D'activités diverses en ordre discontinu.
- Zone II UE :** D'activités artisanales en ordre continu.
- Zone III UE :** Réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers du secteur Carremeau.
- Zone IV UE :** Réservée aux établissements universitaires, culturels, de recherche, logements, commerces, activités tertiaires du site Hoche Sernam.
- Zone V UE :** D'activités diverses.
- Zone UF :** Zone industrielle n° 1 dite de “ NIMES - SAINT-CESAIRE ”.
- Zone UES :** Réservée au domaine public ferroviaire.
- Zone UM :** Destinée aux activités militaires.

## **2. LES ZONES A URBANISER : « AU »**

Elles intègrent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Zone I AU :** Réservée à l'urbanisation future (habitat, loisirs, activités) et dont l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme
- Zone II AU :** Destinée à une urbanisation ultérieure sous forme de lotissements ou groupe d'habitations.
- Zone III AU :** Zones industrielles dites de “ Nîmes-Grézan ” n°1, 2, 3.
- Zone IV AU :** Zone insuffisamment équipée destinée à recevoir des activités multiples et des établissements classés.
- Zone V AU :** Zone constituée par de l'habitat individuel diffus sous la forme d'un lotissement.
- Zone VI AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Four à Chaux, destinée à accueillir de l'habitat individuel et collectif ainsi que des activités commerciales et des services.
- Zone VII AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Saut du Lièvre, destinée à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel.
- Zone VIII AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Georges Besse II, destinée à recevoir des activités et des services.
- Zone IX AU :** Zone dont l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du P.L.U. ( Mas Lombard ).
- Zone X AU :** Zone d'aménagement concerté appelée Mas d'Escattes, destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels, de l'habitat individuel bien circonscrit et la mise en valeur de l'ancien domaine agricole.

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

**Zone XI AU :** Zone d'aménagement concerté Valdegour, destinée à accueillir des activités diverses, des services, de l'habitat individuel, collectif et des lotissements.

**Zone XII AU :** Lotissement d'habitat diffus appelé "Mas de Védelin" dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

**Zone XIII AU :** Zone d'aménagement concerté Puits de Roulle, destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux, une résidence service.

### **3. LES ZONES AGRICOLES : « A »**

Elles intègrent les secteurs équipés ou non qui doivent être protégés en raison du potentiel agricole, biologique et écologique des terres.

Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics sont autorisées.

### **4. LES ZONES NATURELLES : « N »**

Elles intègrent trois types de secteurs équipés ou non :

- les secteurs naturels inconstructibles,
- les secteurs à l'intérieur desquels pourront s'opérer des transferts de possibilités de construire,
- les secteurs constructibles dans des conditions fixées par le règlement :

**Zone N :** Zone naturelle protégée.

**Zone N 1 :** Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat individuel.

**Zone N 2 :** Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat individuel moyennement diffus.

**Zone N 3 :** Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat individuel très diffus.

**Zone N 4 :** Zone naturelle de plaine à vocation d'habitat individuel aéré.

**Zone N 5 :** Zone naturelle à vocation d'habitat individuel aéré réalisé sous forme de lotissement et qui en conserve les règles (Parc de St Cloud).

**Zone NM :** Destinée aux activités militaires.

**Zone NT :** Destinée à recevoir des équipements publics à caractère sportif et de loisirs.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend aussi des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

#### **ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS.**

En vertu de l'article L.111.3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 2 ans est autorisée sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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

#### **ARTICLE 5 : RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS :**

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

- Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs.

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

#### **ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL.**

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

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

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

## **ARTICLE 7 : GESTION DES EAUX PLUVIALES – PERIMETRES INONDABLES.**

**Les règles d’urbanisme applicables sont cumulatives et sont les suivantes :**

- **arrêté préfectoral du 28 février 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi)**

De nombreux secteurs de la Commune sont inondables. Les cartographies indiquant ces secteurs sont celles du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi), plan approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012. Le règlement associé est applicable à tout projet se situant en zone inondable. Les documents réglementaires sont annexés au Plan Local d’Urbanisme.

Concernant les travaux de mise en sécurité des personnes face au risque d’inondation, les projets pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRi.

- **article R. 111 2 du Code de l’Urbanisme :**

Sur tout le territoire s’applique l’article R.111 2 du Code de l’Urbanisme qui stipule : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations ».

- **pour les projets imperméabilisant le sol :**

Sur tout le territoire, tout projet entrant dans le champ d’application de l’urbanisme créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures compensatoires : un bassin de rétention pérenne préférentiellement à ciel ouvert ou un dispositif pérenne ayant la même fonction sera aménagé, ils seront d’accès et d’entretien facile. Toutes les eaux de ruissellement doivent être dirigées et/ou collectées vers le dispositif de rétention en question.

La capacité de stockage du ou des ouvrages sera égale à 100 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée nouvellement autorisée. Pour le calcul du volume de rétention aucun coefficient de ruissellement ne pourra être ainsi utilisé.

L’évacuation du système pourra s’effectuer par percolation sur la parcelle ou raccordé sur le domaine public.

Dans ce dernier cas, son débit de fuite sera limité à 7 l/s par hectare de surface imperméabilisée et le branchement se fera sur le réseau public d’eaux pluviales s’il est existant et de capacité suffisante.

A noter que, lorsque la surverse d’un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d’eaux pluviales principal, un système devra être mis en place afin de palier à une éventuelle mise en charge du dit réseau.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l’unité foncière, quel que soit son degré d’imperméabilisation antérieur.

Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Les piscines, les parkings et voies d’accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé, pavés autobloquants, …) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Les travaux structurants d’infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans le cadre d’un lotissement, d’une division en lots (à partir de 3 lots inclus) ou d’une zone d’aménagement: toute compensation de l’imperméabilisation à l’échelle de la parcelle sera proscrite. Les ouvrages de rétention créés seront de type collectif et devront être dimensionnés en prenant en

compte les espaces communs (accès, parking, local ordures ménagères...) ainsi que la totalité des surfaces privées imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot à savoir l'emprise au sol maximale prévue au règlement du PLU.

Pour les bassins collectifs :

Les dispositifs de rétention devront être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente sera inférieure à 20% afin de pouvoir en assurer le contrôle et l'entretien. De plus, ces dispositifs de rétention devront : d'une part être clôturés à partir d'une hauteur d'eau maximale de 1 m, clôture qui devra être transparente pour l'écoulement des eaux lorsqu'elle est située en zone inondable, et d'autre part selon les situations, comporter des talus de pentes 3/1 maximum.

Le cas échéant, le bassin pourra être implanté en zone inondée pour une crue de type 3 octobre 1988.

➤ **pour les projets susceptibles de modifier l'écoulement ou l'expansion des eaux :**

- dans les talwegs, tout exhaussement du terrain naturel aggravant les conditions d'écoulement des eaux est interdit.

- dans les autres secteurs inondables :

- tout exhaussement du terrain naturel doit être compensé par un système de rétention à ciel ouvert, son volume doit être égal au volume de remblai réalisé sur la parcelle du projet compris entre le terrain naturel et la ligne d'eau pour la crue du 3 octobre 1988.

- et tout exhaussement du terrain naturel modifiant le sens d'écoulement des eaux est interdit.

➤ **rattachement des projets au Nivellement Général de la France (NGF) :**

A l'appréciation du service instructeur, toute demande de Permis de Construire ou d'Aménager et toute Déclaration Préalable située en totalité ou en partie en zone inondable, devra être accompagnée d'un document topographique et d'un profil en travers au droit de la construction, donnant les côtes altimétriques NGF du terrain jusqu'à ses limites, avant et après travaux, et aux voiries publiques adjacentes.

➤ **article L.214-3 du Code de l'Environnement (loi sur l'eau) :**

Par ailleurs, tout aménagement dont la surface aménagée est supérieure à 1 ha et créant un rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel ou se trouvant dans le lit majeur (zone inondable par débordement) d'un cours d'eau doit donner lieu au dépôt d'une déclaration ou autorisation en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

### **ARTICLE 8 : ACCES.**

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

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, la construction ne sera autorisée que si l'accès est établi sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>R.N. 113</b> | De la limite de commune avec MILHAUD au carrefour avec la R.N. 86 (carrefour de la route d'Arles).          |
| <b>R.N. 113</b> | De la limite de commune avec BOUILLARGUES / CAISSARGUES au Sud de l'autoroute A. 9.                         |
| <b>R.N. 86</b>  | De la limite de la commune avec MARGUERITTES au carrefour avec la R.N. 113 (carrefour de la route d'Arles). |
| <b>R.D. 999</b> | De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec le Chemin du Mas Baron.                              |
| <b>R.D. 999</b> | De la limite communale avec MARGUERITTES / RODILHAN au carrefour avec la R.N. 86.                           |
| <b>R.D. 40</b>  | De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec le boulevard Kennedy.                                |
| <b>R.D. 13</b>  | De la limite communale avec GENERAC au Sud de l'autoroute A. 54.  |
| <b>R.D. 613</b> | Du carrefour avec la R.D. 13 au Sud de l'autoroute A. 9.  |
| <b>R.D. 135</b> | Sur l'ensemble du territoire communal.  |
| <b>R.D. 42</b>  | De la limite communale avec CAISSARGUES au Sud de l'autoroute A. 9.   |
| <b>R.D. 127</b> | De la limite communale avec POULX au carrefour avec le chemin du Mas Bonnet.                                |
| <b>R.D. 979</b> | De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec le chemin de l'Ancienne Route d'Uzès.        |
| <b>R.D. 926</b> | Du carrefour avec le Chemin du Paratonnerre à la R.N. 106.  |

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

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

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

**Bd KENNEDY** Sur la totalité de la voie.

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

- Pistes cyclables :

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

**ARTICLE 9 : IMPLANTATION PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES.**

**Marges de recul imposées par les zones non aedificandi :**

Pour les sections de voies situées en limite des autoroutes, routes nationales et routes départementales énumérées ci-dessous et malgré les dispositions prévues à l'Article 6 de chaque règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà de la distance fixée par les dispositions suivantes : (les distances ci-dessous ont été établies en fonction de la configuration des lieux et des nécessités de sécurité et d'esthétique ce qui explique qu'elles peuvent varier de 15 à 90 m).

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

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

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

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

- 35 m (trente cinq mètres) de l'axe de la chaussée à 2 x 2 voies- sans que la distance par rapport au bord extérieur de la voie la plus proche soit inférieure à 28 m (vingt huit mètres).

Dans la section située au Nord de la R.D. 999 (route de Sauve) où une seule chaussée a été réalisée, cette disposition s'applique par rapport à l'axe futur de la 2 x 2 voies.

**R.N. 113** De la limite communale avec MILHAUD jusqu'au carrefour de la Ville Active (inclus).

**a)** dans les tronçons non aménagés :

- 25 m (vingt cinq mètres) côté Nord, de l'axe de la route,
- 30 m (trente mètres) côté Sud, de l'axe de la route.

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

- 17 m (dix sept mètres) côté Nord,
- 22 m (vingt deux mètres) côté Sud.

**b) dans les tronçons réaménagés :**

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

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

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

**R.N. 113** Du carrefour de la Ville Active (exclus) au carrefour avec la R.N. 86 (inclus) (carrefour de la route d'Arles) :

- 30 m (trente mètres) de part et d'autre du nouvel axe de la route.
- 25 m (vingt cinq mètres) de part et d'autre de l'axe de la route entre la rue Tour de l'Evêque et l'avenue Général Leclerc.
- 50 m (cinquante mètres) de part et d'autre des 2 axes au droit des carrefours suivants :
  - R.N.113 - Chemin du Capouchiné,
  - R.N.113 - Rue Tour de l'Evêque,
  - R.N.113 - Route d'Arles.

Au droit des autres carrefours (voir document graphique).

**R.N.113** Du carrefour de la R.N. 86 (carrefour de l'Avenue Pierre Mendès France exclu) au futur carrefour de la Voie Urbaine Sud :

- 12,50 m (douze mètres cinquante) de part et d'autre de l'axe de la voie.

Au droit du futur carrefour de la Voie Urbaine Sud, la distance à appliquer, calculée par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche est de :

- 17 m (dix sept mètres).

**R.N. 113** Du Sud de l'autoroute A. 9 aux limites communales avec BOUILLARGUES et CAISSARGUES :

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

Au droit d'un carrefour à sens giratoire, la distance à appliquer, calculée par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de 27 m (vingt sept mètres).

**R.N. 86** Du carrefour avec la R.N. 113 (exclus) (carrefour de la route d'Arles) au carrefour de l'avenue Bir Hakeim (exclus) :

- 30 m (trente mètres) de part et d'autre du nouvel axe de la route.
- 50 m (cinquante mètres) de part et d'autre des 2 axes au droit du carrefour R.N.86 Rue Salomon Reinach.

Au droit des autres carrefours (voir document graphique).

**R.N. 86** Du carrefour de l'avenue Bir-Hakeim (inclus) au carrefour du Pont de Justice.

**a) dans les tronçons non aménagés :**

- 25 m (vingt cinq mètres) côté Nord,

- 30 m (trente mètres) côté Sud de l'axe de la route.

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

- 17 m (dix sept mètres) côté Nord,
- 22 m (vingt deux mètres) côté Sud.

**b)** dans les tronçons réaménagés :

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

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

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

**R.N. 86** Du Pont de Justice à la limite communale avec MARGUERITTES :

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

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

- 27 m (vingt sept mètres).

**R.D. 999** De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec le chemin du Mas Baron :

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

**R.D. 40** De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour avec le chemin de Cante-Perdrix :

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

**R.D. 13** De la limite communale avec GENERAC au Sud de l'autoroute A. 9 :

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

**R.D. 613** Du carrefour avec la R.D. 13 au Sud de l'autoroute A. 9 :

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

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

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

**R.D. 42** Du carrefour avec la RN 113 à la limite communale :

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

**R.D. 999** De la limite communale avec MARGUERITTES au carrefour avec la R.N. 86 :

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

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

**R.D. 127** De la limite communale avec POULX au carrefour avec la RD 135 :  
- 35 m (trente cinq mètres) de l'axe de la route.

Du carrefour avec la RD 135 au carrefour du chemin de la citadelle :  
- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route

**R.D. 979** De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec le chemin de l'Ancienne Route d'Uzès :  
- **25 m** (vingt cinq mètres) de l'axe de la route.

**R.D. 926** Du carrefour avec le chemin du Paratonnerre à la bretelle de raccordement à la R.N. 106 :  
- **15 m** (quinze mètres) de l'axe de la route.

**R.D. 418** De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec la R.D. 926 :  
- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.

**R.D. 225** Sur l'ensemble du territoire communal :  
- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.

**R.D. 907** De la limite communale avec GAJAN au carrefour avec la R.N. 106 :  
- 25 m (vingt cinq mètres) de l'axe de la route.

**Bd KENNEDY** : Sur la totalité de la voie :  
- 25 m (vingt cinq mètres) de l'axe de la route.

Sauf en bordure des autoroutes et des routes nationales, ces distances peuvent être réduites de 10 m (dix mètres) dans le cas d'implantation de bâtiments n'accueillant pas de locaux d'habitations.  
Sauf indications spécifiques mentionnées ci-dessus, en présence d'un carrefour à sens giratoire, l'axe de la voie est mesuré à partir du bord intérieur de la chaussée jouxtant l'anneau central.

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

### **Marges de recul imposées par l'article L. 111-1-4 :**

Les dispositions de l'article L.111-1- 4 du Code de l'urbanisme (article 52 de la loi BARNIER) visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, à savoir la R.D. 999, la R.N. 86, la R.N. 106, la R.N. 113, l'A. 9 et l'A. 54, prévoient des marges de recul de 75 à 100 mètres, mesurées à partir de l'axe des voies précitées.

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

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

### **Marges de recul imposées simultanément par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme et par les zones non aedificandi :**

Les sections de voies qui entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme sont également concernées par les marges de recul imposées par les zones non aedificandi. Ces deux dispositions s'appliquent de façon cumulative. Elles figurent sur les documents graphiques du P.L.U.

### **ARTICLE 10 : ISOLATION PHONIQUE.**

Dans les zones de bruit dû, d'une part, aux transports aériens qui sont définies dans les plans d'exposition au bruit des aéronefs joints en annexe et d'autre part, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres représentées également sur les plans joints en annexe, il y aura lieu de prévoir une isolation acoustique telle qu'elle est définie :

- 1/ - pour les transports aériens par les arrêtés préfectoraux ( joints en annexe ) du 3 août 1984 pour l'aérodrome de Garons et du 27 juin 1985 pour l'aérodrome de Courbessac.
- 2/ - pour les transports terrestres par les arrêtés préfectoraux ( joints en annexe ) du 29 décembre 1998.

### **ARTICLE 11 : HAUTEUR DES BATIMENTS.**

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

### **ARTICLE 12 : ASPECT EXTERIEUR.**

#### **Loi sur l'Architecture n° 77-2 du 3 janvier 1977**

"... La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine, sont d'INTERET PUBLIC..."

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. PENTE DES TOITURES :**

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, en toutes zones, et sauf indications particulières pouvant figurer dans les Articles 11 des différents chapitres du présent règlement, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures-terrasses) et un maximum de 30 %.

### **2. CLOTURES :**

Sauf indications particulières pouvant figurer dans les Articles 11 des différents chapitres du présent règlement, les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement et leur hauteur mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé, ne doit pas excéder 2 m (deux mètres).

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

Le Conseil Municipal du 17.11.2007 a institué que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

### **3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES :**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.  
Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

### **4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES :**

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

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

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

## **ARTICLE 13 : ENVIRONNEMENT.**

### **1. CAPITELLES :**

Les capitelles répertoriées dans la liste jointe en annexe "Environnement" devront être obligatoirement conservées et restaurées.

### **2. POINTS DE VUES :**

Les constructions implantées sur des terrains signalés en raison de leur altimétrie et de leur proximité par rapport à un site à caractère dominant, seront limitées à une hauteur maximale de 7 m (sept mètres) à l'égout des couvertures sauf dans les zones N 1, N 2, N 3, où toute construction est limitée à un rez-de-chaussée de 4 m (quatre mètres) maximum à l'égout des couvertures.

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

### **3. VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES :**

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

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

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

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

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

### **4. ESPACES VERTS INTERIEURS A PROTEGER (PARCS).**

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

Sur les emplacements répertoriés en annexe du P.L.U. à la rubrique Environnement, toutes constructions, reconstructions ou installations devront sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

#### **5. PLANTATIONS INTERIEURES A PROTEGER (ARBRES).**

Sur les emplacements répertoriés en annexe du P.L.U. à la rubrique Environnement, toutes constructions, reconstructions ou installations devront sauvegarder et mettre en valeur les plantations existantes.

#### **6. CARRIERES.**

Quelle que soit la zone du P.L.U., l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les installations classées ou non et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées seulement si leur réalisation est prévue par une Déclaration d'Utilité Publique prise dans le cadre du Plan de Prévisions des risques inondations (P.P.R.I.).

Les opérations sur les terrains situés dans des anciennes carrières doivent comporter tout le long du front de taille, autant à son sommet que sa base, une bande de terrain inconstructible d'une largeur égale à 0,5 fois la hauteur du front, par mesure de sécurité. Cette largeur est mesurée depuis la verticale passant par le sommet du front.

#### **7. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention devront avoir des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager périphérique.

### **ARTICLE 14 : LOTISSEMENTS ET PERMIS VALANT DIVISION.**

Concernant les lotissements ou les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- lorsqu'ils se situent en zones urbaines U à l'exception des îlots G2 et G3 du secteur IV UBc : les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, ceci afin de répondre aux objectifs de densité préconisés par la loi S.R.U. dans ce type de zones et être en conformité avec l'article R.442-9 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'ils se situent en zones de garrigue habitée : N1, N2, N3 ou encore en zone N4 (anciens jardins familiaux) en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le P.L.U. ( y compris l'article 14 ) dans la zone concernée seront appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet. Ceci permet de répondre à la vocation de ces zones d'habitat individuel aéré qui est de maîtriser l'urbanisation tout en préservant les milieux naturels et les paysages.

### **ARTICLE 15 : CONTRAINTES LIEES AUX CONDUITES DE TRANSPORT DE GAZ.**

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

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

dont les tracés figurent sur le plan de la servitude I 3 annexé au P.L.U.

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

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

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

Selon l'arrêté du 11 mai 1970 modifié et celui du 4 août 2006, les contraintes liées aux conduites de transport de gaz à haute pression sont variables selon les zones de danger c'est ainsi que pour tout point situé jusqu'à :

- ❖ 470 mètres de la canalisation DN 800 et 50 m de la canalisation DN 150 : tout porteur de projet devra en informer l'exploitant de la conduite (GRT gaz Région Rhône Méditerranée – Agence d'Aimargues ZAC de St Romans 30470 Aimargues).
- ❖ 390 m pour la canalisation DN 800 et 40 m pour la canalisation DN 150, les immeubles de grande hauteur et les E.R.P.\* de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits.
- ❖ 300 m pour la canalisation DN 800 et 30 m pour la canalisation DN150, les immeubles de grande hauteur et les E.R.P.\* susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

#### **ARTICLE 16 : STATIONNEMENT ET LOGEMENTS LOCATIFS AIDES.**

Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

---

\* E.R.P. : établissement recevant du public.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# ZONE III UB

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

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

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

Elle comprend :

- 1 secteur dénommé III UBa pour lequel il est nécessaire de préserver l'identité des faubourgs et dans lequel les hauteurs sont donc différentes.
- 1 polygone d'implantation situé à l'angle du boulevard Amiral Courbet, de la rue Colbert et de la place Gabriel Peri. Il est délimité graphiquement.

**NOTA** : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

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

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception des ICPE mentionnées à l'article III UB2.
- 2) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- 3) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,

- ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article III UB2.

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

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

- 1) Les travaux relatifs aux établissements classés existants à condition qu'ils correspondent à une nécessité de normes ou de prescriptions nouvelles ainsi que les stations service, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 3) Dans le polygone d'implantation délimité aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE III UB3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin.

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

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être conformes aux prescriptions imposées par les services techniques.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

## **ARTICLE III UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

#### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité locale, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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, parc de stationnement) devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des hydrocarbures qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

### **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

#### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

#### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

#### **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

#### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur (au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement selon les normes et la réglementation en vigueur.

Pour toutes constructions groupées, il sera installé un système de distribution de télévision collective qui sera construit selon les normes et la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra pas se faire en façade.

#### **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités industrielles, commerciales et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

### **ARTICLE III UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

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

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

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

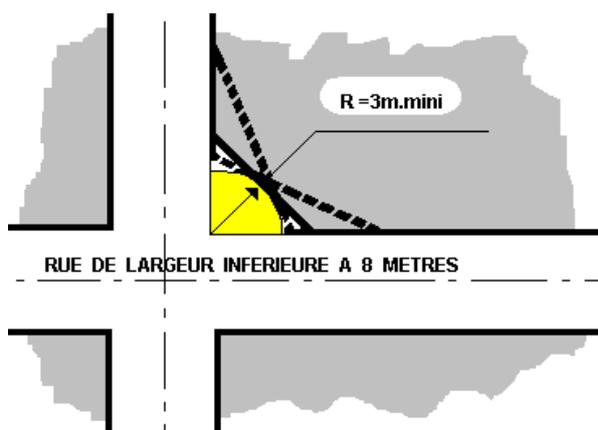
Les élévations seront sans aucun retrait entre les niveaux sauf éventuellement le rez-de-chaussée et le dernier niveau.

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

#### **NOTA :**

1) Pan coupé

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



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

**Dans le polygone d'implantation**, les constructions en superstructure doivent être implantées en limite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Pour le polygone d'implantation.**

Non réglementé.

### **ARTICLE III UB9 : EMPRISE AU SOL**

Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments et des annexes de toute nature hors parkings enterrés ne doit pas dépasser 85 %. Les 15 % minimum de la surface du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés exclusivement en espaces libres ou en bassins de rétention, tels que définis à l'article III UB 13.

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

Pour les opérations d'ensemble, comprenant des activités en bordure du domaine public (commerces, bureaux ...) en rez-de-chaussée, ce niveau pourra occuper la totalité de l'emprise de la parcelle. Conformément aux dispositions de l'article 13, la dalle supérieure devra être aménagée en espaces verts.

### **ARTICLE III UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

#### **I.1. Pour la zone III UB :**

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

#### **I.2. Pour la zone III UB a :**

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

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

- **18 m** (dix huit mètres) soit **R+5** maximum avec obligation du dernier niveau en **retrait de 3 mètres minimum** sur la façade située en bordure de :

- l'avenue **GEORGES POMPIDOU**,
- la rue de **VERDUN**,
- le square de la **COURONNE**.

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

- boulevards : **GAMBETTA, ALPHONSE DAUDET, VICTOR HUGO**,
- squares : **ANTONIN**, de la **BOUQUERIE**,
- places **GABRIEL PERI, QUESTEL**,

- **coté nord de la rue Clérisseau prolongée** (percée Clérisseau) comprise entre la rue Bachalas et la rue Ranguel, avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 mètres sur la façade située en bordure de cette rue.
- **12 m** (douze mètres) soit **R+3 maximum** pour les parcelles situées côté sud de la rue **Clérisseau prolongée** (percée Clérisseau) comprise entre la rue Bachalas et la rue Ranguel.
- **9 m** (neuf mètres) soit **R+2 maximum** sur les parcelles situées en bordure de :
- l'avenue **F. ROOSEVELT** entre l'avenue G. POMPIDOU et la route de SAUVE.
- **6 m** (six mètres) soit **R+1 maximum** sur les parcelles situées en bordure de :
- **L'AIRE DUSSAUD,**
  - **LA PLACETTE.**

### **REGLES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

- 1.- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de 16 m (seize mètres).
- 2.- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les voies ayant deux points, de nu à nu, espacés de moins de 12 m (douze mètres) où la règle applicable sera la plus contraignante.
- 3.- Pour l'ensemble des hauteurs, dans le cas de :
  - **parkings semi-enterrés**, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel.  
Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 mètres.

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

  - pour les locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée, lorsque les dits locaux sont situés en façade de la construction et occupent une S.H.O.B. égale ou supérieure à 30% de la S.H.O.B. du rez-de-chaussée de la construction, il est également admis une tolérance ne pouvant excéder 1,50 mètres.

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

### **4.- Pour le polygone d'implantation :**

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

## **ARTICLE III UB11 : ASPECT EXTERIEUR.**

### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Sur toutes les voies, les façades des constructions nouvelles devront présenter un aspect architectural en harmonie avec le bâti environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

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

### **2. CLOTURES.**

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

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

Elles sont de 2 types :

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

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

### **3. CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR, CAPTEURS SOLAIRES :**

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

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

## **ARTICLE III UB12 : STATIONNEMENT.**

### **A - EVALUATION**

#### **Pour l'ensemble de la zone y compris le secteur III UBa :**

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

## **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **1.1. Habitat collectif :**

#### **Pour les constructions neuves**

- **1 (une) place au minimum** par logement neuf. Ces places de stationnement devront être directement accessibles.

#### **Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants**

- l'augmentation du nombre de places de stationnement doit être au moins égal à : l'augmentation du nombre de logements diminué de 1.

**Nota** : Pour les programmes réservés aux personnes âgées : les quantités indiquées seront réduites de **40 %**.

Pour tout immeuble collectif, il sera exigé un local fermé d'une surface minimale correspondant à 1 m<sup>2</sup> par logement desservi avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> destiné à accueillir les deux-roues, poussettes enfants... hors locaux destinés à accueillir les ordures ménagères. Dans le cas de plusieurs cages d'escaliers, il pourra être exigé un local par cage d'escaliers.

### **1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places par logement.**

#### **Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur III UBa :**

## **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**
- Les aires de stationnement nécessaires aux "2 roues" doivent être également prévues, avec un minimum de surface égal à **3 % de la surface de plancher.**

## **3. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **30 % de la surface de plancher.**

A cette surface doit s'ajouter celle affectée au stationnement des véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

## **4. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET LES CLINIQUES.**

- **1 (une) place pour 2 (deux) lits.**

## **5. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

### 5.1. Commerces :

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher** pour les surfaces de vente comprises entre 50 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de ces surfaces de vente : **minimum de 60 % de la surface de plancher.**

### 5.2. Hôtels et restaurants :

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**

### 5.3. Salles de spectacles et de réunions :

- Le nombre de places de stationnement devra être au minimum égal au **1/10** (un dixième) **de la capacité d'accueil.**

## 6. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT.

### 6.1. Etablissements du premier et deuxième degré :

- **25 m<sup>2</sup>** (vingt cinq mètres carrés) **par classe,**
- **1,5 m<sup>2</sup> par "2 roues" pour 3 élèves.**

### 6.2. Universités et établissements d'enseignement pour adultes :

- Le nombre de places devra être au minimum égal au **1/40 (un quarantième) de la capacité d'accueil.**

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

**NOTA** : Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants, le stationnement n'est pas réglementé.

Toutefois, en cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.

### Pour le secteur III UBa :

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS AYANT D'AUTRES USAGES QUE L'HABITAT :**

**Le stationnement n'est pas réglementé. Toutefois, en cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone (cf. B. Implantation).**

## **B - IMPLANTATION**

les places de stationnement découlent, soit des règles d'évaluation ci-dessus, soit d'une réalisation volontaire et devront être réalisées de la façon suivante :

- 1) en sous-sol dans la limite des emprises définies à l'article III UB9,
- 2) en rez-de-chaussée du bâtiment,
- 3) en surface dans les limites qui résultent de l'article III UB9
- 4) en hauteur.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, les places de stationnement pourront être réalisées de la manière suivante :

- soit dans un rayon de 300 m,
- soit être acquis dans un parc privé,
- soit être en concession dans un parc public,
- soit être compensés par une participation conformément à l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE III UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

#### **1. ESPACES LIBRES.**

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

#### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

#### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE III UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé, sauf dispositions particulières visées à l'article III UB2.

# Z O N E I V U B

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone de constructions de moyenne densité, essentiellement à usage d'habitat collectif et où se trouve également de l'habitat individuel dense.

Cette zone comprend trois secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc qui correspondent au périmètre du quartier Chemin Bas d'Avignon, concerné par une dynamique de renouvellement urbain portée par une démarche inter partenariale.

Le secteur IV UBb est le premier secteur opérationnel, dénommé îlot Saint Dominique, faisant l'objet d'un projet d'aménagement.

Le secteur IV UBc est le deuxième secteur opérationnel, dénommé îlot Eboué Ornano, faisant l'objet d'un projet d'aménagement. Il est lui-même divisé en plusieurs îlots (A1, A2, C, D1, D2, E, F, G2, G3 ) où seuls les îlots G2, G3 sont réservés à de l'habitat individuel en bande.

**NOTA** : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE IV UB1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT**

Pour l'ensemble de la zone :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles visées à l'article IV UB2.
- 2) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, à l'exception des travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la création de parcs de stationnement. visés à l'article IV UB2.

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

- L'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.

**Pour le secteur IV UBc sauf pour les îlots C et D1 :**

- L'implantation de commerces, d'activités.

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

- 1) Les installations classées (notamment les ateliers de réparations et d'entretien de véhicules, les stations-service, les dépôts d'hydrocarbures, les teintureries, les buanderies, les laveries et drogueries, les activités paramédicales) qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions évitant les nuisances.
- 2) L'aménagement et l'extension des établissements classés existants, à condition que soit prévue dans les travaux, la réduction des nuisances ou la mise en conformité de l'établissement.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la création de parcs de stationnement.
- 5) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

**ARTICLE IV UB3 : ACCES ET VOIRIE**

**1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

### **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

Sur voirie nouvelle :

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

**Dans le secteur IV UBa :**

En règle générale, les liaisons piétonnes déjà existantes sont à conserver.

Sur les îlots faisant l'objet du renouvellement urbain, les possibilités de créer des liaisons piétonnes doivent être sauvegardées.

## **ARTICLE IV UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

## **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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 relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service, parcs de stationnement) devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des hydrocarbures qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

## **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

**Pour les îlots F, G2 et G3** : la rétention des eaux pluviales en toiture est autorisée.

## **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

#### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur (au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement conformément aux normes et la réglementation en vigueur.

Pour toutes constructions groupées, il sera installé un système de distribution de télévision collective qui sera construit selon les normes et la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas la distribution ne pourra pas se faire en façade.

#### **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes" liée au nombre d'habitants et à la fréquence de collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes" liée au nombre de salariés et à la fréquence de collecte.

#### **ARTICLE IV UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

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

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

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

En l'absence d'indication contenue dans l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales :

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

A l'intersection des voies de moins de 8 m (huit mètres) d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de 4 m (quatre mètres) minimum, en l'absence d'indication portée au plan de zonage.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, par rapport à l'emprise publique d'origine sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

### **Dans le secteur IV UBa :**

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

- soit en limite de voie,
- soit en retrait de la voie.

### **Dans le secteur IV UBb :**

Les constructions devront être implantées :

- A l'alignement le long du futur axe structurant (porté en réservation), ainsi que des rues suivantes : Hélène Boucher, Commandant L'Herminier, Maryse Bastié dans son tracé futur.
- Avec un retrait imposé de 4 m (quatre mètres) de l'alignement sud de la rue Sauveplane dans son tracé futur, ainsi que pour la rue Pierre Bourdan.
- A l'angle du futur axe structurant de la rue Hélène Boucher et de l'avenue Bir Hakeim, un immeuble présentant un pan coupé est préconisé.

### **Dans le secteur IV UBc :**

**Pour les îlots D1, D2, E et F**, les constructions devront être implantées selon les indications portées au plan de zonage ou de la façon suivante :

- le long des rue Colonna d'Ornano et D'Estienne D'Orves et Robert Surcouf :
  - soit en recul de 3m de l'alignement,
  - soit à l'alignement.
- le long des futures voies André Marquès, Félix Eboué et Albert Camus : à l'alignement.

**Pour l'îlot C**, les constructions devront être implantées à l'alignement des futures voies.

**Pour les îlots G2 et G3 :**

Les habitations seront implantées, le long des futures voies André Marquès ou sa voie de desserte ; Robert Surcouf, ~~et D'Etienne D'Orves~~ **et Colonna d'Ornano** :  
soit en limite de la voie,  
soit en retrait minimum de 5 m de la limite de la voie.

Les garages et locaux annexes seront implantés en limite de ces différentes voies.

**Pour les îlots A1, A2** : les constructions devront être implantées à l'alignement sauf :

- avec un recul de 10 m de l'alignement de la route d'Avignon.
- à l'alignement indiqué sur le plan le long de l'avenue André Marquès.

**De plus, pour les îlots D1, D2 ~~et E~~** : le long des rues Colonna D'Ornano, ~~D'Etienne D'Orves~~, Albert Camus, le front bâti devra être continu sur toute la longueur.

**Pour l'îlot F** : le long de la rue Félix Eboué, le front bâti sera continu.

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

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

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

**Pour l'ensemble de la zone IV UB sauf le secteur IV UBc :**

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

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

- 1) lorsque la construction nouvelle pourra être adossée à une construction existante à la limite séparative.
- 2) des garages ou parkings couverts pourront être réalisés en limite séparative dans toute la zone IV UB en matière d'habitat individuel et seulement en dehors des secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc en matière de logements collectifs.

**Pour le secteur IV UBc :**

**Pour l'îlot C** : les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (cinq mètres).

**Pour les îlots D1, D2** : les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 m (sept mètres).

**Pour l'îlot F :** les constructions hors annexes doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (cinq mètres).

Les annexes telles que : locaux à vélos, locaux pour ordures ménagères, locaux d'entretien et sorties des sous-sol pourront jouxter la limite parcellaire.

**Pour les îlots G2, G3 :** seules les habitations seront édifiées d'une limite latérale à l'autre sur un minimum de 5 m. Elles présenteront, pour l'îlot G2 un recul minimum de 5 m de la limite du fond de parcelle, pour l'îlot G3 le recul minimum sera de 7 m de la limite du fond de parcelle. Cette règle sera appréciée au regard de chaque parcelle issue de la division.

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

##### **Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IV UBb, des îlots A1, A2, F, G2 et G3 du secteur IV UBc :**

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

##### **Dans les îlots A1 et A2 du secteur IV UBc :**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à 10 m (dix mètres), sans pouvoir être inférieure à la hauteur du toit au faitage.

##### **Pour les îlots F, G2 et G3 du secteur IV UBc :**

Non règlementé.

##### **Dans le secteur IV UBb :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

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

#### **ARTICLE IV UB9 : EMPRISE AU SOL.**

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

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

##### **Dans le secteur IV UBa :**

Si la surface de la parcelle ou du tènement de propriété est inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Si la surface est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 80 % du tènement de propriété.

Les 20 % restants seront affectés pour moitié aux espaces verts (article 13) et pour moitié aux aires de stationnement et accès (article 12).

**Dans le secteur IV UBb :**

Non réglementée.

**Dans le secteur IV UBc :**

- **Sur les îlots A1 et A2** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.
- **Sur les îlots D1, D2, G2, G3** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.
- **Sur l'îlot C** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.
- **Sur l'îlot ~~E~~ et F** : non réglementé.

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

**ARTICLE IV UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

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

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

**Dans le secteur IV UBb :**

Les hauteurs maximales des bâtiments seront de 12 m (douze mètres) à l'égout des couvertures à l'exception des bâtiments construits à l'alignement Est de l'axe structurant {et leur éventuel retour sur une voie adjacente sur une profondeur de 20 m (vingt mètres)} qui auront une hauteur maximale de 15 m (quinze mètres).

**Dans le secteur IV UBc :**

- Pour les îlots **A1 et A2** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 m** à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère (**R + 2**).
- Pour les îlots **D1, D2, ~~E~~ et F** : les constructions verront leurs hauteurs augmenter progressivement entre la rue André Marquès et la rue Félix Eboué de la façon suivante :
  - Le long de la rue André Marquès, et sur une profondeur de 10 m, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 m** à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère (**R+1**),
  - Le long de la rue Felix Eboué et sur une profondeur de 16 m, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 m** à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère (**R+3**) avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) minimum sur toutes les faces. Sauf pour l'îlot F, où la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **13 m** à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère (**R+3**) avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) minimum sur toutes les faces.

- Pour l'îlot **F** : la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 m au faitage ou au sommet de l'acrotère.
  - Pour la partie des constructions comprises entre les deux profondeurs décrites ci-dessus, (Rues Colonna d'Ornano et rue D'Etienne D'Orves) la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 m (R+2) m** à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) minimum sur toutes les faces.
- Pour l'îlot **C** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 m** à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère (**R+3**) avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) minimum sur toutes les faces.
- Pour les îlots **G2 et G3** : la hauteur maximale des habitations ne peut excéder **7 m** à la base de l'acrotère ou à l'égout des couvertures soit (**R+1**).  
La hauteur maximale des garages et locaux annexes ne peut excéder 3 mètres à la base de l'acrotère ou à l'égout de couverture.

#### **Pour l'ensemble de la zone IV UB :**

Dans le cas de parkings semi-enterrés ou de locaux d'activités ou commerciaux en rez-de-chaussée compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol situé au-dessus du niveau du terrain naturel.  
Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 mètres.

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

#### **ARTICLE IV UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

##### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

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

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

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

#### **Les principes suivants doivent être respectés :**

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

##### **2. CLOTURES.**

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

- soit par des murets, soit par des murs bahuts dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,60 mètres surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de lice en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des murs pleins sauf dans le secteur IV UBa, IV UBb et IV UBc.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE IV UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

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

Aménagement dans les volumes existants :

En cas d'aménagement dans le volume d'immeubles existant, avec ou sans changement de destination, les dispositions qui suivent n'auront pas à être appliquées.

**1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

**Rappel :** Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**1.1. Habitat collectif :**

**Pour l'ensemble de la zone IV UB sauf IV UBa, IV UBb et IV UBc :**

- **1,5 place** (une et demie) **par logement** dont, **au minimum, 1** (une) place réalisée impérativement sur le terrain de l'opération.

**En secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc :**

- **1 place** (une) **par logement**, réalisée sur le terrain de l'opération.

En secteurs IV UBa, IV UBb : pour toutes constructions nouvelles, le stationnement en bande continue de garages individuels fermés à l'extérieur des bâtiments est interdit.

En zone IV UB : le stationnement souterrain devra être privilégié.

Dans le secteur IV UBa et IV UBb :

Le long de l'axe structurant et des grandes voies de traversée du quartier (Avenue Bir Hakeim, Jean Moulin, Félix Eboué, Zamenhof, De Lattre de Tassigny ) le stationnement en rez-de-chaussée est interdit sur tout le corps du bâtiment.

Pour les autres voies, le stationnement en rez-de-chaussée est admis à condition qu'un seul accès par immeuble débouche sur le domaine public.

**1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places par logement** à l'intérieur de la parcelle.

Dans une composition d'ensemble, la deuxième place de stationnement pourra être située à l'extérieur de la parcelle privative.

Ces places de stationnement seront réparties en petits parcs de stationnement regroupant au maximum 20 (vingt) places.

Toute disposition devra être prise pour accréditer le caractère privatif de ces parcs de stationnement.

## **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- **1 (une) place pour 40 m<sup>2</sup>** (quarante mètres carrés) **de surface de plancher.**

## **3. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

### **3.1. Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup>** (cinquante mètres carrés) **de surface de vente :**

- **1 (une) place pour 20 m<sup>2</sup>** (vingt mètres carrés) **de surface de plancher.**

### **3.2. Activités :**

- **1 (une) place pour 3 (trois) emplois.**

### **3.3. Hôtels :**

- **1 (une) place de stationnement par chambre.**

### **3.4. Restaurants :**

- **1 (une) place de stationnement pour 4 (quatre) couverts.**

**Pour les hôtels - restaurants, la règle la plus restrictive sera appliquée.**

### **3.5. Salles de spectacles et de réunions :**

- Le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au **1/5** (un cinquième) **de la capacité d'accueil.**

## **4. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES.**

- **2 (deux) places de stationnement pour 3 (trois) lits.**

## **5. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT.**

### **5.1. Etablissements d'enseignement 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré :**

- **1 (une) place de stationnement par classe.**

**Pour le stationnement des deux-roues :**

- **1 m<sup>2</sup>** (un mètre carré) **par véhicule.**
- **1 (une) place pour 3 (trois) élèves.**

### **5.2. Universités :**

- **Le nombre de places de stationnement** doit être au moins égal au **1/40 (une) de la capacité d'accueil.**

#### **6. POUR LES ETABLISSEMENTS SPORTIFS.**

- **Le nombre de places de stationnement** doit être au minimum égal au **1/5 (un cinquième) de la capacité d'accueil.**

#### **7. POUR LES LIEUX DE CULTE.**

- **Le nombre de places de stationnement** doit être égal au **1/10 (un dixième) de la capacité d'accueil.**

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

### **ARTICLE IV UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

#### **1. ESPACES LIBRES.**

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

#### **Pour les opérations d'ensemble sur toute la zone sauf pour les îlots F, G2 et G3 du secteur IV UBc :**

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de 10 % de la surface totale avec un minimum de 500 m<sup>2</sup> (cinq cents mètres carrés) d'un seul tenant.

Sur ces espaces libres, il sera réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Le reste de la surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

Les surfaces doivent être regroupées en évitant les délaissés ; et il devra être utilisé des essences rustiques.

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

#### **Pour l'îlot F du secteur IV UBc :**

La superficie de ces espaces libres communs sera de 25 % de la surface totale **et** d'un seul tenant.

Les surfaces doivent être regroupées en évitant les délaissés ; et il devra être utilisé des essences rustiques.

Cette surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

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

#### **Pour les îlots G2 et G3 du secteur IV UBc :**

La superficie des espaces libres privatifs sera au minimum égale à 25 % de la surface de chaque parcelle issue de la division.

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

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

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

Sur le secteur IV UBb, quatre arbres ont été identifiés comme ayant une valeur esthétique non négligeable tant du point de vue du paysage que de l'environnement urbain. Leur maintien est souhaitable.

## **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

## **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

## **4. VOIES.**

Pour les opérations d'ensemble :

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

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE IV UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Pour l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,80**.

Dans les secteurs IV UBa, IV UBb et IV UBc, **il n'est pas réglementé.**

# Z O N E V U B

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone V UB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité. Elle correspond à des extensions urbaines des XIXème et XXème siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité.

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

Elle comprend :

Un secteur **V UBa** situé entre l'avenue Pierre Mendès-France, la rue des Platanettes et la rue des Anciens Combattants d'AFN, caractérisé par une mixité d'habitat individuel et de collectifs.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

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

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception des ICPE mentionnées à l'article V UB2.
- 2) L'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- 3) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques [ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article V UB2.](#)
- 4) L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

- 1) Les travaux relatifs aux établissements classés existants à condition qu'ils correspondent à une mise en conformité de l'établissement et à une réduction des nuisances ainsi que les stations-service, les carrosseries, les garages, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE V UB3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

## **ARTICLE V UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

#### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations, neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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, parc de stationnement) devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des hydrocarbures qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

### **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **5. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

### **6. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et de branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur (au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement conformément aux normes et la réglementation en vigueur.

### **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :  
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.
- En habitat individuel :  
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :  
Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

#### **ARTICLE V UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

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

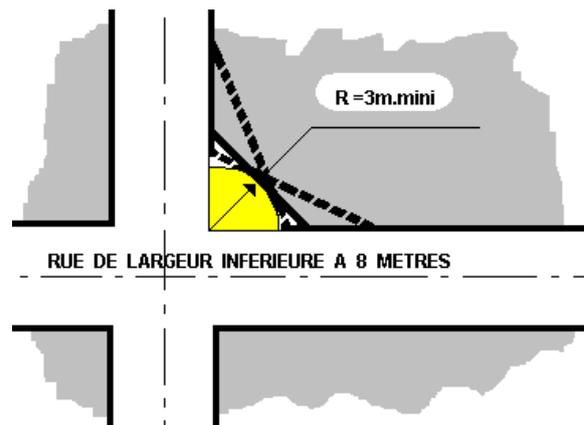
**En l'absence d'indications portées au plan de zonage :**

**les constructions doivent être implantées :**

- 1) Pour les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à 8 m (huit mètres) :
  - à 4 m (quatre mètres) minimum de l'axe de la voie.
- 2) A l'intersection des voies de moins de 8 m (huit mètres) d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de 4 m (quatre mètres) minimum.

#### **Pan coupé**

A l'intersection des  
voies de moins de  
8 m d'emprise, et si  
l'angle formé par les  
deux façades est  
inférieur à



Pour les immeubles d'habitat collectif, un recul minimal de 3 m. (trois mètres) de la limite des voies et emprises publiques sera exigé lorsque sur au moins l'une des parcelles mitoyennes un recul ( quel que soit ce recul ) des constructions par rapport à la limite de ces même voies ou emprises publiques a été réalisé ou demandé, afin que l'immeuble d'habitat collectif projeté s'insère harmonieusement dans l'environnement.

Pour les rues TOUR de L'EVEQUE (du bd S. ALLENDE au viaduc S.N.C.F) et Ste PERPETUE (de l'avenue Gal. LECLERC à la route de BEAUCAIRE ) les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la marge de recul indiquée sur le plan.

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

Pour le boulevard Salvador Allende, les constructions seront obligatoirement implantées à 30 m (trente mètres) de l'axe de la voie sauf pour la section comprise entre la rue Tour de l'Evêque et l'avenue Pierre Mendès France où elles seront obligatoirement implantées à 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe.

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

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

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

Non réglementée. Sauf concernant les constructions non contiguës à usage d'habitation : lorsqu'il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle, ils doivent être implantés de telle sorte que la distance

horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m ( six mètres).

#### **ARTICLE V UB9 : EMPRISE AU SOL.**

Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m<sup>2</sup> (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments, des annexes de toutes natures et des constructions enterrées ne doit pas dépasser **80 %** du tènement de propriété.

Les 20 % restants seront aménagés suivant les règles de l'article V UB13.

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

#### **ARTICLE V UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

##### **En zone V UB sauf en secteur V UBa :**

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

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

##### **En bordure des rues ci-après de la zone :**

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

- **17,50 m** (dix sept mètres cinquante) soit **R+5 maxi** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue de la **LIBERTE**, et de sa contre-allée ( rue de la **RANQUETTE**) ainsi que du boulevard **JEAN JAURES** avec possibilité de réaliser un niveau supplémentaire de 3 m (trois mètres) de haut en retrait de 3 m (trois mètres) minimum de la façade sur ces rues.
- En bordure du boulevard **SALVADOR ALLENDE**, les hauteurs devront être comprises entre **14 m** (quatorze mètres) et **18 m** (dix huit mètres) avec la possibilité d'un retrait du dernier niveau de 3 m (trois mètres) minimum.
- Pour la route de **BEAUCAIRE**, la rue de **VERDUN**, cette hauteur maximale est portée à **18 m** (dix-huit mètres) soit **R+5 maximum** avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) minimum.
- Pour la rue **DHUODA** : cette hauteur maximale est portée à **15 m** soit **R+4** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) minimum.

##### **En secteur V UBa :**

Pour les constructions nouvelles ayant façade sur les voies ci-après, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale indiquée ci-après, est la suivante :

- **12 m** (douze mètres) soit **R+3** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure de l'avenue Pierre Mendès-France. Cette

hauteur est applicable sur une profondeur maximale de 75 m (soixante et quinze mètres) mesurée perpendiculairement à la voie.

- **7 m** (sept mètres) soit **R+1** maximum sur les parcelles situées en bordure de la rue des Anciens Combattants d'AFN. Cette hauteur est applicable sur une profondeur minimale de 30 m (trente mètres) mesurée perpendiculairement à la voie.
- **9 m** (neuf mètres) soit **R+2** maximum sur les espaces compris entre les deux décrits ci-dessus.

### **Règles particulières :**

- 1- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de 16 m (seize mètres).
- 2- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les voies ayant deux points, de nu à nu, espacés de moins de 12 m (douze mètres) où la règle applicable sera la plus contraignante.
- 3- **Pour l'ensemble des hauteurs**, uniquement le long des voies suivantes : l'avenue de la Liberté et de sa contre-allée (rue de la Ranquette), le boulevard Jean Jaurès, le boulevard Allende, la route de Beaucaire, la rue de Verdun, la rue Dhuoda et dans le cas de :

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

Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 mètres.

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

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

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

## **ARTICLE V UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Sur toutes les voies, les façades des constructions nouvelles devront présenter un aspect architectural en harmonie avec le bâti environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

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

### **2. CLOTURES.**

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

Les clôtures tant sur voies qu'en limites séparatives seront constituées :

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

- soit par des murs pleins.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m (deux mètres).

## **ARTICLE V UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

### **A - EVALUATION**

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

#### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Il en sera de même pour les logements en accession sociale dans les conditions définies par la loi N° 84- 595 du 12 juillet 1984.

##### **1.1. Habitat collectif :**

###### **Pour les constructions neuves**

- **1,5 places** (une place et demie) au minimum par logement neuf. Ces places devront être directement accessibles.

###### **Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants**

- l'augmentation du nombre de places de stationnement doit être au moins égal à : l'augmentation du nombre de logements diminué de 1.

Pour tout immeuble collectif, il sera exigé un local fermé d'une surface minimale correspondant à 1 m<sup>2</sup> par logement desservi avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> destiné à accueillir les deux-roues, poussettes enfants.... hors locaux destinés à accueillir les ordures ménagères. Dans le cas de plusieurs cages d'escaliers, il pourra être exigé un local par cage d'escaliers.

##### **1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places par logement.**

#### **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**
- **Les aires de stationnement nécessaires aux «deux-roues»** doivent être également prévues, avec un minimum de surface égale à **3 % de la surface de plancher.**

#### **3. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

##### **3.1. Commerces :**

- **surfaces de vente comprises entre 50 m<sup>2</sup>** (cinquante mètres carrés) **et 1000 m<sup>2</sup>** (mille mètres carrés) : la surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**
- **surfaces de vente supérieures à 1000 m<sup>2</sup>** ( mille mètres carrés) : : la surface affectée au stationnement doit être au minimum égale à **60% de la surface de plancher.**

### **3.2. Hôtels et restaurants :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la** surface de plancher.

### **3.3. Salles de spectacles et de réunions :**

- Le nombre de places devra être au minimum égal au **1/10** (un dixième) **de la capacité d'accueil.**

## **4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **30 % de la surface de plancher.**

## **5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES.**

- **1 (une) place de stationnement pour 2 lits.**

## **6. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT.**

### **6.1. Etablissements du premier et deuxième degré :**

- **voitures : 1 (une) place de stationnement par classe.**
- **« deux roues » : 1,5 m<sup>2</sup> (un mètre carré et demi) pour 3 (trois) élèves.**

### **6.2. Universités et établissements d'enseignement pour adultes :**

- Le nombre de places de stationnement **devra être au minimum égal au 1/40** (un quarantième) **de la capacité d'accueil.**

## **7. POUR LES ETABLISSEMENTS SPORTIFS.**

- **Le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au 1/5** (un cinquième) **de la capacité d'accueil.**

## **8. POUR LES LIEUX DE CULTE.**

- **Le nombre de places de stationnement doit être égal au 1/10** (un dixième) **de la capacité d'accueil.**

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

**NOTA** : Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants, le stationnement n'est pas réglementé.

Toutefois, en cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.

## **B - IMPLANTATION**

Les places de stationnement découlant des règles d'évaluation ci-dessus devront être réalisées de la façon suivante :

- en sous-sol dans la limite des emprises définies à l'article V UB 9,

- en rez-de-chaussée du bâtiment suivant les règles des articles V UB 9 et V UB 13,
- en surface et dans les limites de 50 % des espaces libres du projet.

**Toutefois, en cas d'impossibilité technique**, les places de stationnement pourront être réalisées suivant les règles de l'article V UB 9 et les dispositions ci-après :

- soit être réalisés dans un rayon de 300 m (trois cents mètres),
- soit être acquis dans un parc privé,
- soit être en concession dans un parc public,
- soit être compensés par une participation conformément à l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE V UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

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

Les dalles de couverture des constructions enterrées doivent permettre l'aménagement d'espaces jardins

De plus, les 20% de la surface stipulée à l'article V UB 9 doivent être réservés à des plantations « en pleine terre »

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

#### **Pour les lotissements supérieurs à 3 lots et les groupes d'habitation :**

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de 10 % de la surface totale.

Lorsque la superficie des espaces libres communs sera supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> (cinq cents mètres carrés) elle devra être d'un seul tenant. De plus, il sera alors réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Le reste de la surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

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

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE V UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

**En zone V UB sauf en secteur V UBa :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone est fixé à **2**, sauf dispositions particulières visées à l'article V UB2.

Il est porté à **2,5** pour une composition d'ensemble portant sur un îlot urbain.

Il est porté à **3** pour les constructions de hauteur supérieure 12 m (douze mètres) à l'égout des couvertures sur les parcelles ou parties de parcelles situées en limites des voies autorisant de telles hauteurs.

**En secteur V UBa :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **1**.

# Z O N E I I U C

**CARACTERE DE LA ZONE :** Il s'agit d'une zone de constructions denses, essentiellement composée d'habitat individuel et de petits collectifs.  
Cette zone forme une transition entre la partie centrale de la Ville de Nîmes et les zones traditionnelles d'habitat individuel de la garrigue et de la plaine.

Elle comprend :

Un secteur II UCa, situé entre la rue de la Faïence et la rue Bonfa, destiné à accueillir des établissements sociaux-pédagogiques et médico-sociaux.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

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

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception des ICPE mentionnées à l'article II UC2.
- 2) L'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- 3) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques [ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement visés à l'article II UC2.](#)
- 4) L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

- 1) L'aménagement et l'extension des établissements classés existants à condition qu'ils entraînent une diminution significative des nuisances et qu'ils soient conforme à la législation en vigueur ainsi que les stations service, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 3) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE II UC3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée :

- soit par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

### **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

#### Sur voirie nouvelle :

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

### **ARTICLE II UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

#### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'au réseau public devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

##### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

##### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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) devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un

système de rétention des graisses et des hydrocarbures qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

### **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Pour toute construction groupée, il sera installé un système de distribution de télévision collective qui sera construit conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra pas se faire en façade.

### **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique, et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à

770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

## **ARTICLE II UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

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

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

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

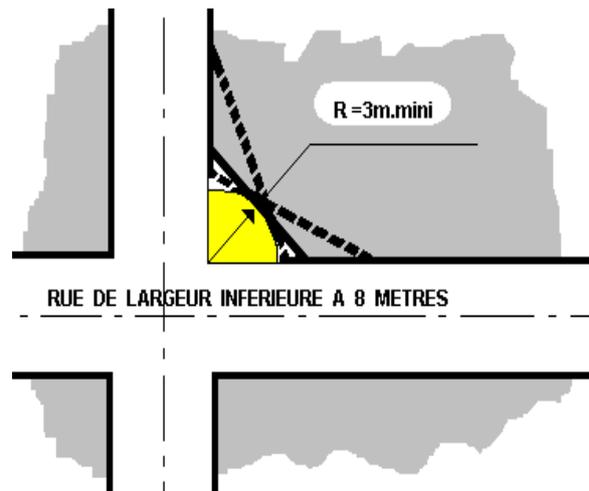
Dans ces trois cas, des galeries couvertes pourront être autorisées en rez-de-chaussée.

### **NOTA :**

- 1) Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites ci-dessus. Dans ce cas, les espaces non bâtis formant cour sur rue devront être clos par un mur tel que défini à l'article II UC11 et implanté sur la limite correspondante.

### 2) Pan coupé

A l'intersection des  
voies de moins de  
8 m d'emprise, et si  
l'angle formé par les  
deux façades est  
inférieur à  
120 grades,  
l'implantation des



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

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

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

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

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

Non réglementée.

#### **ARTICLE II UC9 : EMPRISE AU SOL.**

**Pour l'ensemble de la zone II UC sauf le secteur II UCa :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la surface de l'îlot de propriété.

Toutefois, la surface des parcs de stationnement couverts n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol, lorsque la totalité de la dalle de couverture est aménagée en espace d'agrément.

La surface restante sera aménagée suivant les règles de l'article II UC13.

**Pour le secteur II UCa :**

Non réglementée.

#### **ARTICLE II UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

La hauteur maximale d'une construction doit être égale à **9 m** (neuf mètres) à l'égout des couvertures.

Les garages ou parkings couverts liés à une opération, ainsi que les réserves d'activités et de commerces non compris dans le volume de la construction, auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

**Pour le secteur II UCa :**

La hauteur maximale à l'égout des couvertures d'une construction doit être égale à **16 m** (seize mètres) sauf en bordure de la rue de la Faïence où la hauteur maximale est limitée à **12 m** (douze mètres) correspondant dans ce cas à du R+3.

**ARTICLE II UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**1. STYLE DE CONSTRUCTIONS.**

**Les façades doivent respecter les principes suivants :**

- harmonie des couleurs avec le site,
- interdiction de tout pastiche et de matériaux apparents,
- respect de l'ordonnancement architectural, protection ou mise en valeur du tissu urbain.

**2. CLOTURES.**

**Elles seront de 2 types :**

- 1) En murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m (deux mètres) de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue. Les accès piétons ou ceux des voitures seront traités en portes cochères.
- 2) En mur bahuts de 0,80 m (quatre vingt centimètres) de hauteur maximale, surmontés d'une grille, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.

**ARTICLE II UC12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

**A - EVALUATION**

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

**1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

**1.1. Habitat collectif :**

- **1 (une) place par logement.**

**NOTA :** Pour les programmes réservés aux personnes âgées : les quantités indiquées seront réduites de 40 %.

**1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places par logement.**

## **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher**.
- Les aires de stationnement nécessaires aux "deux-roues" doivent être également prévues, avec un minimum de surface égale à **3 % de la surface de plancher**.

## **3. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **30 % de la surface de plancher**.

## **4. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET LES CLINIQUES.**

- **1 (une) place pour 2 (deux) lits.**

## **5. Pour les équipements médico-sociaux ou sociaux –pédagogiques :**

Le nombre de places de stationnement devra être égal à :

- **0,6 place par lit**
- **0,6 place par logement.**

## **6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

### **6.1. Commerces :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60% de la surface de plancher pour les surfaces de vente comprises entre 50 m<sup>2</sup> (cinquante mètres carrés) et 1000 m<sup>2</sup> (mille mètres carrés)**.
- **Pour les surfaces de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup> (mille mètres carrés) il faut un minimum de 60 % de la surface de plancher.**

### **6.2. Hôtels et restaurants :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher**.

### **6.3. Salles de spectacles et de réunions :**

- Le nombre de places devra être **au minimum égal au 1/10 (un dixième) de la capacité d'accueil.**

## **7. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT.**

### **7.1. Etablissements du premier et deuxième degré :**

- **Voitures : 25 m<sup>2</sup> (vingt cinq mètres carrés) par classe,**
- **« deux roues » : 1,5 m<sup>2</sup> (un mètre carré et demi) pour 3 (trois) élèves.**

### **7.2. Universités et établissements d'enseignement pour adultes :**

- Le nombre de places devra être **au minimum égal au 1/40 (un quarantième) de la capacité d'accueil.**

**NOTA** : Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants, le stationnement n'est pas réglementé. Toutefois, en cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.

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

## **B - IMPLANTATION**

### **1. HABITAT COLLECTIF ET BUREAUX.**

Ces aires de stationnement pourront être enterrées ou réalisées :

- soit en rez-de-chaussée du bâtiment, suivant les règles de l'article II UC9,
- soit en surface, suivant les règles des articles II UC9 et II UC13.

La totalité des places devra être impérativement réalisée sur l'îlot de propriété.

### **2. HABITAT INDIVIDUEL.**

Les 2 (deux) places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'îlot de propriété.

### **3. EQUIPEMENTS SOCIAUX PEDAGOGIQUES ET MEDICO SOCIAUX.**

Les places de stationnement requises doivent être aménagées sur l'îlot de propriété.

### **4. AUTRES CONSTRUCTIONS.**

L'ensemble des aires de stationnement devra être enterré et réalisé sur l'îlot de propriété.

## **ARTICLE II UC13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

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

Pour les groupes d'habitations : il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de 10 % de la surface totale.

Lorsque la superficie des espaces libres communs sera supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> (cinq cent mètres carrés) elle devra être d'un seul tenant. De plus, il sera alors réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Le reste de la surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.  
Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

### **4. VOIES (pour les groupes d'habitations).**

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

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE II UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

**En zone II UC sauf en secteur II UCa :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à **0,80**.

**Pour le secteur II UCa :** non réglementé.

# Z O N E I I I U C

**CARACTERE DE LA ZONE :** Il s'agit d'une zone de constructions denses, essentiellement composée d'habitat individuel, de petits collectifs et d'activités.  
Cette zone forme une transition entre la partie centrale de la ville et les zones traditionnelles d'habitat individuel.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

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

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles visées à l'article III UC2.
- 2) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m à l'exception des travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article III UC2.

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

- 1) Les installations classées notamment les stations-service, les dépôts d'hydrocarbures, les activités paramédicales, les ateliers de réparation et d'entretien, les teintureries, les buanderies, les laveries et les drogueries soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions évitant les nuisances.

- 2) L'aménagement et l'extension des établissements classés existants, à condition que soit prévue dans les travaux, la réduction des nuisances ou la mise en conformité de l'établissement.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE III UC3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

#### **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

Sur voirie nouvelle :

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

**ARTICLE III UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

**1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

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

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

**2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

**2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

**2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

**3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

#### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

#### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

#### **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

#### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur (au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Pour toutes constructions groupées, il sera installé un système de distribution de télévision collective qui sera construit conformément aux normes et la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas la distribution ne pourra pas se faire en façade.

## **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :  
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.
- En habitat individuel :  
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :  
Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

### **ARTICLE III UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

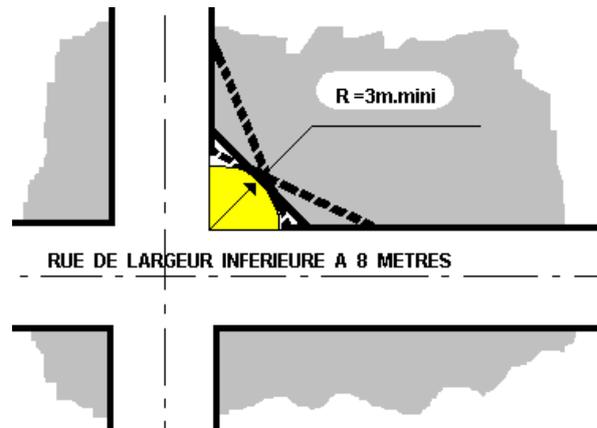
### **ARTICLE III UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

- 1) En l'absence d'indication portée au plan de zonage ou à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales :
  - a) à l'alignement existant ou en retrait lorsque la voie a une emprise d'au moins 8 m (huit mètres),
  - b) à une distance d'au moins 4 m (quatre mètres) de l'axe de la voie, si l'emprise de celle-ci est inférieure à 8 m (huit mètres).
- 2) A l'alignement projeté suivant indication des documents graphiques ou en retrait de celui-ci.
- 3) A l'intersection des voies de moins de 8 m (huit mètres) d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de 4 m (quatre mètres) minimum.

## Pan coupé

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



Pour les immeubles d'habitat collectif, un recul minimal de 3 m. (trois mètres) de la limite des voies et emprises publiques sera exigé lorsque sur au moins l'une des parcelles mitoyennes un recul ( quel que soit ce recul ) des constructions par rapport à la limite de ces même voies ou emprises publiques a été réalisé ou demandé, afin que l'immeuble d'habitat collectif projeté s'insère harmonieusement dans l'environnement.

**Les mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.**

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

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

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

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

### **ARTICLE III UC9 : EMPRISE AU SOL.**

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

Toutefois, la surface des parcs de stationnement couverts n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol, lorsque la totalité de la dalle de couverture est aménagée en espace d'agrément.

### **ARTICLE III UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **9 m** (neuf mètres) à l'égout de couvertures soit **R+2 maximum**.

### **ARTICLE III UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

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

**Les façades doivent respecter les principes suivants :**

- harmonie des couleurs avec le site,
- interdiction de tout pastiche et de matériaux apparents,
- respecter l'ordonnancement architectural, protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

#### **2. CLOTURES.**

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

Les clôtures tant sur voies qu'en limites séparatives seront constituées :

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

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m (deux mètres).

### **ARTICLE III UC12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

#### **A - EVALUATION**

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

#### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### **1.1. Habitat collectif :**

### **Pour les constructions neuves**

- **1,5 places** (une place et demie) au minimum par logement neuf. Chaque place doit être directement accessible.

### **Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants**

- l'augmentation du nombre de places de stationnement doit être au moins égal à : l'augmentation du nombre de logements diminué de 1.

**NOTA** : Pour les programmes réservés aux personnes âgées les quantités indiquées seront réduites de 40 %.

Pour tout immeuble collectif, il sera exigé un local fermé d'une surface minimale correspondant à 1 m<sup>2</sup> par logement desservi avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> destiné à accueillir les deux-roues, poussettes enfants.... hors locaux destinés à accueillir les ordures ménagères. Dans le cas de plusieurs cages d'escaliers, il pourra être exigé un local par cage d'escaliers.

#### **1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places par logement.**

#### **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**
- Les aires de stationnement nécessaires aux "**deux-roues**" doivent être également prévues, avec un minimum de surface égale à **3 % de la surface de plancher.**

#### **3. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

##### **3.1. Commerces :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher pour les surfaces de vente comprises entre 50 m<sup>2</sup> (cinquante mètres carrés) et 1 000 m<sup>2</sup> (mille mètres carrés).**
- **Pour les surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : il faut un minimum de 60% de la surface de plancher.**

##### **3.2. Hôtels et restaurants :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**

##### **3.3. Salles de spectacles et de réunions et lieux de cultes :**

- Le nombre de places devra être au minimum égale au **1/10 (un dixième) de la capacité d'accueil.**

#### **4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **30 % de la surface de plancher.**

#### **5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES.**

- **1 (une) place pour 2 (deux) lits.**

#### **6. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT.**

##### **6.1. Etablissements du premier et deuxième degré :**

- **pour les voitures : 1 (une) place par classe.**
- **pour les "deux roues" : 1,5 m<sup>2</sup> (un mètre carré et demi) pour 3 (trois) élèves.**

##### **6.2. Universités et établissements d'enseignement pour adultes :**

- Le nombre de places devra être au minimum égal au **1/40** (un quarantième) **de la capacité d'accueil.**

**NOTA** : Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants, le stationnement n'est pas réglementé.

Toutefois, en cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.

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

### **B - IMPLANTATION**

#### **1. HABITAT COLLECTIF ET BUREAUX.**

Ces aires de stationnement seront :

- soit enterrées,
- soit en rez-de-chaussée du bâtiment, suivant les règles de l'article III UC9,
- soit en surface, suivant les règles des articles III UC9 et III UC13.

La totalité des places devra être impérativement réalisée sur l'îlot de propriété.

#### **2. HABITAT INDIVIDUEL.**

Les 2 (deux) places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'îlot de propriété, dont une incluse dans la construction.

#### **3. AUTRES CONSTRUCTIONS.**

L'ensemble des aires de stationnement devra être enterré et réalisé sur l'îlot de propriété.

### **ARTICLE III UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

#### **1. ESPACES LIBRES.**

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

Pour les lotissements supérieurs à 3 lots et groupes d'habitations :

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de 10 % de la surface totale.

Lorsque la superficie des espaces libres communs sera supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> (cinq cents mètres carrés) elle devra être d'un seul tenant. De plus, il sera alors réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Le reste de la surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

**NOTA :** les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

## **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

## **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

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

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

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE III UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à **0,80** sauf dispositions particulières visées à l'article III UC2.

# **Z O N E   I I   U D**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.

**Elle comprend :**

- Un secteur **II UDa** correspondant à la zone de protection de la Tour Magne, (cf. décret annexé au présent règlement),
- Un secteur **II UDb** correspondant aux abords de l'établissement pénitentiaire,
- Un secteur **II UDc** situé au Sud de la voie ferrée NIMES/ALES.
- Un secteur **II UDb** destiné à accueillir des établissements sociaux-pédagogiques et médico-sociaux.
- Un secteur **II UDe** comprenant Castanet, Mas Chalvidan et Mas de Possac.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE II UD1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception des ICPE mentionnées à l'article II UD2.
- 2) L'aménagement des terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

3) Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques [ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement visés à l'article II UD2.](#)

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

**ARTICLE II UD2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) L'aménagement et l'extension des établissements classés existants, à condition que soit prévue dans les travaux, la réduction des nuisances ou la mise en conformité de l'établissement, et les stations-service, parkings et dépôts d'oxygène.
- 2) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 3) [Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.](#)

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

**ARTICLE II UD3 : ACCES ET VOIRIE.**

**1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

## **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

Sur voirie nouvelle :

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

## **ARTICLE II UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation (à l'exception de celles situées aux abords du chemin de l'Arénier, de l'impasse de Catalogne, de l'impasse Paul Valéry, du chemin Guillaume Laforêt et de la portion du chemin de la Cigale comprise entre le chemin des Tours de Seguin et la rue Maurice Ravel), devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation situées aux abords du chemin de l'Arénier, de l'impasse de Catalogne, de l'impasse Paul Valéry, du chemin Guillaume Laforêt et de la portion du chemin de la Cigale comprise entre le chemin des Tours de Seguin et la rue Maurice Ravel, devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes). Ce dispositif d'assainissement individuel devra être mis en place de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau d'assainissement collectif si ce dernier venait à être posé au droit de la parcelle. Dans ce cas, toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement soit gravitairement soit par refoulement soit par relèvement si nécessaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

## **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

## **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

## **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

## **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé et le haut débit.

Pour toutes constructions groupées, il sera installé un système de distribution de télévision collective qui sera construit conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra pas se faire en façade.

## **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

## **ARTICLE II UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

**Dans le secteur II UD<sub>a</sub>**, la surface minimale de l'îlot de propriété destinée à recevoir une construction nouvelle ou toute extension de constructions existantes ne devra pas être inférieure à 2 400 m<sup>2</sup> (deux mille quatre cent mètres carrés) conformément au décret du 24 septembre 1957 joint en annexe.

## **ARTICLE II UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### **POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, EN DEHORS DU SECTEUR II UD<sub>c</sub> :**

**En bordure des voies publiques ou autres limites du domaine public** (place, espace vert, etc.) les constructions seront implantées obligatoirement en retrait d'au moins 3 m (trois mètres) de l'alignement existant ou de l'alignement projeté représenté sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication portée au plan et lorsque la voie aura une emprise inférieure à 8 m (huit mètres), les constructions devront être implantées obligatoirement à une distance d'au moins 6 m (six mètres) de l'axe de la voie.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, à l'exception des 3 m (trois mètres) jouxtant ceux-ci, sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

### **Toutefois, l'implantation à l'alignement peut être autorisée :**

- 1- lorsque les contraintes physiques ou des contraintes parcellaires à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., ne permettent pas le retrait imposé par rapport à l'emprise publique,
- 2- lorsque la construction nouvelle doit venir s'intégrer dans une composition d'ensemble où toutes les constructions sont déjà implantées à l'alignement,
- 3- lorsque dans une composition d'ensemble, les constructions à l'alignement peuvent présenter une solution intéressante sur le plan architectural.

### **Pour le secteur II UD<sub>c</sub> :**

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

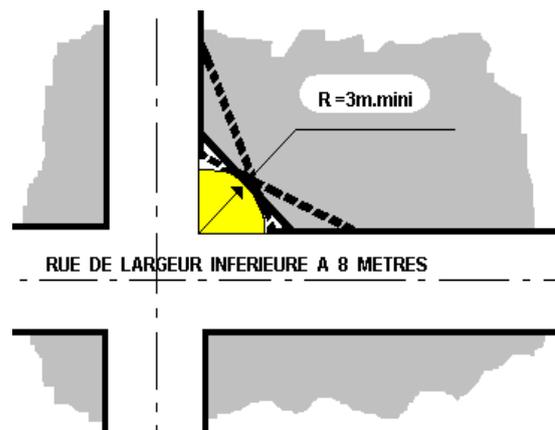
- l'alignement existant,
- ou de la réservation portée au plan.

### **NOTA (pour l'ensemble de la zone) :**

- 1) Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites ci-dessus. Dans ce cas, les espaces non bâtis formant cour sur rue devront être clos par un mur tel que défini à l'article II UD11 et implanté sur la limite correspondante.

- 2) Pan coupé

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



- 3) Dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis ainsi que des constructions enjambant des voies, sous réserve que soit respecté un tirant d'air compatible avec les normes de sécurité et le Code de la Route.
- 4) Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons. Des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des piétons.

**Ces prescriptions sont applicables aux voies privées.**

#### **ARTICLE II UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

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

#### **ARTICLE II UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

#### **ARTICLE II UD9 : EMPRISE AU SOL.**

**Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur II UDa :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder **40 %** de la surface totale du terrain.

Toutefois, la surface des parcs de stationnement couverts n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol lorsque la totalité de la dalle de couverture est aménagée en espace d'agrément.

La surface restante sera aménagée suivant les règles de l'article II UD13.

**Dans le secteur II UDa :**

L'emprise au sol de la construction devra respecter les prescriptions du décret du 24 septembre 1957, joint en annexe, et ne pourra excéder **8 %** de la surface du terrain.

### **ARTICLE II UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur II UDa et du secteur II Udd :**

La hauteur maximale d'une construction est fixée à **7m** (sept mètres) à l'égout de couverture.

**Dans le secteur II UDa :**

La hauteur maximale devra respecter exclusivement les prescriptions du décret du 24 septembre 1957, et ne pourra donc excéder **10 m** ( dix mètres) sous corniche.

**Dans le secteur II Udd :**

La hauteur maximale d'une construction est fixée à **9 m** (neuf mètres) à l'égout de couverture ( R+2).

**Exception applicable sur l'ensemble de la zone en ce qui concerne les sites d'anciennes carrières :**

la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) à l'égout de couverture ( R+2). Néanmoins, en aucun cas la hauteur au faîtage de la construction ne pourra dépasser le niveau moyen du front de taille au droit de la construction.

### **ARTICLE II UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

**Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs II UDa :**

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les façades doivent respecter les principes suivants :

- harmonie des couleurs avec le site,
- interdiction de tout pastiche et de matériaux apparents,
- respecter l'ordonnancement architectural, protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

Les murs pignons et les façades ayant vue directe sur les murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent être aveugles.

**Dans le secteur II UDa :**

Les constructions ne pourront être édifiées qu'en pierres du pays, en moellons ou en béton. Dans ce dernier cas, l'enduit obligatoire sera de teinte blanche, sable ou jaune clair.

Les couvertures devront être maintenues et, le cas échéant, établies ou rétablies en tuiles demi-rondes de couleur neutre.

Tous les projets devront être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

**Dans le secteur II UDb :**

Les murs pignons et les façades ayant vue directe sur les murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent être aveugles.

## **2. CLOTURES.**

Pour l'ensemble de la zone, elles seront constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par des murs "bahut" de 0,90 m de hauteur maximale surmontés d'une grille, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m (deux mètres).

## **ARTICLE II UD12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

### **A - EVALUATION**

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

#### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### **1.1. Habitat collectif :**

- **2 (deux) places** de stationnement **par logement**. Chaque place devra être directement accessible.

##### **1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places** de stationnement **par logement**.

#### **2. POUR LES BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher**.

Les aires de stationnement nécessaires aux "**deux-roues**" doivent être également prévues, avec un minimum de surface égale à **3 % de la surface de plancher**.

#### **3. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES .**

- **2 (deux) places** pour **3 lits**.

#### **4. POUR TOUTES LES AUTRES ACTIVITES.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **45 % de la surface de plancher**.

**NOTA :** Pour les extensions et les aménagements dans les volumes existants, le stationnement n'est pas réglementé.

Toutefois, en cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.

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

## **B - IMPLANTATION**

### **1. HABITAT INDIVIDUEL.**

Les 2 (deux) places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

### **2. HABITAT COLLECTIF ET BUREAU.**

Ces aires de stationnement devront **être obligatoirement enterrées**.

### **3. AUTRES CONSTRUCTIONS.**

L'ensemble des aires de stationnement devra être enterré et réalisé sur l'îlot de propriété.

En cas d'impossibilité technique, les places de stationnement pourront être réalisées :

- soit en rez-de-chaussée du bâtiment, suivant les règles de l'article II UD9,
- soit en surface, suivant les règles des articles II UD9 et II UD13.

La totalité des places devra être impérativement réalisée sur l'unité foncière.

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

## **ARTICLE II UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

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

#### **Pour les lotissements supérieurs à 3 lots :**

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie totale de ces espaces sera de 10 % de la surface totale du lotissement.

Pour les lotissements d'une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, il sera demandé 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et le reste des 10 % demandés pourra être éclaté.

Sur ces espaces libres, il sera réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).

Le reste de la surface fera l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

## **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

## **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

## **4. VOIES (pour les lotissements).**

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

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

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

### **Dans le secteur II UDa :**

Le déboisement ne pourra être autorisé que dans un rayon de 10 m (dix mètres) autour des habitations et, au-delà de cette limite que sous réserve du remplacement des arbres abattus ou dépérissant, par des essences s'adaptant au pays.

### **Dans le secteur II UDb :**

Les abords des murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent rester libres sur une profondeur de 6 m (six mètres).

Aucune plantation d'arbres de haute tige ne doit être réalisée dans cette bande.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE II UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,40**.

Dans le secteur **II UD<sub>a</sub>**, le C.O.S. est fixé à **0,25**.

Dans le secteur **II UD<sub>e</sub>**, le C.O.S. est fixé à **0,50**.

# Z O N E I V U E

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone réservée aux établissements universitaires, culturels, artistiques et de recherche ainsi qu'aux activités tertiaires, commerces, logements et équipements publics.

Elle comprend :

- un îlot IV UE 4 correspondant à l'ancien Hospice
- un îlot IV UE 8 correspondant à l'ancienne cour à charbon, situé Route d'Avignon.

**NOTA** : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

### **ARTICLE IV UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Toutes constructions non liées aux établissements universitaires, culturels, artistiques et de recherche ainsi qu'aux activités tertiaires, commerces, logements et équipements publics.
- 2) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction,
  - ainsi que les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ~~ou à la création de bassins de rétention des eaux pluviales~~ ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article IV UE2.

### **ARTICLE IV UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.
- 2) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE IV UE3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

#### **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

Sur voirie nouvelle :

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

### **ARTICLE IV UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

## **2. ASSAINISSEMENT.**

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

### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation 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 municipale et d'une visite de conformité.

### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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.

## **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

## **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

## **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra pas se faire en façade.

## **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce

local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

#### **ARTICLE IV UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

#### **ARTICLE IV UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

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

- à l'alignement existant,
- ou en recul de l'alignement existant.

**Ces prescriptions sont applicables aux voies privées.**

#### **ARTICLE IV UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

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

#### **ARTICLE IV UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

**Pour l'ensemble de la zone sauf l'îlot IV UE 8 :**

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres)

#### **Pour l'îlot IV UE 8 :**

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m (six mètres).

### **ARTICLE IV UE9 : EMPRISE AU SOL.**

#### **Pour l'ensemble de la zone sauf l'îlot IV UE 8 :**

Non réglementée.

#### **Pour l'îlot IV UE 8 :**

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE IV UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

#### **Pour l'îlot IV UE 4 :**

Seul, le dépassement de la hauteur maximale de 18 m ( dix huit mètres) sera autorisée dans le cadre de la restauration du bâtiment existant : l'ancien Hospice afin de reconstituer l'aspect architectural d'origine.

#### **Règles particulières :**

- **En cas de parkings semi-enterrés**, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel.  
Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 mètres.
- Pour être considéré comme parking semi enterré, le plancher fini du niveau semi enterré devra se situer à au moins 1 m (un mètre) sous le niveau du terrain naturel.

### **ARTICLE IV UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

#### **Les principes suivants doivent être respectés :**

- les couleurs doivent être harmonieuses ;
- les imitations de matériaux sont déconseillées, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ;
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits ;
- les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

#### **2. CLOTURES.**

##### **2.1. Les clôtures, tant sur voie que sur les limites séparatives, pourront être constituées :**

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

- soit par des clôtures assurant une transparence hydraulique.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2 m (deux mètres).

## **ARTICLE IV UE12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

### **A - EVALUATION**

Le nombre de places de stationnement à prévoir est défini sur la base de 25 m<sup>2</sup> (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement y compris les accès et aires de manœuvre.

**Il est exigé :**

#### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

Au titre de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### **1.1. Habitat collectif :**

**Pour l'ensemble de la zone sauf l'ilôt IV UE 8 :**

- **1 (une) place par logement.**

Pour tout immeuble collectif, il sera exigé un local fermé d'une surface minimale correspondant à 1 m<sup>2</sup> par logement desservi avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> destiné à accueillir les deux-roues, poussettes enfants... hors locaux destinés à accueillir les ordures ménagères. Dans le cas de plusieurs cages d'escaliers, il pourra être exigé un local par cage d'escaliers.

**Pour l'ilôt IV UE 8 :**

- **1,5 (une et demie) place par logement.**

##### **1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places par logement.**

#### **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**
- Les aires de stationnement nécessaires aux "**deux-roues**" doivent être également prévues, avec un minimum de surface égale à **3 % de la surface de plancher.**

#### **3. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

##### **3.1. Commerces :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher** pour les surfaces de vente comprises entre 50 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de ces surfaces de vente : **minimum de 60 % de la surface de plancher.**

### **3.2. Restaurants :**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher**.

### **3.3. Salles de spectacles et de réunions :**

- Le nombre de places de stationnement devra être au minimum égal au **1/10** (un dixième) **de la capacité d'accueil**.

## **4. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT.**

### **4.1. Etablissements du premier et deuxième degré :**

- **25 m<sup>2</sup>** (vingt cinq mètres carrés) **par classe**,
- **1,5 m<sup>2</sup>** (un mètre carré et demi) **par "2 roues" pour 3 élèves**.

### **4.2. Universités et établissements d'enseignement pour adultes :**

- Le nombre de places devra être au minimum égal au **1/40 (un quarantième) de la capacité d'accueil**.

## **5. POUR LES ETABLISSEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES :**

Le nombre de places de stationnement devra être au minimum égal à :

- **0,6** place par lit,
- **0,6** place par logement.

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

## **B - IMPLANTATION**

### **Pour l'ensemble de la zone sauf l'îlot IV UE 8 :**

Dans le cas où des impossibilités techniques empêcheraient, sur la parcelle, la réalisation de places de stationnement, le constructeur peut être autorisé, par dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m (trois cents mètres) environ du premier, les places de stationnement indispensables, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans le cas d'impossibilité totale, il peut être exigé une participation, conformément à l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

### **Pour l'îlot IV UE 8 :**

La totalité des places devra être obligatoirement réalisée sur l'îlot de propriété.

## **ARTICLE IV UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

## **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

## **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

Les bassins de rétention pourront accueillir du stationnement.

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

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

## **ARTICLE IV UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

**Pour l'ensemble de la zone sauf l'îlot IV UE 8 :**

Non réglementé, sauf dispositions particulières visées à l'article IV UE2.

**Pour l'îlot IV UE 8 :**

**Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1.**

# Z O N E U E S

**CARACTERE DE LA ZONE :** Il s'agit d'une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire, dans le secteur urbain.

Elle comprend la plus grande partie du domaine public du chemin de fer et, notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE UES 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1) Les aménagements et constructions de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'article UES 2.

### **ARTICLE UES 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

1) Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant.

2) Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle et commerciale, les constructions communément édifiées dans les zones industrielles.

3) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la R.N.106 et des rétablissements correspondants.

4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE UES 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les accès réservés aux services sont existants ou à aménager sur les voies ceinturant cette zone.

Les voies intérieures à créer doivent être conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

### **ARTICLE UES 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

#### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

##### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

##### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

### **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être déposées sur les façades principales.

## **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur (au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

## **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique, et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

## **ARTICLE UES 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

## **ARTICLE UES 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toutes les constructions doivent être édifiées à 3 m (trois mètres) minimum de la limite d'emprise publique, sauf celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UES 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à :

- 6 m (six mètres) pour les constructions à usage d'activité,

- 3 m (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments à double usage (habitation et activités) c'est la règle la plus contraignante qui s'applique 6 m (six mètres).

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants, et sous réserve que toutes mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies :

- 1) Lorsque la construction nouvelle pourra être adossée à une construction existante à la limite séparative,
- 2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant édifié lui-même en totalité en limite séparative.

### **ARTICLE UES 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions non contiguës ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 m (quatre mètres) entre elles.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

### **ARTICLE UES 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE UES 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale est fixée à **15 m** (quinze mètres) à l'égout des couvertures.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant, lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

### **ARTICLE UES 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

#### **2. CLOTURES.**

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m (deux mètres).

### **ARTICLE UES 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement, seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
- 3) Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à 70 % de la surface de plancher construite hors oeuvre.

- 4) Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 1,5 places (une place et demie) par logement.

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

## **ARTICLE UES 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

Il sera réservé des espaces libres communs. La superficie de ces espaces sera de 10 % de la surface totale avec un minimum de 500 m<sup>2</sup> (cinq cents mètres carrés) d'un seul tenant.

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE UES 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,80** sauf dispositions particulières visées à l'article UES 2.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

# Z O N E U M

**CARACTERE DE LA ZONE :** Il s'agit d'une zone destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes (logements de service) ainsi que de Police, Gendarmerie, Protection Civile. Peuvent également y être admis des activités dépendant directement d'un service public (Mairie, Département...).

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

### **ARTICLE UM 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Toutes les constructions non liées à l'activité de la zone.
- 2) Les constructions liées à l'activité de la zone mais qui seraient susceptibles de créer une charge non compatible avec les équipements, tant de superstructure que d'infrastructure, de ces quartiers (école, réseaux divers, etc.).
- 3) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 4) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- 5) L'habitat non lié à l'activité de la zone (logements familiaux).
- 6) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol à l'exception de ceux visés à l'article UM2.

### **ARTICLE UM 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m **et les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE.**

L'accès se fait par les voies existantes à maintenir ou à élargir.

### **ARTICLE UM 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.**

#### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

#### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions, installations nouvelles ou de toutes réhabilitations, ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

##### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées ou unitaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

##### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

### **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

### **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur ( au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou aménagement, il sera installé une antenne collective.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

### **8. GESTION DES DECHETS.**

L'autorité utilisatrice ou occupante devra faire son affaire de l'enlèvement et du traitement de ses déchets tant industriels que domestiques.

#### **ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

- à l'alignement existant ou en retrait,
- en limite de la zone non aedificandi indiquée sur les documents graphiques ou en retrait de celle-ci.

Les espaces libres résultant du recul des immeubles, par rapport à l'emprise publique d'origine sont destinés, en tant que de besoin, à être incorporés dans le domaine public.

**Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.**

#### **ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (quatre mètres).

#### **ARTICLE UM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à 4 m (quatre mètres).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales, sans toutefois être inférieure à 4 m (quatre mètres).

#### **ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) à l'égout des couvertures.

## **ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

**Les principes suivants doivent être respectés :**

- simplicité des formes et harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

### **2. CLOTURES.**

Les clôtures sur voie pourront être constituées de mur plein ou de mur composé de barreaux de conception simple.

## **ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

Tout le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression.

### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE UM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Non réglementé, sauf dispositions particulières visées à l'article UM2.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

# Z O N E I A U

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, à réserver pour l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE I AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Les constructions de quelque nature que ce soit.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 3) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article I AU2.
- 4) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- 5) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.
- 6) Les défrichements et, dans les espaces boisés classés les abattages d'arbres.

**ARTICLE I AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

**ARTICLE I AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Non réglementés.

**ARTICLE I AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Non réglementée.

**ARTICLE I AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

**ARTICLE I AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Non réglementée.

**ARTICLE I AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Non réglementée.

**ARTICLE I AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

**ARTICLE I AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

**ARTICLE I AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementée.

**ARTICLE I AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

**ARTICLE I AU 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

Non réglementé.

**ARTICLE I AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Non réglementés.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE I AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.).**

Non réglementé.

# Z O N E I V A U

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à recevoir des activités multiples et des établissements classés sauf pour le secteur IV AUf où du logement est accepté.

**Elle comprend 7 secteurs :**

- **IV AUa** correspondant aux abords de l'établissement pénitentiaire,
- **IV AUb** correspondant aux emprises d'installations d'intérêt général de traitement des déchets : l'usine d'incinération, un centre de tri des collectes sélectives des déchets ménagers, mais aussi de traitement des eaux usées : avec la station d'épuration et la plate forme de compostage des boues.
- **IV AUc** correspondant au secteur des lauzières.
- **IV AUd** situé entre l'autoroute A9 et la commune de Milhaud.
- **IV AUe** situé en deçà de la route d'Avignon, de part et d'autre de l'ancienne route d'Avignon et de la rue O. Camplan, à l'ouest du chemin de l'aérodrome. Ce secteur n'admet pas les installations classées.
- **IV AUf** situé avenue Pierre Mendès France (D 6113) et correspondant à l'ancienne "tour BRL".
- **IV AUg** situé route de Montpellier, dans le secteur de reconversion urbaine de Porte Ouest où sera recherchée une mixité des fonctions entre tertiaire et activités

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

### **ARTICLE IV AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- 3) Pour l'ensemble de la zone et de ses différents secteurs sauf pour le secteur IV AUf l'habitat individuel ou collectif et les différentes formes d'hébergement : notamment les hôtels, résidences, foyers....hormis les exceptions prévues à l'article IV AU2 ( logements de gardien et extension de l'existant ).
- 4) Dans le secteur IV AUc, toutes extensions de l'habitat existant.

- 5) Dans les secteurs IV AUe et IV AUG, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 6) Les locaux à usage d'habitation non intégrés dans le volume des équipements publics.
- 7) En secteur IV AUb, dans la zone naturelle et dans celle de grand écoulement du R.111-3 périmètre Moyen-Vistre, toute construction et tout remblaiement.

#### **ARTICLE IV AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux **ou qu'ils soient autorisés au titre des aménagements du programme CADEREAU.**
- 2) L'extension de l'habitat existant à la date de publication du P.O.S., à l'exception du secteur IV AUc concerné par l'article 1 de ce règlement, à condition que toute précaution soit prise pour qu'il soit protégé des nuisances notamment phoniques..., provoquées par les activités environnantes. Cette extension ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés) de surface de plancher.
- 3) Les équipements de superstructure d'intérêt général.
- 4) Les logements de gardiennage strictement indispensables aux activités, impérativement intégrés aux locaux d'activités, d'une surface de plancher ne dépassant pas 30% de la surface de plancher des bâtiments d'activités et limitée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 5) Les installations classées qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.
- 6) Les locaux à usage d'habitation intégrés dans le volume des équipements publics.
- 7) L'habitat collectif pour le secteur IV AUf, exclusivement au travers d'une réhabilitation du bâtiment existant (ex "tour BRL").

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE IV AU3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

### **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

Sur voirie nouvelle :

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

### **ARTICLE IV AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

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

#### **2. ASSAINISSEMENT.**

**Pour l'ensemble de la zone sauf les secteurs IV AUc et IV AUd :**

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

**Pour les secteurs IV AUc et IV AUd :**

L'équipement intérieur des constructions ou installation nouvelles ainsi que toute réhabilitation devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

##### **2.1. Eaux usées.**

**Pour l'ensemble de la zone sauf les secteurs IV AUc et IV AUd :**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation, 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 municipale et d'une visite de conformité.

**Pour les secteurs IV AUc et IV AUd :**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelles ainsi que toute réhabilitation, devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

## **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

### **Pour l'ensemble de la zone sauf les secteurs IV AUc et IV AUd :**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

### **Pour les secteurs IV AUc et IV AUd :**

le dispositif d'assainissement individuel sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N° 2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

## **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (et notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

Dans le secteur IV AUe : l'aménagement d'un dispositif de rétention à la parcelle sur la base d'un volume de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé pourra être imposé.

## **4. ELECTRICITE.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés de la même manière que la distribution générale.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public.

Le réseau de distribution sera réalisé soit en souterrain ou sur poteau, conformément à la législation en vigueur.

## **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou tout autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, aussi bien dans le domaine public que dans les propriétés privées.

En aucun cas, les lignes téléphoniques ne doivent être installées sur console ou poteau.

Pour le réseau câblé, les installations de raccordement devront être en souterrain sauf impossibilité technique.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra pas se faire en façade.

## **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

**ARTICLE IV AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

**POUR TOUTE LA ZONE EXCEPTE LE SECTEUR IV AUc :**

Non réglementées.

**POUR LE SECTEUR IV AUc :**

Eu égard à l'affectation de la zone et à sa localisation, et pour des raisons de sécurité et de salubrité, la superficie minimale des terrains constructibles doit être de 2 000 m<sup>2</sup> (deux mille mètres carrés).

**ARTICLE IV AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

En bordure des voies publiques, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait de 4 m (quatre mètres) de l'alignement des voies, sauf dispositions différentes indiquées au plan et à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales.

En bordure de la route d'Avignon, toute construction devra être implantée à 35 m (trente cinq mètres) minimum de l'axe de cette voie.

En bordure du cadereau du Valladas, toute construction devra respecter un recul de 10 m (dix mètres) de la berge du cadereau.

Les mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

**ARTICLE IV AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activités et à 3 m (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments à double usage (habitation + activités) la règle la plus contraignante sera appliquée soit 5 m (cinq mètres).

**ARTICLE IV AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

**ARTICLE IV AU9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de l'îlot de propriété.

Pour le secteur IV AUf, l'emprise au sol des constructions (ex "tour BRL" et annexes) ne pourra excéder l'emprise actuelle à savoir 800 m<sup>2</sup> que par la prise en compte notamment des loggias créées à partir du niveau R+1.

**ARTICLE IV AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS IV AUa, IV AUb et IV AUg:**

**La hauteur maximale des constructions ne peut excéder à l'égout des couvertures:**

**21 m** (vingt et un mètres) ; la hauteur maximale est ramenée à **15 m** (quinze mètres) pour les constructions à usage d'activités, et à **7 m** (sept mètres) pour les constructions à usage d'habitat de fonction non intégrés au volume de l'activité, (sauf pour les logements de fonction des casernes de gendarmerie pour lesquels la hauteur maximale est portée à **15 m** (quinze mètres)).

Ces hauteurs peuvent être, exceptionnellement, dépassées pour des éléments d'accompagnement rendus nécessaires par des impératifs techniques.

**Pour le secteur IV AUf :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur existante soit à l'égout des couvertures : 48 m (quarante huit mètres) soit au maximum R+14.

En secteur IV AUe, les équipements publics pourront avoir une hauteur maximale de 22 m (vingt deux mètres).

**DANS LE SECTEUR IV AUa :**

La hauteur maximale des immeubles recevant de l'habitat ne peut excéder **9 m** (neuf mètres) à l'égout des couvertures.

La hauteur totale des locaux à usage industriel est limitée à **11 m** (onze mètres).

**DANS LE SECTEUR IV AUb :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder à l'égout des couvertures : 21 m (vingt et un mètres).

Cette hauteur peut être, exceptionnellement, dépassée pour des éléments d'accompagnement rendus nécessaires par des impératifs techniques.

**DANS LE SECTEUR IV AUg :**

La hauteur maximale des constructions à usage de bureaux ne peut excéder **15 m** (quinze mètres) soit R+4, et **7 m** (sept mètres) pour les constructions à usage d'activités soit R+1.

**ARTICLE IV AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Lors de la conception des bâtiments d'activités, les matériaux de façades seront choisis de préférence dans la catégorie suivante :

- ossature porteuse (métallique ou maçonnerie),
- bardage (métallique ou fibrociment),
- panneaux de façades en éléments industrialisés.
- menuiserie métallique,
- couverture (plate de préférence) en éléments industrialisés avec étanchéité,
- maçonnerie enduite pour les bâtiments facilement accessibles pour permettre l'entretien,
- la polychromie dans les éléments de façades est recommandée.

Pour les équipements publics, une architecture contemporaine sera privilégiée.

**Pour les bâtiments d'habitation, de bureaux, d'hôtellerie, les principes suivants doivent être respectés :**

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

## **2. TENUE DES PARCELLES.**

Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## **3. ENSEIGNES.**

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur des éléments édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments et qui devront être en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes.

Les enseignes lumineuses éventuelles seront mises en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

## **4. CLOTURES.**

**D'une manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires :**

Les clôtures, si elles sont réalisées, tant en bordure des emprises publiques que sur les limites séparatives, seront constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou lices en bois ou de grillage fort, accompagnés de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Pour les équipements publics, les haies végétales sont autorisées.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 m (deux mètres).

Toutefois, pour des raisons impératives de sécurité notamment, et lorsque l'activité de l'entreprise le nécessitera, il pourra être admis une hauteur plus importante.

### **DANS LE SECTEUR IV AUa :**

Les murs pignons et les façades ayant vue sur les murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire, doivent être aveugles.

## **ARTICLE IV AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré à l'intérieur des propriétés sur la base de 25 m<sup>2</sup> (vingt cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement, y compris les accès et aires de manœuvre.

2) Le nombre de places à réaliser sur l'unité de propriété sera le plus élevé donné par les évaluations suivantes :

- soit **1 (une) place pour 40 m<sup>2</sup>** (quarante mètres carrés) **de surface de plancher.**
- soit **1 (une) place pour 3 (trois) emplois.**

3) Pour l'habitat collectif :

- soit **1,5 ( une place et demie ) place** par logement.

Pour tout immeuble collectif, il sera exigé un local fermé d'une surface minimale correspondant à 1 m<sup>2</sup> par logement desservi avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> destiné à accueillir les deux-roues, poussettes enfants... hors locaux destinés à accueillir les ordures ménagères.

4) **Pour les salles de spectacle :**

- Le nombre de places de stationnement devra être au moins égal au **1/7** de la capacité d'accueil.

#### **ARTICLE IV AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

**DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR IV AUa :**

##### **1. ESPACES LIBRES.**

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

##### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

##### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

Les bassins de rétention pourront accueillir du stationnement.

##### **4. VOIES.**

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

emprise supérieure à 12m doivent être plantées des deux côtés de la chaussée d'un alignement d'arbres de haute tige.

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

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

**DANS LE SOUS-SECTEUR IV AUa :**

Les abords des murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent rester libres sur une profondeur de 6 m (six mètres).

Aucune plantation d'arbres de haute tige ne doit être réalisée dans cette bande.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE IV AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé :

- Pour les activités : à **0,60**.
- Pour les bureaux : à **0,80**.
- Pour le secteur IV AUf : dans le cadre de la reconversion de l'immeuble ex "tour BRL" en logement, la surface de plancher ne peut excéder : 6 700 m<sup>2</sup>.
- Pour les logements de gardiennage : par activité, ils auront une surface de plancher ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher des bâtiments d'activité, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) de surface de plancher.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments d'intérêt public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

## Z O N E V I I I A U G e o r g e s B e s s e 2

### **Caractère de la zone**

Elle recouvre une superficie d'environ 16 hectares et correspond à la zone située au sud de la commune sur laquelle se développe une opération d'aménagement concerté dénommée Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole.

Destinée à un développement de services et d'activités, cette opération s'organise autour du parc du Mas de Boudan et s'accroche à la coulée verte reliant le centre de Nîmes à la plaine du Vistre.

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre d'une Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté).

De plus, elle comprend un secteur non inclus dans le périmètre de la Z.A.C. et réservé à la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules particuliers et véhicules de transports en commun ( bus et cars ).

### **La zone VIII AU se découpe en 4 secteurs :**

#### **Le secteur VIII AU a :**

Correspond à l'îlot situé en bordure du bd Allende, il est destiné à recevoir des activités tertiaires, des services et divers équipements.

L'ensemble des bâtiments, dont la hauteur est limitée à 15 m, présentera une continuité et une homogénéité des façades le long du boulevard.

#### **Le secteur VIII AU b :**

Correspond à l'îlot en continuité avec le centre universitaire de l'E.E.R.I.E. et aura pour vocation l'accueil d'activités tertiaires notamment de structures d'enseignement, de formation et de recherche.

La hauteur des bâtiments est limitée à 17 m.

#### **Le secteur VIII AU c :**

Correspond au cœur de l'opération, occupé par le Mas de Boudan qui est entouré de son parc centenaire et qui sera en partie préservé.

Il permettra la réalisation de bâtiments dont la hauteur est limitée à 12,50 m et qui sont destinés à accueillir des activités tertiaires, des services et divers équipements.

#### **Le secteur VIII AU d :**

Réservé à la réalisation d'une aire de stationnement destinée à répondre à un besoin de stationnement visiteurs de la Z.A.C. Georges Besse 2 et à la régulation des bus et cars de la gare routière.

**NOTA :** Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation, devront prendre en compte les dispositions de la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi ).

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

---

### **ARTICLE VIII AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- 3) L'habitat autre que celui prévu à l'article VIII AU 2.
- 4) Les dépôts, couverts ou non.
- 5) Les bâtiments ne comportant qu'un niveau (rez-de-chaussée), à l'exception des installations et constructions nécessaires aux équipements fonctionnels de la zone ou de l'opération privée, dans la mesure où cet équipement est incompatible avec une localisation en R+1 et ne comporte pas de poste de travail ( transformateurs, locaux déchets.....).
- 6) Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie hormis dans le secteur VIII AUc.
- 7) En secteur VIII AUd : toute construction.

### **ARTICLE VIII AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

#### **Conditions générales relatives au niveau des planchers :**

En secteurs VIII AU a, VIII AU b et VIII AU c, les surfaces des planchers bas de toutes les constructions devront être placées au minimum à la cote PHE + 30 cm.

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.
- 2) Les constructions à usage d'enseignement, de laboratoires de recherche, de bureaux, de services, d'équipements, d'hôtellerie, de restauration ou de résidence service.

- 3) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, compatibles avec la vocation de la zone.
- 5) Les logements de fonction, à condition d'être affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et intégrés au bâtiment réservé aux activités.
- 6) Dans le secteur VIII AU c la restauration et l'hôtellerie, les activités commerciales, compatibles avec le fonctionnement du parc technologique Georges Besse.
- 7) Dans le secteur VIII AU d : les parcs de stationnement voitures, bus et cars.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE VIII AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) (bande de stationnement non comprise).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès privatif n'est autorisé depuis la voie urbaine Sud ou le boulevard Allende.

#### **2. VOIRIE**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- soit par la création de voies qui devront être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

Des cheminements piétons et des pistes cyclables seront aménagés le long des voies principales.

En secteur VIII AUb, un même bâtiment pourra prendre assise sur deux lots et enjambrer la voie Alain Albaric qui a une largeur comprise entre 6 et 8 mètres, sous réserve de permettre le passage des différents modes de transports, de livraison et de secours et ne comporter aucun appui sur l'emprise de la voie.

#### **ARTICLE VIII AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire aux normes de salubrité, il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau qui fournira toutes les indications nécessaires.

##### **1. EAU.**

###### **1.1. EAU POTABLE.**

Pour l'ensemble de la zone.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

###### **1.2.DEFENSE INCENDIE.**

Des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis, à déterminer avec le Service Départemental d'incendie et de Secours, la ville de Nîmes et, si nécessaire, notamment en cas de recours au réseau d'eau potable, avec Nîmes Métropole.

##### **2. ASSAINISSEMENT.**

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

###### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation 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 municipale et d'une visite de conformité.

###### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité locale compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Les effluents rejetés ne peuvent avoir une température supérieure à 30 °C (degré Celsius) au niveau du regard de branchement.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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.

### **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle, ainsi que de toute réhabilitation devront être, après avoir pris en compte les dispositions de la réglementation sur les zones inondables, raccordées au collecteur d'eaux pluviales et stockées dans les bassins de compensation réalisés par l'aménageur.

### **4. ELECTRICITE.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Les supports des points lumineux seront des candélabres alimentés par un réseau souterrain.

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

### **6. GAZ**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Aucun branchement au réseau de distribution ne sera toléré en façade.

### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Le réseau d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, y compris le réseau câblé et le « haut débit ».

Un réseau intérieur ( au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

## **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration de tous les habitants :

- Pour les bâtiments d'hébergement :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres ( sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi qu'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour les activités commerciales et industrielles :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi qu'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

### **ARTICLE VIII AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

### **ARTICLE VIII AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1) En bordure du boulevard Allende et de la voie urbaine Sud et lorsque le plan n'indique pas d'alignement obligatoire, les constructions doivent être implantées à :

- 30 mètres minimum de l'axe du boulevard Allende (R.N.113),
- 20 mètres minimum de l'axe de la voie urbaine Sud.

**2) Dans les autres cas :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement et, dans ce cas, les constructions devront respecter un effort de continuité visuelle et être implantées à l'alignement indiqué sur le document graphique.
- Soit avec un recul porté sur le document graphique imposé le long des autres voies.

3) Par ailleurs, un même bâtiment pourra prendre assise sur deux lots et enjamber la voie Alain Albaric en respectant un tirant d'air minimum de 5 mètres, sur une largeur maximum de 5 mètres.

### **ARTICLE VIII AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

### **ARTICLE VIII AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

### **ARTICLE VIII AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

Dans les secteurs VIII AU a ~~et VIII AU b~~, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas **50 %** de la surface de chaque parcelle.

Dans le secteur VIII AU b : cette emprise ne dépassera pas **65 %** de la surface de la parcelle.

Dans le secteur VIII AU c : cette emprise ne dépassera pas **40 %** de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE VIII AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**10.1** - Les seuils des planchers des futures constructions seront soumis à une obligation de surélévation par rapport au niveau du terrain naturel préexistant :  
Le niveau de la surface du plancher bas des rez-de-chaussée sera placé au minimum à PHE + 30 cm.

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel, au niveau fini des acrotères en toitures terrasses ou, pour les bâtiments couverts sous une autre forme que la terrasse, à l'égout du toit.

Le plan de masse doit figurer le terrain dans ses trois dimensions : un relevé topographique indiquant les courbes de niveau rattachées au N.G.F. est exigé pour juger de l'adaptation du projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

**10.2** - Par ailleurs, tous les bâtiments devront comprendre au minimum un étage (total ou partiel) sur rez-de-chaussée.

Cet ou ces étages constitueront un « refuge » permettant d'accueillir toutes les personnes (public ou personnel) admises dans les locaux situés en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, il est recommandé d'éviter que les équipements techniques lourds, installations spécifiques, soient situés en rez-de-chaussée.

En conséquence :

**a) Dans le cas d'un bâtiment accueillant une seule entreprise, société, activité... :**

l'aménagement de l'étage doit permettre de répondre à l'obligation ci-dessus exposée.

**b) Dans le cas d'un bâtiment destiné à accueillir plusieurs entreprises, sociétés, activités... :**

- Soit les étages comportent des espaces communs directement accessibles depuis les locaux du rez-de-chaussée par les circulations verticales communes de l'immeuble et de superficie adaptée au nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux du rez-de-chaussée.
- Soit chaque entreprise, activité ou société se développe sur plusieurs niveaux, avec des circulations verticales propres. Dans ce cas, chaque entité devra respecter les prescriptions décrites au paragraphe **a)** précédent.

**10.3** - La hauteur autorisée pour les constructions est fixée, pour chaque secteur de la zone VIII AU dans les conditions suivantes :

**Secteur VIII AUa :**

Hauteur maximum : **15 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Hauteur minimum pour les bâtiments implantés le long du boulevard Allende : **8 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**Secteur VIII AUb :**

Hauteur maximum : **17 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Un même bâtiment prenant assise sur 2 lots et qui enjambe la voie Alain Albaric devra respecter un tirant d'air minimum de 5 mètres, sur une largeur de 5 mètres maximum. A l'aplomb de cette voie, la hauteur maximale du bâtiment autorisé sera de 17 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**Secteur VIII AUc :**

Hauteur maximum : **12,50 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces hauteurs peuvent être exceptionnellement dépassées pour des éléments d'accompagnement nécessités par des impératifs techniques, et qui s'intégreraient dans la volumétrie d'ensemble de l'immeuble.

**ARTICLE VIII AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**1. STYLE DES CONSTRUCTIONS.**

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'architecture sera résolument contemporaine ; tout pastiche de style régional est à proscrire.

Pour les bâtiments, les principes suivants doivent être respectés :

- harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- les annexes doivent être traitées comme l'ensemble de la construction,
- les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale,
- Tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres sont interdits,
- le traitement des toitures sera étudié avec beaucoup d'attention. Les couvertures en tuiles (béton ou terre cuite) ne sont autorisées que sur les bâtiments existants ou sur leurs éventuelles extensions.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent respecter les caractéristiques d'aspect extérieur de la zone.

**2. PUBLICITE.**

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes.

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

### **3. CLOTURES.**

Les clôtures entre fonds voisins et le long des voies publiques et espaces publics sont recommandées pour constituer l'espace public des voiries et incorporer adresses, signalétiques, portails, boîtes à lettres... Elles doivent être accompagnées d'un traitement d'espace extérieur très soigné. Elles seront doublées de haies vives dont l'emprise ne sera pas inférieure à 1 mètre de large, à l'exception des secteurs spécifiques concernés par l'écoulement de surface des eaux de pluie.

Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement de surface des eaux de pluies.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 m sauf impératif nécessité par l'activité de l'établissement.

Le type de clôture sera déterminé dans le cahier des charges des prescriptions urbanistiques et architecturales.

## **ARTICLE VIII AU 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

### **Pour l'ensemble de la zone :**

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

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 (trois) places de stationnement.

Ces plantations pourront être partiellement regroupées.

Dans les secteurs VIII AU a et VIII AU b, un minimum de 30% des parkings nécessaires à l'opération devront être réalisés sous le bâtiment : en rez de chaussée du bâtiment, en semi enterré ou en enterré:

Les parkings souterrains devront :

- ne pas comporter de boxes individuels,
- ne pas comporter plus d'un niveau enterré ou semi enterré,
- respecter les limites des emprises définies à l'article VIII AU 9.

Dans le cas de parkings semi-enterré ou enterré, des protections d'une hauteur minimale de 0,35m seront mises en place de la façon suivante :

- des seuils de 0,35 m pour la trémie d'accès des véhicules,
- et des murs de 0,35 m sur la périphérie du parking, y compris sur ses accès piétons.

## **A - EVALUATION**

### **1. POUR LES BUREAUX, COMMERCES, ACTIVITES DIVERSES.**

#### **1.1. Bureaux :**

- **1 (une) place pour 40 m<sup>2</sup> (quarante mètres carrés) de surface de plancher.**

#### **1.2. Résidence service :**

- **1 (une) place par logement.**

### **1.3. Activités :**

- **1 (une) place pour 3 (trois) emplois.**

### **1.4. Hôtels :**

- **1 (une) place de stationnement par chambre.**

### **1.5. Restaurants :**

- **1 (une) place de stationnement pour 4 (quatre) couverts.**

### **1.6. Salles de réunion et de séminaires :**

- **1/4 de la capacité d'accueil.**

**Pour les hôtels – restaurants – accueil de séminaires :** la règle la plus contraignante sera appliquée.

### **1.7. Autres activités :**

- **1 (une) place pour 3 (trois) emplois.**

### **1.8. Commerces :**

- **60 % de la surface de plancher projetée.**

## **2. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION POUR ADULTES.**

### **2.1. Etablissements d'enseignement 2<sup>ème</sup> degré :**

- **1 (une) place de stationnement pour 10 personnes.**

### **2.2. Universités et formations pour adultes :**

- **Le nombre de places devra être au minimum égal au 1/40 (un quarantième) de la capacité d'accueil.**

**Stationnement des deux-roues pour tous les établissements d'enseignement et de formation pour adultes:**

- **1(une) place pour 3 (trois) élèves sur la base d'1 m<sup>2</sup> par deux-roues.**

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

## **B - IMPLANTATION**

Dans le cas où des impossibilités techniques empêcheraient la réalisation des places de stationnement sur l'îlot de propriété, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m (trois cent mètres) environ du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE VIII AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

L'ensemble des espaces libres de construction, d'aires extérieures de travail et de stationnement, devra être aménagé en espaces d'agrément.

Ces aménagements devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces, en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Un minimum de 20 % de la surface de la parcelle sera traité en espace vert.

## **2. AIRES DE STATIONNEMENT ET VOIES.**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'1 (un) arbre de haute tige pour 3 (trois) places minimum.

Le long du chemin Tour de l'évêque, il y a obligation de plantations d'arbres de haute tige.

**NOTA** : Les arbres plantés sur les aires de stationnement n'entrent pas dans le calcul des espaces libres.

## **3. BASSINS DE RETENTION.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

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

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

## **ARTICLE VIII AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

## Z O N E X I V A U P E T I T V E D E L I N E T D O M A I N E D E V E D E L I N

### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone de garrigue naturelle, située à l'ouest de la commune, composée de deux entités : Petit Vèdelin d'une superficie de 26,3 ha et Domaine de Vèdelin qui s'étend sur 19 hectares.

Petit Vèdelin est bordé au nord par la route de Sauve (RD 999) et à l'ouest par le chemin du Carreau de Lanes.

Domaine de Vèdelin situé plus au sud, est bordé à l'est par le chemin du Carreau de Lanes et au sud par le chemin du Mas de Cournon.

La vocation principale de cette zone consiste à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. Elle pourra également recevoir des services, des équipements de superstructures et des activités non gênantes pour l'habitat.

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, telles que lotissements ou groupes d'habitations.

La zone du Petit Vèdelin et Domaine de Vèdelin est découpée en 4 secteurs :

**Le secteur XIV AUa :** destiné principalement à la réalisation d'un habitat collectif résidentiel en R+3 pour Petit Vèdelin et R+2 pour le Domaine de Vèdelin, pouvant accueillir complémentirement des commerces de proximité, des activités tertiaires et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Le secteur XIV AUb :** réservé principalement à du logement collectif intermédiaire et du logement individuel groupé (R+1).

**Le secteur XIV AUc :** réservé exclusivement à de l'habitat individuel diffus (R+1) n'admettant qu'une seule construction par lot.

**Le secteur XIV AUd :** accueille des espaces verts équipés de jeux d'enfants et des bassins de rétention des eaux pluviales et il accepte les locaux techniques nécessaires à l'entretien de ce secteur.

**NOTA** : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE XIV AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article XIV AU2.
- 4) Les décharges de quelque nature que ce soit, y compris les lieux de stockage de véhicules usagés en vue de leur destruction ou de la récupération de pièces détachées.
- 5) Les constructions à usage industriel, artisanal et les entrepôts.
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration préfectorale conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception des ICPE mentionnées à l'article XIV AU2.

### **ARTICLE XIV AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) Les opérations d'ensemble telles que par exemple, sans que la liste soit limitative, lotissements ou groupes d'habitations, sous réserve de la prise en charge des équipements propres par le constructeur.
- 2) Les équipements de superstructure, notamment ceux d'intérêt général, les services et activités non gênants pour l'habitat.
  - à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - et à condition que soit mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction des bâtiments et de leurs annexes, de la voirie ou de l'évacuation et du stockage des eaux de ruissellement et ceux destinés à l'aménagement de zones de loisirs et d'espaces verts.
- 4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.
- 5) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone tels que boulangerie, laverie, droguerie, etc...Et à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 6) Les constructions liées à l'aménagement et à l'entretien des espaces publics et espaces verts (jeux d'enfants, abribus...) ou à la collecte des ordures ménagères.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE XIV AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1. ACCES.**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 m (quatre mètres) bande de stationnement non comprise.

Pour les lots individuels, il ne sera accepté **qu'1 seul accès véhicule par lot.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,
- par la création de voies s'inscrivant dans 3 largeurs d'emprises principales :
  - voie de 15 m de largeur,
  - voie de 11,50 m de largeur,
  - voie de 8 m de largeur,

qui devront être réalisées conformément aux prescriptions des Services Techniques.

Toutes les voiries comprennent du stationnement longitudinal y compris les voiries de 8 m.

#### **3. PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS.**

Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

## **ARTICLE XIV AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire aux normes de salubrité et être conforme à la législation en vigueur. Il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau qui fournira toutes les indications nécessaires.

### **1. EAU**

#### **1.1. Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge et, conformément aux prescriptions imposées par les Services Techniques :

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

#### **1.2 Défense incendie.**

Dans l'ensemble de cette zone, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la Ville de Nîmes et, si nécessaire, notamment en cas de recours au réseau d'eau potable, avec Nîmes Métropole.

### **2. ASSAINISSEMENT.**

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

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation 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 gestionnaire du réseau de la commune et d'une visite de conformité.

#### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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.

### **3. EAUX PLUVIALES.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devra prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012 modifié le 4 juillet 2014, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

#### **Pour l'habitat collectif et l'individuel groupé :**

Les eaux pluviales de toutes constructions ou installations nouvelles ainsi que de toute réhabilitation devront être, après avoir pris en compte l'article 7 des dispositions générales du PLU, raccordées au collecteur d'eaux pluviales et stockées dans des bassins de compensation réalisés par l'aménageur.

### **4. ELECTRICITE.**

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain.

### **6. GAZ.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne doivent pas être posées sur les façades principales.

### **7. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Un réseau intérieur (au sens de la loi du 13 juillet 1992) sera installé pour toute construction nouvelle ou réaménagement selon les normes et la réglementation en vigueur.

Pour toutes constructions groupées, il sera installé un système de distribution de télévision collective qui sera construit selon les normes et la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra pas se faire en façade.

### **8. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat collectif :

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 770 litres (sept cent soixante dix litres) par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités commerciales et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

#### **ARTICLE XIV AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

#### **ARTICLE XIV AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

##### **Pour l'ensemble de la zone XIV AU :**

Le long de la route de Sauve, (RD 999) les constructions à usage d'habitations doivent être implantées obligatoirement en retrait minimum de 35 m (trente cinq mètres) de l'axe de la route de Sauve.

Le long du chemin du Carreau de Lanes et du chemin du Mas de Cournon, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 6 m (six mètres) minimum par rapport à la limite des voies ou des voies futures ou emprises publiques.

Dans ces marges de retrait, seuls pourront s'implanter les transformateurs, du mobilier urbain de téléphonie.

##### **Dans les secteurs XIV AUa et XIV AUb :**

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies internes des opérations, soit en retrait minimum de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement de ces voies.

##### **Dans le secteur XIV AUc :**

Les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait minimum de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement des voies internes de l'opération.

**Pour l'ensemble des secteurs**, en bordure des emprises publiques des voiries ou hors voiries telles : cheminements piétonniers, espaces verts communs... les constructions seront obligatoirement implantées à 3 m (trois mètres) minimum des limites de ceux-ci.

#### **ARTICLE XIV AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

**Pour l'habitat collectif, secteurs XIV AUa** : la construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

**Pour l'habitat groupé, secteur XIV AUb** : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).  
Ces dispositions ne concernent pas les locaux techniques ainsi que les locaux poubelles.

**Pour l'habitat individuel, secteur XIV AUc** :

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

**En limite de la zone XIV AU avec les autres zones du P.L.U.**, toute construction doit s'implanter à une distance minimale au moins égale à la hauteur totale du bâtiment projeté sans que cette distance soit inférieure à 3 m (trois mètres).

#### **ARTICLE XIV AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non règlementée.

#### **ARTICLE XIV AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

**Dans le secteur XIV AUa** :

L'emprise au sol des bâtiments et de ses annexes ne devra pas excéder 60 % de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

**Dans le secteur XIV AUb** :

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70 % de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

**Dans le secteur XIV AUc** :

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 40 % de la superficie du (ou des) terrain (s) d'assiette du projet de construction ou d'aménagement.

#### **ARTICLE XIV AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux (terrain accidenté ou en dénivelé) la bonne application de la règle de hauteur commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions, un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 m zéro mètre cinquante de dénivelés) rattachés au N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

**Dans le secteur XIV AUa de Petit Vèdelin :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : 12,50 m (douze mètres cinquante) à l'égout des couvertures (R + 3) avec obligation de limiter la surface de plancher du niveau R+3 à 80 % maximum de la surface de plancher du niveau inférieur.

**Dans le secteur XIV AUa du Domaine Vèdelin :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : 9,50 m (neuf mètres cinquante) à l'égout des couvertures (R + 2).

**Dans le secteur XIV AUb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : 7 m (sept mètres) à l'égout des couvertures (R + 1).

**Pour les secteurs XIV AUa et XIV AUb :**

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

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

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

**Dans les secteurs XIV AUc :**

Les hauteurs des constructions sont régies par 2 gabarits dont l'objectif est leur adaptation optimum au terrain naturel, en fonction de son degré d'inclinaison. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculairement aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction.

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées du tableau ci-après :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

**Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.**

**ARTICLE XIV AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

## **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

### **Les principes suivants doivent être respectés :**

- Simplicité des formes et harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs,
- Intégration ou liaison architecturale des garages et des annexes à la construction.

En secteur XIV AUc d'habitat individuel, l'unité d'habitation sera réalisée en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables.

### **Pour l'ensemble de la zone :**

Les maçonneries en briques creuses et les agglomérés de ciment doivent être obligatoirement enduits.

Les enduits seront talochés fins ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

## **2. FACADES**

- Les enduits seront frottés ou grattés.

## **3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes....) et architecturaux devront répondre à cet objectif.

Leur inclinaison n'excèdera pas 30 %.

Les toitures à quatre pentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

## **4. CLAPAS ET MURS EN PIERRE SECHE.**

Les clapas et murs en pierre sèche anciens, situés en limite de propriété sont à sauvegarder. Chaque fois qu'un mur en pierre sèche existant correspondra à une limite de parcelle, ce dernier sera remis en état et sauvegardé.

## **5. CAPITELLES.**

La restauration des capitelles existantes, même à l'état de ruines ne pourra se faire que de façon traditionnelle. Leur démolition est strictement interdite.

## **6. CLOTURES ;**

### **6.1. Généralités**

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m (deux mètres).

## **6.2. Sont autorisés**

Le long du chemin du Carreau de Lanes, des murs en pierres sèches seront réalisés par le promoteur, seules quelques ruptures seront observées afin de diminuer la monotonie d'un long linéaire.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de grillage. Cependant d'autres matériaux seront acceptés en accompagnement de la construction.

- Dans les autres cas de limite (limites du domaine public, limite de secteur, limites séparatives du secteur X AU c2) à l'exception de la limite en bordure du cadereau de Valdegour, deux types de clôtures sont admises, à l'exclusion de tous autres matériaux :
  - Soit un grillage vert à mailles soudées, monté sur piques métalliques. Un socle en béton enterré sera admis. Ces clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive, en l'absence d'une haie réalisée sur l'emprise publique. Il sera nécessaire de se conformer au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques en ce qui concerne la gamme de plantes méditerranéennes à utiliser.
  - Soit un mur en pierres de garrigue. La hauteur minimum côté voirie sera de 1,50 m, cette clôture sera éventuellement surélevée du côté amont de la voie afin d'assurer du côté privatif une hauteur minimale de 1 m. Les parements apparents seront constitués de pierres de garrigue appareillage en sec.
- L'absence de clôture est autorisée.

En bordure du cadereau de Valdegour, seul le grillage décrit ci-dessus sera accepté pour des raisons de transparence hydraulique.

## **ARTICLE XIV AU 12 : STATIONNEMENT.**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Sur la base de 25 m<sup>2</sup> (vingt cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement, y compris les accès et aires de manœuvre, il sera exigé :

### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

#### **1.1. Habitat collectif et individuel groupé :**

- **1,5 (une et demie) place** par logement à l'intérieur de la parcelle.

Dans une composition d'ensemble, la place complémentaire de stationnement pourra être située à l'extérieur de la parcelle privative, à condition que soient réalisés de petits parcs de stationnement regroupant 20 (vingt) places maximum, et que soit bien accrédité le caractère privatif de ces parcs de stationnement.

Pour tout immeuble collectif, il sera exigé un local fermé, aisément accessible, d'une surface minimum de 12 m<sup>2</sup> destiné à accueillir les deux-roues, les poussettes enfants... hors locaux destinés aux ordures ménagères.

### **1.2. Habitat individuel :**

- **2 (deux) places** par logement à l'intérieur de la parcelle.

### **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**
- Des locaux dédiés au stationnement **des vélos** doivent être prévus à raison **de 3% de la surface de plancher.**

### **3. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la surface de plancher.**

## **ARTICLE XIV AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants, situés en dehors de l'emprise des bâtiments ou des voiries, sont à conserver et à protéger.

### **1. ESPACES LIBRES.**

#### **Pour les espaces privatifs :**

Tous les espaces libres de construction, de voirie et des aires de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces plantés et doivent comporter un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) de terrain aménagé en espaces verts.

#### **Espaces libres communs :**

Sur ces espaces libres, il devra être réalisé des aménagements : des cheminements et une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier.

Les arbres et plantations arbustives seront d'essence méditerranéenne.

Pour l'habitat collectif, un minimum de 15% de la parcelle sera réservé aux espaces verts de pleine terre.

### **2. AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement extérieur seront plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence méditerranéenne, pour 4 (quatre) places de stationnement.

### **3. BASSINS DE RETENTION.**

Pour les bassins de rétention, un accès sera réservé pour l'entretien.

Lorsque ces bassins seront délimités par des talus végétalisés, l'aménagement devra permettre un entretien aisé. Les talus et abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE XIV AU 14 : SURFACE DE PLANCHER ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.

## **Z.A.C. EXISTANTES**

# ZONE DE LA CITADELLE

Il s'agit d'une zone aménagée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté créée le 13 juillet 1982 et dont le dossier de réalisation a été approuvé le 27 juillet 1987.

Le caractère de la zone et le règlement qui s'y applique sont intégralement rapportés en annexe V-4 du dossier de P.L.U.

## **6<sup>ème</sup> modification du P.L.U.**

La 6<sup>ème</sup> modification du P.L.U a introduit des changements dans cette Z.A.C. afin de permettre l'implantation de logements et d'en favoriser l'achèvement.

Les modifications induites concernent une partie du secteur ZB2, le secteur ZB3 et la création d'un nouveau secteur ZB3a.

### **Modifications graphiques :**

Création d'un secteur Z B3a aux dépens du secteur Z B3 -3.

### **Modifications règlementaires :**

L'écriture des deux articles suivants est réactualisée et harmonisée avec l'écriture du P.L.U.

♦ **article 1** : Occupation des sols interdites : les installations et travaux divers.

♦ **article 4** : Desserte par les réseaux.

♦ **article 10** : Hauteurs :

Secteur Z B1 : 7 m à l'égout soit R+1,

Secteur Z B2 : 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère soit R+1,

Secteur Z B3 : 12 m à l'égout soit R+3,

Secteur Z B3a : 9 m à l'égout ou 10 m au sommet de l'acrotère soit R+2.

♦ **article 11** : Aspect extérieur : toitures terrasses autorisées en Z B2 et Z B3a.

♦ **article 14** : la S.H.O.N. de Z B3a est de 5 500 m<sup>2</sup>.

## **7<sup>ème</sup> modification du P.L.U.**

La 7<sup>ème</sup> modification du P.L.U a introduit des changements dans cette Z.A.C. afin d'adapter l'implantation de logements sur des terrains très contraints.

Les modifications induites concernent une partie du secteur ZB2, le secteur ZB3 et la création d'un nouveau secteur ZB3a.

**Modifications graphiques :** Création d'un secteur Z B3a aux dépens du secteur Z B3 -3.

### **Modifications règlementaires :**

♦ **caractère de la zone** : le secteur Zb2 est scindé en 2 sous-secteurs Zb2b et Zb2c qui se différencient par les hauteurs de constructions.

♦ **article 10** : Hauteurs :

Secteur Z b2b : 8,50 m à l'égout,

Secteur Z b2c: 11 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère,

Secteur Z b3a : 10 m à l'égout

Projet de 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

### 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.

La 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U a introduit des changements dans cette Z.A.C. afin de permettre l'implantation d'un lotissement.

Les modifications règlementaires induites concernent le secteur Z b2b :

- ♦ **article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives  
secteur Z b2b : possibilité de jouxter ou à 3 mètres minimum.
- ♦ **article 9** : Emprise au sol :  
Secteur Z b2b : 50 %.
- ♦ **article 14** : Occupation du sol :  
les Surfaces Hors Œuvre Nettes sont transformées en Surfaces de Plancher.

# ZONE HAUTE MAGAILLE

Il s'agit d'une zone aménagée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté créée le 09 février 1998 et dont le dossier de réalisation a été approuvé le 19 juillet 1999.

Le caractère de la zone et le règlement qui s'y applique sont intégralement rapportés en annexe V- 25 du dossier de P.L.U.

**La 9<sup>ème</sup> modification du P.L.U.** modifie règlementairement cette ZAC afin de permettre l'achèvement de constructions existantes.

**Modifications règlementaires :**

- Remplacement pour la totalité des différentes zones de cette ZAC de la SHON par la surface de plancher.

**Titre I Dispositions générales :**

- Actualisation des différents articles du Code de l'Urbanisme et de leurs références,
- Actualisation des références aux dispositions prévues en zones inondables par l'approbation du PPRi,
- Affectation et division de la Z.A.C. : extension des possibilités de destinations pour les constructions en secteur ZA.

**Titre II Chapitre I - Dispositions applicables aux espaces privés :**

- Actualisation de la reconstruction de bâtiments détruits, des dispositions en zones inondables, du remplacement de la SHON par les surfaces de plancher.

**Titre II Chapitre II - Dispositions de la zone ZA :**

**Caractère :** possibilités d'accueil de bureaux et de logements.

**La 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U.** modifie règlementairement cette Z.A.C. afin de permettre l'achèvement de constructions existantes.

**Modifications règlementaires :**

**Titre II Chapitre II - Dispositions de la zone ZA :**

- ♦ **Article 2 : Occupation du sol autorisée sous conditions :** les constructions à usage d'habitation liées à l'activité sont admises.

# ZONE DE LA GARE CENTRALE

Il s'agit d'une zone aménagée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté créée le 26 avril 1999 et dont le dossier de réalisation a été approuvé le 20 décembre 1999.

Le caractère de la zone et le règlement qui s'y applique sont intégralement rapportés en annexe V- 26 du dossier de P.L.U.

**La 4<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme** modifie, pour la 2<sup>ème</sup> fois, réglementairement et graphiquement cette Z.A.C. afin de tenir compte du démarrage opérationnel des îlots constructibles.

## **Modifications réglementaires :**

Les deux modifications réglementaires consistent :

- à permettre l'enjambement de voie publique par certains bâtiments
- à surélever de 1 m la hauteur maximale des îlots 1 à 5 ce qui porte le niveau haut du dernier plafond à 61,65 NGF contre 60,65 NGF précédent.

Les modifications réglementaires induites concernent le secteur ZA aux articles suivants :

Titre II – section 2

♦ **Article ZA 3 : Accès et voirie et Article ZA 6 : Implantation des constructions** par rapport aux espaces publics.

Il est indiqué la possibilité pour les bâtiments situés sur les îlots 1 et 3 d'enjamber la voie publique de 8 m qui sépare ces deux îlots. Cet enjambement devant respecter les conditions suivantes : largeur maximale de 5 m, tirant d'air de 6 m minimum et hauteur correspondant au niveau R+5 des bâtiments reliés.

♦ **Article ZA 10 : Hauteur.**

Les caractéristiques du bâtiment enjambant la voie publique sont indiquées.

♦ **Article ZA 11 : Aspect extérieur – 3.2.2. Pergola en toiture.**

Le niveau supérieur de la pergola est porté à 63,65 NGF contre 62, 65 NGF précédent.

Toutes les autres règles demeurent inchangées.

## **Modifications graphiques :**

Les modifications graphiques induites concernent le secteur ZA :

- sur le document graphique, les possibilités d'enjambement de la voie publique sont localisées, la hauteur finie du mail est modifiée sur deux inscriptions.
- sur le plan des servitudes épannelages, la hauteur maximale des constructions est modifiée et indique désormais 61,65 NGF, les plages d'enjambement possibles de la voie publique sont également portées.

**La 8<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (modifications réglementaires et graphiques)**

Plus généralement,

- l'ensemble des dispositions concernant les eaux pluviales sont réactualisées du fait de l'approbation du PPRi.
- **Dans l'ensemble de la ZAC : la SHON est remplacée par la surface de plancher.**
- Les modifications réglementaires induites concernent également le secteur ZA aux articles suivants :

**Titre II – section 2**

♦ **Article ZA 3** : Accès et voirie, **Article ZA 6** : Implantation des constructions par rapport aux espaces publics et **Article ZA 10** : Hauteur :

La possibilité pour les bâtiments situés sur les îlots 1 et 3 d'enjamber la voie publique de 8 m qui sépare ces deux îlots est supprimée ainsi que les contraintes qui lui étaient attachées.

♦ **Article ZA 6** : Implantation des constructions par rapport aux espaces publics et ♦ **Article ZA 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

dans ces deux articles les dispositions concernant les axes des percées visuelles et les axes d'interruption du bâti sont supprimées.

♦ **Article ZA 10** : Hauteur relative :

Pour l'îlot 5 : la cote maximale de la pergola est portée de 63.65 NGF à 65.65 NGF.

♦ **Article ZA 11** : Aspect extérieur – **3.2.2.** Pergola en toiture.

Pour l'îlot 5 : le niveau supérieur de la pergola est porté à 65.65 NGF contre 63.65 NGF précédent.

♦ **Article ZA 12** : **Stationnement.**

Pour les résidences réservées aux personnes âgées : 1 place de stationnement pour 4 logements.

Ces modifications sont répercutées sur les 2 documents graphiques :

- sur le document graphique, les possibilités d'enjambement de la voie publique sont supprimées.
- sur le plan des servitudes épannelages, la hauteur maximale des constructions pour l'îlot 5 est modifiée et indique désormais 63.65 NGF.

- Les modifications réglementaires induites concernent le secteur ZA aux articles suivants :

#### **Titre II – section 1**

- ♦ **Article ZA 4 : Desserte en réseaux divers** : les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales à raison de 100 l / m<sup>2</sup> sont rappelées.
- ♦ **Article ZA 6 : Implantation des constructions par rapport aux espaces publics** :
  - **la règle générale** stipule que les constructions seront implantées à l'alignement mais elle est désormais complétée par la mention indiquant que cet alignement ne doit être respecté que sur une hauteur minimale de 6 m.
  - **Linéaires particuliers** :  
Pour l'îlot 5, il est précisé qu'au moins 4/5 des façades le long des boulevards Natoire et Leclerc seront à l'alignement sur une hauteur minimum de 6 m.
- ♦ **Article ZA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** :
  - la règle du calcul des distances doit être réalisée hors acrotères.
- ♦ **Article ZA 10 : Hauteur** :
  - Les acrotères auront une hauteur minimale de 1,20 m.
- ♦ **Article ZA 11 : Aspect extérieur – 3.1. Toitures terrasses** :
  - La rétention en toiture est autorisée avec un renvoi vers l'article ZA4 en matière de rétention des eaux pluviales.

**Les deux documents graphiques sont réactualisés.**

#### [La 10<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme \(modifications réglementaires\)](#)

- Les modifications réglementaires induites concernent les secteurs ZA et ZB aux deux articles suivants :

#### **Titre II – section 1**

- ♦ **Articles ZA 1 et ZB 1 : Occupation du sol interdite** : les travaux d'exhaussement et d'affouillement à l'exception de ceux mentionnés à l'article suivant.
- ♦ **Articles ZA 2 et ZB 2 : Occupation du sol autorisée sous conditions** : les travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

# Z O N E A

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et destinés à l'exercice de l'activité agricole.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A (article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au sud de la commune, occupés principalement par des cultures céréalières et viticoles dont l'A.O.C. Costières de Nîmes, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.

Au nord-ouest, on trouve essentiellement des vignes, en particulier l'A.O.C. Coteau du Languedoc.

## **Cette zone comprend 2 secteurs :**

- 1 secteur Aa réservé aux Jardins Familiaux,
- 1 secteur Ab réservé aux serres municipales.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Tout nouvel aménagement ou construction, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- 2) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 3) l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

- 4) Les installations et travaux divers de type : piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5) Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.

**RAPPEL :** Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

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

### **1. POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTE LES SECTEURS Aa ET Ab**

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole que celle-ci soit existante ou à créer.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à la double condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la propriété agricole,
  - qu'elles soient implantées à moins de 100 m (cent mètres) des bâtiments existants et qu'elles constituent le noyau principal de la propriété.
- Les terrains de camping et de caravaning "au mas", à condition qu'ils offrent au maximum 6 (six) emplacements, qu'ils aient une capacité maximum de 20 (vingt) campeurs par exploitation agricole, et qu'ils soient situés à moins de 100 m (cent mètres) des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les gîtes et les chambres d'hôtes limités à 6 (six) chambres par exploitation agricole, dans la mesure où elles constituent une activité accessoire et donc un complément de revenu à l'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux [ou qu'ils soient autorisés au titre des aménagements du programme CADEREAU](#).
- L'extension des activités existantes, à la date de la première publication du P.O.S. (29 avril 1980). Cette extension ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés) de surface de plancher.

## **2. POUR LE SECTEUR Aa.**

- Des permis de construire groupés pour la création de jardins familiaux comprenant des abris nécessaires à l'entreposage des outils, dans la limite de 6 m<sup>2</sup> (six mètres carrés) de surface de plancher par lot.  
Sur les lots n'ayant pas fait à ce jour l'objet de construction : il sera autorisé des abris dans la limite de 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher. par lot pour l'entreposage des outils, qui seront réalisés en harmonie avec les abris environnants de façon à préserver le caractère de la zone.

## **3. POUR LE SECTEUR Ab.**

- Les équipements et constructions liés aux activités horticoles ainsi que les logements de fonction afférents.

# **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

## **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE.**

### **LA DESSERTE EST ASSUREE :**

- 1) Par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.
- 2) Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

#### **1.1. Construction ou installation nouvelle pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :**

Sauf dérogation avec accord préfectoral, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par les Services Techniques :

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

## **1.2. Construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :**

Pour tout projet neuf, extensions, réaménagements créant ou modifiant les besoins en eau potable, les permis de construire ne pourront être accordés que si leur alimentation en eau :

- est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur<sup>\*</sup>, pour les forages existants avant le 03 janvier 1989 et déclarés en Mairie conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008,
- ~~— et a fait l'objet d'un avis favorable d'un hydrogéologue agréé et avis du CDCRESTD<sup>\*\*</sup> (sauf en cas d'usage personnel d'une seule famille).~~
- ou ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'utiliser l'eau d'un captage privé pour la consommation humaine, pour les forages existants après le 3 janvier 1989.

De plus, au sud de Nîmes (au Sud du boulevard Allende et des routes de Montpellier et d'Avignon), la nappe de la Vistrenque présentant une fragilité notamment aux nitrates et pesticides, aucun projet créant un nouveau besoin en eau potable ne sera accepté.

## **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ainsi que de toute réhabilitation devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

### **Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :**

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation, devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public eaux usées ou unitaire s'il existe, ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité. Dans le cas contraire, le raccordement sera fait à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur, notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

Le dispositif d'assainissement individuel devra être mis en place de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau d'assainissement collectif si ce dernier venait à être posé au droit de la parcelle. Dans ce cas, toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement soit gravitairement, soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

### **Pour le secteur Aa :**

---

(<sup>\*</sup>) pour connaître la législation et réglementation en vigueur, se reporter aux " Annexes au règlement"  
– à la rubrique forages.

(<sup>\*\*</sup>) ~~CDCERST~~ : ~~Commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.~~

Si le pétitionnaire souhaite réaliser des sanitaires, ceux-ci devront être collectifs pour l'ensemble de la zone. Les eaux usées produites devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

Tout autre assainissement est interdit.

## **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

### **Pour le secteur Aa :**

Sans objet.

### **Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :**

En cas de raccordement au réseau collectif, les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, 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.

En cas de dispositif d'assainissement individuel, celui-ci sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral du N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

Toutes les installations 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.

## **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

Dans les secteurs inondables ( par le Vistre ou les cadereaux ) situés au sud de l'autoroute A9, les affouillements et exhaussements sont interdits, à l'exception de ceux réalisés lors de fouilles archéologiques, réalisation d'une construction, les bassins de retenues et dispositifs limitant le volume de ruissellement, et les équipements d'intérêt général visés aux articles 7 et 8 des dispositions générales du P.L.U.

## **4. ELECTRICITE.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

## **5. TELECOMMUNICATIONS.**

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

## **6. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **7. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat individuel :  
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

### **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**En bordure des voies publiques, les constructions doivent être implantées :**

- 1) au-delà des marges de reculement ou zone non aedificandi définies par le plan,
- 2) en l'absence d'indication, l'implantation devra être réalisée à 8 m (huit mètres) de l'axe des voies.

**Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.**

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activité, et à 3 m (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à double usage (habitation + activités) c'est la règle la plus restrictive qui est appliquée.

Toutefois, pour le secteur Aa, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée.

### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 m (trois mètres).

### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL.**

Non règlementée.

### **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

#### **1) Habitat, gîtes et chambres d'hôtes :**

**7 m** (sept mètres) à l'égout des couvertures.

#### **2) Bâtiments d'exploitation et autres installations :**

**10 m** (dix mètres) à l'égout des couvertures.

#### **3) En secteur Aa :**

**Les abris de jardins : 2,50 m** (deux mètres cinquante) à l'égout des couvertures.

### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

#### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;
- la sobriété et son harmonie des volumes ;
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

#### **2. VOLUMETRIE.**

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

#### **3. TOITURES.**

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toitures n'excédera pas 30 % et les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton ou double canal de petites ondes sont interdites.

#### **4. FAÇADES.**

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.

Les enduits seront frottés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

#### **5. DECORS.**

- Tous les faux décors sont interdits.

#### **6. CLOTURES.**

Les clapas et murs en pierres sèches anciens sont à sauvegarder.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

##### **Sont autorisés :**

- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel).
- Pour les terrains déjà construits : des murs de pierre appareillés à joints secs sur les deux parements et des murs enduits pleins.

La hauteur maximale des clôtures est de deux mètres.

Les piliers massifs en pierres de la région. Ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

#### **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.**

##### **1. ESPACES LIBRES.**

###### **1.1. Les piscines :**

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

Leur surélévation par rapport au terrain naturel n'excédera pas 0,60 m (soixante centimètres).

## **1.2. Patrimoine :**

Les vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

## **2. PLANTATIONS.**

### **2.1. Espaces libres.**

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

### **2.2. Aires de stationnement.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

### **2.3. Bassins de rétention.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'un arbre de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **3. ESPACES BOISES CLASSES.**

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

**1) Habitat nécessaire à l'exploitation agricole y compris gîtes et chambres d'hôtes :**

**400 m<sup>2</sup>** (quatre cents mètres carrés) **maximum de surface de plancher.**

**2) Autres installations :**

Non réglementé.

**3) Pour le secteur Ab :**

Les logements de fonction auront une **superficie maximale de 250 m<sup>2</sup>** (deux cents cinquante mètres carrés) **de surface de plancher.**

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES**

# Z O N E N 1

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle de garrigue proche de la ville, partiellement équipée, à vocation d'habitat individuel aéré.

Les paysages façonnés par l'homme de cette première frange de la garrigue habitée, la plus méridionale, en prolongement des quartiers périphériques nord de la ville, se caractérisent par des ambiances de garrigue encore présente, malgré la densité du bâti et les aménagements sub-urbains.

Cette zone peut accueillir des activités et des services non gênants pour l'habitat, dont l'implantation ne portera pas atteinte à l'environnement.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

### **ARTICLE N 1 / 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Les constructions à usage d'habitat collectif.
- 2) Les groupes d'habitations.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussements, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, à l'exception des affouillements liés à la construction et à ses annexes [ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article N1/2.](#)

- 5) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- 6) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 7) Les chambres d'hôtes lorsqu'elles sont des annexes indépendantes de l'habitation principale.

### **ARTICLE N 1 / 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et services, à condition que leur installation respecte le caractère de la zone et soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants (voirie et réseaux divers).
- 2) Les restaurations de masets existants y compris sur les terrains de superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, conformément à l'article 5 du titre I des Dispositions Générales.
- 3) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE N 1 / 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les aménagements nécessaires tiendront le plus grand compte de l'aspect traditionnel des chemins de garrigue.

#### **1. ACCES.**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de protection des piétons, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation, au matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

## **ARTICLE N 1 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

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

### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ainsi que de toute réhabilitation devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

Toutefois si un réseau public d'eaux usées existe au droit de la parcelle, les eaux usées de la construction y seront raccordées. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation auprès de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

#### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Le dispositif d'assainissement individuel sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et du 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

Toutes les installations 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.

### **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ( notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

#### **4. ELECTRICITE.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

#### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

#### **6. TELECOMMUNICATIONS.**

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

#### **7. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

### **ARTICLE N 1 / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

**Pour être constructible, un terrain** doit remplir simultanément les deux conditions suivantes :

- 1) doit avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> (mille mètres carrés). Ce minimum n'autorise que la construction d'une seule maison individuelle sur un même tènement de propriété, en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables (garage, abri de piscine, abri de jardin.....). Ces prescriptions sont nécessaires pour conserver le caractère de cette zone naturelle qui de par sa définition n'admet de possibilités de construction que dans le respect de la protection du site, des milieux naturels et des paysages.

Dans tous lotissements : chaque lot devra avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> et pour tout lotissement **supérieur à 2 lots** : les voiries et espaces communs ne seront pas compris dans la superficie minimale.

Pour le lotissement « Clos des Ecureuils, » les extensions sont autorisées dans la limite du COS sans obligation de superficie minimale.

- 2) ne doit pas provenir d'un détachement réalisé depuis moins de 10 (dix) ans et qui aurait eu pour conséquence de créer une nouvelle parcelle bâtie d'une superficie inférieure au minimum exigé dans la zone pour construire.

### **ARTICLE N 1 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**En bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :**

- 1) au-delà des marges de reculement ou de la zone non aedificandi indiquées à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales,
- 2) en limite du domaine public : dans ce cas la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin.
- 3) à une distance égale ou supérieure à 3 m (trois mètres) de la limite du domaine public.

**Ces mêmes prescriptions sont applicables pour les voies privées.**

### **ARTICLE N 1 / 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

Pour le lotissement « Le Clos des Ecureuils » : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE N 1 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

**ARTICLE N 1 / 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %** de la superficie de la parcelle.

**ARTICLE N 1 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Les contraintes de hauteur ont pour objectif d'adapter au plus près les constructions nouvelles à la topographie du lieu et au paysage de proximité.

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux ( terrain accidenté ou en dénivelé) la bonne application de la règle de hauteur commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions, un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètres de dénivelés) rattachées au N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

Les hauteurs des constructions sont régies par 2 gabarits dont l'objectif est leur adaptation optimum au terrain naturel, en fonction de son degré d'inclinaison. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculairement aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle et passant par l'axe de la construction.

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées du tableau ci-après :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

**Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.**

Dans les secteurs « point de vue », repérés sur les documents graphiques par une trame spéciale, les constructions nouvelles seront limitées à un rez-de-chaussée en respectant le gabarit suivant :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	5 mètres	4,20 mètres	4 mètres
A l'égout du toit	4 mètres		

## **ARTICLE N 1 / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites sub-urbains, les constructions de style traditionnel relèvent d'une reconstitution à l'identique de l'architecture traditionnelle languedocienne sans concession à la modernité.

Par opposition, les constructions de style contemporain sont admises.

### **2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates ou mal articulés.

### **3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Leur inclinaison n'excédera pas 30 %.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes du toit du corps principal de la construction sera obligatoirement identique à la direction de la pente du terrain.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées, les sens des versants ne sont pas réglementés.

Les tuiles seront de couleurs vieilles. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

### **4. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

- Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.
- Les enduits seront frotassés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues et dessaturées se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue. Le blanc est proscrit.
- Les revêtements en pierres seront du type pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.
- Pour les constructions de style traditionnel, les fenêtres ou portes-fenêtres auront des dimensions homogènes et seront de préférence, plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.
- Les ouvertures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment existant.
- Les baies sont admises au nombre de trois maximum. La largeur unitaire n'excédera pas 2,50 mètres.

## **5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Tous les faux décors sont interdits.

## **6. CLOTURES.**

### **6.1. Généralités :**

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m (deux mètres).

### **6.2. Sont autorisés :**

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture est implantée sur une pente.
- Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative. Ils seront enduits en harmonie avec la construction. Ils pourront également être réalisés dans l'esprit des vieux murs ventrus en pierre enduits à la chaux grasse, dans ce cas ils ne seront pas bâtis au cordeau et au fil à plomb ; leurs parements seront modelés de fruits, de creux et de gonflement. Ils seront enduits à la chaux hydraulique avec un sable grossier de couleur terre.
- Les piliers massifs en pierre de la région. Ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).
- Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

## **ARTICLE N 1 / 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

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

Il est exigé :

### **1. HABITAT INDIVIDUEL.**

- **2 (deux) places par logement** à l'intérieur de la parcelle.

### **2. ACTIVITES ET SERVICES.**

- Le nombre de places de stationnement à prévoir est égal à **60 % de la surface de plancher.**

## **ARTICLE N 1 / 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

#### **1.1. les circulations :**

Les allées et parkings seront figurés sur le plan de masse en précisant les terrassements et les soutènements éventuels ainsi que la nature des matériaux.

#### **1.2. Les piscines :**

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

L'intégration au paysage sera recherchée par la forme, la hauteur et l'aménagement des abords de la piscine ainsi que celle de ses annexes.

#### **1.3. Patrimoine :**

Les vestiges anciens tels que mases, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

### **2. PLANTATIONS.**

Toutes les constructions seront implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

#### **2.1. Espaces libres.**

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

#### **2.2. Aires de stationnement.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

#### **2.3. Bassins de rétention.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE N 1 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,20**.

Dans les lotissements : ce C.O.S. s'appliquera pour chaque lot. Dans les cas de lotissements supérieurs à 2 lots : les voiries et espaces communs ne seront pas inclus pour le calcul du C.O.S.

**Pour le lotissement « le Clos des Ecureuils »** : le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,35**.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments d'intérêt public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

# Z O N E N 2

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIX siècle sous la forme d'un habitat de type «maset». En continuité avec cette urbanisation ancestrale, des constructions diffuses sur des unités foncières importantes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Cette 2<sup>ème</sup> frange de garrigue habitée est limitée au sud par l'accident tectonique dite la « faille de Nîmes » qui a fortement modelé le relief par des talwegs plus ou moins étroits et escarpés et des crêtes dominantes, générant des ambiances de garrigues remarquables et bien préservées, grâce à un bâti diffus.

Cette zone, partiellement équipée, peut accueillir des activités et services non gênants pour l'habitat, et dont l'implantation ne portera atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

### **ARTICLE N 2 / 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Les groupes d'habitations.
- 2) Les constructions à usage d'habitat collectif.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la loi n° 76-633 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités à l'exception de celles visées à l'article N2/2.
- ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m ainsi que les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article N2/2.

5) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

6) L'ouverture et l'exploitation de nouvelles carrières à la date d'approbation du P.L.U.

7) Les chambres d'hôtes lorsqu'elles sont des annexes indépendantes de l'habitation principale.

## **ARTICLE N 2 / 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) Les restaurations de masets existants y compris sur des terrains de superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> (deux mille mètres carrés), conformément à l'article 5 du Titre I des Dispositions Générales.
- 2) Les constructions à usage d'activités commerciales, à condition que l'installation respecte le caractère de la zone et soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants (voirie et réseaux divers).  
Les terrains devant accueillir des constructions à usage d'activité commerciale dont la surface de plancher totale est supérieure à 300 m<sup>2</sup> (trois cents mètres carrés) doivent obligatoirement être situés en bordure des routes d'Uzès, d'Alès et de Sauve et avoir une surface minimale de 8 000 m<sup>2</sup> (huit mille mètres carrés).
- 3) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 4) L'extension des carrières autorisées ainsi que les installations classées ou non, liées à leur exploitation et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 5) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.
- 6) Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'exploitation du réseau de transports en commun ( parking relais ...).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

### **ARTICLE N 2 / 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les aménagements nécessaires tiendront le plus grand compte de l'aspect traditionnel des chemins de garrigue.

## **1. ACCES.**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et au matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

## **ARTICLE N 2 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

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

### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ainsi que de toutes réhabilitations devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

#### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

## **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Le dispositif d'assainissement individuel sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et du 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

Toutes les installations 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.

## **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (notamment le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

## **4. ELECTRICITE.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

## **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

## **6. TELECOMMUNICATIONS.**

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

## **7. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration active de tous les habitants :

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation "Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

-Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

**ARTICLE N 2 / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

**Pour être constructible, un terrain doit remplir simultanément les 3 conditions suivantes :**

1) doit avoir une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> (deux mille mètres carrés), ce minimum n'autorisant que la construction d'une seule maison individuelle sur un même îlot de propriété, en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables ( garage, abri de piscine, abri de jardin....) Ces prescriptions sont nécessaires pour conserver le caractère de cette zone naturelle qui, de par sa définition, n'admet de possibilités de construction que dans le respect de la protection du site, des milieux naturels et des paysages.

Cependant cette superficie minimale est portée à 8 000 m<sup>2</sup> (huit mille mètres carrés) et devra être située en bordure des routes d'Uzès, d'Alès et de Sauve, si la construction est à usage d'activité commerciale.

Pour les lotissements: chaque lot devra avoir une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> et pour tout lotissement **supérieur à deux lots** : les voiries et les espaces communs ne seront pas compris dans la superficie minimale.

2) ne doit pas provenir d'un détachement réalisé depuis moins de 10 (dix) ans et qui aurait eu pour conséquence de créer une nouvelle parcelle bâtie d'une superficie inférieure au minimum exigé dans la zone pour construire ;

3) en cas de morcellement, doit respecter la topographie des lieux, la végétation et le maillage traditionnel des anciens enclos à sauvegarder dans leur intégralité.

Pour ce faire, la nouvelle délimitation devra exactement correspondre au tracé des clapas, anciens murs en pierres sèches et bancels, et respecter les capitelles, masets, ainsi que tout ouvrage d'accompagnement de qualité.

**ARTICLE N 2 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**En bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :**

1) au-delà des marges de reculement ou de la zone non aedificandi indiquées à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales ;

2) en limite du domaine public : dans ce cas la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin ;

3) à une distance égale ou supérieure à 3 m (trois mètres) de la limite du domaine public.

**Ces mêmes prescriptions seront applicables pour les voies privées.**

**ARTICLE N 2 / 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

**ARTICLE N 2 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

**ARTICLE N 2 / 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface de la parcelle.

**ARTICLE N 2 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Les contraintes de hauteur ont pour objectif d'adapter au plus près les constructions nouvelles à la topographie du lieu.

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux ( terrain accidenté ou en dénivelé) la bonne application de la règle de hauteur commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions, un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètres de dénivelés) rattachées au N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

Les hauteurs des constructions sont régies par 2 gabarits dont l'objectif est leur adaptation optimum au terrain naturel, en fonction de son degré d'inclinaison. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculairement aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction.

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées du tableau ci-après :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

**Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.**

Dans les secteurs « point de vue », repérés sur les documents graphiques par une trame spéciale, les constructions nouvelles seront limitées à un rez-de-chaussée en respectant le gabarit suivant :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	5 mètres	4,20 mètres	4 mètres
A l'égout du toit	4 mètres		

## **ARTICLE N 2 / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites sub-urbains, les constructions de style traditionnel relèvent d'une reconstitution à l'identique de l'architecture traditionnelle languedocienne sans concession à la modernité.

Par opposition, les constructions de style contemporain sont admises.

### **2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

### **3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Leur inclinaison n'excédera pas 30 %.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes de toits du corps du bâtiment principal sera obligatoirement identique à la direction de la pente du terrain.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées, les sens des versants ne sont pas réglementés.

Les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

### **4. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominant les surfaces évidées.

Les enduits seront frottés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue. Le blanc est proscrit.

Les revêtements seront en pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.

Pour les constructions de style traditionnel, les fenêtres ou portes-fenêtres auront des dimensions homogènes et seront, de préférence, plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.

Les ouvertures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment existant.

Les baies sont admises au nombre de trois maximum. Leur largeur unitaire n'excédera pas 2,50 mètres.

## **5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Tous les faux décors sont interdits.

## **6. CLOTURES.**

### **6.1. Généralités :**

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m (deux mètres).

### **6.2. Sont autorisés :**

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture sera implantée sur une pente.
- Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative. Ils seront enduits en harmonie avec la construction. Ils pourront également être réalisés dans l'esprit des vieux murs ventrus en pierres enduits à la chaux grasse, dans ce cas ils ne seront pas bâtis au cordeau et au fil à plomb ; leurs parements seront modelés de fruits, de creux et de gonflement et ils seront enduits à la chaux hydraulique avec un sable grossier de couleur terre.

Les piliers massifs en pierres de la région. Ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

## **ARTICLE N 2 / 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

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

Il est exigé :

### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

#### **Habitat Individuel :**

- **2 (deux) places par logement** à l'intérieur de la parcelle.

### **2. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

- Le nombre de places de stationnement à prévoir est égal à **60 % de la surface de plancher.**

## **ARTICLE N 2 / 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

#### **1.1. Les circulations :**

Les allées et parkings seront figurés sur le plan de masse en précisant les terrassements et les soutènements éventuels.

### **1.2. Les piscines :**

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

L'intégration au paysage sera recherchée par la forme, la hauteur et l'aménagement des abords de la piscine ainsi que celle de ses annexes.

### **1.3. Patrimoine :**

Les vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

## **2. PLANTATIONS.**

Toutes les constructions seront implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

### **2.1. Espaces libres.**

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

### **2.2. Aires de stationnement.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

### **2.3. Bassins de rétention.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE N 2 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,10**.

Dans les lotissements : ce C.O.S. s'appliquera pour chaque lot. Dans les cas de lotissements supérieurs à deux lots : les voiries et espaces communs ne seront pas inclus pour le calcul du C.O.S.

Pour les activités commerciales autorisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 8 000 m<sup>2</sup> (huit mille mètres carrés) le C.O.S. est porté à **0,30**.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments d'intérêt public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

# **Z O N E N 3**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle sous la forme d'un habitat de type « maset ». En continuité avec cette urbanisation ancestrale, des constructions très diffuses sur des unités foncières importantes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Cette 3<sup>ème</sup> frange de la garrigue habitée, la plus excentrée et en contact avec les zones naturelles (les espaces inconstructibles) au Nord, se caractérise par une ambiance de plateaux dominants où le bâti très diffus a bien préservé le caractère « garrigue ».

Cette zone, partiellement équipée, peut accueillir des activités et services non gênants pour l'habitat et dont l'implantation ne portera atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

### **ARTICLE N 3 / 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Les groupes d'habitations.
- 2) Les constructions à usage d'habitat collectif.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol visés à l'article N3/2.

5) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

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

7) Les chambres d'hôtes lorsqu'elles sont des annexes indépendantes de l'habitation principale.

**ARTICLE N 3 / 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

1) Les restaurations de masets existants y compris sur des terrains de superficie inférieure à 3 000 m<sup>2</sup> (trois mille mètres carrés), conformément à l'article 5 du Titre I des Dispositions Générales.

2) Les constructions à usage d'activités commerciales, à condition que l'installation respecte le caractère de la zone, et soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants (voirie et réseaux divers).

3) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

**ARTICLE N 3 / 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les aménagements nécessaires tiendront le plus grand compte de l'aspect traditionnel des chemins de garrigue.

**1. ACCES.**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de protection des piétons, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. VOIRIE.**

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation, au matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

### **ARTICLE N 3 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1. EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

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

#### **2. ASSAINISSEMENT.**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ainsi que de toutes réhabilitations devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

##### **2.1. Eaux usées.**

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 (voir annexes).

##### **2.2. Eaux usées autres que domestiques.**

Le dispositif d'assainissement individuel sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et du 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1<sup>er</sup> février 2005 ( voir annexes).

Toutes les installations 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.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables (et notamment le Plan de

Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2012, le Code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 à L.214-6 / voir l'article 7 des dispositions générales du P.L.U.).

#### **4. ELECTRICITE.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

#### **5. ECLAIRAGE PUBLIC.**

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Nîmes.

#### **6. TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux d'alimentation et les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

#### **7. GESTION DES DECHETS.**

Afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraire à l'hygiène et à l'esthétique et, de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire par la loi du 13 juillet 1992 qui exige la collaboration de tous les habitants :

- En habitat individuel :

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

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation " Ville de Nîmes", liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte.

### **ARTICLE N 3 / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

**Pour être constructible, un terrain doit remplir simultanément les 3 conditions suivantes :**

1) doit avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> (trois mille mètres carrés) ; ce minimum n'autorise que la construction d'une seule maison individuelle sur un même îlot de propriété, en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables (garage, abri de piscine, abri de jardin.....). Ces prescriptions sont nécessaires pour conserver le caractère de cette zone naturelle qui de par sa définition n'admet de possibilités de construction que dans le respect de la protection du site, des milieux naturels et des paysages ;

Pour les lotissements : chaque lot devra avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> et pour tout lotissement **supérieur à deux lots** : les voiries et les espaces communs ne seront pas compris dans la superficie minimale.

2) ne doit pas provenir d'un détachement réalisé depuis moins de 10 (dix) ans et qui aurait eu pour conséquence de créer une nouvelle parcelle bâtie d'une superficie inférieure au minimum exigé dans la zone pour construire ;

3) en cas de morcellement, doit respecter la topographie des lieux, la végétation et le maillage traditionnel des anciens enclos à sauvegarder dans leur intégralité.  
Pour ce faire, la nouvelle délimitation devra exactement correspondre au tracé des clapas, anciens murs en pierres sèches et bancels, et respecter les capitelles, masetts, ainsi que tout ouvrage d'accompagnement de qualité.

### **ARTICLE N 3 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**En bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :**

1) au-delà des marges de reculement ou de la zone non aedificandi indiquées à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales,

2) en limite du domaine public ; dans ce cas la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin.

3) à une distance égale ou supérieure à 3 m (trois mètres) de la limite du domaine public.

**Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.**

### **ARTICLE N 3 / 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

**ARTICLE N 3 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sans objet.

**ARTICLE N 3 / 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de la surface de la parcelle.

**ARTICLE N 3 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Les contraintes de hauteur ont pour objectif d'adapter au plus près les constructions nouvelles à la topographie du lieu.

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux (terrain accidenté ou en dénivelé) la bonne application de la règle de hauteur commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions ; un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètres de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

Les hauteurs des constructions sont régies par 2 gabarits dont l'objectif est leur adaptation optimum au terrain naturel, en fonction de son degré d'inclinaison. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculairement aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction.

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées du tableau ci-après :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

**Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.**

Dans les secteurs repérés « point de vue » sur les documents graphiques par une trame spéciale, les constructions nouvelles seront limitées à un rez-de-chaussée en respectant le gabarit suivant :

<b>GABARITS</b>	<b>Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %</b>	<b>Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %</b>	<b>Terrains de forte pente supérieure à 20 %</b>
Hors tout	5 mètres	4,20 mètres	4 mètres
A l'égout du toit	4 mètres		

## **ARTICLE N 3 / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. STYLE DE CONSTRUCTION.**

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites sub-urbains, les constructions de style traditionnel relèvent d'une reconstitution à l'identique de l'architecture traditionnelle languedocienne sans concession à la modernité.

Par opposition, les constructions de style contemporain sont admises.

### **2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

### **3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Leur inclinaison n'excédera pas 30 %.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes des toits du corps du bâtiment principal sera obligatoirement identique à la direction de la pente du terrain.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées ; les sens des versants ne sont pas réglementés.
- Les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

### **4. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

- Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.
- Les enduits seront frotassés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue. Le blanc est proscrit.
- Les revêtements seront en pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.
- Pour les constructions de style traditionnel, les fenêtres ou portes-fenêtres auront des dimensions homogènes et seront plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.
- Les ouvertures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment existant.
- Les baies sont admises au nombre de trois maximum. Leur largeur unitaire n'excédera pas 2,50 mètres.

### **5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.**

Tous les faux décors sont interdits.

## **6. CLOTURES.**

### **6.1. Généralités :**

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m (deux mètres).

### **6.2. Sont autorisés :**

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture sera implantée sur une pente.
- Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative. Ils seront enduits en harmonie avec la construction. Ils pourront également être réalisés dans l'esprit des vieux murs ventrus en pierres enduits à la chaux grasse, dans ce cas ils ne seront pas bâtis au cordeau et au fil à plomb ; leurs parements seront modelés de fruits, de creux et de gonflement et ils seront enduits à la chaux hydraulique avec un sable grossier de couleur terre.

Les piliers massifs en pierres de la région. Ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50m (deux mètres cinquante).

Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

## **ARTICLE N 3 / 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

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

Il est exigé :

### **1. POUR LA CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT.**

#### **L'habitat individuel.**

- **2 (deux) places par logement** à l'intérieur de la parcelle.

### **2. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.**

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la** surface de plancher.

## **ARTICLE N 3 / 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **1. ESPACES LIBRES.**

#### **1.1. Les circulations :**

Les allées et parkings seront figurés sur le plan de masse en précisant les terrassements et les soutènements éventuels.

#### **1.2. Les piscines :**

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

L'intégration au paysage sera recherchée par la forme, la hauteur et l'aménagement des abords de la piscine ainsi que celle de ses annexes.

#### **1.3. Patrimoine :**

Les vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

### **2. PLANTATIONS.**

#### **2.1. Espaces libres.**

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

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

#### **2.2. Aires de stationnement.**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété d'arbres de haute tige.

Les arbres doivent recevoir une protection efficace contre l'agression des véhicules.

#### **2.3. Bassins de rétention.**

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage.

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

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

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

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

### **ARTICLE N 3 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,07**.

Dans les lotissements : ce C.O.S. s'appliquera pour chaque lot. Dans les cas de lotissements supérieurs à deux lots : les voiries et espaces communs ne seront pas inclus pour le calcul du C.O.S.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments d'intérêt public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

# Z O N E N M

**CARACTERE DE LA ZONE :** Il s'agit d'une zone d'affectation spéciale, strictement réservée à des activités militaires.

Elle comporte un secteur **NMa** correspondant au casernement du Camp des Garrigues, à la Base Aéronavale et au Carré des Officiers de Nîmes-Garons.

**NOTA :** Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter la réglementation sur les zones inondables (voir PPRi).

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

---

### **ARTICLE NM1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- 1) Les constructions à usage d'habitat.
- 2) Les constructions et installations non liées à l'activité militaire.
- 3) Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m à l'exception des travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol ~~eux~~ concernés par l'article NM2.
- 4) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

**ARTICLE NM2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

- 1) Sont autorisés dans toute la zone les constructions, les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'activité militaire à l'exception de constructions à usage d'habitat (casernement), ces dernières sont uniquement autorisées dans le secteur NMa.
- 2) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la R.N.106 et des rétablissements correspondants.
- 3) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

**ARTICLE NM3 : ACCES ET VOIRIE.**

Non réglementés.

**ARTICLE NM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Non réglementée.

**ARTICLE NM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementées.

**ARTICLE NM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Non réglementée.

**ARTICLE NM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Non réglementée.

**ARTICLE NM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementée.

**ARTICLE NM9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

**ARTICLE NM10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementée, sous réserve du respect des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique.

**ARTICLE NM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

**ARTICLE NM12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.**

Non réglementé.

**ARTICLE NM13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Non réglementés.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION  
DU SOL.**

---

**ARTICLE NM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Non réglementé.

**ANNEXES AU REGLEMENT**



## Législation et réglementation relatives aux forages

- Code de la santé publique dans ses articles :  
L.1321-1 à ~~L.1321-8~~ L.1321-10,  
L.1324-1 à L.1324-4
- ~~— Décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001,~~
- Décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatifs à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privées de distribution d'eau potable.
- Arrêté du 17 décembre 2008 fixant les éléments à fournir dans le cadre de la déclaration en mairie de tout prélèvement, puits ou forage réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau.
- Règlement sanitaire départemental dans ses articles 9 à 20,
- Arrêté préfectoral n°2002-133-5 portant organisation du contrôle sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine,
- Arrêté préfectoral n°2004-57-7 définissant le programme du contrôle sanitaire pour les eaux destinées à la consommation humaine.
- Arrêté préfectoral n°2005-00070 modifiant l'arrêté préfectoral n°2004-57-7.

## Code de la santé publique

### Titre II : Sécurité sanitaire des eaux et des aliments

#### Chapitre I : Eaux potables

##### Article L1321-1

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

L'utilisation d'eau impropre à la consommation pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine est interdite.

##### Article L1321-2

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

Lorsque les conditions hydrologiques et hydrogéologiques permettent d'assurer efficacement la préservation de la qualité de l'eau par des mesures de protection limitées au voisinage immédiat du captage, l'acte portant déclaration d'utilité publique peut n'instaurer qu'un périmètre de protection immédiate.

Lorsque des terrains situés dans un périmètre de protection immédiate appartiennent à une collectivité publique, il peut être dérogé à l'obligation d'acquérir les terrains visée au premier alinéa par l'établissement d'une convention de gestion entre la ou les collectivités publiques propriétaires et l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité publique responsable du captage.

Toutefois, pour les points de prélèvement existant à la date du 18 décembre 1964 et bénéficiant d'une protection naturelle permettant d'assurer efficacement la préservation de la qualité des eaux, l'autorité administrative dispose d'un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique pour instituer les périmètres de protection immédiate

L'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine, en ce qui concerne les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols existant à la date de sa publication, les délais dans lesquels il doit être satisfait aux conditions prévues par le présent article et ses règlements d'application.

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection ne font pas l'objet d'une publication aux hypothèques. Un décret en Conseil d'Etat précise les mesures de publicité de l'acte portant déclaration d'utilité publique prévu au premier alinéa, et notamment les conditions dans lesquelles les propriétaires sont individuellement informés des servitudes portant sur leurs terrains.

Des actes déclaratifs d'utilité publique déterminent, dans les mêmes conditions, les périmètres de protection autour des points de prélèvement existants et peuvent déterminer des périmètres de protection autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés.

Nonobstant toutes dispositions contraires, les collectivités publiques qui ont acquis des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines peuvent, lors de l'instauration ou du renouvellement des baux ruraux visés au titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime portant sur ces terrains, prescrire au preneur des modes d'utilisation du sol afin de préserver la qualité de la ressource en eau.

Par dérogation au titre Ier du livre IV du code rural, le tribunal administratif est seul compétent pour régler les litiges concernant les baux renouvelés en application de l'alinéa précédent.

Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme. Ce droit peut être délégué à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

Le département ou un syndicat mixte constitué en application de l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales peut, à la demande du service bénéficiaire du captage, assurer la réalisation des mesures nécessaires à l'institution des périmètres de protection mentionnés au premier alinéa.

##### Article L1321-2-1

Lorsqu'une ou des collectivités territoriales sont alimentées en eau destinée à la consommation humaine par des ouvrages de prélèvement, propriétés de personnes privées et ne relevant pas d'une délégation de service public, le représentant de l'Etat dans le département peut déclarer d'utilité publique à la demande de la personne privée, et après avis conforme de la majorité des collectivités alimentées en eau au regard des populations desservies, la détermination des périmètres de protection rapprochée autour du point de prélèvement dans les conditions qui sont définies au premier alinéa de l'article L. 1321-2. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux prélèvements existants au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Les interdictions, les réglementations et autres effets des dispositions des précédents alinéas cessent de s'appliquer de plein droit dès lors que le point de prélèvement n'alimente plus en totalité le service public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

#### **Article L1321-3**

Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, à la suite de mesures prises pour assurer la protection de cette eau, sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque les indemnités visées au premier alinéa sont dues à raison de l'instauration d'un périmètre de protection rapprochée visé à l'article L. 1321-2-1, celles-ci sont à la charge du propriétaire du captage.

#### **Article L1321-4**

**I.** - Toute personne publique ou privée responsable d'une production ou d'une distribution d'eau au public, en vue de l'alimentation humaine sous quelque forme que ce soit, qu'il s'agisse de réseaux publics ou de réseaux intérieurs, ainsi que toute personne privée responsable d'une distribution privée autorisée en application de l'article L. 1321-7 est tenue de :

1° Surveiller la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette production ou de cette distribution, notamment au point de pompage en ce qui concerne les dérivés mercuriels ;

2° Se soumettre au contrôle sanitaire ;

3° Prendre toutes mesures correctives nécessaires en vue d'assurer la qualité de l'eau, et en informer les consommateurs en cas de risque sanitaire ;

4° N'employer que des produits et procédés de traitement de l'eau, de nettoyage et de désinfection des installations qui ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité de l'eau distribuée ;

5° Respecter les règles de conception et d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution ;

6° Se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption, en cas de risque sanitaire, et assurer l'information et les conseils aux consommateurs dans des délais proportionnés au risque sanitaire.

**II.** - En cas de risque grave pour la santé publique ayant pour origine une installation intérieure ne distribuant pas d'eau au public, l'occupant ou le propriétaire de cette installation doit, sur injonction du représentant de l'Etat, prendre toute mesure pour faire cesser le risque constaté et notamment rendre l'installation conforme aux règles d'hygiène dans le délai qui lui est imparti.

**III.** - Conformément à l'article 3 de la directive 98/83/CE du Conseil du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, le 2° du I du présent article ne s'applique pas aux eaux destinées à la consommation humaine provenant d'une source individuelle fournissant moins de 10 mètres cubes par jour en moyenne ou approvisionnant moins de cinquante personnes, sauf si ces eaux sont fournies dans le cadre d'une activité commerciale ou publique.

#### **Article L1321-5**

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine, qui relève de la compétence de l'Etat, comprend notamment des prélèvements et des analyses d'eau réalisés par l'agence régionale de santé ou un laboratoire agréé par le ministre chargé de la santé. Un laboratoire établi dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen peut réaliser ces prélèvements et analyses, s'il justifie de moyens, de qualité de pratiques et de méthodes de contrôle équivalents, vérifiés par le ministre chargé de la santé. Le laboratoire est choisi par le directeur général de l'agence régionale de la santé. Ces analyses sont effectuées soit dans le cadre du programme de contrôle mentionné au c du 1° de l'article L. 1431-2, soit à la demande du représentant de l'Etat dans le

département, soit à l'initiative du directeur général de l'agence.

Le directeur général de l'agence régionale de santé est chargé de l'organisation du contrôle sanitaire des eaux. Il passe à cet effet, avec un ou des laboratoires répondant aux conditions du premier alinéa, le marché nécessaire. Il est le pouvoir adjudicateur du marché.

Le laboratoire titulaire du marché, est chargé de recouvrer les sommes relatives aux prélèvements et analyses du contrôle sanitaire des eaux auprès de la personne publique ou privée responsable de la production ou de la distribution d'eau.

#### **Article L1321-6**

En cas de condamnation du délégataire par application des dispositions de l'article L. 1324-3, le ministre chargé de la santé peut, après avoir entendu le délégataire et demandé l'avis de la collectivité territoriale intéressée, et après avis du Haut Conseil de la santé publique, prononcer la déchéance de la délégation, sauf recours devant la juridiction administrative.

#### **Article L1321-7**

I. - Sans préjudice des dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'environnement, est soumise à autorisation du représentant de l'Etat dans le département l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, à l'exception de l'eau minérale naturelle, pour :

1° La production ;

2° La distribution par un réseau public ou privé, à l'exception de la distribution à l'usage d'une famille mentionnée au 3° du II et de la distribution par des réseaux particuliers alimentés par un réseau de distribution public ;

3° Le conditionnement.

II. - Sont soumises à déclaration auprès du représentant de l'Etat dans le département :

1° L'extension ou la modification d'installations collectives de distribution qui ne modifient pas de façon notable les conditions de l'autorisation prévue au I ;

2° La distribution par des réseaux particuliers alimentés par un réseau de distribution public qui peuvent présenter un risque pour la santé publique ;

II bis. — Tout dispositif d'utilisation de l'eau de pluie pour les usages domestiques intérieurs fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales ;

III. - Est soumise à déclaration auprès du maire l'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine à l'usage d'une famille, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

#### **Article L1321-8**

Sont interdites les amenées par canaux à ciel ouvert d'eau destinée à l'alimentation humaine à l'exception de celles qui, existant au 30 octobre 1935, ont fait l'objet de travaux d'aménagement garantissant que l'eau livrée est propre à la consommation.

#### **Article L1321-9**

Les données sur la qualité de l'eau destinée à l'alimentation humaine notamment les résultats des analyses réalisées dans le cadre du contrôle sanitaire et chez les particuliers, sont transmises par le directeur général de l'agence régionale de santé au représentant de l'Etat dans le département. Elles sont publiques et communicables aux tiers.

Le représentant de l'Etat dans le département est tenu de communiquer régulièrement aux maires les données relatives à la qualité de l'eau distribuée, en des termes simples et compréhensibles pour tous les usagers.

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée font l'objet d'un affichage en mairie et de toutes autres mesures de publicité appropriées dans des conditions fixées par décret.

#### **Article L1321-10**

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application des dispositions du présent chapitre à l'exception de l'article L. 1321-9, et notamment celles relatives au contrôle de leur exécution et les conditions dans lesquelles les dépenses du contrôle sanitaire sont à la charge de la personne publique ou privée responsable de la production ou de la distribution ou de l'entreprise alimentaire ou de conditionnement concernée.

## **PENALITES**

#### **Article L1324-1**

Outre les officiers de police judiciaire, sont compétents pour rechercher et constater les infractions aux dispositions des chapitres Ier et II du présent titre ainsi qu'aux règlements pris pour leur application :

1° Les agents mentionnés à l'article L. 1312-1, habilités et assermentés à cet effet ;

2° Les agents mentionnés à l'article L. 172-4 du code de l'environnement, pour les infractions relatives aux périmètres de protection prévus aux articles L. 1321-2 et L. 1322-3 à L. 1322-7.

#### **Article L1324-2**

Les infractions aux dispositions des chapitres Ier et II du présent titre ainsi qu'aux règlements pris pour leur application sont constatées par des procès-verbaux qui font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les procès-verbaux sont dressés en double exemplaire, dont l'un est adressé au représentant de l'Etat dans le département et l'autre au procureur de la République. Une copie en est également remise à l'intéressé.

#### **Article L1324-3**

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 Euros d'amende le fait :

1° D'offrir ou de vendre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, y compris la glace alimentaire, sans s'être assuré que cette eau ou cette glace est propre à la consommation ou à l'usage qui en est fait ;

2° D'utiliser de l'eau impropre à la consommation pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine ;

3° D'exercer les activités énumérées au I de l'article L. 1321-7 et au I de l'article L. 1322-1 sans les autorisations qu'ils prévoient ;

4° De ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique ou des actes déclaratifs d'utilité publique mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

5° De ne pas se conformer aux dispositions relatives à l'interdiction et à la réglementation des activités, travaux, dépôts et installations, dans les périmètres de protection mentionnés aux articles L. 1322-3 à L. 1322-7 ;

6° De ne pas se conformer aux dispositions prévues au I de l'article L. 1321-4 ou, concernant les eaux minérales, à l'article L. 1322-2 ;

7° De refuser de prendre toute mesure prévue au II de l'article L. 1321-4 pour faire cesser un risque grave pour la santé publique ;

8° D'amener par canaux à ciel ouvert de l'eau destinée à l'alimentation humaine en violation des dispositions de l'article L. 1321-8.

II.-(Abrogé).

**Article L1324-4**

Le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation ou de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité, dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, conduites, aqueducs, réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende.

Le fait d'abandonner, par négligence ou incurie, des cadavres d'animaux, des débris de boucherie, fumier, matières fécales et, en général, des résidus d'animaux putrescibles dans les failles, gouffres, bétouires ou excavations de toute nature, autres que les fosses nécessaires au fonctionnement d'établissements classés est puni des mêmes peines.